

Znalec: **Ing. Martin KEBÍSEK**
Pod hájom 956/7-9, 018 41 Dubnica nad Váhom
znalec v odvetví odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo: 915349
0903 760 403, znaleckebysek@gmail.com

Zadávateľ: **TRENČIANSKY SAMOSPRAVNÝ KRAJ**
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
IČO: 361 266 24

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 2200438 z dňa 12.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2023

Vo veci:

Odhad hodnoty vecného bremena

Vecné bremeno - právo uloženia inžinierskej siete vodovodnej prípojky
na časti parcely CKN 1518/1, 1526/5, 1761
ul. I. Krasku
k.ú. Horné Kočkovce, obec Púchov, okres Púchov

za účelom:

vyčíslenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena a zriadenie vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 26 (12)
Počet vyhotovení: 3 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa objednávky) a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva uloženia, užívania, údržby a opravy inžinierskej siete, na časti parcely CKN 1518/1, 1526/5, 1761, v rozsahu podľa geometrického plánu, v prospech Trenčianskeho samosprávneho kraja, k.ú. Horné Kočkovce, obec Púchov, okres Púchov.

2. Účel znaleckého posudku: vyčíslenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena a zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.1.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.1.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 37/2022, „na zameranie skutočného vedenia IS a vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí (vodovodná prípojka) na pozemkoch na p.č. 1518/1, 1526/5, 1761“, vyhotovený: Ing. Martin Majdan, PhD., dňa 14.7.2022, overený katastrom 10.10.2022

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Horné Kočkovce, vyhotovené 13.1.2023, vytvorené cez katastrálny portál
- Katastrálna mapa s predmetnými parcelami, Horné Kočkovce, vyhotovené 13.1.2023, vytvorená z aplikácie Mapový klient ZBGIS
- Územný plán obce Púchov
- Fotodokumentácia z 16.1.2023

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina 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:

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 pohnútkou. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

- **Porovnávací metóda** - porovnanie podobných nehnuteľností na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti
- **Výnosová metóda** (pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos) - Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.
- **Metóda polohovej diferenciacie**
Pri pozemkoch v zastavanom území obcí alebo stavebných mimo ZÚO, sa VŠH vypočíta z východiskovej hodnoty pozemku a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientov vyjadrujúcich faktory vplyvujúcich na hodnotu pozemku. Jednotková východisková hodnota pozemku je určená podľa klasifikácie obce.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku slúži ako východiskový podklad pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.

Všeobecná hodnota ročného nájmu za pozemok sa môže stanoviť porovnávaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty vzťahom, do ktorého vstupujú parametre:

- všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku stanovená porovnávacou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie
- k - úroková miera
- k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických polohových a fyzických faktorov

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok je potrebné pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Všeobecná hodnota vecného bremena

Vecné bremená môžu byť práva alebo závädy. Výpočet sa vykoná takto:

- **Práva** spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- **Závädy** viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

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 v platnom znení.

Všeobecná hodnota vecného bremena, záväda viaznuca na nehnuteľnosti, sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas obdobia 20 rokov (záväda neobmedzeného trvania). Pri pozemkoch sa hospodárska ujma určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je použitý výpočet na báze všeobecnej hodnoty. Stanovenie nájmu pozemku porovnávaním je vylúčené z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá je potrebná pre výpočet nájmu, je použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu dosiahnutia čo najvyššej objektivity a že umožňuje najvýstižnejší výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zohľadnením špecifík stavebno-technického stavu objektu a aktuálneho realitného trhu. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pre výpočet nájmu nie je možné, pretože výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného

zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, ktoré je možné získať v krátkom čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Horné Kočkovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LIST VLASTNÍCTVA č. 1**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

č. 1518/1, výmera 2222 m², zastavaná plocha a nádvorie, 18 - dvor, v ZÚO

č. 1526/5, výmera 471 m², zastavaná plocha a nádvorie, 18 - dvor, v ZÚO

č. 1761, výmera 570 m², zastavaná plocha a nádvorie, 22 - cesta, v ZÚO

Ostatné nehnuteľnosti tu nie sú uvedené.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

vlastník 1: Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, Púchov, PSČ 020 01, SR, spol. podiel: 1 / 1
IČO: 317748

C. Ľarchy:

1 Pod V 1602/10 vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka poz.parc.KN-C č.1505/1, 1518/1 strpieť vodovodné a kanalizačné potrubie s ochranným pásmom v šírke 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia na obe starny, tak ako je zakreslené v geom.pláne geodeta Ing. Františka Skuška č.80/2009 a následne strpieť potrebné úkony pri jeho údržbe v prospech Považskej vodárenskej spoločnosti, a.s., so sídlom Nová 133, Pov.Bystrica, IČO: 36672076 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 20.8.2010 - 272/10, 178/2019

1 Zmluva o zriadení záložného práva číslo 300/276/2021 na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542 na pozemky parc. KN C č. 1518/1 zastavaná plocha o výmere 2222 m², KN C č. 1518/2 zastavaná plocha o výmere 1812 m², KN C č. 1518/3 zastavaná plocha o výmere 752 m², KN C č. 1518/4 zastavaná plocha o výmere 455 m², KN C č. 1519 zastavaná plocha o výmere 393 m², KN C č. 1521 zastavaná plocha o výmere 389 m², KN C č. 1522/1 ostatná plocha o výmere 1639 m², KN C č. 1522/2 ostatná plocha o výmere 578 m², KN C č. 1522/3 ostatná plocha o výmere 89 m², KN C č. 1522/4 ostatná plocha o výmere 425 m² a učebne č.s. 483 na pozemku parc. KN C č. 1521, učebne č.s. 484 na pozemku parc. KN C č. 1519 na základe V-122/2022 - 52/2022

Ďalšie ľarchy vedené na LV nesúvisia s predmetnými parcelami.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zhotovením fotodokumentácie súčasného stavu bola vykonaná dňa 16.1.2023.

d) Technická dokumentácia:

Geometrický plán č. 37/2022, vyhotovený: Ing. Martin Majdan, dňa 14.7.2022, overený katastrom 10.10.2022, na vyznačenie vecného bremena, vyznačuje trasu uloženia vodovodnej prípojky cez parcelu CKN 1518/1, 1526/5 a 1761. Vodovodná prípojka je vedená z parcely CKN 1510/1, má ochranné pásmo v šírke 1,55-1,56 m na každú stranu a dĺžku 23,16 m. Toto ochranné pásmo tvorí plochu účinnosti predmetného vecného bremena a táto plocha má 77 m².

Plocha účinnosti vecného bremena na jednotlivých parcelách je:

- na parcele CKN 1518/1 = 16 m²
- na parcele CKN 1526/5 = 51 m²
- na parcele CKN 1761 = 10 m²
- spolu = 77 m²

Podľa územného plánu mesta Púchov sa predmetné parcely nachádzajú v oblasti s funkciou: "obytné územie - bytové domy" a "Areál škôl, kultúry, cirkví", čo je v súlade so skutočnosťou, keďže sa oblasti nachádzajú bytové domy a nachádza sa tam Fakulta priemyselných technológií Trenčianskej univerzity A.Dubčeka.

Nachádzajú sa v urbanistickom obvode: Gum. kolónia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických informácií katastra nehnuteľností je v súlade so skutočným stavom.

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

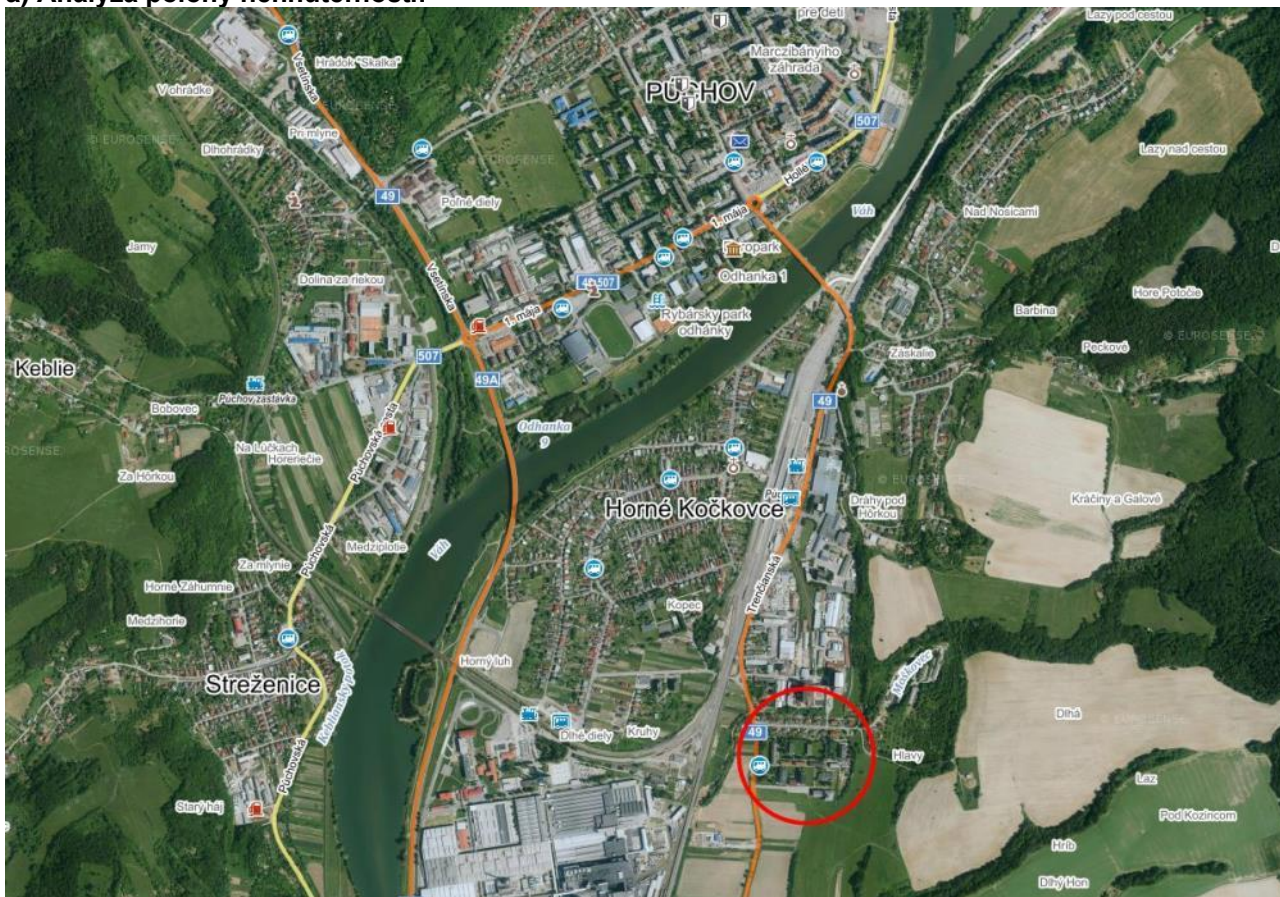
- Vecné bremeno s právom uloženia inž. siete, na parcele CKN 1518/1, 1526/5, 1761, k.ú. Horné Kočkovce, v rozsahu 77 m².

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Okresné mesto Púchov má 17 400 obyvateľov. Nachádza sa v povodí rieky Váh, medzi pohoriami Biele Karpaty, Javorníky a Strážovské vrchy. Nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti Horné Kočkovce, v zastavanom území mesta, na okraji mesta a mestskej časti, v urbanistickom obvode Gum. kolónia, na ulici I. Krasku. V predmetnej oblasti sa nachádzajú bytové domy a Fakulta priemyselných technológií Trenčianskej univerzity A. Dubčeka. Predmetná lokalita má spevnené mestské prístupové komunikácie a všetky rozvody inž. sietí. V mestskej časti Horné Kočkovce je základná občianska vybavenosť. Centrum mesta, kde je kompletná občianska vybavenosť je vo vzdialenosti 2 km. V meste premáva autobusová doprava, cez mesto vedie železničná trať, dobrý prístup na diaľnicu D1.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa územného plánu mesta Púchov sa predmetné parcely nachádzajú v oblasti s funkciou: "obytné územie - bytové domy" a "Areál škôl, kultúry, cirkví", čo je v súlade so skutočnosťou, keďže sa oblasti nachádzajú bytové domy a nachádza sa tam Fakulta priemyselných technológií Trenčianskej univerzity A. Dubčeka.

Podľa katastra nehnuteľností majú parcely spôsob využitia:

1518/1: 18 - pozemok, na ktorom je dvor

1526/5: 18 - pozemok, na ktorom je dvor

1761: 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Na parcele 1518/1 je zelená plocha medzi bytovým domom s.č. 485 a nebytovou budovou s.č. 484, parkovisko pred bytovým domom s.č. 489, a zelená plocha vedľa cesty na ul. J. Smreka.

Na parcele 1526/5 je spevnená plocha okolo bytového domu s.č. 488.

Na parcele 1761 je spevnená cestná komunikácia na ul. I. Krasku, vedúca popri bytových domoch s.č. 487, 488, 489 a 490.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa listu vlastníctva č. 1 sú na ohodnocovaných nehnuteľnostiach vedené ťarchy:

Na parcele 1518/1 je vedené vecné bremeno súvisiace s vodovodným a kanalizačným potrubím vedúcim cez túto parcelu.

Na parcele 1518/1 a iných nehnuteľnostiach je vedené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania.

Nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Časť pozemku pre VB

POPIS

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku slúži ako východiskový podklad pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, ktorý je potrebný pre výpočet hodnoty vecného bremena.

Predmetné parcely sú rovinaté, neoplotené.

Na parcele 1518/1 je zelená plocha medzi bytovým domom s.č. 485 a nebytovou budovou s.č. 484, parkovisko pred bytovým domom s.č. 489, a zelená plocha vedľa cesty na ul. J. Smreka.

Na parcele 1526/5 je spevnená plocha okolo bytového domu s.č. 488.

Na parcele 1761 je spevnená cestná komunikácia na ul. I. Krasku, vedúca popri bytových domoch s.č. 487, 488, 489 a 490.

Vodovodná prípojka je vedená z parcely CKN 1510/1, prechádza medzi bytovými domami s.č. 488 a 489 po parcele CKN 1526/5, prechádza cez cestu na parcele CKN 1761 a končí na parcele CKN 1518/1.

Geometrický plán č. 37/2022, vyhotovený: Ing. Martin Majdan, dňa 14.7.2022, overený katastrom 10.10.2022, na vyznačenie vecného bremena, vyznačuje trasu uloženia vodovodnej prípojky cez parcelu CKN 1518/1, 1526/5 a 1761. Vodovodná prípojka má ochranné pásmo v šírke 1,55-1,56 m na každú stranu a dĺžku 23,16 m. Toto ochranné pásmo tvorí plochu účinnosti predmetného vecného bremena a táto plocha má 77 m².

Plocha účinnosti vecného bremena na jednotlivých parcelách je:

- na parcele CKN 1518/1 = 16 m²
- na parcele CKN 1526/5 = 51 m²
- na parcele CKN 1761 = 10 m²
- spolu = 77 m²

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
CKN 1518/1	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
CKN 1526/5	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
CKN 1761	zastavaná plocha a nádvorie	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera				77,00

Obec:

Púchov

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a	1,00

	poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>parcely sa nachádzajú na okraji mestskej časti Horné Kočkovce okresného mesta Púchov s cca 17400 obyvateľmi, v zastavanom území obce</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>parcely sa nachádzajú medzi bytovými budovami a budovami fakulty so štandardným vybavením, a sú na nich obslužené spevnené plochy a zeleň</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Centrum mesta, kde je kompletná občianska vybavenosť je vo vzdialenosti 2 km. V meste premáva autobusová doprava, cez mesto vedie železničná trať, dobrý prístup na diaľnicu D1.</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>všetky rozvody inžinierskych sietí</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Aktuálna situácia na trhu s nehnuteľnosťami - vyšší dopyt ako ponuka</i>	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,60 * 1,00$	2,0160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0160$	20,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. CKN 1518/1	$16,00 \text{ m}^2 * 20,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	321,28
parcela č. CKN 1526/5	$51,00 \text{ m}^2 * 20,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 024,08
parcela č. CKN 1761	$10,00 \text{ m}^2 * 20,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	200,80
Spolu		1 546,16

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Časť pozemku pre VB

Stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku je potrebné na výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena. Výpočet nájmu na báze všeobecnej hodnoty sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N = [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde vstupujú nasledovné parametre:

VŠH_{POZMJ} - Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²]. Vypočítaná je metódou polohovej diferenciacie v predchádzajúcom výpočte. Na jej výpočet sa štandardne používa porovnávacia metóda alebo metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. V dôsledku toho použitie výnosovej metódy v danom prípade stráca opodstatnenie.

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené základnou úrokovou sadzbou ECB a úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá zo stránky <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>) pre hlavné refinančné operácie platná od 21.12.2022 je vo výške 2,50%.

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch sú zistené zo štatistických údajov NBS <https://nbs.sk/dokument/e82d777e-6a0d-4c3a-9b84-96e6266f8345/stiahnut/?force=true> (podklad je v prílohe). Použitý je priemer z vkladov domácností a nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky za posledné známe obdobie 11/2022 = (0,89 + 0,28) / 2 = 0,585%.

Ako hodnota úrokovej miery je použitá stredná hodnota z rozpätia 2,5% až 0,585%, t.j. 1,54%.

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách). Momentálne sú sadzby dane z príjmu fyzických osôb 19% alebo 25% a právnických osôb 15% alebo 21%. U obcí je príjem z prenájmu oslobodený od dane, preto je použitá sadzba 0%.

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície [roky], spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami.

Zvolená je návratnosť 20 rokov, keďže toto obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Toto obdobie je zároveň zvolené s ohľadom na predpokladaný neobmedzený čas trvania vecného bremena.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	20,080 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,54 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	77,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 20,080 \cdot \left[\frac{(1+0,0154)^{20} \cdot 0,0154}{(1+0,0154)^{20} - 1} \right] \cdot 1,00 = 1,174 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M \cdot V\check{S}H_{NPMJ} = 77,00 \text{ m}^2 \cdot 1,174 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{90,40 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Uloženie inžinierskej siete

POPIS

Okrajové podmienky zriadenia vecného bremena:

druh VB:	VB s povinnosťou strieť líniovú inžiniersku stavbu vodovodnej prípojky, s právom uloženia, užívania, údržby a opravy inž. siete
zaťažný subjekt:	vlastník parcely CKN 1518/1, 1526/5, 1761 – Mesto Púchov
oprávnený subjekt:	vlastník vodovodnej prípojky: Trenčiansky samosprávny kraj
čas trvania VB:	časovo neobmedzené trvanie
rozsah VB:	časť výmery parcely CKN 1518/1, 1526/5, 1761, určená geometrickým plánom, vo výmere 77 m ²
forma odplaty:	jednorazová odplata

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku vo voľnom nakladaní s pozemkom v prospech iného. Všeobecná hodnota vecného bremena závisí na nehnuteľnosti sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťažného (vlastníka). Pri stanovení hospodárskej ujmy sa vychádza z rozdielu na fiktívnom nájomnom, ktoré by mohol vlastník žiadať za nájom predmetného pozemku v súčasnosti a nájomnom, ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa ráta s obdobím 20 rokov. Zjednodušene je možné povedať, že sa jedná o peňažnú náhradu, ktorá by pri jej uložení za primeraný úrok na vklad kompenzovala ujmu počas celej doby trvania vecného bremena. Všeobecná hodnota vecného bremena by nemala byť väčšia ako všeobecná hodnota pozemku.

Vypočíta sa podľa vzťahu:

alebo pri konštantnej hospodárskej ujme a úrokovej miere zjednodušeným vzťahom:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

$$V\check{S}H_{VB} = OZ_{HU} \cdot \left[\frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \right] \quad [€]$$

kde vstupujú nasledovné parametre:

OZ_t resp. OZ_{HU} - trvalo odčerpateľný zdroj, resp. hospodárska ujma [€/rok], ktorá sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

$$OZ_{HU} = | OZ_{BU} - OZ_{BE} |$$

OZ_{BE} - Bežný odčerpateľný zdroj - je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď záväda neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závädy.

$$OZ_{BE} = \text{hrubý príjem} - \text{náklady} - \text{strata}$$

hrubý príjem - je všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku, vypočítaná v predchádzajúcom výpočte. Nájom pozemku môže byť stanovený na báze jeho všeobecnej hodnoty alebo porovnaním.

náklady (na pozemok bez závädy) - Na pozemkoch sa nachádza cestná komunikácia s asfaltovým povrchom a zatravnené zelené príhľadné plochy. Odhadujem náklady na správu a údržbu s výškou 5% z nájmu. Daň z pozemkov obec neplatí.

strata - strata výnosu z nájmu sa uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom. V danom prípade uvažujem so stratou vo výške 30%.

OZ_{BU} - Budúci znížený odčerpateľný zdroj - je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závädy (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závädy.

$$OZ_{BU} = \text{hrubý príjem} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie}$$

hrubý príjem a strata sú rovnaké ako pri OZ_{BE}

náklady (na pozemok so závadou) - môžu byť oproti nákladom na pozemok bez závady zvýšené v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Podobne môžu byť náklady aj znížené.

V tomto prípade sú náklady rovnaké ako na pozemok bez závady.

obmedzenie - je obmedzenie z titulu závady v rozsahu od 0% do 100%, pričom 100% vyjadruje absolútne obmedzenie, keď vlastník nemôže vôbec pozemok užívať. Do výpočtu sa dosadzuje v kombinácii so stratou, pričom ich súčet musí byť menej ako 100%. Obmedzenie, ktoré sa dosadzuje do výpočtu sa vypočíta nasledovne:

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo (100 - strata) [\%]}$$

Pri inžinierskych sieťach uložených v zemi je vlastník pozemku obmedzený len čiastočne, keďže môže naďalej využívať povrch pozemku na doterajšie účely. Obmedzenie užívania je len v prípade rozkopávok pre potenciálne opravy podzemného vedenia, alebo v nemožnosti realizovať bez súhlasu oprávneného žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecné bremeno zriadené.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia na 30%.

n - časové obdobie trvania vecného obdobia, pri neobmedzenom trvaní: $n = 20$ rokov

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené základnou úrokovou sadzbou ECB a úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá zo stránky <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>) pre hlavné refinančné operácie platná od 21.12.2022 je vo výške 2,50%.

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch sú zistené zo štatistických údajov NBS <https://nbs.sk/dokument/e82d777e-6a0d-4c3a-9b84-96e6266f8345/stiahnut/?force=true> (podklad je v prílohe). Použitý je priemer z vkladov domácností a nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky za posledné známe obdobie 11/2022 = $(0,89 + 0,28) / 2 = 0,585\%$.

Ako hodnota úrokovej miery je použitá stredná hodnota z rozpätia 2,5% až 0,585%, t.j. 1,54%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,54 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom pozemku	77	m ²	77,00	1,174	90,40

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správa a údržba	0,05*90,4	4,52
Predpokladané bežné náklady spolu:		4,52

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 90,40 - 4,52 - 27,12 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 58,76 €/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]
správa a údržba	0,05*90,4	4,52

Predpokladané budúce náklady spolu:		4,52
-------------------------------------	--	------

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 30) / 100 = 21,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 90,40 - 4,52 - 27,12$ (30% strata) - 18,98 (21% obmedzenie) = 39,78 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |39,78 - 58,76| = 18,98$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1,54 / 100 = 0,0154$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 18,98 * \frac{(1 + 0,0154)^1 - 1}{(1 + 0,0154)^1 * 0,0154}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 18,69$ €

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 18,69 / 77 = 0,24$ €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 18,98 * \frac{(1 + 0,0154)^{20} - 1}{(1 + 0,0154)^{20} * 0,0154}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 324,58$ €

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 324,58 / 77 = 4,22$ €/m²

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva uloženia, užívania, údržby a opravy inžinierskej siete, na časti parcely CKN 1518/1, 1526/5, 1761, v rozsahu podľa geometrického plánu, v prospech Trenčianskeho samosprávneho kraja, k.ú. Horné Kočkovce, obec Púchov, okres Púchov, za účelom: vyčíslenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena a zriadenie vecného bremena.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€ s DPH]	Vplyv na VŠH
Uloženie inžinierskej siete	324,58	znižuje
Spolu VŠH	324,58	
Zaokrúhlene	325,00	

Slovom: Tristodvadsaťpäť Eur

V Dubnici nad Váhom, dňa 16.01.2023

Ing. Martin Kebísek

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Horné Kočkovce, vyhotovené 13.1.2023, vytvorené cez katastrálny portál
- Katastrálna mapa s predmetnými parcelami, k.ú. Horné Kočkovce, vyhotovené 13.1.2023, vytvorená z aplikácie Mapový klient ZBGIS
- Katastrálna mapa s leteckou snímkou
- Geometrický plán č. 37/2022, „na zameranie skutočného vedenia IS a vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí (vodovodná prípojka) na pozemkoch na p.č. 1518/1, 1526/5, 1761“, vyhotovený: Ing. Martin Majdan, PhD., dňa 14.7.2022, overený katastrom 10.10.2022
- Úrokové miery vkladov zo štatistických údajov NBS
- Fotodokumentácia z 16.1.2023

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

Okres : 308 Púchov Dátum vyhotovenia : 13.1.2023
 Obec : 513610 Púchov Čas vyhotovenia : 15:20:08
 Katastrálne územie : 850501 Horné Kočkovce Údaje platné k : 12.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1518/1	2222	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

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

Okres : 308 Púchov Dátum vyhotovenia : 13.1.2023
 Obec : 513610 Púchov Čas vyhotovenia : 15:20:53
 Katastrálne územie : 850501 Horné Kočkovce Údaje platné k : 12.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1526/5	471	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

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

Okres : 308 Púchov Dátum vyhotovenia : 13.1.2023
 Obec : 513610 Púchov Čas vyhotovenia : 15:21:13
 Katastrálne územie : 850501 Horné Kočkovce Údaje platné k : 12.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1761	570	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

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

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, Púchov, PSČ 020 01, SR, IČO: 317748	1/1
	Titul nadobudnutia	
	<p>Protokol o odovzdaní a prevzatí (delimitácia) neh. podľa zákona č.138/91 Zb.o majetku obcí zo dňa 19.4.1993 - Z 1373/93 - 64/93 Rozh.Mestského úradu č.1710/92 o pridelení č.158 - Z 1375/93, protokol o delimitácii majetku zo dňa 1.4.1991 - 64/93 Rozhodnutie Mestskeho uradu c.596/93 o pridelení cs.521;Z 1378/93 - 64/93 Protokol o delimitácii majetku zo dna 1.6.1991 ;Z 1376/93 - 64/93 Kupn.zml.RI 1600/91 - 83/93 Kupna.zml.V 1385/93 - 93/93 VÝTVORENIE STAVEBNÝCH POZEMKOV,GEOMETRICKÝ PLAN C.243-16-93-L ZO DNA 24.5.1993 - 98/93 ZAMENNA ZMLUVA ZO DNA 3.8.1993 C.V 1612/93 - 97/93, 98/93 ZAMENNA ZMLUVA ZO DNA 17.8.1993 C.V 1610/93- 97/93, 98/93 ZAMENNA ZMLUVA ZO DNA 26.7.1993 C.V 1608/93- 97/93, 98/93 KUPA ZO DNA 13.9.1993 C. V 1899/93 - 130/93 KUPA ZO DNA 6.10.1993 C.V 1957/93 - 30/94 ZIADOST MESTSKEHO URADU V PUCHOVE C.488/94-MPR ZO DNA 13.6.1994 O ZAPIS GEOM.PLANU C.ZAK.224-16-94-PJ - 72/94 PKN.VL.900; PROTOKOL O DELIMITACII MAJETKU ZO DNA 17.3.1995,UZNESENIE MESTSKEHO ZASTUPITELSTVA V PUCHOVE C. 139/92 ZO DNA 10.12.1992 O ZRUSENI MESTSKEHO BYTOVEHO PODNIKU - 47/95 KUPNA ZMLUVA ZO DNA 13.9.1995 C.V 2289/95 - 7/96 Kúpna zmluva zo dňa 23.1.1997 č.V 87/97 - 28/97 Kúpna zmluva zo dňa 16.1.1997 č.V 144/97 - 43/97 Kúpna zmluva zo dňa 22.8.1996 č.V 1418/96 - 75/97 Kúpna zmluva zo dňa 24.3.1997 č.V 390/97 - 120/97 Kúpna zmluva zo dňa 6.6.1997 č.V 580/97 - 135/97 Kúpna zmluva zo dňa 5.6.1998 č.V 652/98 - 154/98 Rozhodnutie OÚ-PPLH č.sp.C98/00161-HA3 zo dňa 15.7.1998 na zmenu kultúry u parc.č.1608/73 prist.cesta P 168/98 - 201/98 Osvedčenie notára č.N 232/97,Nz 235/97 zo dňa 13.8.1997 - Z 1333/97 - 225/98 Dohoda o odstúpení kúpnej zmluvy zo dňa 27.8.1999 - Z 1548/99 - 281/99 Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 10.9.1999 - Z 1683/99 - 57/00 Zámenná zmluva č.4Z 0148/02 zo dňa 7.3.2002 č. V 535/02 - 56/02 Kúpna zmluva zo dňa 7.3.2001 č.V 346/02 - 94/02 Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí kompetencii zo dňa 30.9.2002 č.Z 1432/02, Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí kompetencii zo dňa 30.9.2002 č.Z 1436/02, Príloha k delimitačným protokolom v zmysle zák.č.416/2001 a 138/1991 Zb.o prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na obce zo dňa 4.11.2002 č.Z 1452/02 - 274/02 Kúpna zmluva zo dňa 1.8.2005 č.V 1359/05 - 290/05 Rozhodnutie Správy katastra Púchov č.X 13/2011 zo dňa 8.9.2011 - X 13/11 - 435/11 Rozhodnutie Mesta Púchov č.2011/02836 zo dňa 22.9.2011 o určení č.súpis.4489 - Z 2008/11 - 480/11 Kúpna zmluva zo dňa 21.10.2011 č.V 2401/11 - 573/11 Zámenná zmluva zo dňa 9.3.2011 č.V 1455/11 - 13/12 Zámenná zmluva zo dňa 14.9.2012 č. V 1666/12 - 488/12 Dohoda o prechode vlastníctva nehnuteľností z majetku SR do vlastníctva obce podľa § 2d ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb., Protokol o odovzdaní majetku podľa § 14d ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. - Z 2174/15 - 347/15 Rozhodnutie OÚ Púchov katastrálny odbor zo dňa 14.2.2017 - X 88/2016 - 893/2017 Protokol o prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku štátu na Mesto Púchov, spísaný podľa § 14 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí - Z 2508/2017 - 1044/2017 Zámenná zmluva, V 1100/2019, 19.06.2019 - 152/2019 Kúpna zmluva, V 1297/2019, 17.07.2019 - 178/2019 Zámenná zmluva, V 1622/2019, 21.08.2019 - 223/2019 Dohoda o prechode nehnuteľného majetku štátu podľa § 2d ods. 4 zákona č. 258/2009 Z.z. zo dňa 22.02.2022 - Z 493/2022 - 95/2022 Rozhodnutie OÚ Púchov katastrálny odbor zo dňa 08.09.2022 o oprave chyby v katastrálnom operáte - X 58/2022 - 221/2022</p>	
	Iné údaje	

<p>Na základe aktual. zoznamu kult. pamiatok zapísaných v Ústr. zozname kult. pamiatok SR zapísané ochranné pásmo kult. pamiatky: Kostol rím.katolícky Všetechsvätých k parc.KN č.6,7/3,758 a ochranné pásmo kult.pamiatky:Kaplnka pri železničnej trati k parc.KN č. časť 1262/2, časť 1262/3, časť 1262/31 - Z 1847/97 - 164/97,119/07 Rozhodnutie č.j.03584/96-HA3 zo dňa 17.10.1996 o vyňatí pôdy z PPF - P 12/97 - 195/97 Rozhodnutie o zmene kultúry č.j.C98/00277-HA3-zo dňa 23.9.1998-P 215/98-269/98 Rozhodnutie OU-PPLH č. C2000/00534-HA-21 zo dňa 6.11.2000 o vyňatí z PPF - R 272/00 - 258/00 Odstránenie dielov parciel - R 74/08 - 46/08 Rozhodnutie Obvod.pozem.úradu v Pov.Bystrici č.j.2011/00857 BG3 zo dňa 30.9.2011 - R 569/11 - 13/12 Žiadosť o zápis GP č. 81/2017 - R 855/2017 - 1039/2017 Návrh na zápis GP č. 6/2019 - R 309/2019 - 76/2019 Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte - X 92/2021 - 347/2021 Žiadosť o zápis GP č. 64/2022 - R 522/2022 - 238/2022</p>
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

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		

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		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 1200/09 vecné bremeno v prospech Stredoslovenskej energetiky - Distribúcie, a.s. spočívajúce v práve uloženia zemného NN vedenia na poz.parc.KN č.132/4 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena - 203/09
Vlastník poradové číslo 1	Pod Z 1906/14 vecné bremeno na priznanie práva uloženia, vedenia a prevádzkovania inžinierskych sietí, práva vstupu a vjazdu s akýmkoľvek dopravnými prostriedkami a motorovými aj nemotorovými strojmi alebo mechanizmami za účelom výstavby, údržby, prevádzky, opravy, revízie, odstránenia a rekonštrukcie inžinierskych sietí, práva vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu a trpení ochranného pásma na poz.parc.KN-C č. 1704/21, 565/2, 535/2 v prospech Energotel, a.s., Miletičova 7, Bratislava, IČO: 35785217 v rozsahu vyznačenom v GP č. 2005/13 v súlade s ust. § 66-68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách - 314/14
Vlastník poradové číslo 1	Pod Z 1872/15 vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia podzemného vedenia VN a trpení ochranného pásma na poz.parc.KN-C č. 1704/6, KN-C č. 1704/21 v rozsahu vyznačenom v GP č. 1705/13 v prospech Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, Žilina na základe zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. - 289/15

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku parc. KN C č. 872/1 zriadenie a existenciu inžinierskych sietí - prípojky VN vedenia pre transformovňu ŽSR oprávneného z vecného bremena, a to v rozsahu vymedzenom GP č. HK 43-35-26/2015 a priznania práva uloženia inžinierskych sietí v prospech oprávneného z vecného bremena: Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, IČO: 3644215, prechod a prejazd zamestancov a vozidiel oprávneného z vecného bremena za účelom údržby a opravy prípojky VN vedenia pre transformovňu ŽS, pričom toto oprávnenie sa v nevyhnutnom rozsahu vzťahuje na celú dotknutú nehnuteľnosť na základe Ž-2776/2017 - 21/2018
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 1602/10 vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka poz. parc. KN-C č. 1505/1, 1518/1 strpieť vodovodné a kanalizačné potrubie s ochranným pásmom v šírke 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia na obe stamy, tak ako je zakreslené v geom. pláne geodeta Ing. Františka Skušečka č. 80/2009 a následne strpieť potrebné úkony pri jeho údržbe v prospech Považskej vodárenskej spoločnosti, a.s., so sídlom Nová 133, Pov. Bystrica, IČO: 36672076 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 20.8.2010 - 272/10, 178/2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve užívania pozemku parc. KN C č. 519/1 (GP č. 64/2019 - KN C č. 519/6) v prospech oprávneného: Anna Borišincová, r. Pastorková, nar. [*24.03.1959] a Pavol Borišinec, r. Borišinec, nar. [*19.10.1958] na základe V-2312/2018 - 298/2018, 223/2019
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva číslo 300/276/2021 na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542 na pozemky parc. KN C č. 1518/1 zastavaná plocha o výmere 2222 m ² , KN C č. 1518/2 zastavaná plocha o výmere 1812 m ² , KN C č. 1518/3 zastavaná plocha o výmere 752 m ² , KN C č. 1518/4 zastavaná plocha o výmere 455 m ² , KN C č. 1519 zastavaná plocha o výmere 393 m ² , KN C č. 1521 zastavaná plocha o výmere 389 m ² , KN C č. 1522/1 ostatná plocha o výmere 1639 m ² , KN C č. 1522/2 ostatná plocha o výmere 578 m ² , KN C č. 1522/3 ostatná plocha o výmere 89 m ² , KN C č. 1522/4 ostatná plocha o výmere 425 m ² a učebne č.s. 483 na pozemku parc. KN C č. 1521, učebne č.s. 484 na pozemku parc. KN C č. 1519 na základe V-122/2022 - 52/2022
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí - elektrického kábla v rozsahu vyznačenom GP č. 23/2021, úradne overený pod č. 206/21 cez pozemok parc. KN E č. 702/1 orná pôda o výmere 123 m ² v prospech vlastníka pozemku parc. KN C č. 1258 zast. plocha o výmere 45 m ² na základe V-931/2022 - 120/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Katastrálna mapa

Trenčiansky > Púchov > Púchov > k.ú. Horné Kočkovce

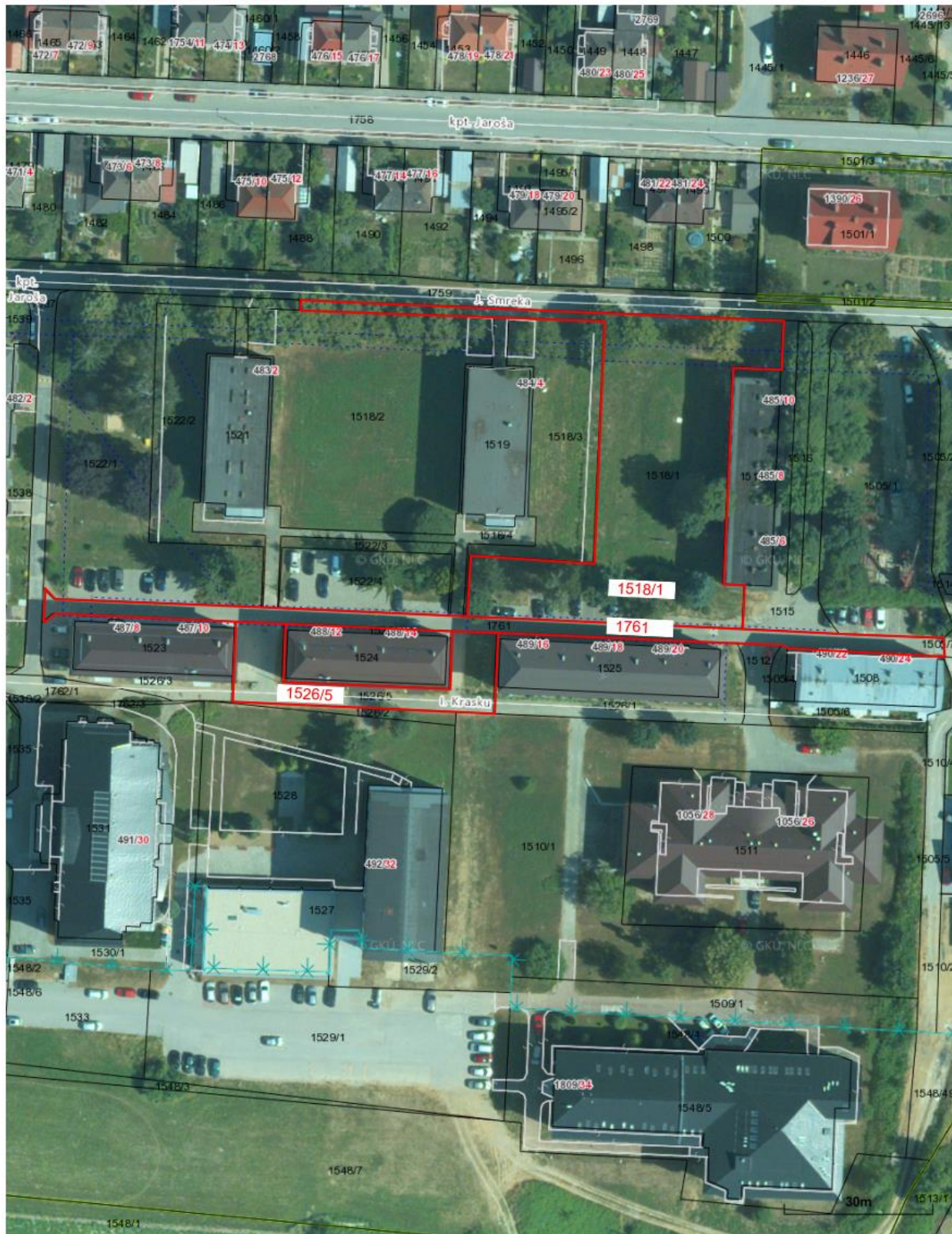
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

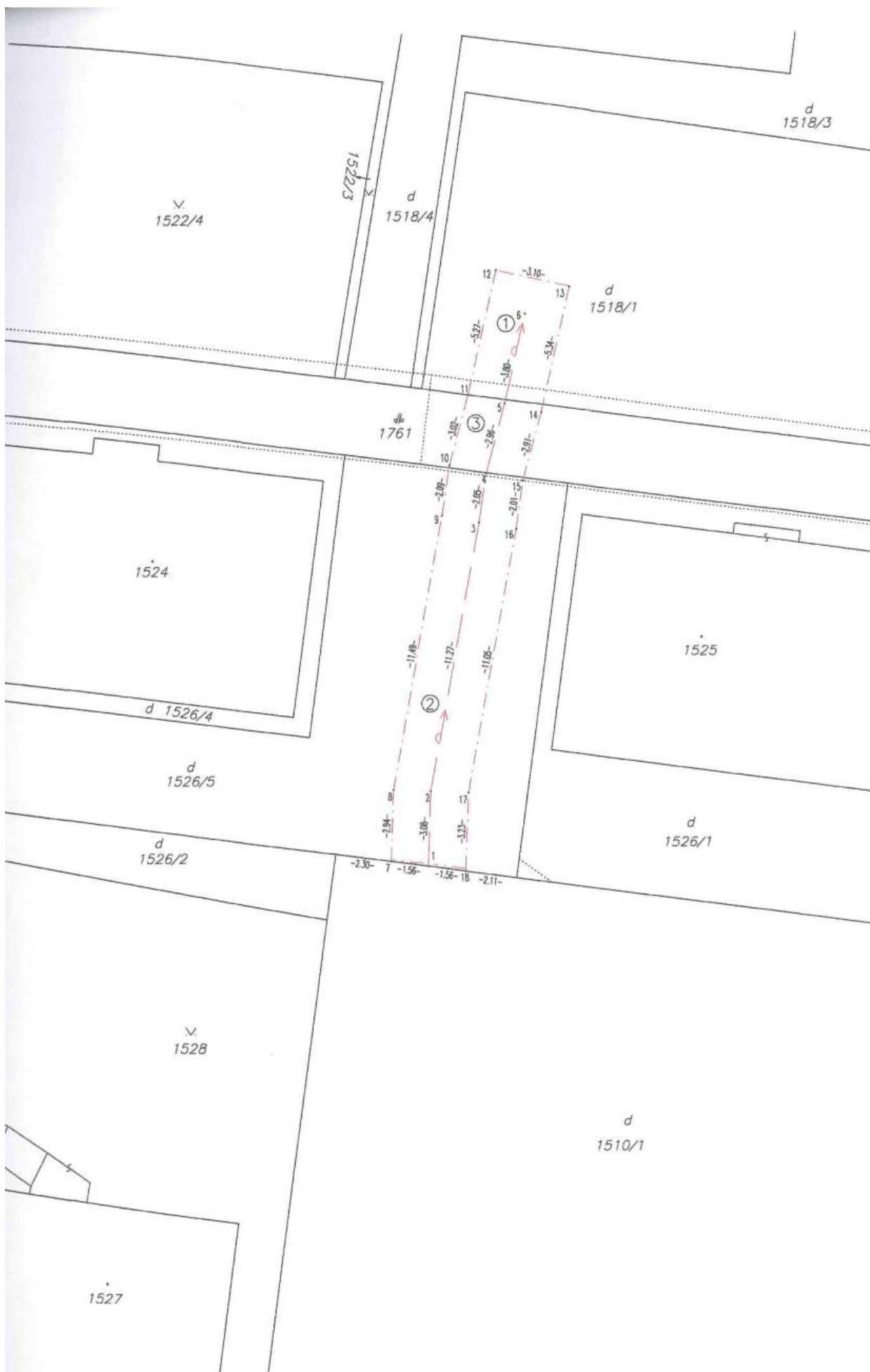
Katastr. mapa s leteckou snímkou

Trenčiansky > Púchov > Púchov > k.ú. Horné Kockovce

Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znáznenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl. LV	parcely PK KN	ha	m2								ha	m2		
Stav právny je totožný s registrom C KN: vyčíslenie rozsahu vecného bremena														
1	1518/1		2222	zast.pl.	1			1518/1	16	1518/1		2222	zast.pl. 18	doterajší
1	1526/5		471	zast.pl.	2			1526/5	51	1526/5		471	zast.pl. 18	detto
1	1761		570	zast.pl.	3			1761	10	1761		570	zast.pl. 22	detto
spolu:			3263						77			3263		

Legenda:

kód spôsobu využívania pozemku:

- 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 súčasti

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (vodovodná prípojka) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez pozemky registra C KN p. č. 1526/5, 1761, 1518/1 vo vyznačených dieloch v prospech vlastníka pozemkov C KN p. č. 1526/5, 1761, 1518/1.

ÚKON SPOPLATNÝ

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

Vyhotovitel: Ing. Martin Majdan, PhD. Bernolákova 55 020 01 Dolné Kočkovce IČO: 46 789 553		Kraj: <i>Trenčianský</i>	Okres: <i>Púchov</i>	Obec: <i>Púchov</i>
		Kat. územie: <i>Horné Kočkovce</i>	Číslo plánu: <i>37/2022</i>	Mapový list č.: <i>Považská Bystrica 9-1/14</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na zameranie skutočného vedenia IS a vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí (vodovodná prípojka) na pozemkoch na p. č. 1518/1; 1526/5; 1761.</i>				
Vyhotovil:		Autorizačne overil:		Úradne overil: <i>ING. EVA ŠABAJOVÁ</i>
Dňa: <i>14.7.2022</i>	Meno: <i>Ing. Martin Majdan, PhD.</i>	Dňa: <i>14.7.2022</i>	Meno: <i>Ing. Martin Majdan, PhD.</i>	Dňa: <i>10-10-2022</i> Číslo: G1- <i>436/22</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>inžinierskou sieťou</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: <i>1626</i>				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

L.č. 6.50 - 1997

Urokové miery z vkladov v EUR [% p.a.]

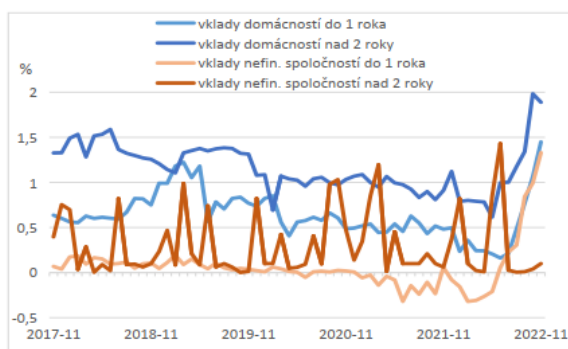
Urokové miery z vkladov (stavy vkladov) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)				Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
		Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
Stavy vkladov [%]									
2021-11	0,01	0,32	0,86	0,10	0,01	-0,01	-0,07	0,30	-
2021-12	0,01	0,31	0,86	0,11	0,01	-0,01	-0,07	0,30	-
2022-01	0,01	0,31	0,85	0,11	0,01	-0,01	-0,05	0,31	-
2022-02	0,01	0,30	0,84	0,11	0,01	-0,01	-0,07	0,31	-
2022-03	0,01	0,29	0,84	0,05	0,01	-0,01	-0,08	0,29	-
2022-04	0,01	0,29	0,83	0,05	0,01	-0,01	-0,10	0,31	-
2022-05	0,01	0,29	0,83	0,05	0,01	-0,01	-0,09	0,30	-
2022-06	0,01	0,30	0,85	0,05	0,01	-0,01	-0,03	0,29	-
2022-07	0,01	0,30	0,85	0,05	0,01	-0,01	0,06	0,29	-
2022-08	0,01	0,31	0,85	0,06	0,01	-0,01	0,30	0,28	-
2022-09	0,01	0,34	0,87	0,06	0,01	0,00	0,60	0,28	-
2022-10	0,01	0,39	0,88	0,07	0,01	0,00	0,79	0,28	-
2022-11	0,01	0,50	0,89	0,13	0,01	0,02	1,10	0,28	-

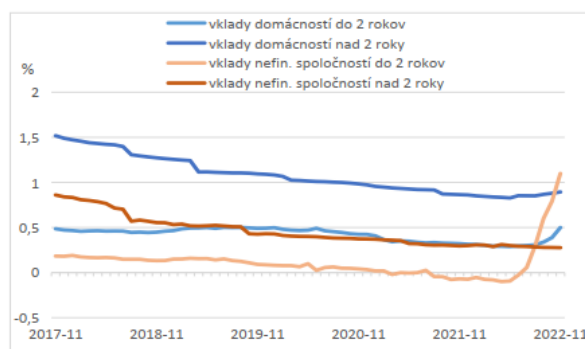
Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)				Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo		
		Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
Nové vklady [%]											
2021-11	0,01	0,48	1,23	0,91	0,10	0,01	-0,01	0,06	0,58	0,06	-
2021-12	0,01	0,50	1,19	1,12	0,11	0,01	-0,01	-0,08	0,07	0,37	-
2022-01	0,01	0,24	0,93	0,79	0,11	0,01	-0,01	-0,16	0,14	0,82	-
2022-02	0,01	0,36	0,89	0,80	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,01	0,10	-
2022-03	0,01	0,24	0,87	0,79	0,05	0,01	-0,01	-0,31	0,17	0,02	-
2022-04	0,01	0,24	0,89	0,78	0,05	0,01	-0,01	-0,26	0,03	0,01	-
2022-05	0,01	0,21	0,85	0,82	0,05	0,01	-0,01	-0,21	0,09	0,85	-
2022-06	0,01	0,16	1,20	1,00	0,05	0,01	-0,01	0,06	0,90	1,43	-
2022-07	0,01	0,21	1,27	1,00	0,05	0,01	-0,01	0,23	0,03	0,03	-
2022-08	0,01	0,48	1,40	1,18	0,06	0,01	-0,01	0,31	1,17	0,00	-
2022-09	0,01	0,77	1,36	1,34	0,06	0,01	0,00	0,84	1,99	0,01	-
2022-10	0,01	1,07	1,36	1,98	0,07	0,01	0,00	0,99	2,86	0,04	-
2022-11	0,01	1,45	1,39	1,89	0,13	0,01	0,02	1,33	2,54	0,10	-

Nové vklady

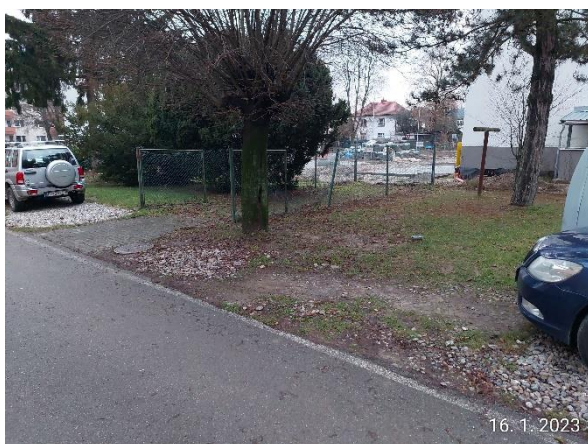


Stavy vkladov



Poznámka: Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia

FOTODOKUMENTÁCIA



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

pre odbor	37 00 00 Stavebníctvo
a odvetvie	37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností,
evidenčné číslo znalca	915349.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 1/2023.
Som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

.....
Ing. Martin Kebísek