

Znalec: Ing. Pavol Rosival, Tichá 403/11, 911 01 Trenčín, evid. číslo znalca 912966
Mobil: 0903 230 607, e-mail: pavolrosival@gmail.com
Zadávatel: Rudolf Kálik, Majoránová 10, 821 07 Bratislava - Vrakuňa
Číslo objednávky: ústna zo dňa 05.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 106/2022

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch parc. reg. C-KN čís. 3236/3 (diel 3) a parc. reg. C-KN čís. 162 (diel 4), ktoré Úrad geodézie, kartografie a katastra SR eviduje v katastri nehnuteľnosti v katastrálnom území Trenčín na LV č. 2941, ul. 1. mája a ul. M. Nešporu, mesto Trenčín, okres Trenčín, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, Bratislava, dotknuté pozemky ÚGKK SR eviduje v katastri nehnuteľnosti v katastrálnom území Trenčín na LV č. 2941, mesto Trenčín, ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet strán (z toho príloh): 21 (10)

Počet vyhotovení: 4 (štyri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa ústnej objednávky zo dňa 05.09.2022 úlohou znalca je stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch parc. reg. C-KN č. 3236/3 (diel 3) a parc. reg. C-KN č. 162 (diel 4), ktoré Úrad geodézie, kartografie a katastra SR eviduje v katastri nehnuteľností v katastrálnom území Trenčín na LV č. 2941, ul. 1. mája a ul. M. Nešporu, mesto Trenčín, okres Trenčín, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, Bratislava, dotknuté pozemky ÚGKK SR eviduje v katastri nehnuteľností v katastrálnom území Trenčín na LV č. 2941, mesto Trenčín, ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorazovej finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena.

2. Dátum vyžiadania posudku:

09.09.2022

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

09.09.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

09.02.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Ústne objednanie zo dňa 05.09.2022,
- Geometrický plán č. 48035637-121-22 na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na parcelách 162, 3236/3 vo vyznačenom rozsahu, ktorý vyhotovil Ivan Opatovský GEODET, Soblahov 282, 913 38 Soblahov, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, dňa 04.10.2022 pod číslom 1424/22.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2941 z k. ú. Trenčín, zo dňa 09.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon),
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov),
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie pre nedostatok ponukových cien porovnateľných pozemkov a aj z dôvodu, že nie sú objektívne podklady o výške možných prenájmov porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2941 v k. ú. Trenčín. Z listu vlastníctva sú uvedené údaje nehnuteľností, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 162; Výmera v m² - 575; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorcia; Spôsob využ.p. 22; Spoločná nehnuteľnosť 1; Umiest. pozemku 1

Iné údaje: Bez zápisu

- parcelné číslo 3236/3; Výmera v m² - 53; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorcia; Spôsob využ.p. 22; Spoločná nehnuteľnosť 1; Umiest. pozemku 1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Vlastník**

Poradové číslo 1

Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

IČO: 36126624

Tituly nadobudnutia: Tituly nadobudnutia sú uvedené na LV.

Iné údaje: Iné údaje sú uvedené na LV.

Poznámky Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo 2

Gymnázium Ľudovíta Štúra, 1. mája 2, Trenčín, SR, IČO: 160458

Tituly nadobudnutia: Z 4401/08 Žiadosť o zápis. vz. 294/09

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky Bez zápisu.

Nájomca: Neevidovaní

Iná oprávnená osoba Neevidovaní

Časť C: Ťarchy

Vlastník poradové číslo 1

V-2186/2020 Vecné bremeno: spočívajúce v povinnosti strpieť v rozsahu podľa geometrického plánu č. 45403066-203/2019 presah balkónov za účelom ich užívania, údržby a opráv cez nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.145/1, 154 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra CKN parc. č. 150/1, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 17.03.2020, zm.č.2771/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 09.09.2022 za účasti zadávateľa.

Zameranie nebolo vykonané, nakoľko rozsah vecného bremena s výmerou dotknutých častí pozemkov sú uvedené v geometrickom pláne.

Fotodokumentácia nebola vyhotovená.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia inžinierskej siete nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom cez katastrálny portál získaný LV č. 1 z katastrálneho územia Trenčín bol porovnaný so skutočným stavom. List vlastníctva v čase obhliadky súhlasí so skutkovým stavom nakoľko dotknuté pozemky sú evidované v liste vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:Pozemky:

- parc. č. 3236/3 (diel 3) (13 m²)
- parc. č. 162 (diel 4) (1 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: Nie sú.

Pozemky: Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemky****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemky sa nachádzajú v širšom centre mesta Trenčín na uliciach 1. mája a M. Nešporu. Mesto Trenčín má 54 696 obyvateľov. Podľa overeného GP č. 4803563-121-22 predmetom ohodnotenia sú nasledovné časti pozemkov parcela registra "C" KN číslo 3236/3 (diel 3 - výmera 13 m²) a parcela reg. C-KN číslo 162 (diel 4 - výmera 1 m²) v k. ú. Trenčín. Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách mesta Trenčín.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky na ktorých bude zriadené vecné bremeno majú v LV vyznačený spôsob využívania kódom 22 (Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť). V čase obhliadky sú pozemky využívané ako chodník. Zriadením vecného bremena sa spôsob využívania pozemkov nezmení. Pozemky budú využité na uloženie inžinierskej siete v dieloch čísla 3 a 4 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V lokalite v ktorej sa nachádzajú predmetné pozemky nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na ich všeobecnú hodnotu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3236/3 (diel 3)	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
162 (diel 4)	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				14,00

Obec:
Východisková hodnota:

Trenčín
V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>lokality v ktorej sa pozemky nachádzajú je veľmi dobrá obchodná, administratívna a obytná časť mesta nad 50 000 obyvateľov</i>	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemkoch sa nachádza miestne komunikácie a chodníky</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sa nachádzajú v meste s mestskou hromadnou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)</i>	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrú vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí - miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu)</i>	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	3,0240
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	80,32 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3236/3 (diel 3)	$13,00 \text{ m}^2 * 80,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 044,16
parcela č. 162 (diel 4)	$1,00 \text{ m}^2 * 80,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80,32
Spolu		1 124,48

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky

Nájom za pozemok je vypočítaný metódou polohovej diferenciácie. Objektívne nájomné za 1 m² pozemku je vypočítané za nasledovných predpokladov: základná úroková sadzba ECB 1,25 %, pri neobmedzenom časovom období sa za základ výpočtu vezme obdobie 40 rokov a daň z príjmu 21 %. Vypočítané objektívne nájomné = 3,102 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	14,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 80,320 * \left[\frac{(1+0,0125)^{40} * 0,0125}{(1+0,0125)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 3,102 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 3,102 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 43,43 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno s povinnosťou strpieť

POPIS

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemkov parcely registra "C" KN číslo 3236/3 a 162 v k. ú. Trenčín. Podľa GP č. 48035637-121-22 vecné bremeno spočíva z priznania práva uloženia a užívania inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch parc. reg. C-KN čís. 3236/3 (diel 3 - výmera 13 m²) a parc. reg. C-KN čís. 162 (diel 1 - výmera 1 m²) v k. ú. Trenčín v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, Bratislava.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena bol vykonaný na základe nasledovných predpokladov:

- Závady viaznuce na nehnuteľnosti (pozemku) sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka),
- Pri neobmedzenom časovom období sa za základ výpočtu vezme obdobie štyridsať rokov,
- Základná úroková sadzba ECB je 1,25 0%,
- Daň z príjmu vo výške 21% (jednorazová finančná náhrada za zriadenie vecného bremena).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Pozemok p. C KN č. 3236/3 (diel 3)	13	m ²	13,00	3,102	40,33
Pozemok p. C KN č. 162 (diel 4)	1	m ²	1,00	3,102	3,10

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z príjmu	43,43*21/100	9,12
Predpokladané bežné náklady spolu:		9,12

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 43,43 - 9,12 - 2,17$ (5% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 32,14 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z príjmu	43,43*21/100	9,12
Predpokladané budúce náklady spolu:		9,12

Odhadovaná strata: 5 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $5 * (100 - 5) / 100 = 4,75 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 43,43 - 9,12 - 2,17$ (5% strata) - 2,06 (4,75% obmedzenie) = 30,08 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |30,08 - 32,14| = 2,06 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1,25 / 100 = 0,0125$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,06 * \frac{(1+0,0125)^1 - 1}{(1+0,0125)^1 * 0,0125}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,03 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2,03 / 14 = 0,15 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 2,06 * \frac{(1+0,0125)^{20} - 1}{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}$$

$$VŠH_{VB} = 36,25 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 36,25 / 14 = 2,59 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

stanovenej podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 605/2008 Z. z., č. 626/2007 Z. z., č. 254/2010 Z.z., č. 213/2017 a č. 228/2018 v celosti, t. j. podiel 1/1.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 3236/3 (diel 3) (13 m ²)	1 044,16
Pozemky - parc. č. 162 (diel 4) (1 m ²)	80,32
Spolu pozemky (14,00 m²)	1 124,48
Všeobecná hodnota celkom	1 124,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 120,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícstodvadsať Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 3236/3 (diel 3)	3,102	40,33
Pozemky - parc. č. 162 (diel 4)	3,102	3,10
Spolu		43,43
Zaokrúhlene		43,00

Slovom: Štyridsaťtri Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno s povinnosťou strpieť	36,25	znižuje
Spolu VŠH	36,25	
Zaokrúhlene	36,00	

Slovom: Tridsaťšesť Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V lokalite v ktorej sa nachádzajú predmetné pozemky nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na ich všeobecnú hodnotu.

Správnosť stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 605/2008 Z. z., č. 626/2007 Z. z., č. 254/2010 Z. z., č. 213/2017 a č. 228/2018 je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Trenčín, dňa 19.12.2022



Ing. Pavol Rosival

V. PRÍLOHY

Príloha č. 1:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2941 z k. ú. Trenčín, zo dňa 09.09.2022,

Príloha č. 2:

- Geometrický plán č. 48035637-121-22 na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na parcelách 162, 3236/3 vo vyznačenom rozsahu, ktorý vyhotovil Ivan Opatovský GEODET, Soblahov 282, 913 38 Soblahov, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, dňa 04.10.2022 pod číslom 1424/22.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 309 Trenčín
 Katastrálne územie : 505820 Trenčín
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 9.9.2022
 Čas vyhotovenia : 10:52:22
 Údaje platné k : 8.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2941

SŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 16

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
141/18	309	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
143/2	722	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 175 evidovanej na pozemku parcelné číslo 143/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
143/3	312	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
145/1	103	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
147	998	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
154	637	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
157	837	Ostatná plocha	30		1	1	

né údaje: Bez zápisu							
161/2	717	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 161/2							
né údaje: Bez zápisu							
162	575	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
163/1	1794	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
168	96	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
170/1	1164	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
170/6	359	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
171	2100	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201	1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 170 evidovanej na pozemku parcelné číslo 171							
né údaje: Bez zápisu							
323/2	34	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
né údaje: Bez zápisu							
3236/3	53	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
né údaje: Bez zápisu							

legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
170	171	11	GYMNÁZIUM	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					
175	143/2	13	JEDÁLEŇ		1
Iné údaje: Bez zápisu					
6432	326/2 324/1	19	TELOCVIČŇA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 324/1 pod stavbou s.č. 6432 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4154. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 326/2 pod stavbou s.č. 6432 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4044.					
Iné údaje: Bez zápisu					
6432	319/3	19	ŠATNE		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 319/3 pod stavbou s.č. 6432 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5785.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	161/2	11	PRÍST.K HLAV.BUDOVE		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 13 Budova ubytovacieho zariadenia
- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel

1	Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR, IČO: 36126624	1/1
Titul nadobudnutia		
V 444/93 vz.327/93 Z 179/94 vz.150/94 Z 371/2000 -LISTINA O URČENÍ SÚP.Č., GEOM.PLÁN Č. 243-0853-035-92 Z 1171/2000 -GEOM.PLÁN Č. 243-0853-036-92 vz.984/2000 Z 2242/2002 - OSVEDČENIE VYHLÁSENIA O VYDRŽANÍ N 427/02, NZ 399/02 Z 2808/2002 -LISTINA O URČENÍ SÚP.Č. 6432, GEOM.PLÁN Č. 40190471-18-02 Z 1408/03- DELIMITAČNÝ PROTOKOL T 2003/004816- VZ3111/03 V 4951/05 zámenná zmluva č.133/2005 Z 4401/08 Žiadosť o zápis. vz. 294/09 Z-7009/16 zápis Gplč.45477795-18-16, kolaudač.rozh. ÚSaŽP-2016/34836/86230/3/Mi zmč.438/17 V-3689/2017 Zámenná zmluva Mesto Trenčín č.52/2017, TSK č. 2017/0334, zápis geometrického plánu č.45477795-05-17, zm.č.2680/17 Z-7257/2021 zmluva o zverení majetku do správy správcu č.2021/0965 zmč.709/22		
Iné údaje		
V 1742/08 geometrický plán č. 31041833-013-08 Z 7197/12 - Pamiatkový úrad Slovenskej republiky v Bratislave, rozhodnutie číslo: PÚ-12/715-3/5070/BRO o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku - vz.153/13 V-2185/2020 Zápis geometrického plánu č.45403066-163/2019, zm.č.2430/20		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Gymnázium Eudovíta Štúra, 1. mája 2, Trenčín, SR, IČO: 160458	
Titul nadobudnutia		
Z 4401/08 Žiadosť o zápis. vz. 294/09		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

OKO, vz.803/07

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-2186/2020 Vecné bremeno: spočívajúce v povinnosti strieť v rozsahu podľa geometrického plánu č.45403066-203/2019 presah balkónov za účelom ich užívania, údržby a opráv cez nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.145/1, 154 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra CKN parc.č.150/1, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 17.03.2020, zm.č.2771/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

van Opac
GEODE
07.2020
0011

spoplatnené podľa zák. č. 145/95 Z. z.
v znení neskorších predpisov

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel Ivan Opatovský GEODET MAIL: ivanopatovsky@gmail.com TEL: 0902/906 453		Soblahov 282 913 38 Soblahov IČO: 48035637 DIČ: 1022 918	Kraj Trenčiansky	Okres Trenčín	Obec Trenčín
		Katastrálne územie Trenčín	Číslo plánu 48035637-121-22	Mapaový list č. TN 9-2/22, TN 9-2/24	
		GEOMETRICKÝ PLÁN			
		na zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na parcelách registra CKN č. 162, 3228/4, 3236/3, 3245 1 vo v. značenom rozsahu			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 25.07.2022	Meno: Ivan Opatovský	Dňa: 25.07.2022	Meno: Miroslav Muran	Dňa: 0	Meno: Ing. Pavol Mojžiš
Nové hranice boli v prírode označené farbou		Náležitosti o presnosti z č. 1005 predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a karto grafii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6317					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis			

163/1

161/2

TRENČIN 9-2/22

TRENČIN 9-2/24

162

3245/1

d
339/2

3228/4

3236/3

-9.36-

-13.36-

-6.05-

5

3

4

5

8

-13.40-

-12.05-

7

6

-1.4-

-9.68-

-35.02-

d
339/9

339/1

d
17

163/1

161/2

TRENČIN 9-2/22

TRENČIN 9-2/24

162

3245/1

3228/4

3236/3

3

4

8

5

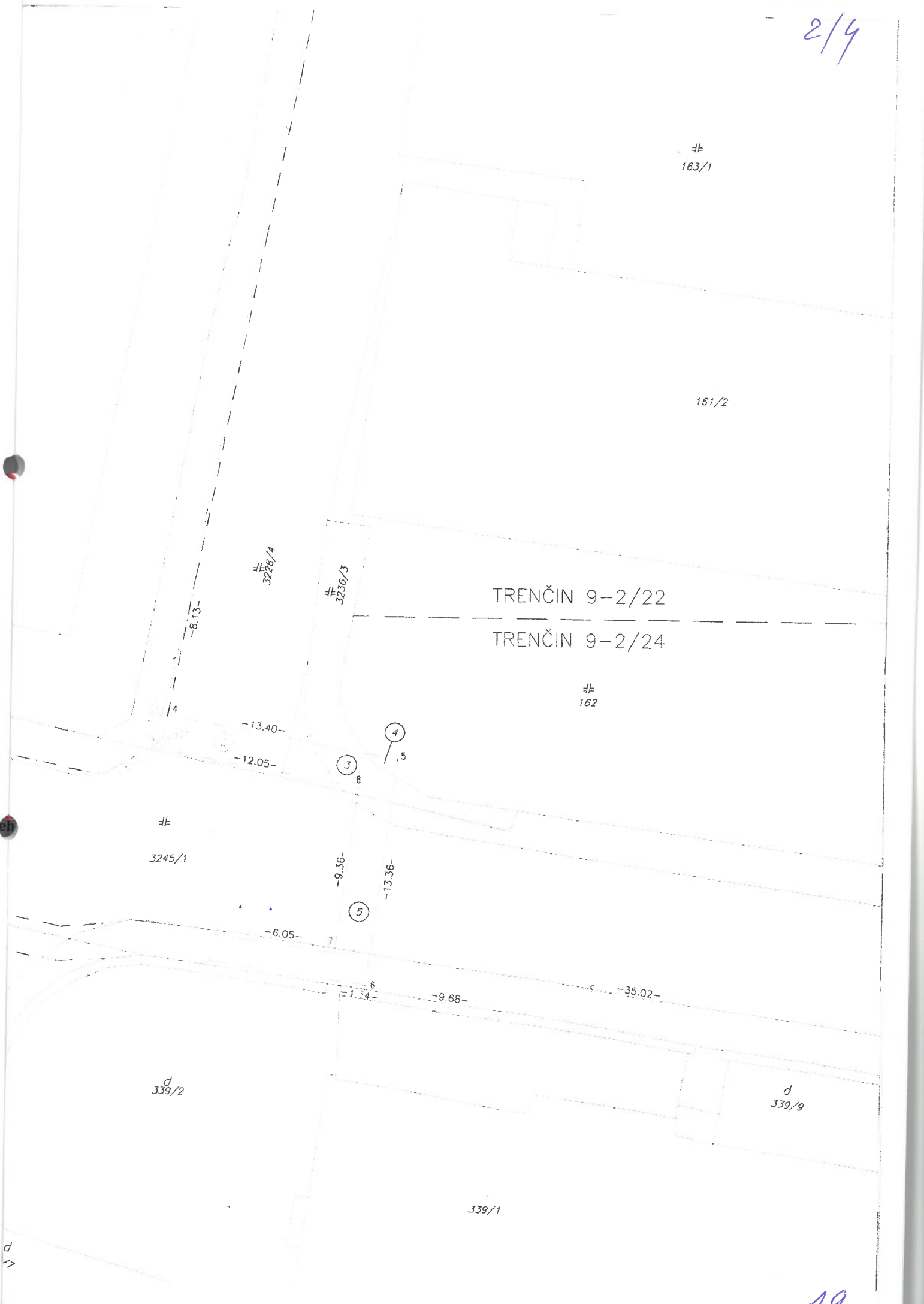
5

6

d
339/2

d
339/9

339/1



V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav								
Číslo		Výmera		Druh pozemku		Diel k		od		Číslo		Druh		Vlastník		
PK vložky	parcely	ha	m ²	číslo	parcele číslo	m ²	parcely číslo	m ²	parcely číslo	ha	m ²	kód	(iná oprávn. osoba) adresa, (sídlo)			
LV	EKN	CKN														
Stav právny je totožný s registrom C KN																
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																
2941	162		575	zast. pl.	4	162	1	162		575	zast. pl.	22	I.s.k Trenčín, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín			
1	3228/4		947	zast. pl.	2	3228/4	14	3228/4		947	zast. pl.	22	Mesto Trenčín, Mierové nám. 2, Trenčín			
2941	3236/3		53	zast. pl.	3	3236/3	13	3236/3		53	zast. pl.	22	I.s.k Trenčín, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín			
1	3245/1		4012	zast. pl.	1	3245/1	88	3245/1		4012	zast. pl.	22	Mesto Trenčín, Mierové nám. 2, Trenčín			
					5	3245/1	36									
.polu			5587					152					5587			

Legenda: kód spôsobu využívania -22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu na parcelách registra "C" č. 162, 3228/4, 3236/3, 3245/1 vo vyznačenom rozsahu (diel č.1-5) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, Bratislava.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie 370100 Pozemné stavby a 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912966.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 106/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

Podpis znalca