



ÚEOS - Komerčia, a.s.

Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddieli: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komerčia, a.s.
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

Zadávatel': Ing. Vladimír Hronček – GEOREAL
Karadžičova 24A
821 08 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 036/2021 – Pr.

ZNALECKÝ POSUDOK

106/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 29 (13)
Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskej siete PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT vo vyznačenom rozsahu na pozemku E - KN 2905/4 podľa geometrického plánu 117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, stavba: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemku.

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti 09.11.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

09.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č.: 034/2021 - Pr zo dňa 04.11.2021.
- Kópia z Katastrálnej mapy s vyznačením VB.
- Geometrický plán č.117/2021 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemku E KN č.2905/4, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, vyhotovil Ing. V. Hronček - GEOREAL, Karadžičova 24 A, Bratislava, vyhotovený 20.10.2021, úradne overený 04.11.2021.
- Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Šaštín, č.j. SOÚ-3318/2019-BAD, vydalo mesto Šaštín dňa 12.12.2019.
- Koordinačná situácia stavby: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, generálny projektant PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB, Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava, príloha 2 – 2/8, 01/2019.
- Sprievodná správa – stavba: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, generálny projektant PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB, Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava, 01/2019.

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 4376, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS.
- Ortofotomapa lokality.
- Fotodokumentácia lokality.
- VZN mesta Šaštín - Stráže o dani z nehnuteľností č.1/2021.
- Územný plán mesta Šaštín – Stráže (Územný plán mesta - Oficiálna stránka mesta Šaštín-Stráže (mestosastinstraze.sk))
- Vklady prijaté v eurách - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov (web stránka NBS). <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-vkladov-v-bankach/>, roky 2020-2021, verejne dostupný doklad.

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 205/2010 o určených technických zariadeniach a určených činnostiach a činnostiach na určených technických zariadeniach k zákonu č. 513/2009 Z.z..
- Zákon č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

POZEMOK

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.

Výnosová hodnota (HV)

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

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{POZ}) možno stanoviť:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{H_{MJ}} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

- k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);
Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom pozemku stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môže mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nájom pozemku

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z v platnom znení. Vo vyhláške č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok“. Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * K_N \quad (\text{Eur/m}^2, \text{rok})$$

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m²)

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

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 v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Vecné bremená (práva a závady)

Pri výpočte hodnoty vecného bremena sa vychádza zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a z hodnoty jej nájmu. Ak vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného (v našom prípade ide o závalu, predstavovanú ujmu výstavby a následného trpenia inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem, prístupu k nim), vzniká potreba zriadenia bremena v K_N .

Hodnoty závad viaznucich na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa veľkosti 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 obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20-tich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Trvalo odčerpateľný

zdroj (hospodárska ujma) predstavuje rozdiel medzi budúcim odčerpateľným zdrojom a bežným odčerpateľným zdrojom ($OZ_{HU} = OZ_{BU} - OZ_{BE}$). Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}) sa vypočíta ako hrubý výnos z nájmu pozemku, ktorý je znížený o bežnú stratu výnosu z nájomného (stanovená %-nou výškou z hrubého výnosu) a o náklady (daň z pozemku, správne náklady a pod., ak ich zabezpečuje vlastník). Pri budúcim odčerpateľnom zdroji (OZ_{BU}) sa od hrubého výnosu z nájmu pozemku odpočíta okrem nákladov a straty výnosu z nájomného aj odhadovaná strata z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena vo výške odhadovaného %, zohľadňujúce budúce využitie súčasným vlastníkom.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vzorca:

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

kde:

OZ_t je 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)

n je časové obdobie trvania vecného bremena (pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov)

k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov, dielov podľa GP v celosti i v prípade viacerých spoluvlastníkov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.). Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, umiestnený je mimo zastavaného územia obce. Výpis z listu vlastníctva bol vytvorený cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

Výpis z LV č. 4376

- parcela reg. KN-E č. 2905/4 , druh pozemku orná pôda, vlastníci – fyzické osoby. Tarchy: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Obhliadku lokality a miestne šetrenie vykonali zamestnanci znaleckej organizácie dňa 09.11.2021. Pri obhliadke bola zhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Popisné a geodetické údaje sú v súlade so skutočným stavom.

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

Diel 1 od parc. KN – E č.2905/4 určený pre zriadenie vecného bremena podľa GP č. 117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín - Stráže, stav právny, pre prevádzkový súbor PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT.

Doterajší stav			Zmeny podľa GP 117/2021 a vyčíslenie rozsahu vecného bremena			
Číslo			Druh pozemku	Diel	Od parcely číslo	Výmera (m ²)
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E	KN-C				
4376	2905/4		Orná p.	1	2905/4	1
SPOLU						1

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

Parcely vedené na LV č. 4376, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, okrem parcely uvedenej v bode f).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná parcela je situovaná mimo zastavaného územia obce Šaštín – Stráže. Je ohodnocovaná v súvislosti s rekonštrukciou líniovej inžinierskej stavby „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“. Prístup je po hlavnej ceste č.1140 Šaštín – Stráže – Kuklov a ďalej cez pole. Vzdialenosť mesta Šaštín – Stráže od okresného mesta Senica je 19 km, Senica má cca 20 320 obyvateľov (<https://www-e.obce.sk/obec/senica>). Mesto Šaštín – Stráže má cca 5102 obyvateľov (<https://www-e.obce.sk/obec/sastinstraze>).



Všeobecná situácia - poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov. Intenzita využitia – inžinierske stavby (železničná trať a jej súčasť). Funkčné využitie územia - dopravné a technické vybavenie. Dopravné vzťahy – lokalita vzdialená cca 500 m od okraja ZÚO mesta Šaštín – Stráže, cca 700 m západne od železničnej stanice Šaštín – Stráže pri železničnej trati. Technická infraštruktúra - elektro. Povyšujúce faktory – budúce vyššie využitie ako doteraz. Redukujúce faktory sa neaplikujú. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas známe. Východisková hodnota pozemku pre mesto Šaštín - Stráže je 4,98 Eur/m².

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druh pozemku podľa výpisu z listu vlastníctva je orná pôda. Pozemok je v tesnej blízkosti železničnej trate, využívaný ako súčasť železničnej trate. Na diele č.1 podľa GP 117/2021 sa zriaďuje vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT) vo vyznačenom rozsahu v prospech SR – ŽSR, Klemensova 8, Bratislava.

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

Nie sú známe riziká ktoré by bránili využitiu pozemku na uvedený účel.

2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

V súlade s vyjadrením mesta Šaštín – Stráže k stavbe „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“ v k.ú. Šaštín (v prílohe znaleckého posudku) bolo upustené od vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Rekonštrukcia traťovej koľaje č.1 v úseku medzi DOD Šaštín – Stráže a ŽST Kúty je navrhnutá z dôvodu prevádzkového opotrebovania a uplynutia životnosti jednotlivých prvkov koľaje. Cieľom stavby je rekonštrukcia infraštruktúry železničnej trate a zlepšenie jej stavu medzi DOD Šaštín – Stráže a ŽST Kúty za použitia nových štandardných prvkov v sieti ŽSR. Rekonštrukciou a doplnením infraštruktúry sa znížia nároky na údržbu, zvýši sa bezpečnosť, plynulosť a kvalita železničnej dopravy

a pohybu cestujúcej verejnosti. Ohodnocovaný pozemok prislúcha k železničnej trati a je súčasťou, preto sa ohodnocuje ako stavebný pozemok. Východisková hodnota pozemku pre obec Šaštín – Stráže je 4,98 Eur/m². Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas, známe. Uvažované je s povyšujúcim faktorom (pozemky určené územným rozhodnutím na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti), s redukovujúcim faktorom sa neuvažuje.

2.1.1 GP č.117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel 1 od p.č.2905/4	orná pôda	1	1/1	1

Obec: Šaštín- Stráže
Východisková hodnota: V_{HMJ} = 4,98/ Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov</i>	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>doprava kombinovane autom a peši do centra mesta do 15 min.</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k _T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>elektrina</i>	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich 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.) <i>pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</i>	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 2,00 * 1,00$	1,6038
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 1,6038$	7,99 Eur/m²

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Pre výpočet nájmu pozemku je použitá úroková miera z nových vkladov domácností (nové obchody) s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 1,02 %, priemer za obdobie X/2020 – IX/2021. Posledný známy index v čase ohodnotenia bol zverejnený ŠÚ SR za IX./2021. Uvažuje sa so základnou sadzbou dane z príjmu pre fyzické osoby vo výške 19 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií je 20 rokov. Pri výpočte nájmu pozemku sa vychádza z všeobecnej hodnoty pozemku.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	7,990 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,02 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 7,990 * \left[\frac{(1+0,0102)^{20} * 0,0102}{(1+0,0102)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,528 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,528 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \underline{0,53 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT) vo vyznačenom rozsahu na pozemku E KN č. 2905/4 (diel 1) 1 m² v prospech SR – ŽSR, Klemensova 8, Bratislava. OZT – oznamovacie zariadenie trate (miestna kabelizácia, optické vedenia, dispozičné zapojovače, informačné a rozhlasové zariadenia, WAN a LAN siete, IRIS, prenosové zariadenia, zálohované zdroje).

Bežný hrubý príjem predstavuje príjem z nájmu pozemku. Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu sú daň z pozemku vypočítané podľa Všeobecného záväzného nariadenia mesta Šaštín - Stráže. Podľa VZN základom dane z pozemkov druhu – orná pôda je 0,4746 Eur/m², ročná sadzba dane je 0,40 %. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m².

4.1 GP č. 117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín - Stráže, okres Senica

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	19 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Príjem z prenájmu	1	m ²	1,00	0,528	0,53

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Príjem z prenájmu	0,4746*0,40/100	0,01
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,01

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 0,53 - 0,01 - 0,27$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,25 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Príjem z prenájmu	0,4746*0,40/100	0,01
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,01

Odhadovaná strata: 50 %

**Obmedzenie z titulu závady:
skutočné:**

30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 0,53 - 0,01 - 0,27$ (50% strata) - 0,08 (15% obmedzenie) = 0,17 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,17 - 0,25| = 0,08$ Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 19 / 100 = 0,19$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,08 * \frac{(1 + 0,19)^1 - 1}{(1 + 0,19)^1 * 0,19}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,07 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,07 / 1 = \mathbf{0,07 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,08 * \frac{(1 + 0,19)^{20} - 1}{(1 + 0,19)^{20} * 0,19}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,41 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,41 / 1 = \mathbf{0,41 \text{ Eur/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskej siete PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT vo vyznačenom rozsahu na pozemku E - KN 2905/4 podľa geometrického plánu 117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, stavba: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT) vo vyznačenom rozsahu na pozemku E - KN č. 2905/4 (diel 1) 1 m² v prospech SR – ŽSR, Klemensova 8, Bratislava.

Všeobecná hodnota vecného bremena inžinierskej siete PS 22-01 Úprava káblových vedení OZT vo vyznačenom rozsahu na pozemku E-KN 2905/4 podľa geometrického plánu 117/2021, k.ú. Šaštín, obec Šaštín- Stráže, okres Senica, stavba: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, ako jednorazová náhrada za priznanie práva uloženia inžinierskej siete, bola stanovená podľa Prílohy č. 3, bod F. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD, vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite bola metóda polohovej diferenciacie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie VŠH pozemkov.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt vecného bremena pozemku

GP 117/2021, k.ú. Šaštín

Číslo			Diel	Od parcely číslo	Výmera VB (m ²)	VŠH vecného bremena (Eur/m ²)	VŠH vecného bremena (Eur)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
4376	2905/4		1	2905/4	1	0,41	0,41
Všeobecná hodnota celkom					1		0,41

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

	Rozsah VB (m ²)	VŠH (Eur)
Celkom VŠH pozemkov	1	0,41
Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov		1,00

Slovom: Jedno Euro

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená s DPH.

Znalecký posudok vypracovali, osobne môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie:
Ing. Lucia Masárová – znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo odvetvie 37 09 01
Odhad hodnoty nehnuteľností a 37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca
912 218.

Ing. Tomáš Dubovec – samostatný odborný pracovník ÚEOS – Komerčia, a.s.

V Bratislave, dňa 26.11.2021

Ing. Lucia Masárová

Podpis osoby zodpovednej za výkon
znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.: 036/2021 – Pr.
2. Výpis z LV č. 4376 - čiastočný, k.ú. Šaštín.
3. Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál, kópia z katastrálnej mapy s vyznačením VB.
4. Geometrický plán 117/2021, k.ú. Šaštín.
5. Mapka ZBGIS, k.ú. Šaštín.
6. Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Šaštín.
7. Koordinačná situácia (výrez).
8. Fotodokumentácia.

Ing. Vladimír HRONČEK – GEOREAL
Karadžičova 24A, 821 08 BRATISLAVA

IČO: 10 919 511, IČ DPH : SK 1020198388, Bank.spoj. : TATRABANKA, č.účtu :2628022511/1100
 Telefón: +421903403420, e-mail: georeal.ba@stonline.sk

Váš list/zo dňa

Naša značka
 036/2021-Pr

Vybavuje/telefón
 Ing. Prosuch /0903403419

V Bratislave dňa
 9.11.2021

ÚEOS Komercia
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

VEC : Objednávka ZP k.ú. Šaštín

Objednávame si u Vás vypracovanie „Znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena“ uloženia inžinierskej siete na pozemku E-KN 2905/4 v k.ú. Šaštín, obec Šaštín-Stráže, okres Senica podľa geometrického plánu č. 117/2021. Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v 6 vyhotoveniach .

S pozdravom



Ing. Vladimír Hronček

Príloha : GP 117/2021

Ing. Vladimír Hronček
GEOREAL
 Karadžičova 24A, 821 08 Bratislava
 IČO: 10919511, IČ DPH: SK1020198388

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

Okres: **Senica**
 Obec: **ŠAŠTÍN-STRÁŽE**
 Katastrálne územie: **Šaštín**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **15.10.2021**
 Čas vyhotovenia: **16:01:37**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4376

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
2905/ 4	29282	orná pôda		0	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Polláková Anna r. Vajciová, Cabanova 12, Bratislava-Dúbravka, PSČ 841 02, SR		2 / 14
Dátum narodenia :	23.07.1938	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie D 696/87, Z 1996/95-vz.177/95, Žiadosť o zápis stavby Z - 209/06, vz.39/06	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
Titul nadobudnutia	R-520/16 č.z.515/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 MENSÍKOVÁ Mária, Na pažití 716, Šaštín-Stráže, PSČ 908 41, SR		2 / 14
Dátum narodenia :	05.08.1940	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie D 696/87, Z 1996/95-vz.177/95, Žiadosť o zápis stavby Z - 209/06, vz.39/06	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 VAJČI Ján, Ing., Štúrova 1345, Šaštín-Stráže, PSČ 908 41, SR		2 / 14
Dátum narodenia :	23.08.1943	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie D 696/87, Z 1996/95-vz.177/95, Žiadosť o zápis stavby Z - 209/06, vz.39/06	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Vajči Jaroslav r. Vajči, Štefánikova 725/10, Senica, PSČ 905 01, SR		2 / 14
Dátum narodenia :	08.11.1969	
Titul nadobudnutia	5D 148/2015, Z-707/16 č.z.270/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
6 Vajči Andrej r. Vajči, Ing., Do Gazárky 1346, Šaštín-Stráže, PSČ 908 41, SR		1 / 7
Dátum narodenia :	24.05.1977	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-1519/14 vklad povolený 2.7.2014 č.z.454/14	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
7 Vajči Vladimír r. Vajči, 908 78, Kuklov, č. 296, SR		1 / 12
Dátum narodenia :	18.07.1965	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve D -2026/96 D not 441/96 Z - 794/98, Žiadosť o zápis stavby Z - 209/06, vz.39/06	

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

<i>Dátum narodenia :</i>	18.07.1965	
<i>Titul nadobudnutia</i>	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
<i>Titul nadobudnutia</i>	Darovacia zmluva V-22/2016 vklad povolený 01.03.2016 č.z.147/16	
<i>Účastník právneho vzťahu:</i>	Vlastník	
	8 VAJČI Stanislav, Štúrova 1280, Šaštín-Stráže, PSČ 908 41, SR	70 / 1176
<i>Dátum narodenia :</i>	27.04.1971	
<i>Titul nadobudnutia</i>	Osvedčenie o dedičstve D -2026/96 D not 441/96 Z - 794/98, Žiadosť o zápis stavby Z - 209/06, vz.39/06	
<i>Titul nadobudnutia</i>	Osvedčenie o ded.D-953/99 D not 248/99 Z-475/2000	
<i>Účastník právneho vzťahu:</i>	Vlastník	
	9 Čierna Anna r. Vajčiová, Na Sihoti 1162/29, Dolný Kubín-Veľký Bysterec, PSČ 026 01, SR	1 / 14
<i>Dátum narodenia :</i>	19.10.1961	
<i>Titul nadobudnutia</i>	7D 141/2012, Z-917/13 č.z.179/13	
<i>Účastník právneho vzťahu:</i>	Vlastník	
	10 Olešová Mária r. Vajčiová, Ing. M.Hattalu 2050/18, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR	1 / 14
<i>Dátum narodenia :</i>	01.07.1968	
<i>Titul nadobudnutia</i>	7D 141/2012, Z-917/13 č.z.179/13	

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

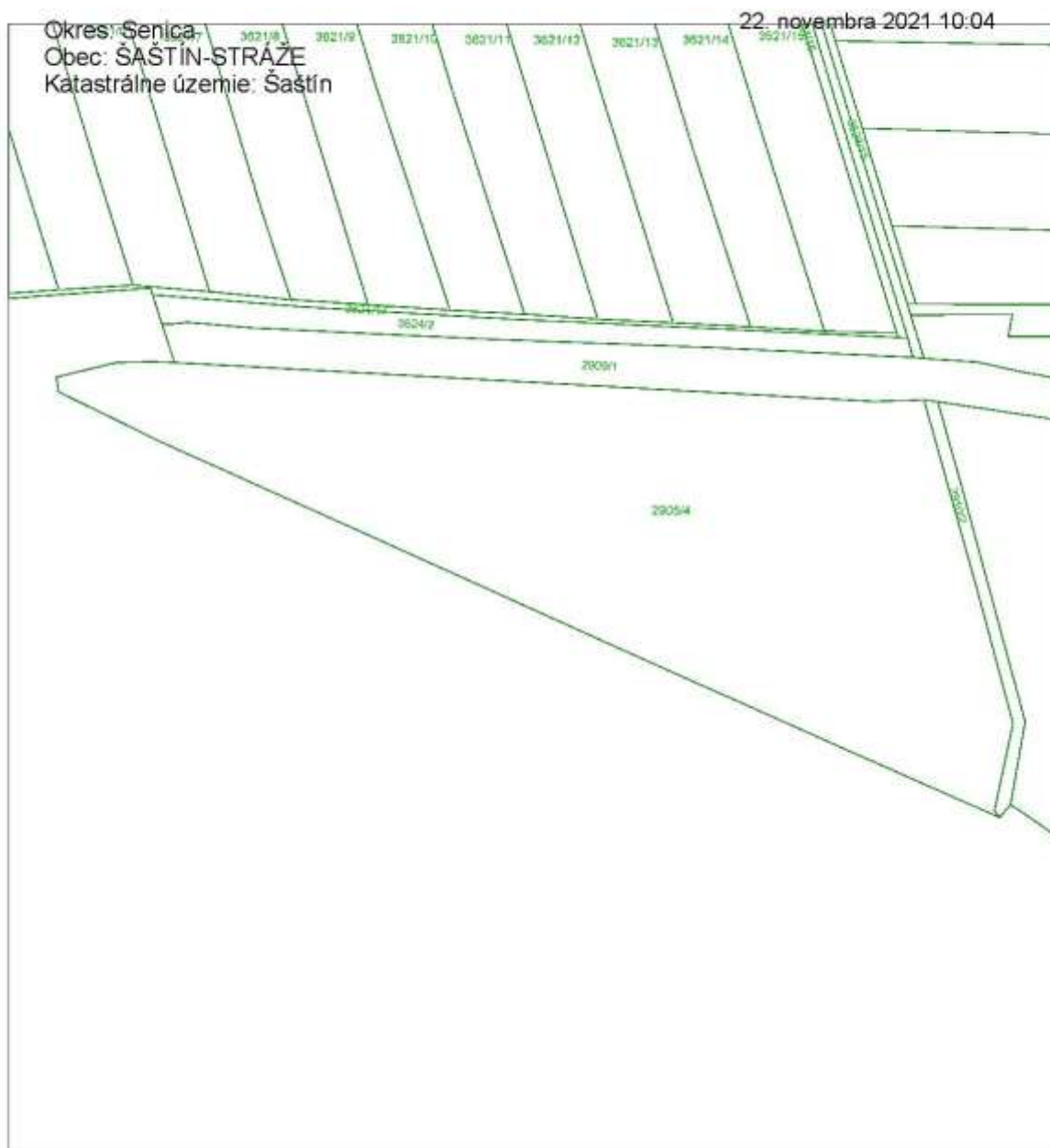
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

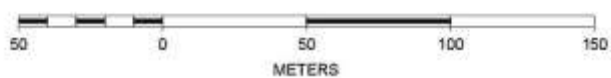
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

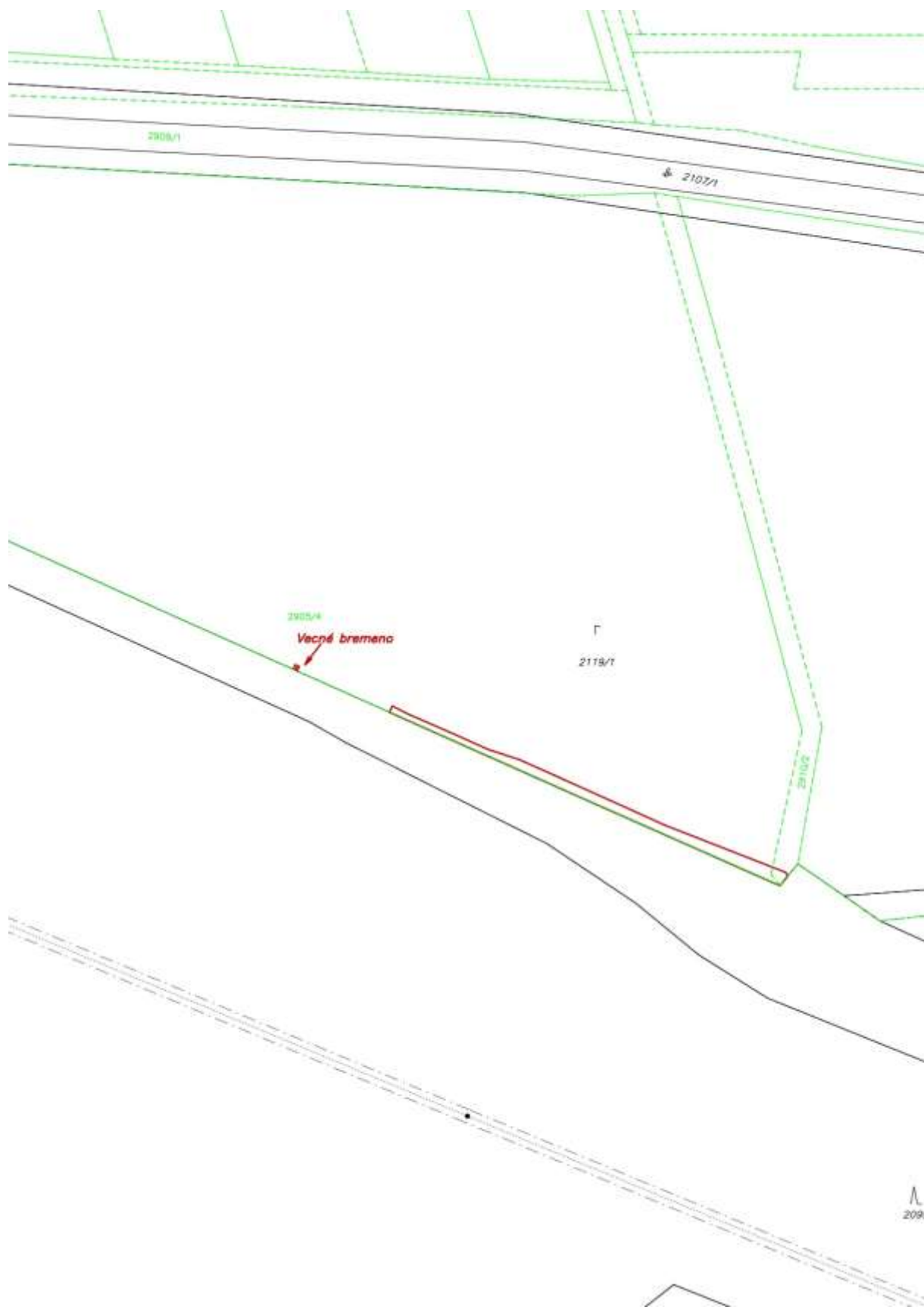
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 2 006





Ing. Vladimír Hronček
GEOREAL
 M. Jankovcova 1, BA1105 BRATISLAVA
 IČO: 36388111, IČDAN: 50100019

Spoplatnené podľa
 zákona 145/96 Z.z.
 sumou 47,- €

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

Vytvoriteľ Ing. V. Hronček - GEOREAL Karadžičova 24A, Bratislava IČO: 10919511 georeal.ba@gmail.com	Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Šaštín-Stráže
	Raj. Šaštín	Číslo plánu 117/2021	Mapový list č. Kúty 6-3/1
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemku E KN č. 2905/4.			
Vytvoril	Autorizačne overil		Uradne overil Meno: Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ
Dňa: 20.10.2021 Meno: Ing. Viktória Rišková	Dňa: 20.10.2021 Meno: Ing. Elena Bařová	Dňa: 04.11.2021 Číslo: 923/2021	
Nové hranice boľ v prírode označené inžinierskou sieťou, ochranným pásmom Čísnam podrobného merania (metrický náčrt) č. 1525	Nástupca č. 995 Národný podnik Pečaťka a podpis	Uradne overené podľa § 21 zákona SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastráli Pečaťka a podpis	
Bodnice bodov označených číslami a ostatné meracia údaje sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii			

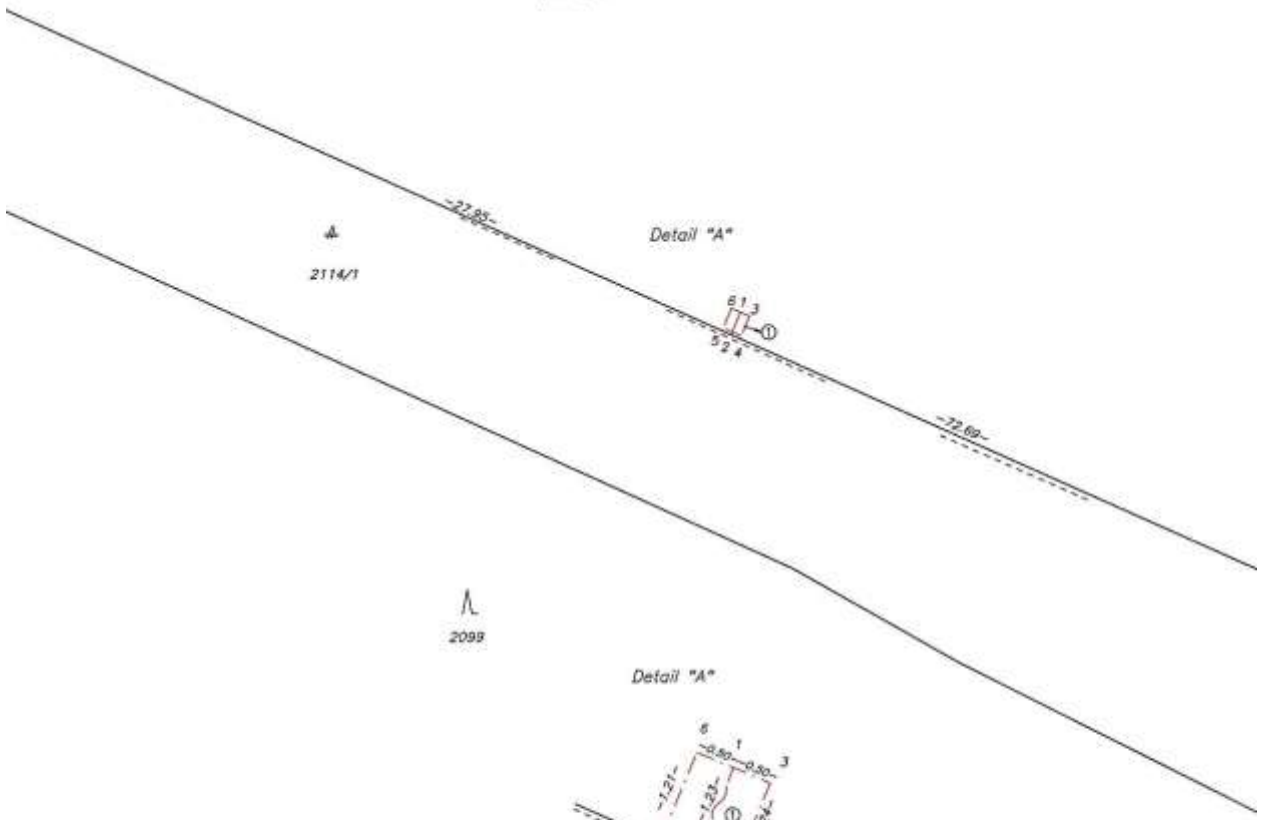
VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
pôd. klasif.	LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (náč. opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		
	4376		2905/4			2	9282	I				2	2905/4	2	9282	orná p.	Doterajší
Spôsob:						2	9282	I				2		2	9282	orná p.	Doterajší
						5	0365					5	2119/I	5	0365	orná p.	Doterajší
Spôsob:						5	0365					5		5	0365		

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (PS 22-01 Úprava ľahkových vedení OZT) vo vyznačenom rozsahu na pozemku E KN č. 2905/4 (diel I), I m² v prospech SR-ŽSR, Klemensovca 8, Bratislava.

Legenda: kód spôsobu využívania I - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu



Г
2119/1
(2905/4)



△
2114/1

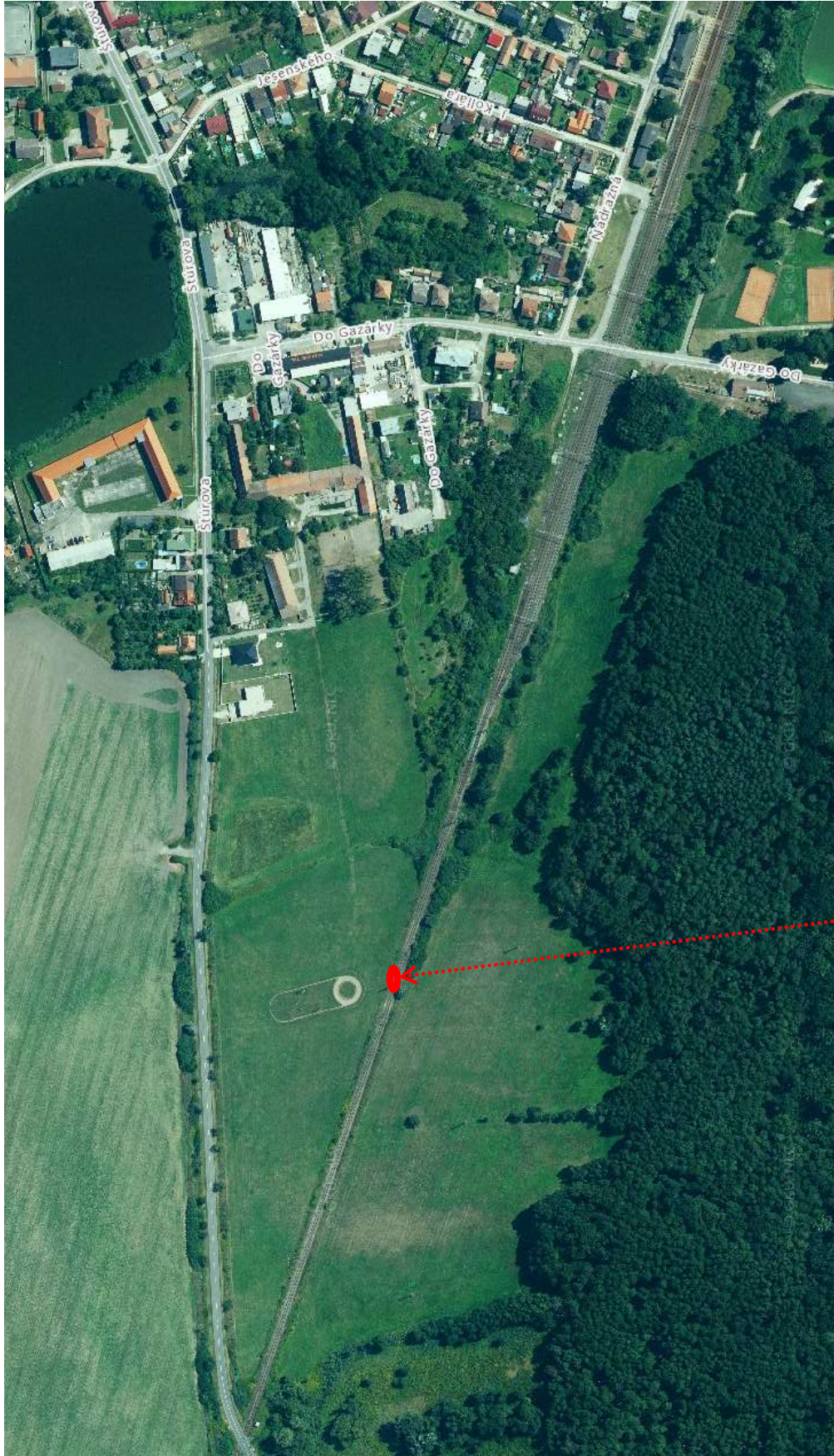
Detail "A"



λ
2099

Detail "A"





VB

Mesto Šaštín - Stráže
908 41 Šaštín – Stráže, Alej 549

č.j. SOÚ-3318/2019-BAD
 Vybavuje: Ing. Baďurová

V Šaštine - Strážach, dňa 12.12.2019

PRODEX
 Rusovská cesta 16
 851 01 Bratislava

Vec: Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby

Mesto Šaštín - Stráže ako príslušný správny orgán podľa § 2 písm. e) zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov oznamuje, že podľa § 39a ods. 3 písm. a) a c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

u p ú š ť a

od vydania rozhodnutia o umiestnení stavby „Šaštín – Kúty, KRŽŽ, koľ. č. 1“ v k.ú. Šaštín, na ktorú ste podali tunajšiemu úradu návrh dňa 11.12.2019.

MESTO ŠAŠTÍN-STRÁŽE
 Alej 549
 908 41 Šaštín-Stráže

Mgr. Jaroslav SUCHÁNEK
 primátor mesta

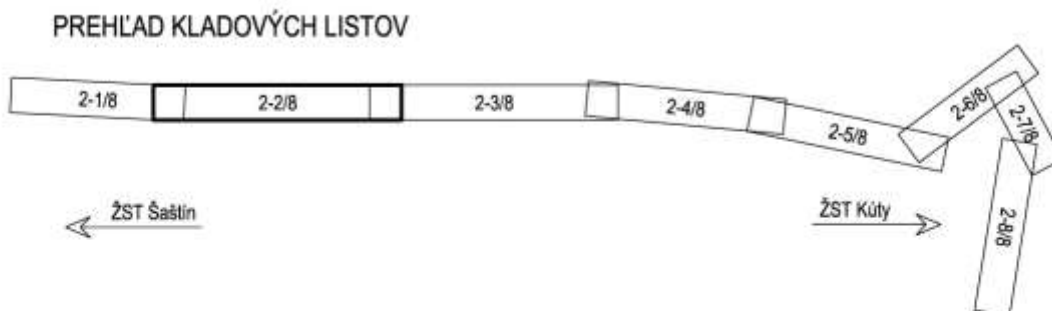
vr.

OA065662241SK



Dátum: 20.12.2019
Príloha: 1862/2019/4
Číslo: 1862/21002 2D

BE01, BR12, ONDROKOVIČ

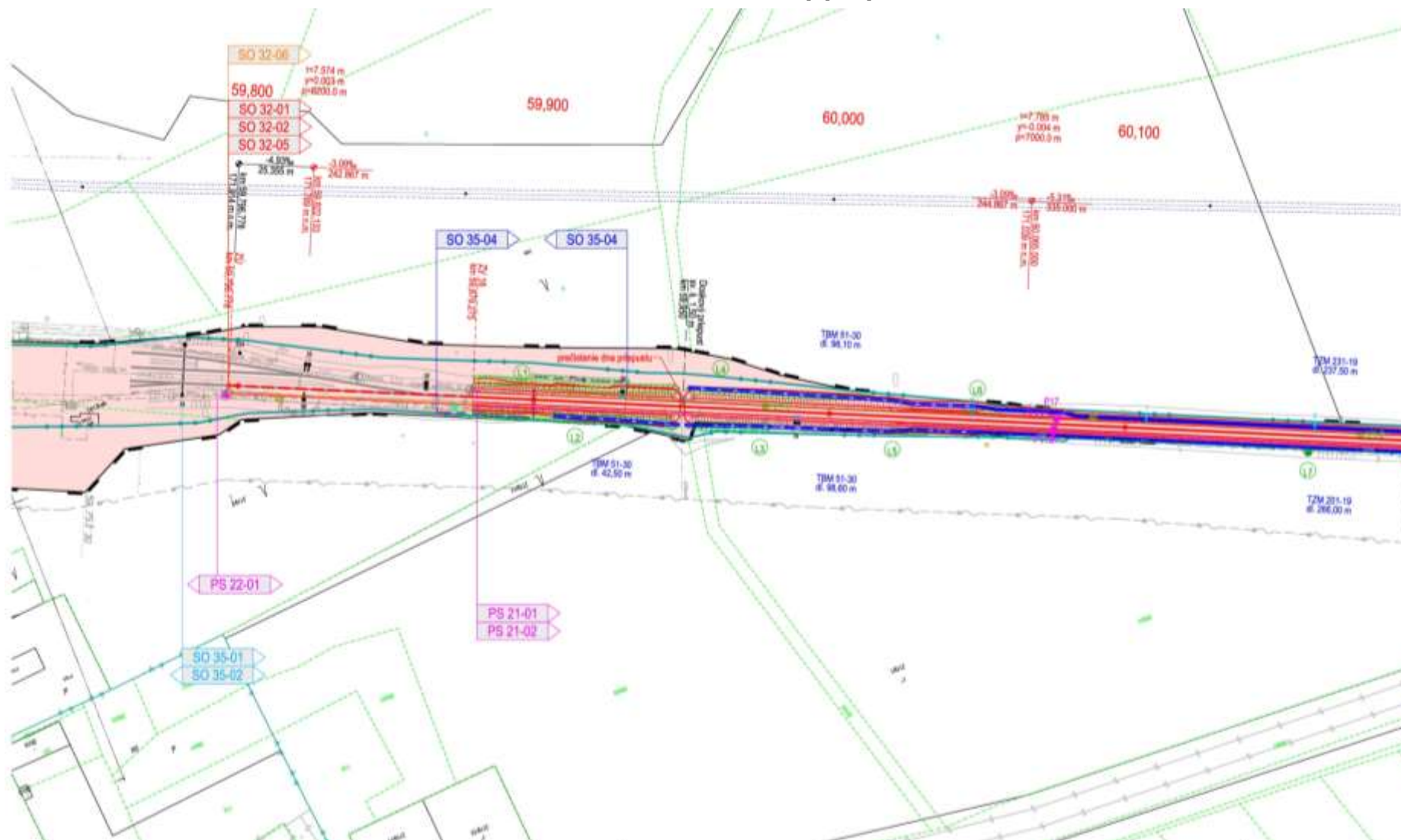


Súradnicový systém: JTSK
 Výškový systém: Balt po vyrovnaní

Investor	 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava 813 01 BRATISLAVA, KLEMEŇOVA 8	Generálny projektant	 PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava
Číslo stavby	-	Číslo zákazky	18BR21002
		Archívne číslo	18BR21002-DSPRS

Slavba			 PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava
Šaštín - Kúty, KRŽZ kol. č. 1			
Hlavný inžinier projektu Ing. Tomáš Ondrejko <i>T. Ondrejko</i>	Zodpovedný projektant PS/SO <i>[Signature]</i>	Navrhov. vypracoval Bc. Martin Kužma <i>M. Kužma</i>	Kontroloval Ing. Pavol Beňo <i>P. Beňo</i>
Počet listov 10×A4	Mierka 1:1000	Stupeň PD DSPRS	Dátum 01.2019
Koordináčna situácia stavby			Číslo zákazky 18BR21002
			Arch. číslo 18BR21002-DSPRS
			Časť dokumentácie D
			Číslo prílohy 2-2/8

Koordináčná situácia (výrez)





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900197.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 106/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Tomáš Dubovec

Podpis štatutárneho orgánu