

PRIMÁTOR MESTA TREBIŠOV

Číslo: 23

Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 09. 12. 2024

Názov materiálu: Zmluva o zriadení vecného bremena (SPP – distribúcia, a.s.)

Obsah materiálu: - dôvodová správa
- príloha č. 1 (geometrický plán)
- príloha č. 2 (mapový podklad)
- príloha č. 3 (zmluva o zriadení vecného bremena)

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

schvaľuje

zriadenie vecného bremena „in rem“ k časti nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trebišov - povinný pozemok, podľa spracovaného Geometrického plánu na zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na parcelách C-KN č. 1645/3 a 4423/1 (č. 137/2024) zo dňa 10.08.2024, vyhotoveného Eli-Geo s.r.o., so sídlom Lučkovce 1022, 072 03 Moravany, IČO: 45 360 090, úradne overeného Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom pod č. G1-432/2024 dňa 13.08.2024, a to k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 4170, pozemku registra C-KN, parc. č. 4423/1, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 8569 m² – o rozsahu dielu č. 2 o výmere 73 m², obsahom ktorého je povinnosť mesta Trebišov ako povinného z vecného bremena, strpieť existenciu inžinierskych sietí – plynárenských zariadení oprávneného z vecného bremena, ich ochranných a bezpečnostných pásiem, údržbu, prevádzku a rekonštrukcie týchto zariadení vo vyššie uvedenom rozsahu, uvedenom diele a ochrannom pásme a strpieť prechod a prejazd zamestnancov a vozidiel oprávneného z vecného bremena za účelom údržby a opravy plynárenských zariadení, pričom toto oprávnenie sa v nevyhnutnom rozsahu vzťahuje na celú dotknutú nehnuteľnosť, v prospech oprávneného z vecného bremena SPP - distribúcia, a.s., so sídlom: Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739, za jednorazovú odplatu vo výške 110,00 eur na základe Znaleckého posudku č. 113/2024 zo dňa 31.10.2024 vypracovaného Ing. Ondrejom Ostrožovičom, A. Dubčeka 3567/11, 075 01 Trebišov, ktorú uhradí investor Gabriel Chimaľ, nar. 01.09.1992, bytom Zimná 1641/25, 075 01 Trebišov.

Predkladá: PhDr. Marek Čižmár, primátor

Spracoval: Mgr. Katarína Futóva, právnik

V Trebišove 15. 11. 2024

PhDr. Marek Čižmár v. r.

Dôvodová správa

Žiadateľ Gabriel Chimaľ, Zimná 1641/25, 075 01 Trebišov požiadal o zriadenie vecného bremena v prospech oprávneného z vecného bremena SPP – distribúcia, a.s. so sídlom Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, na pozemku registra C-KN parc. č. 4423/1, o výmere 8569 m², charakterizovanej ako zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa v katastrálnom území Trebišov, ktorá je vo vlastníctve mesta Trebišov, evidovaná na LV č. 4170.

Jedná sa o zriadenie vecného bremena k preložke plynovodného potrubia, ktoré v súčasnosti prechádza cez súkromné pozemky 1643/1, 1645/3 a 1645/1 z dôvodu ďalšej plánovanej výstavby na spomínaných pozemkoch.

K zriadeniu vecného bremena na preložku plynového potrubia bol predložený geometrický plán vyhotovený spoločnosťou Eli-Geo s.r.o. so sídlom Lučkovce 1022, 072 03 Moravany, pod č. plánu 137/2024, úradne overeného pod č. G1 - 432/2024 dňa 13.08.2024 Okresným úradom Trebišov – katastrálny odbor, so zameraním skutkového stavu a znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Ostrožovičom so sídlom A. Dubčeka 3576/11, 075 01 Trebišov dňa 31.10.2024 pod číslom 113/2024. Na základe znaleckého posudku je výška jednorazovej odplaty stanovená na hodnotu 110,00 EUR.

Dotknutý pozemok má v súčasnosti charakter verejného priestranstva – miestna komunikácia a k nej prislúchajúci zelený pás. Stavba je v súlade s územným plánom.

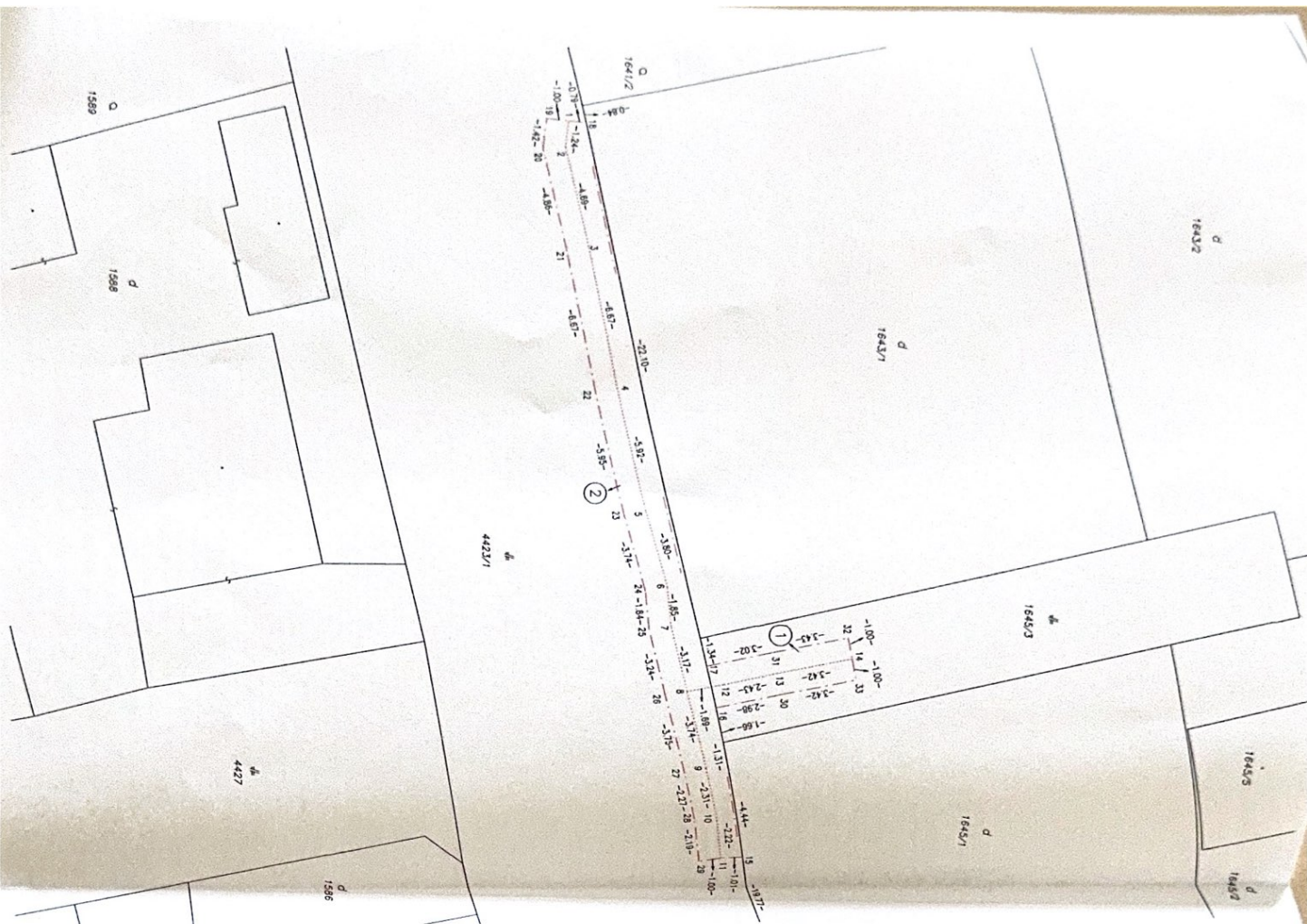
V Trebišove 22. 11. 2024

Spracoval: Ing. Martin Ferianc, vedúci oddelenia výstavby a majetku

„Správne poplatky úradené“

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

Vyhotovitel Eli-Geo s.r.o. Lučkovce 1022 Moravany 072 03 IČO: 45360090		Kraj Košický	Okres Trebišov	Obec TREBIŠOV	
		Kat. územie Trebišov	Číslo plánu 137/2024	Mapový list č. Trebišov 1-6/31	
GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sieŕi na parcelách C-KN č.1645/3 a 4423/1					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Janka KANTOROVÁ	
Dňa: 10.08.2024	Meno: Ing. Matej Magura	Dňa: 12.08.2024	Meno: Ing. Matej Magura	Dňa: 13-08-2024	Číslo: G1-432/2024
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskými sieťami		Nóležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 13 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5686					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					



VÝKAZ VÝMĚR

Dotěrajší stav		Změny			Nový stav			Vlastník, (náč. orgán, osoba) adres., (údilo)	
Číslo části území LV	parcely KN-E KN-C ha	Výměra m ²	Druh pozemku	Díl parcely číslo	od parcely číslo	Číslo parcely ha	Výměra m ²		Druh pozemku Kód
11807	1645/3	130	zast. pl.	1	1645/3	13	130	zast. pl.	Dotěrajší
4170	4423/1	8589	zast. pl.	2	4423/1	73	8589	zast. pl.	dvůr
Spolu		8699				86	8699		

Legenda kód způsobu využití: 22 Pozemek, na kterém je postaveno inženýrské střešní zařízení, včetně komunikací, vnitř. cest, plochy zeleně, ...

Poznámka: Změna na vnitřní bránu na přízemí příjezdu inženýrských sítí (spředených zón) ve vyznačeném rozsahu, uvedeno dle stavu a ostatním údajům na parcelách C-KN č. 1645/3 a 4423/1 v přesahů oprávněného z veřejného bránu.

Znalec: Ing. Ondrej Ostrožovič, A.Dubčeka 3567/11,
075 01 Trebišov, tel. č. 0905 90227
Zadávateľ: Gabriel Chimaľ, Zimná 1641/25, Trebišov,
Číslo spisu: 113/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 113/2024

Počet strán/príloh:

Vo veci: - stanovenia všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch - Diel č. 2 - pozemok reg. C-p.č. 4423/1 - zastavané plochy o výmere 73 m², evidovaný na LV č. 4170 podľa vyhlášky č. 492/2004 v znení vyhl.č. 605/2008, 254/2010 a 213/2017 MS-SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom zistenia všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemku.

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Trebišove dňa : 31.10.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a účel znaleckého posudku:

Stanovenia všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch - Pozemok p.č. 5/1 - ostatné plochy o výmere 48533 m² a pozemok p.č. 7/1 - zastavané plochy o výmere 14 436 m² evidovaný na LV č. **8903** podľa vyhlášky č. 492/2004 v znení vyhl.č. 605/2008, 254/2010 MS-SR **o stanovení všeobecnej hodnoty majetku** .

2. Za účelom zistenia všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch z dôvodu umiestnenia inžinierskych sietí - plynová prípojka - zistenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4170 k. ú. Trebišov zo dňa 30.10.2024, Správa katastra v Trebišove, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 30.10.2024, k.ú. Trebišov - vytvorená cez katastrálny portál.

Projekt plynovej prípojky - STL Plynová prípojka z január 2023 vypracovaný - DIKUD s.r.o., Michalovce

Geometrický plán č. over. G1-432/2024 z 13.8.2024

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 24.10.2024

Fotodokumentácia zo dňa 24.10.2024

6.) Použitý právny predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhl. č. 626/2007, 605/2008, 47/2009 a vyhl.č. 254/2010, 213/2017.

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov .

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a vyhláška č. 160/2023, účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 734301 - Budovy na bývanie

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov- zákon 103/1990 Zb., 262/1992 Zb. a zákona 237/2000 Zb.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č. 461/2009, ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorým sa vydáva štátna klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Marián Vyparína a kol., Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Miroslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnotenie nehnuteľností, z roku 2012

Určenie Kcú - k 4/1996 udáva Štatistický úrad SR na webovej stránke k poslednému kvartálu v čase ohodnotenia.

7.) Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov :

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby¹⁾

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [EUR],$$

8.) Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

umiestnenia inžinierskych sietí.

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.

a1) Definície pojmovVšeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:**Všeobecná hodnota stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

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

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 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:

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

kde

- M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\check{S}H_{MJ}$ – 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.).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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:

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

kde

- M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\check{S}H_{MJ}$ – 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 porovnávanía:

- 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

$$V_{SH_{POZ}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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**.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH – východisková hodnota,
M – počet merných jednotiek,
RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a **2. štvrťroka 2024**,
k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR - **2.Q.2024 = 3,780**. Výpočet jednotlivých hodnôt nehnuteľnosti bol v posudku vykonaný pomocou programu HYPO.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.4170 vydaný Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra v Trebišove zo dňa 30.10.2024.

A. Majetková podstata:

Pozemky v k.úz. Trebišov:

Parcely registra "C"

- Pozemok p.č. 4423/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 8569 m²

B. Vlastníci:

Mesto Trebišov - 1/1

C. Ťarchy:

Uvedené na LV č. 4170

Iné údaje:

Zápis chránených ložiskových území Z 1325/07-1084/07

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.10.2024 za účasti objednávateľa a znalca.

Zameranie vykonané dňa 24.10.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.10.2024

d.) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Projektová dokumentácia mi nebola poskytnutá. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku v situačnom náčrtku.

Projekt plynovej prípojky - STL Plynová prípojka z január 2023 vypracovaný - DIKUD s.r.o., Michalovce - **určenie trasy plynovej prípojky.**

Geometrický plán č. over. G1-432/2024 z 13.8.2024 - **určenie trasy plynovej prípojky a vecného bremena.**

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 24.10.2024 - **pri skutkovom zameraní**

Fotodokumentácia zo dňa 24.10.2024- **pri skutkovom zameraní**

Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Na LV č.4170 sú zapísané pozemky p.č. 4423/1 v k.ú. Trebišov - vlastník mesto Trebišov- **zodpovedá skutkovému stavu.**

Na kópii z kat. mapy sú zakreslené:

- pozemky p.č. 4423/1 v k.ú. Trebišov - **zodpovedá skutkovému stavu.**

e.) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stanovenia všeobecnej hodnoty závad viaznucích na pozemkoch

-Pozemky :

- Pozemok p.č. 4423/1 - zastavané plochy a nádvoría, diel č. 2 o výmere 73 m² - určený geometrickým plánom č.ov. G1-432/2024 v k.ú. Trebišov

f.) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

- neboli zistené.

g.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) :

- Stránka - www.mestotrebisov.sk - strategické dokumenty-územný plán mesta

- Predmetné územie je charakterizované ako - zmiešané územie s prevahou plôch pre rodinné domy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je osadený v intraviláne mesta Trebišov, na ulici Družstevnej v okrajovej lokalite v k.ú.z. Trebišov. Na pozemkoch sú zriadené rozvody inžinierskych sietí. Prístup k pozemkom je mestských pozemkov. Pozemky je možné napojiť na verejný rozvod elektriny - zemnou trasou, verejný vodovod vody, kanalizácie a zemný plyn. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako okrajovú. Pozemky sú vzdialené 50 km od krajského mesta Košice a dopravné spojenie je autobusovou a železničnou dopravou, pričom čas jazdy je približne 50 min.

V okolí pozemkov je občianska vybavenosť a obytná výstavba. Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je slabý v porovnaní s ponukou, nehnuteľnosť je vo veľmi zlom stave- pozemok zanedbaný - okraj vozovky. Nezamestnanosť v meste je nad 10 %, v mieste pozemkov je osídlenie. Terén je rovinatý, v meste je autobusová zástavka a železničná stanica. V okolí pozemku je hlučnosť od dopravy a celkové ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť .

Všeobecná situácia:

- okrajové časti mestá

Intenzita využitia:

- veľmi malé využitie, len okraj cesty -zelený pás

Dopravné vzťahy:

- pozemky na okraji mesta, doprava do vyhovujúca

Obchodná a obytná poloha:

- obytná poloha -

Druh pozemku:

- zastavaná plocha

Vybavenosť infraštruktúry :

- pozemok bez vybavenosti

Povyšujúce a redukovujúce faktory:

Povyšujúce faktory:

- nie sú

Ponižujúce faktory:

- okrajová lokalita mesta - nepredajnosť

- na pozemok je prístup z verejnej komunikácie,

- na pozemku sú inžinierske siete,

- pozemok je možné napojiť z verejných rozvodov - na elektrinu, vodovod a zemný plyn,

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky je možné užívať na účely - krajnica cesty. Ohodnocované pozemky je možné užívať len na prevádzkové účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré vplývajú na využívanie nehnuteľnosti:

- na pozemok je prístup z verejnej komunikácie,
- na pozemku sú inžinierske siete,
- pozemok je možné napojiť z verejných rozvodov - na elektrinu, vodovod a zemný plyn

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy diel č.2 z p.č. 4423/1 v meste Trebišov POPIS

Zastavaná plocha -diel č. 2 z p.č. 4423/1(podľa geometrického plánu č.over. G1-432/2024 z 13.8.2024)

Na pozemku sa zriaďuje vecné bremeno - právo uloženia inžinierskych sietí- zemný plyn a pre vlastníka je povinnosť strpieť uloženie inžinierskych sietí na uvedenom pozemku - vyznačenom v geometrickom pláne - zelený pás okolo cesty v k.úz. Trebišov

- do výpočtu nájmu beriem iba plochu, z ktorej počítam hodnotu závrady viaznucej na pozemku - umiestnenie inžinierskych sietí - **plynová prípojka**, pozemok je osadený **na Družstevnej ulici**, ohraničený cestou a pozemkom - bočný, zelený pás cesty. Pozemok je plnohodnotný, je možné ho napojiť na všetky inžinierske siete situované pred pozemkom na verejnom priestranstve. Prístup na pozemok je z verejného pozemku.

Pozemky sú rovinné, umiestnené v okolo cesty.

Lokalita je zabudovaná rodinnými domami a na pozemok je prístup z verejnej komunikácie, na pozemku sú inžinierske siete ako zemný plyn, elektrina, kanalizácia a vodovod, čo má výrazný vplyv na hodnotu majetku. Pozemok je osadený v intraviláne mesta, ohraničený susednými pozemkami.

Všeobecná situácia:

- okraj mesta

Intenzita využitia:

- veľmi malé využitie, okolitá zeleň

Dopravné vzťahy:

- pozemky na okraji mesta, doprava do centra vyhovujúca

Obchodná a obytná poloha:

- obytná poloha

Druh pozemku:

- zastavané plochy

Vybavenosť infraštruktúry :

- kompletná vybavenosť

Povyšujúce a redukovujúce faktory:

Povyšujúce faktory:

- nie sú

Ponižujúce faktory:

- nepredajnosť pozemku

- okraj cesty

- nevyužitelnosť pozemku

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 2 p.č. 4423/1	zastavané plochy a nádvoría	73	73,00	1/1	73,00

Obec:

Trebišov

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	0,90
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,5100
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\check{S}H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,5100$	34,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\check{S}H_{POZ}} = M * V_{\check{S}H_{MJ}} = 73,00 \text{ m}^2 * 34,96 \text{ €/m}^2$	2 552,08 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Zastavané plochy diel č.2 z p.č. 4423/1 v meste Trebišov

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	34,960 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,40 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	73,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 34,960 * \left[\frac{(1 + 0,0340)^{20} * 0,0340}{(1 + 0,0340)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 2,901 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 73,00 \text{ m}^2 * 2,901 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{211,77 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Všeobecná hodnota vecného bremena - umiestnenie inžinierskych sietí- zemný plyn

POPIS

Vecné bremeno - umiestnenie inžinierskych sietí :

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy viaznucej na pozemku sa vypočítava pre uzavretie dohody o zriadení vecného bremena medzi účastníkmi.

Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zataženého (vlastníka).

Výpočet vychádza zo základnej úrokovej sadzby ECB 3,40 %, Bežnú stratu som určil z rozpätia 0% - 100% na **80%** z dôvodu, keďže sa jedná o nehnuteľnosť, ktorú nie je možné prenajať. Pozemok tvorí zeleň okolo cesty. Okolie je **neprenajateľné**, slúži len na okrasnú zeleň.

Sadzby za prenájom som určil na základe výpočtu z trhovej hodnoty pozemku, prieskumu v okolitých objektoch na sumu 2,901 EUR/m²/ ročne bez nákladov na prevádzku.

Náklady na prevádzku nehnuteľností-pozemkov:

- náklady na prevádzku pozemku - kosenie
- z dôvodu, že nevznikajú výdavky z titulu inžinierskych sietí - zemný plyn
- existencia závädy - inžinierskych sietí - nezvyšuje výdavky pre zataženého

Strata na prenájme nehnuteľností - pozemkov

- rozpätie od 0 - 100 %
- na 80% z dôvodu, keďže sa jedná o nehnuteľnosť, ktorú nie je možné prenajať

Pri výpočte som vychádzal z údajov, ktoré som zistil v danej lokalite na miestnom trhu s nehnuteľnosťami a ktoré mi poskytol vlastník.

Základné údaje:

- doba trvania vecného bremena - 20 rokov
- základnej úrokovej sadzby ECB - 3,40 %
- zaťaženie daňou z príjmu - 19%

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 3,4 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom pozemku	73	m ²	73,00	1,725	125,93

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie	25	25,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		25,00

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 125,93 - 25,00 - 100,74$ (80% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,19 €/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]
KOSENIE	25	25,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		25,00

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 80) / 100 = 6,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 125,93 - 25,00 - 100,74 \text{ (80\% strata)} - 7,56 \text{ (6\% obmedzenie)} = -7,37 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |-7,37 - 0,19| = 7,56 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,4 / 100 = 0,034$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 7,56 * \frac{(1 + 0,034)^1 - 1}{(1 + 0,034)^1 * 0,034}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 7,31 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 7,31 / 73 = 0,10 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 7,56 * \frac{(1 + 0,034)^{20} - 1}{(1 + 0,034)^{20} * 0,034}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 108,42 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 108,42 / 73 = 1,49 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Pozemky v k. úz. Trebišov

Názov: -Pozemky :

- Pozemok p.č. 4423/1 - diel č. 2 - zastavaná plocha o výmere 73 m², v k.ú. Trebišov.

Adresa: Trebišov

Vlastník: LV č. 4170 - Mesto Trebišov - 1/1

Užívateľ: Mesto

Výpis z KN : LV č. 4170 zo dňa 30.10.2024

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Zastavané plochy diel č.2 z p.č. 4423/1 v meste Trebišov	Diel č. 2 p.č. 4423/1	73,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 552,08 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy diel č.2 z p.č. 4423/1 v meste Trebišov - parc. č. Diel č. 2 p.č. 4423/1 (73 m ²)	2 552,08
Spolu VŠH	2 552,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 550,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 550,00 €

Slovom: Dvetisícpäťstopäťdesiat Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavané plochy diel č.2 z p.č. 4423/1 v meste Trebišov	2,901	211,77
Spolu		211,77
Zaokrúhlene		210,00

Slovom: Dvestodesať Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

-Vecné bremeno umiestnenia plynovej prípojky cez p.č. 4423/1-diel č.2

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - umiestnenie inžinierskych sieti- zemný plyn	108,42	znižuje
Spolu VŠH	108,42	
Zaokrúhlene	110,00	

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD - 110,00 EUR

Slovom: Jedenstodesať Eur

6. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa vyskytujú riziká, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Ponižujúce faktory:

- lokalita okolo cesty - nulová predajnosť
- okraj cesty
- nevyužitelnosť pozemku

V Trebišov dňa 31.10.2024

Ing. Ostrožovič Ondrej
A.Dubčeka 3567/11
075 01 Trebišov

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4170 k. ú. Trebišov zo dňa 30.10.2024, Správa katastra v Trebišove, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 30.10.2024, k.ú. Trebišov - vytvorená cez katastrálny portál.
Projekt plynovej prípojky - STL Plynová prípojka z január 2023 vypracovaný - DIKUD s.r.o., Michalovce
Geometrický plán č.over. G1-432/2024 z 13.8.2024
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 24.10.2024
Fotodokumentácia zo dňa 24.10.2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. Spr. 3444/93 zo dňa 6.10.1993 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912611.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 113/2024 znaleckého denníka. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.

Ing. Ondrej Ostrožovič
A.Dubčeka 3567/11
075 01 Trebišov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
 Obec : 528099 Trebišov
 Katastrálne územie : 864188 Trebišov

Dátum vyhotovenia : 30.10.2024
 Čas vyhotovenia : 21:14:44
 Údaje platné k : 29.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4170 ČIASŤOČNÝ

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
4423/1	8569	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	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 súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

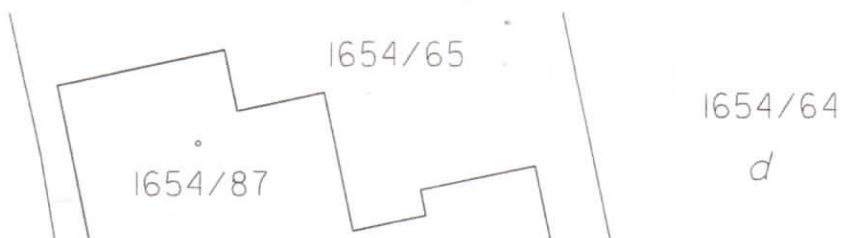
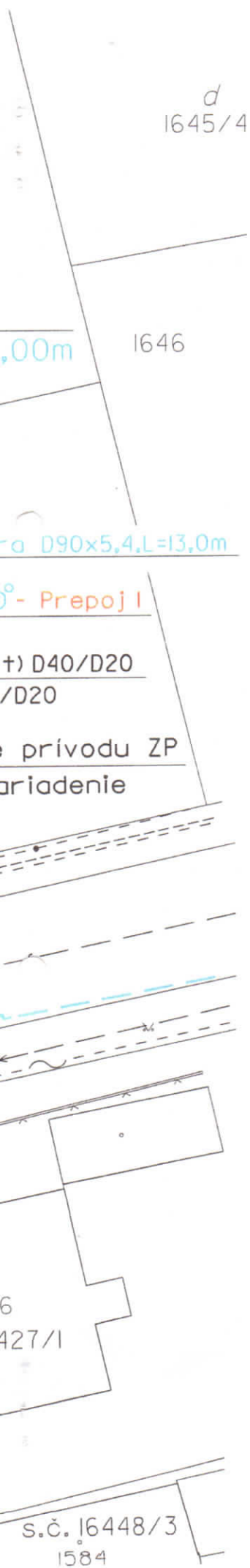
STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1




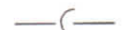





Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Trebišov, M.R. Štefánika 862/204, Trebišov, PSČ 075 01, SR, IČO: 331996	1/1



Súradnice lomových bodov trasy distribučného plynovodu

ČB	súradnica Y	súradnica X	staničenie
1	229 638,810	1253 214,491	0,00m
2	229 664,180	1253 219,840	26,00m

LEGENDA:

-  Existujúca STL distribučná sieť
-  Navrhovaná preložka plynovodu
-  Zrušený plynovod
-  Existujúca kanalizácia
-  Existujúci vodovod
-  Existujúce elektrické vedenie
-  Existujúci kábel Slovak Telekom vedený v zemi
-  Existujúci optický kábel vedený v zemi
-  Orientačný stĺpik-vývod signaličného vodiča

UPOZORNENIE:

Dodávateľ pred zahájením zemných prác je povinný pozvať všetkých správcov podzemných inžinierskych sietí k presnému vytýčeniu ich priebehu v blízkosti podzemných inžinierskych sietí kopaj ručne!

DODRŽAŤ STN:

- TPP 702 01 -plynovody a prípojky z polyetylénu
 - TPP 702 02 -plynovody a prípojky z ocele
 - TPP 704 0 -domové plynovody
 - TTP 609 01 -regulátory tlaku plynu do 0.3 MPa
 - STN 73 3050 -zemné práce
 - STN 73 6005 -priestorová úprava vedenia tech. vybavenia
- Vyhł. UBP SR č.25/84, zákon
124/2006 Z.z. -ochrana zdravia a bezpečnosť práce



DIKUD, s.r.o., Štefánikova 15, 071 01 Michalovce			
STAVBA: PRELOŽKA PLYNOVODU Register "C" p.č. : 1645/1, 1645/3, 1643/1 ul. Družstevná v meste Trebišov	Kraj : Košický		
	Okres : Trebišov		
	Obec : Trebišov		
INVESTOR: Gabriel Chimač ul. Zimná 1641/25, 075 01 Trebišov	Format : A3		
	Dátum : Január 2023		
OBJEKT: PRELOŽKA PLYNOVODU	Vypracoval: Renáta Kudriková		
OBSAH: SITUÁCIA - NAVRHOVANÝ STAV	Mierka : 1:250	Súprava :	Č.vykresu : 2

1642/6

d
1645/2

PRELOŽKA PLYNOVODU PE-100 RC, D40x3,7,SDR11, L

d
1643/2

Objímka so zarážkou MB D40 - Prepoj 2

T kus- DAA(Kit) D40/D20
Redukcia D32/D20

Uzatvorenie privodu ZP
Stlačacie zariadenie

1645/3

Ochranná

Koleno D4

T kus- D4

Redukcia

Uzatvorenie

Stlačacie

d
1645/1

1641/2

d
1643/1

3,0m

0,0m

Dočasný obtok, D32x3,0, L=27,50m
počas prepojovacích prác

Družstevná

Chodník

1588
s.č. 1613/2

1589

Reprná

Chodník

S.č.

d



d
1643/2

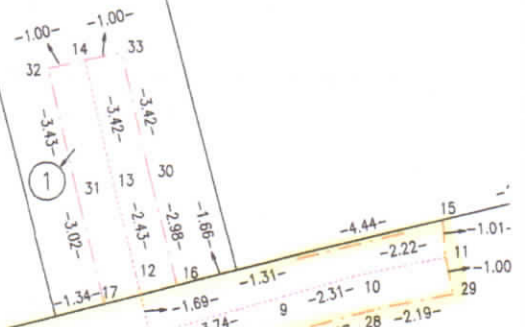
1645/5

164

1645/3

d
1645/1

d
1643/1



Q
1641/2

4423/1

Q
1589

d
1588

4427

d
158



Celkový pohľad na pozemok okolo cesty p.č. 4423/1



Celkový pohľad na pozemok - diel č. 2 okolo cesty p.č. 4423/1



Celkový pohľad na pozemok - diel č. 2 okolo cesty p.č. 4423/1



Celkový pohľad na pozemok - diel č. 2 okolo cesty p.č. 4423/1



Celkový pohľad na pozemok - diel č. 1 na p.č. 1645/3



Celkový pohľad na bod napojenia na plynový rozvod

04.1 - Mapa 1

Košický > Trebišov > Trebišov > k.ú. Trebišov



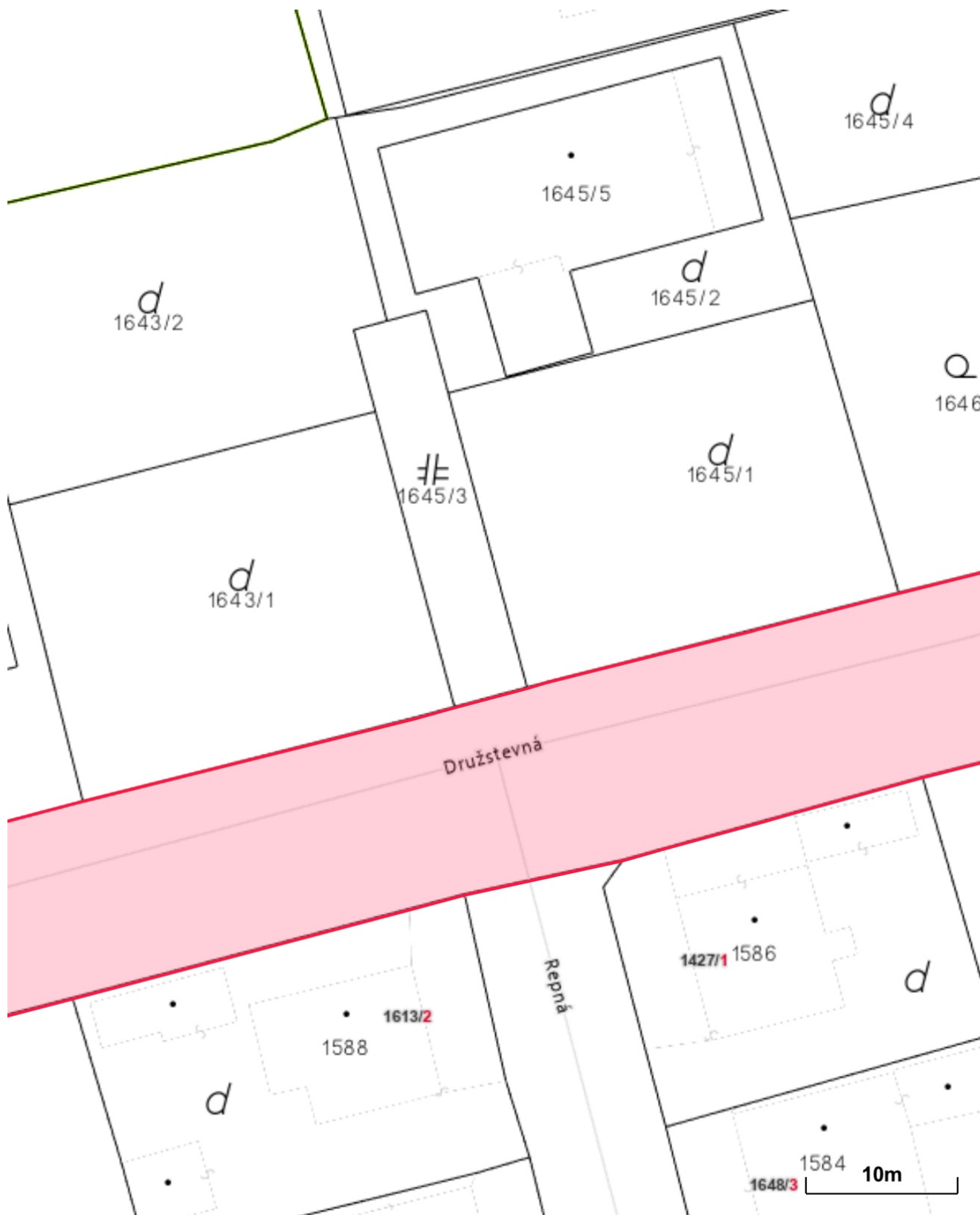
Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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

04.2 - Mapa 2

Košický > Trebišov > Trebišov > k.ú. Trebišov



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 odborne

Zmluva o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby
uzavretá podľa ustanovenia § 50 v spojení ustanovením § 151n a nasl. Občianskeho
zákonníka

Povinný z vecného bremena:

Obec/mesto	Mesto Trebišov
Sídlo :	M. R. Štefánika 862/204 075 25 Trebišov
IČO :	00331996
DIČ :	2020773590
IČ DPH :	-
Zastúpené :	PhDr. Marek Čižmár, primátor mesta
Kontakt :	0908 764 273, bugala@trebisov.sk
IBAN :	SK39 0200 0000 0000 1932 5622 BIC/SWIFT : SUBASKBX
Zapísaná v registri :	Samospráva

(ďalej len „povinný“ v príslušnom tvare)

a

Investor:

Meno a priezvisko:	Gabriel Chimaľ rod. Chimaľ
Dátum narodenia:	01.09.1992
Rodné číslo:	920901/9853
Adresa trvalého pobytu:	Zimná 1641/25, 075 01 Trebišov

(ďalej len „investor“ v príslušnom tvare)

Uzavierajú nasledujúcu zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby – oprávneného z vecného bremena, ktorým je:

Obchodné meno:	SPP - distribúcia, a.s.
Sídlo:	Plátennícka 2 821 09 Bratislava
IČO:	35 910 739
Zápis v registri:	Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III , oddiel Sa, vložka č. 3481/B
Zastúpená:	Ing. Rastislav Kudrík, na základe plnej moci

(ďalej len „oprávnený z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

Článok I

Povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN, parc.č.: 4423/1, o výmere 8569 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je v jeho prospech zapísaný na LV č. 4170, vedenom pre obec Trebišov, katastrálne územie Trebišov.

Článok II

(1) Povinný a investor sa dohodli, že touto zmluvou zriaďujú v prospech tretej osoby - oprávneného z vecného bremena, vecné bremeno, ktorým bude zaťažená nehnuteľnosť vymedzená v čl. I. tejto zmluvy.

(2) Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného strpieť na nehnuteľnostiach špecifikovaných v článku I tejto zmluvy :

- existenciu inžinierskych sietí – plynárenských zariadení oprávneného z vecného bremena, ich ochranných a bezpečnostných pásiem, údržbu, prevádzku a rekonštrukcie týchto zariadení a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 137/2024, na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí zo dňa 10.08.2024, vyhotoveného firmou Eli-Geo s. r. o., Lučkovce 1022, 072 03 Moravany, IČO: 45360090 (vyhotovil: Ing. Matej Magura), ktorý dňa 12.08.2024 autorizačne overil Ing. Matej Magura, a dňa 13.08.2024 úradne overila Ing. Júlia Kantorová, pod č. Gi-432/2024, a

- strpieť prechod a prejazd zamestnancov a vozidiel oprávneného z vecného bremena za účelom údržby a opravy plynárenských zariadení, pričom toto oprávnenie sa v nevyhnutnom rozsahu vzťahuje na celú dotknutú nehnuteľnosť .

Článok III

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno vymedzené v čl. II. tejto zmluvy zriaďujú odplatne za jednorazovú náhradu stanovenú Znaleckým posudkom č. 113/2024, ktorý vyhotovil Ing. Ondrej Ostrožovič, A. Dubčeka 3567/11, 075 01 Trebišov, a táto jednorazová náhrada predstavuje sumu 110,- € (slovom jednotodesať eur).

(2) Jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena je povinný poskytnúť povinnému z vecného bremena investor a to v lehote do 60 dní odo dňa, kedy bude investorovi doručené rozhodnutie príslušného správneho orgánu o vklade vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech tretej osoby – oprávneného z vecného bremena.

(3) Náhradu za zriadenie vecného bremena je investor povinný zaplatiť povinnému z vecného bremena v súlade s ustanovením 81 ods. 2 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o náklady súvisiace s vykonaním preložky plynárenského zariadenia, ktorej potrebu vyvolal investor. Povinný z vecného bremena nemá z tohto titulu nárok na poskytnutie náhrady za zriadenie vecného bremena zo strany oprávneného z vecného bremena.

Článok IV

(1) Táto zmluva je platná a dňom jej uzavretia a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Vecnoprávne účinky tejto zmluvy nastávajú vkladom vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech oprávneného z vecného bremena.

(2) Investor sa zaväzuje podať na svoje náklady príslušnému správnomu orgánu návrh na povolenie vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností a to bez zbytočného odkladu po prejavení písomného súhlasu tretej osoby – oprávneného z vecného bremena s touto zmluvou.

(3) Investor a povinný podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že im boli poskytnuté informácie o spracúvaní osobných údajov spoločnosťou SPP – distribúcia, a. s. v rozsahu stanovenom právnymi predpismi upravujúcimi ochranu osobných údajov obsiahnuté v dokumente dostupnom na http://www.spp-distribucia.sk/sk_gdpr. Pre prípad, že uviedli osobné údaje

inej osoby zároveň potvrdzujú, že zabezpečili poskytnutie informácií o spracúvaní osobných údajov tejto osobe a že boli oprávnení poskytnúť osobné údaje tejto osoby spoločnosti SPP – distribúcia, a. s..

(4) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavierajú slobodne a vážne, že je pre ne dostatočne určitá a zrozumiteľná, že nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.

(5) Zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých jeden je určený pre povinného, jeden pre investora, jeden pre oprávneného z vecného bremena a dva pre potreby konania o vklade vecného bremena.

(6) Prílohami tejto zmluvy sú:

- Príloha č. 1 Kópia geometrického plánu
- Príloha č.2 Kópia plnej moci zástupcu oprávneného z vecného bremena

V Trebišove, dňa

V dňa

Investor:

Povinný:

.....
Gabriel Chimal' rod. Chimal'

.....
Mesto Trebišov
zastúpené: PhDr. Marek Čižmár,
primátor mesta

Súhlas tretej osoby – oprávneného z vecného bremena, s touto zmluvou:

V Bratislave dňa

Ing. Rastislav Kudrík

tretia osoba – oprávnený z vecného bremena