

Znalec: Ing. Miroslava Helegda, 922 09 Borovce č.399, okr.Piešťany
tel.: 0905-581978, e-mail: miroslava.helegda@gmail.com
evidenčné číslo 912134

Zadávateľ: Mesto Leopoldov, Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41 Leopoldov

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.508/2024 zo dňa 30.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 122/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v povinnosti strpieť zriadenie, užívanie, opravy a nevyhnutnú údržbu parkovacích a odstavných stojísk a vsakovacieho zariadenia na parc.č.1624/9 podľa GP č.080/2024 k.ú.Leopoldov obec Leopoldov pre účel zriadenia vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho príloh): 24 (12)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky č.508/2024 zo dňa 30.09.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena spočívajúceho v povinnosti strpieť zriadenie, užívanie, opravy a nevyhnutnú údržbu parkovacích a odstavných stojísk a vsakovacieho zariadenia na parc.č.1624/9 podľa GP č.080/2024 k.ú.Leopoldov obec Leopoldov okres Hlohovec

2. Účel znaleckého posudku: zriadenie vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 05.10.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Mesto Leopoldov Objednávka č.508/2024 zo dňa 30.09.2024
- Geometrický plán č.080/2024 fy Krajčovič - Merkl Leopoldov overený OUKO Hlohovec pod č.G1-399/2024 dňa 18.09.2024

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1200 k.ú.Leopoldov zo dňa 12.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z KM na pozemok parc. CKN č. 1624/1 k.ú.Leopoldov zo dňa 12.10.2024 vytvorená cez ZBGIS
- Súťaž stavu CKN a EKN k.ú.Leopoldov
- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení
- 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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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: Zadávatel' žiada vykonať ohodnotenie pozemku podľa predloženého GP č.080/2024

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 stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie), zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku), strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viazaných na nehnuteľnostiach sa stanoví ako jednorázovo odplatné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná nasledovne:

Závady viazané na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného trvania - kedy sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [EUR/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

VŠHPMJ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100] - vydaná ECB,

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.1200 - čiastočný v k.ú.Leopoldov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Pozemky reg.E : parc.č.243/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13617 m²

Ostatné nehnuteľnosti na LV nie sú predmetom ohodnotenia

B. Vlastníci: 1. Mesto Leopoldov

v podiele 1/1

C. Ťarchy: bez zápisu na ohodnocovanú nehnuteľnosť

Iné údaje: Bez zápisu na ohodnocovanú nehnuteľnosť

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.10.2024 za účasti znalca

Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 05.10.2024

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia, poskytnutý bol GP č.080/2024

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Obhliadkou boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, predložený GP č.080/2024 nie je prevedený v operáte KN.

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

Pozemok parc.č.1624/9

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

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta <https://www.leopoldov.sk> alebo sú k nahliadnutiu osobne na Mestskom úrade Leopoldov

Hodnotená nehnuteľnosť sa nenachádza v žiadnom regulačnom bloku, nachádza sa na nej len funkčná plocha Verejné parky a parkové úpravy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytno obchodnej zóne mesta Leopoldov na ulici Holubyho s prístupom po verejnej spevnenej komunikácii pre automobilovú dopravu, resp. peši. Jedná sa o obec s rovnováhou medzi dopytom a ponukou nehnuteľností, okolie tvorí zástavba rodinných domov, objektov pre obchod a služby, mestský park, v meste a blízkom okolí je primeraná ponuka pracovných príležitostí, obyvatelia v okolí nie sú potenciálnym zdrojom konfliktov, hustota obyvateľstva vzhľadom na zástavbu je priemerná. Centrum mesta so samosprávou, poštou, sieťou obchodov a služieb, školou, škôlkou, zdravotným strediskom, lekárnou, vlaková a autobusová stanica je v priamom dosahu pešou chôdzou, v lokalite je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Do hlavného mesta Bratislavy je vzdialenosť cca 70 km, mesto Leopoldov má dobrý dosah na diaľnicu D1. Polohu pozemku hodnotím ako priaznivú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť v čase obhliadky bola využívaná ako parkovacia plocha k stavbe súp.č.280, iné využitie pozemku v danej lokalite je málo pravdepodobné

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Parc.č. 1624/9

Predmetom ohodnotenia je pozemok situovaný v centre obchodno obytnej zóny mesta Leopoldov parc.č.1624/9 na ulici Holubyho v oblasti s rovnováhou medzi dopytom a ponukou nehnuteľností, Pozemok je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V čase obhliadky bol pozemok bez zástavby užívaný ako parkovisko k stavbe súp.č.280.

Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Poloha obce v regióne má vplyv na cenu nehnuteľností, nakoľko metodikou stanovená možná východisková hodnota pozemkov pri zohľadnení príslušných koeficientov pri výpočte Kpd nezohľadňuje skutočnú hodnotu pozemkov na trhu s nehnuteľnosťami, mesto Leopoldov má priaznivý dosah do krajského mesta Trnava a do miest Hlohovec a Piešťany, východiskovú hodnotu pozemku odvodím od hodnoty pozemkov v meste Trnava vo výške 80 % z tejto hodnoty t.j. $26,56 \cdot 80\% = 21,25 \text{ EUR/m}^2$. Použitie porovnávacej metódy nie je v súčasnosti možné, nakoľko neboli realizované prevody nehnuteľností s uvedenými reálnymi kúpnyimi cenami v zmluvách.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1624/9	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00

Obec: Leopoldov
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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 poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a	1,50

koeficient funkčného využitia územia k_l	byty)	
koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_z	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
koeficient povyšujúcich faktorov k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0250$	43,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1624/9	$57,00 \text{ m}^2 * 43,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 452,71
Spolu		2 452,71

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parc.č. 1624/9**

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 20 rokov, pri určení úrokovej miery sa používa základná úroková sadzba ECB, tá je v hodnote 3,65%/rok k poslednému známemu dátumu 18.9.2024. Sadzba dane z príjmu 19% je platná pre rok 2024

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	43,030 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,65 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	57,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 43,030 * \left[\frac{(1+0,0365)^{20} * 0,0365}{(1+0,0365)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 3,652 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 3,652 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{208,16 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 Pozemok parc.č.1624/9**

Náklady spojené s vlastníctvom pozemku boli stanovené znalcom-odhadom ako administratívno prevádzkový náklad-vo výške 100,00€/rok.

Náklady spojené s budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom (po vzniku Vecného bremena):
Ako bežný administratívny náklad-100,00€/rok

Odhad straty nájmu je stanovený nasledovne:

Reálny nájom posudzovaných častí je veľmi náhodný až minimálny, z uvedeného stanovujem odhad straty na 10%, pričom môže byť reálne vyšší, vzhľadom k úzkej možnosti využitia pozemku.

Obmedzenie z titulu závädy: samotné obmedzenie považujem za minimálne, nakoľko posudzovaný pozemok je užívaný na konkrétny účel, obmedzenie stanovujem na 10%.

Pri určení úrokovej miery použijem základnú úrokovú sadzbu ECB, tá je v hodnote 3,65% k poslednému známemu dátumu 18.9.2024

Sadzba dane z príjmu 19% je platná pre rok 2024

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,65 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	57	m ²	57,00	3,652	208,16

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Bežný prevádzkovo administratívny náklad	50	50,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		50,00

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 208,16 - 50,00 - 20,82 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 137,34 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Bežný prevádzkovo administratívny náklad	50	50,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		50,00

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$10 * (100 - 10) / 100 = 9,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 208,16 - 50,00 - 20,82 \text{ (10\% strata)} - 18,73 \text{ (9\% obmedzenie)} = 118,61 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |118,61 - 137,34| = \mathbf{18,73 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 3,65 / 100 = 0,0365$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,73 * \frac{(1 + 0,0365)^1 - 1}{(1 + 0,0365)^1 * 0,0365}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{18,07 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 18,07 / 57 = \mathbf{0,32 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,73 * \frac{(1 + 0,0365)^{20} - 1}{(1 + 0,0365)^{20} * 0,0365}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{262,62 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 262,62 / 57 = \mathbf{4,61 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena spočívajúceho v povinnosti strpieť zriadenie, užívanie, opravy a nevyhnutnú údržbu parkovacích a odstavných stojísk a vsakovacieho zariadenia na parc.č.1624/9 k.ú.Leopoldov obec Leopoldov okres Hlohovec

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parc. č. 1624/9 (57 m²)	2 452,71
Všeobecná hodnota celkom	2 452,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 450,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícštyristopäťdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parc.č.1624/9	3,652	208,16
Spolu		208,16
Zaokrúhlene		210,00
Slovom: Dvestodesať Eur/rok		

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok parc.č.1624/9	262,62	znižuje
Spolu VŠH	262,62	
Slovom: Dvestošesťdesiattri Eur		

V Borovciach, dňa 14.10.2024

Ing. Miroslava Helegda

IV. PRÍLOHY

Mesto Leopoldov Objednávka č.508/2024 zo dňa 30.09.2024

Výpis z KN z listu vlastníctva č.1200 k.ú.Leopoldov zo dňa 12.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z KM na pozemok parc. CKN č. 1624/1 k.ú.Leopoldov zo dňa 12.10.2024 vytvorená cez ZBGIS

Sútlač stavu CKN a EKN kú.Leopoldov

GP č.080/2024 fy Krajčovič - Merkl Leopoldov overený OUKO Hlohovec pod č.G1-399/2024 dňa 18.09.2024

Fotodokumentácia

Organizácia
Mesto Leopoldov
Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41
LEOPOLD OV
Adresa dodávateľa

Ing. Miroslava Helegda
Borovce 399
922 09 Borovce
52042855

Objednávka čís.: 508/2024

Predmet objednávky		Spolu
		Eur
Objednávame si u Vás spracovanie znaleckého posudku na zriadenie vecného bremena na parc.č.1624/9 (Geometrický plán č. G1-399/2024) v k.ú.Leopoldov.		
SPOLU		300.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mesto Leopoldov Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41 LEOPOLD OV	
Bankové spojenie odberateľa	SK 15 0200 0000 0000 27223212	
IČO	00312703	
DIČ	2021268095	

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Dátum vystavenia: 30.09.2024

Vyhotovil: Ing, Adriana Urbanová

Schválil:

Základná finančná kontrola podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Smernice č. 46/2019:

I. Zodpovedný zamestnanec a) Finančnú operáciu alebo jej časť ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné vykonať b) Vo finančnej operácii alebo jej časti ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné pokračovať	Rozp. položka	2. Prednosta a) Finančnú operáciu alebo jej časť ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné vykonať b) Vo finančnej operácii alebo jej časti ²⁾ - je – nie je ¹⁾ možné pokračovať
Ing. Stanislava Bachňáková Dátum 30.09.2024	5.8.	Ing. Adriana Urbanová, MBA Dátum 30.09.2024

Vysvetlivky: 1) nehodiace sa prečiarknite; 2) vyberte len jedno vyjadrenie

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 203 Hlohovec
Obec : 507253 Leopoldov
Katastrálne územie : 831379 Leopoldov

Dátum vyhotovenia : 12.10.2024
Čas vyhotovenia : 22:31:07
Údaje platné k : 11.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1200 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
243/3	13617	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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 Leopoldov, Hlohovská cesta 1818/2A, Leopoldov, PSČ 920 41, SR, IČO: 312703	1/1

Zápis GP 3/2020 - G1 41/2020 pri V 2461/2020 (na EKN - p. č. 228/2, CKN - p. č. 130/4) - č. z. 1035/20;

Zápis GP 87/2020 - G1 472/2020 na EKN parc. č. 483/107) - č. z. 191/21;

ČASŤ C: ĽARCHY

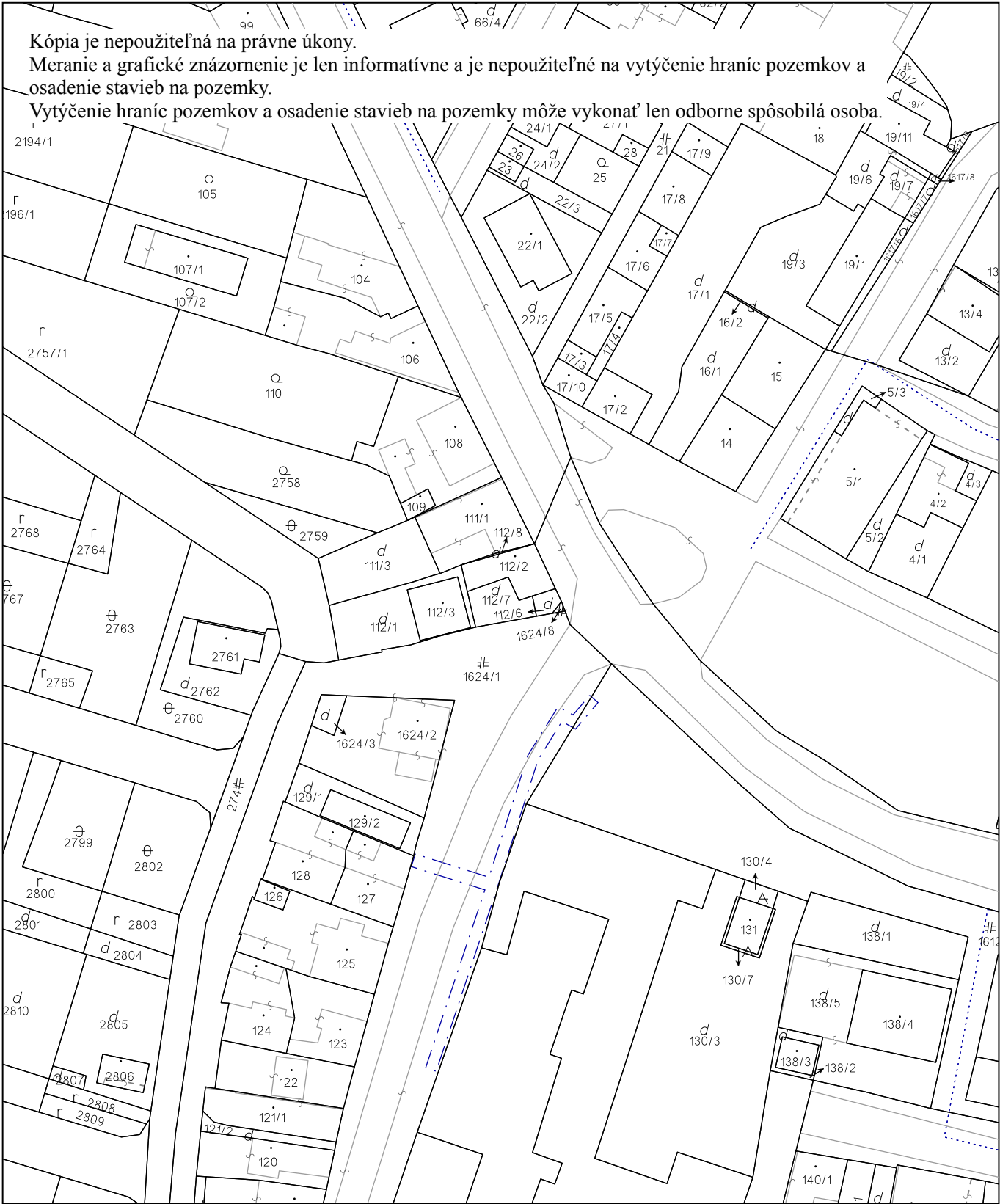
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno v rozsahu § 20 ods. 1 zák. č. 89/1987 Zb. pre Slovenské elektrárne, a. s. Atómové elektrárne Bohunice, odštepny závod Jaslovské Bohunice, IČO: 31 380 751, podľa GP č. 176 68 107 - 221 - 99 na EKN-parc.č.1213/1; 1212/1; 483/3; 481/101, 482/2, -č.z.47/02; - č.z.255/17; -č.z.285/18;
-	Záložná zmluva V 1790/02 zo dňa 19.12.2002 v prospech Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava IČO: 31751067, na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o poskytnutí dotácie č. 528/520-2001, na parc.č. 1213/1 zast.pl.- s.č. 1141-bytový dom 55 b.j.;- vz 265/02;
-	Záložná zmluva V 1212/03 zo dňa 18.9.2003 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania Bratislava IČO: 31 749 542, na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy č. 203/2990/2001. Zálohom je bytový dom s.č. 1141 a parc.č. 1213/1;
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu - právo vstupu a prechodu cez pozemok parc.č. 1268/1 vlastními bytov v bytovom dome s.č. 428 postaveného na parc.č. 1268/1 - zák.č. 182/1993 Z.z. § 23- Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu vklady V 541-553/04 povolené dňa 18.5.2004 - VZ 127/04 - 140/04;
-	Vecné bremeno v rozsahu §20 ods.1 zákona 89/1987 Zb. pre Slovenské elektrárne, a.s. Atómové elektrárne Bohunice, odštepny závod Jaslovské Bohunice, IČO 31 380 751 GP č.17668107-0221-99 na parc.č. 1779 - diel č. 51, 1776/4
-	Vecné bremeno v rozsahu §20 ods.1 zákona 89/1987 Zb. pre Slovenské elektrárne, a.s. Atómové elektrárne Bohunice, odštepny závod Jaslovské Bohunice, IČO 31 380 751 GP č.17668107-0221-99 na parc.č. 483/101
-	Vecné bremeno v rozsahu §20 ods.1 zákona 89/1987 Zb. pre Slovenské elektrárne, a.s. Atómové elektrárne Bohunice, odštepny závod Jaslovské Bohunice, IČO 31 380 751 GP č.17668107-0221-99 na parc.č. 482/102
-	Vecné bremeno v rozsahu §20 ods.1 zákona 89/1987 Zb. pre Slovenské elektrárne, a.s. Atómové elektrárne Bohunice, odštepny závod Jaslovské Bohunice, IČO 31 380 751 GP č.17668107-0221-99 na parc.č. 481/104
-	Z 128/2014 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa GP č. 47 029 102 - 689/2013 na parc. reg. "E" č. 1/3, 2, 1603/1, 1616/1, 1617/102 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 289 na trase Rz Šulekovo - Rz Piešťany - č.z. 85/15;
-	Z 123/2014 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa GP č. 47 029 102 - 688/2013 na parc. reg. "C" č. 2645/3, a na parc. reg. "E" č. 253/2, 253/3, 448/1, 1627 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 289 na trase Rz Šulekovo - Rz Piešťany - č.z. 241/15;
-	Z 2730/2014 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa GP č. 47 029 102 - 667/2014 na CKN - parc. č. 2645/3 a na EKN parc. č. 83/1, 253/2, 253/3, 448/1, 1616/102, 1623/60, 1627, 1626 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 234 na trase Rz Šulekovo - Vysieláč Veľké Kostoľany - č.z. 383/15; -č. z. 816/19;

-	Vecné bremená v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, IČO: 36 361 518, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov EKN- parc.č.83/1, 83/5, 83/6, 245, 247, 1616/102, 1627 strpieť: a/ zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b/ užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie; c/ vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, stroji a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činnosti uvedených v bode a/, b/; Vecné bremená podľa bodu a/, b/ sa vzťahujú na časť nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v GP č.051/2015. Vecné bremeno podľa bodu c/ sa vzťahuje na celé zaťažené nehnuteľnosti. Zmluva o zriadení vecných bremien vklad č. V 1583/2015 zo dňa 08.09.2015, GP 051/2015, - č.z.574/15;
-	Vecné bremeno v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava IČO:36 361 518, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov EKN-parc.č.243/3, 228/1 strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v GP č.1-10/2017, a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č.V 1902/2017 zo dňa 26.09.2017, -č.z.478/17;
-	Z 1705/2017 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 387/2017 na pozemku registra E s parc.č. 1557/2, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 233 na trase Rz Šulekovo - Vysieláč Veľké Kostoľany - č.z. 518/17;
-	Z 1710/2017 - Vecné bremeno podľa §22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. , IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava, podľa GP č.391/2017, zriadené na pozemok EKN-parc.č.1557/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 k V VN linka č. 204 na trase Rz Trnava Zavar - Rz Šulekovo, -č.z.580/17;
-	Z 1714/2017 - Vecné bremeno podľa §22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. , IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava, podľa GP č.341/2017, zriadené na pozemok CKN - parc.č.2646/22, 2646/23, 2646/24, 2646/25, 2646/30, 2646/371, 2646/31, 2646/32, 2646/33, 2460/3, 2655/11, 2655/9 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x22 k V VN linka č. 104 na trase Rz Hlohovec - Rz Šulekovo a linka č.105 na trase Hlohovec mesto - TS 53; -č.z.581/17; -č.z.73/18; -č.z.121/18; -č.z.400/18; R 13/2024 - č.z. 42/24;
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti - pozemku EKN - parc.č.558/1 strpieť v prospech oprávneného na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v GP č. 19/2018 ako koridor vecných bremien: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien v prospech tretej osoby vklad č. V 1780/2018 zo dňa 25.09.2018, -č.z.497/18;
-	Vecné bremená v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, IČO: 36 361 518, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov EKN- parc.č.6/4, 245, 1602/1, 1623/49, 1623/60, 1623/127, 1623/226, 1623/227, 1623/228 strpieť na časti pozemkov v rozsahu vyznačenom v GP č.5-10/2018, G1 334/2018: a/ zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b/ užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; Zmluva o zriadení vecných bremien vklad č. V 2240/2018 zo dňa 26.11.2018, -č.z.697/18;
-	Vecné bremeno v prospech vlastníka elektroenergetickej stavby, vodovodu a kanalizácie, plynovodu, verejného osvetlenia a slaboprúdových rozvodov, spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka nehnuteľností strpieť na celých zaťažených nehnuteľnostiach: CKN-parc.č. 2646/51, 2646/160, 2646/161, 2646/162, 2646/164, 2646/227, 2646/159, 2646/300, 2646/346, 2646/355 (G1 184/2021) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby, vodovodu a kanalizácie, plynovodu, verejného osvetlenia a slaboprúdových rozvodov vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, stroji a mechanizmami a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, akékoľvek obmedzenia vyplývajúce z povinnosti strpieť ochranné pásmo vedených inžinierskych sietí v zmysle všeobecne záväzných právnych noriem, užívanie , prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, vodovodu a kanalizácie, plynovodu, verejného osvetlenia a slaboprúdových rozvodov a ich odstránenie na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č. V 2092/12 zo dňa 17.01.2013, - č. z. 40/13; - č. z. 133/23; - č. z. 134/23;

-	Vecné bremeno (in rem) spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka pozemkov CKN - parc. č. 2646/160, 2646/162 (zaťažené pozemky) v prospech každodobého vlastníka bytu č. 1 na I. podl., súp. č. 1680 (radový RD, vchod Emila Pauloviča 17) a prislúchajúceho pozemku CKN - parc. č. 2646/133 a v prospech osôb vlastníkom poverených, strpieť na celých zaťažených pozemkoch právo prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, v rozsahu a spôsobom, ktoré sú nevyhnutné na užívanie bytu č. 1 a prislúchajúceho pozemku CKN - parc. č. 2646/133, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č. V 968/2022 zo dňa 03.05.2022, - č. z. 205/22; - č. z. 133/23;
-	Vecné bremeno v prospech vlastníkov pozemkov CKN - parc. č. 1471/1, 1471/4, spočívajúce v práve uloženia, údržby, prevádzky a rekonštrukcie inžinierskych sietí (prípojky NN, kanalizácie, vody) na pozemku EKN - parc. č. 448/1 a to v časti vyznačenej v GP 21/2022 - G1 403/2022 a v práve uloženia, údržby, prevádzky, rekonštrukcie vodomernej šachty umiestnenej na pozemku EKN - parc. č. 448/1 to v časti vyznačenej v GP 25/2022 - G1 541/2022, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č. V-455/2023 zo dňa 21.04.2023, - č. z. 162/23;
-	Vecné bremeno v prospech vlastníkov pozemkov CKN - parc. č. 1474/1, 1474/4, spočívajúce v práve uloženia, údržby, prevádzky a rekonštrukcie inžinierskych sietí (prípojky NN, kanalizácie, vody) na pozemku EKN - parc. č. 448/1 a to v časti vyznačenej v GP 21/2022 - G1 403/2022 a v práve uloženia, údržby, prevádzky, rekonštrukcie vodomernej šachty umiestnenej na pozemku EKN - parc. č. 448/1 to v časti vyznačenej v GP 25/2022 - G1 541/2022, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č. V-464/2023 zo dňa 25.04.2023, - č. z. 165/23;
-	Z 107/2023 - Žiadosť o zápis zákonného vecného bremena v prospech SR - Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, IČO: 31364501, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov strpieť umiestnenie stavby dráhy koľají a ich súčasti na týchto pozemkoch v rozsahu podľa GP 132/2021, G1 - 564/2022 na EKN - parc. č. 491/3 (diel č. 1, č. 2) - č. z. 173/23;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Bratislava, IČO: 31 749 542, na základe Záložnej zmluvy vklad V 2287/2007 zo dňa 4.1.2008, na parc.č.578/4 - bytový dom s.č. 1491, parc.č. 578/3 - bytový dom s.č. 1492;- vz 8/08;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava, IČO: 31751067, na základe Záložnej zmluvy vklad V 2312/2007 zo dňa 7.1.2008, na parc.č. 578/4 - bytový dom A s.č. 1491/33 a 1491/35, na parc.č. 578/3 - bytový dom B s.č. 1492/37 a 1492/39;- vz 9/08;
Vlastník poradové číslo 1	Predkupné právo v prospech SPF Bratislava na parc.č. 2608/2; - Kúpna zmluva V 1642/2009;- vz 9/10;
Vlastník poradové číslo 1	Predkupné právo v prospech SPF Bratislava na parc.č. 2645/3; - Kúpna zmluva vklad č. V 1769/2009 zo dňa 23.04.2010;- vz 140/10;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien vklad č. V 199/13 zo dňa 04.03.2013 v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava, IČO: 36 361 518, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov parc."C" č. 1441/10 a parc."E" č. 448/1 strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby v rozsahu vyznačenom v GP č. 88/2012, ako aj povinnosť strpieť vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na celé pozemky oprávneným a povereným osobám ; - č.z 96/13;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťažených pozemkov E-parc.č.623, E-parc.č.1659/1: a) strpieť na zaťažených pozemkoch uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťažených pozemkoch vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2011/00465/ŠVS/AÚ vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 16.08.2011 a to v rozsahu určenom v GP č.73/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2578/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.74/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťažených pozemkov E-parc.č.243/3, E-parc.č.1659/1: a) strpieť na zaťažených pozemkoch uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťažených pozemkoch vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2010/00402/ŠVS/AÚ vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 28.06.2010 a to v rozsahu určenom v GP č.74/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2579/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.75/15;

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťaženého pozemku E-parc.č.245: a) strpieť na zaťaženom pozemku uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťaženom pozemku vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2011/00383/ŠVS/AU vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 15.08.2011 a to v rozsahu určenom v GP č.77/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2580/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.76/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťaženého pozemku E-parc.č.1628/1: a) strpieť na zaťaženom pozemku uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťaženom pozemku vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2011/00383/ŠVS/AU vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 15.08.2011 a to v rozsahu určenom v GP č.78/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2581/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.77/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťažených pozemkov E-parc.č.243/3, E-parc.č.246: a) strpieť na zaťažených pozemkoch uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťažených pozemkoch vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2011/00465/ŠVS/AU vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 16.08.2011 a to v rozsahu určenom v GP č.75/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2582/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.78/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťažených pozemkov E-parc.č.243/3, E-parc.č.246: a) strpieť na zaťažených pozemkoch uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťažených pozemkoch vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2010/00402/ŠVS/AU vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 28.06.2010 a to v rozsahu určenom v GP č.76/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2583/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.79/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka zaťažených pozemkov E-parc.č.1616/102, E-parc.č.1623/60: a) strpieť na zaťažených pozemkoch uloženie inžinierskych sietí, b) umožniť na zaťažených pozemkoch vstup, prechod a prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo ich akejkoľvek časti v prospech každodobého majiteľa inžinierskych sietí, kanalizácie, ktorých užívanie bolo povolené na základe užívacieho povolenia č. B/2010/00402/ŠVS/AU vydaného Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 28.06.2010 a to v rozsahu určenom v GP č.80/2011. - Zmluva o zriadení vecného bremena vklad č.V 2584/14 zo dňa 13.01.2015, -č.z.80/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem v prospech: Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s., Piešťany, IČO: 36 252 484, ako aj akéhokoľvek ďalšieho majiteľa inžinierskych sietí, spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka pozemkov E-KN parc.č.83/6, 245, 247, 248, 249, 1616/102 strpieť na týchto pozemkoch uloženie inžinierskych sietí a umožniť vstup, prechod, prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo akejkoľvek ich časti v rozsahu vyznačenom v GP 79/2011, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č.V 910/2015 zo dňa 11.06.2015, -č.z.420/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem v prospech: Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s., Piešťany, IČO: 36 252 484, ako aj akéhokoľvek ďalšieho majiteľa inžinierskych sietí, spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka pozemku E-KN parc.č.1627 strpieť na tomto pozemku uloženie inžinierskych sietí a umožniť vstup, prechod, prejazd za účelom kontroly, uloženia, úpravy, opravy, výmeny, rekonštrukcie a údržby inžinierskych sietí alebo akejkoľvek ich časti v rozsahu vyznačenom v GP 79/2011, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č.V 911/2015 zo dňa 11.06.2015, -č.z.421/15;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremená „in personam“, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, Bratislava, predmetom ktorých je povinnosť vlastníka pozemku EKN-parc.č.245 strpieť na časti tejto nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v GP č.2-10/2017: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akéhokoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; podľa Zmluvy o zriadení vecných bremien vklad č.V 2492/2017 zo dňa 04.06.2018, GP 2-10/2017, -č.z.277/18;

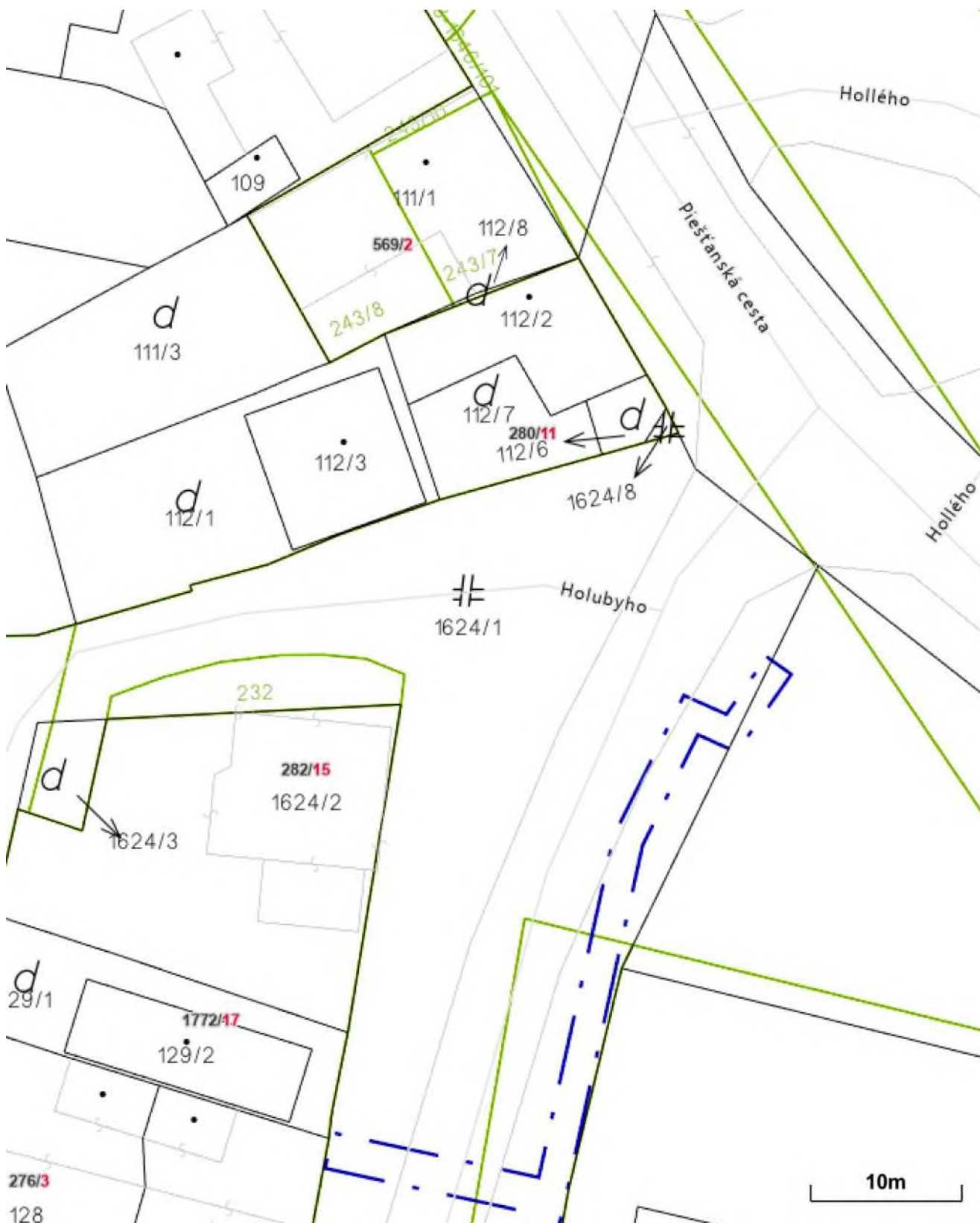
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Hlohovec	Leopoldov	Leopoldov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 112/7 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	12.10.2024 22:35:18		
Údaje platné k	11.10.2024 18:00:00		

Názov

Trnavský > Hlohovec > Leopoldov > k.ú. Leopoldov



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

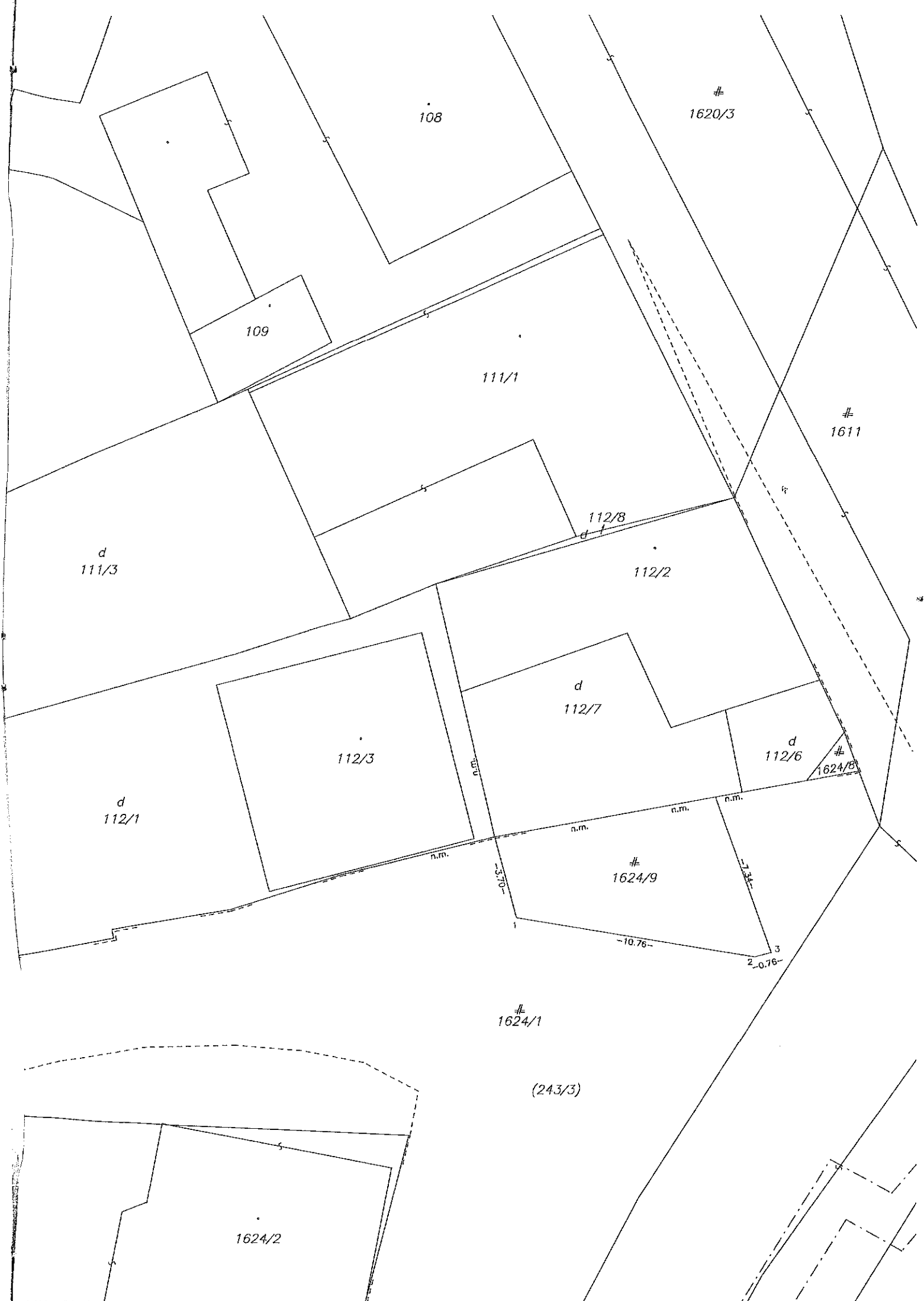
(1/1)

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 odborné

SPLOPLÁTNENÉ
PODĽA ZÁKONA
Č. 145/1995 Z. z.

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

Vyhotovitel Lubomír Krajčovič – Merkl Hlohovská cesta 65/80 920 41 Leopoldov krajcovic.lubomir@gmail.com IČO: 45320187		Kraj Trnavský	Okres Hlohovec	Obec Leopoldov	
		Kat. územie Leopoldov	Číslo plánu 080/2024	Mapový list č Hlohovec 8-5/33	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 1624/9					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Hliriam Balážova	
Dňa: 23.08.2024	Meno: Lubomír Krajčovič	Dňa: 26.08.2024	Meno: Ing. Jaroslav Režnák	Dňa: 18-09-2024	Číslo: 61-399/2024
Nové hranice boli v prírode označené obrubiňkom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá prepisom 1		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1866					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					



VÝKAZ VÝMER

str.1

Doterajší stav					Zmeny						Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²	ha	
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
1200	243/3		1	3617	zast.pl.						(243/3 1624/9	1	3560 57	zast.pl.) zast.pl. 22	Doterajší Doterajší
Spolu:			1	3617								1	3617		
		1624/1		7870	zast.pl.						1624/1 1624/9		7813 57	zast.pl. 22 zast.pl. 22	Doterajší ako v stave právnom.
Spolu:				7870									7870		
Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...															

Stav právny

Stav podľa registra C KN

Legenda: kód spôsobu využitia 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912134

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 122/2024

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Miroslava Helegda