

**Znalec:** Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
....., lucia.magulova@gmail.com

**Zadávateľ:** Dražby realít s.r.o.  
Tri vody I. 28  
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: zo dňa 18.4.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

83/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastníckeho podielu vo výške 3/8 na pozemku parcely registra "E" parc. č. 1034 v katastrálnom území Dolná Streda, obec Dolná Streda, okres: Galanta, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 18 (6)  
Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastníckeho podielu vo výške 3/8 na pozemku parcely registra "E" parc. č. 1034 v katastrálnom území Dolná Streda, obec Dolná Streda, okres: Galanta, Trnavský kraj.

## 2 Účel znaleckého posudku:

Zriadenie záložného práva a uzatvorenie záložnej zmluvy

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

13.5.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.5.2024 - deň obhliadky

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 18.4.2024

Územnoplánovacia informácia zo dňa 22.4.2024 - č.j. 699/2024

### 5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 13.5.2024

Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 487 pre k.ú. Dolná Streda zo dňa 22.5.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.5.2024

Fotodokumentácia nehnuteľností

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

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

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

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

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

## 7. Definície dôležitých pojmov:

**Nehnuteľnosť** - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

**Pozemok** - pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby, alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

**Stavebný pozemok** - stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

**Parcela** - parcelou sa rozumie geometrické určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením parcelného čísla.

**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.

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> €/m <sup>2</sup>
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

Kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

**k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie, určí sa:**

Všeobecná situácia		k <sub>S</sub>
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 - 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 - 0,90

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 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

**k<sub>v</sub> – koeficient intenzity využitia, určí sa:**

Intenzita využitia		k <sub>v</sub>
1.	- záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 - 0,70
2.	- inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	- nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,05 – 1,10

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
7.	- exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 - 1,15
8.	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 - 1,30
9.	- využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 - 2,00

**k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov**

Dopravné vzťahy		k <sub>D</sub>
1.	pozemky v odlahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 - 1,20

**k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia, určí sa:**

Funkčné využitie územia		k <sub>F</sub>
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 - 2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 - 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 - 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 - 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 - 1,00

**k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry, určí sa:**

Technická infraštruktúra		k <sub>t</sub>
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

**k<sub>z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov, určí sa:**

Povyšujúce faktory	k <sub>z</sub>
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k <sub>s</sub> , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

**k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov, určí sa:**

Redukujúce faktory	k <sub>R</sub>
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera, – stavba pod povrchom pozemku, – závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie 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 ku dňu obhliadky.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 487 v k.ú. Dolná Streda. List vlastníctva č. 487 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### Výpis z listu vlastníctva č. 487

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spol. nehn.	Umiest. poz.
1034	651	orná pôda	1	2

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

4 UJLAKÝ Jozef r. Ujľaký,

Spoluvlastnícky podiel: 3/8

Titul nadobudnutia: Z 3278/2007-Osvedčenie o dedičstve 15D /64/2007 Dnot 99/2007 zo dňa 19.7.2007- v.z. 218/2007

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P2 246/17- Začatie výkonu záložného práva z 5.6.17 formou dobrovoľnej dražby v prospech POHOTOVOSŤ s.r.o., Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 807 598 - č.z. 256/17

P 140/24- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 7.3.24 spôsobom dobrovoľnej dražby v prospech POHOTOVOSŤ s.r.o., Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 807 598 - č.z. 68/24

Správca

5 Slovensky pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PSČ 817 15, SK, IČO: 17335345

Titul nadobudnutia: Bez zápisu

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

C. Ťarchy

4 Pod č.V 4974/2008 zo dňa 7.1.2009 sa zriaďuje záložné právo v prospech POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 108/2008-TICH.- v.z. 1/2009

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 13.5.2024. Nakoľko sa obhliadky nezúčastnil žiadny z vlastníkov, znalkyňa na ne bez súhlasu vlastníkov nevstupovala. Fotodokumentácia pozemku z verejného priestoru vyhotovená znalkyňou dňa 13.5.2024.

#### d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola znalkyni poskytnutá, predmetom ohodnotenia sú pozemky.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Pozemok parcely registra "E" parc. č. 1034, k.ú. Dolná Streda, obec: Dolná Streda, okres: Galanta zapísaný na LV 487

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

Nie sú

**h) 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):** Podľa územnoplánovacej informácie obce Dolná Streda je ohodnocovaný pozemok situovaný v intraviláne obce v lokalite určenej na výstavbu rodinných domov (viď. UPI obce Dolná Streda v prílohe znaleckého posudku).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti - pozemok parcela registra "E" parc. č. 1034 je situovaný mimo zastavaného územia obce Dolná Streda v lokalite na hraničiacej so zastavaným územím obce Dolná Streda, k.ú. Dolná Streda. Časť kde sa ohodnocovaný pozemok nachádza je tvorená prevažne zástavbou rodinných domov. Vzdialenosť od centra obce je cca 500 m. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý, čiastočne oplotený, pôsobí neudržiavane. Prístup je po účelovej obecnej komunikácii. Podľa potvrdenia obce je lokalita, v ktorej sa ohodnocovaný pozemok nachádza určená na výstavbu rodinných domov. **Dolná Streda** je obec na Slovensku v okrese Galanta. Vznik a rozvoj Dolnej Stredy spolu so susednou Seredňou určovala významná poloha križovatky dvoch historických ciest, jedna smerovala západovýchodne z Moravy cez Trnavu a Šintavu do Ostrihomu, druhá viedla severojužným smerom údolia Váhu. Obec je vzdialená od krajského mesta Trnava cca 20 km. Z blízkosti krajského mesta vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite. V obci žije 1 790 obyvateľov (31.12.2023). Veľkosti obce zodpovedá občianska vybavenosť.

Z hľadiska územnoplánovacích zámerov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhľade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili resp. zhoršili súčasné podmienky na bývanie. Sídlny útvar je z hľadiska urbanizácie dobudovaný novostavbami rodinných domov. Konfliktné skupiny obyvateľstva počas obhliadky neboli zaznamenané.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetom ohodnocovania je pozemok určený územným plánom obce na bývanie v rodinných domoch (viď. UPI v prílohe ZP) a nie je predpoklad, že by boli využívané na iný účel.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na LV č. 487 sú zapísané poznámky a evidovaná ťarcha viď. LV č. 487 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.



## 2.1 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia pozemok - parcela registra "E" parc. č. 1034 situovaná mimo zastavaného územia obce Dolná Streda, k.ú. Dolná Streda. Pozemok parc. č. 10345 je prístupný po účelovej obecnej komunikácii. Podľa územného plánu obce je lokalite, v ktorej sa ohodnocovaný pozemok nachádza určená na výstavbu rodinných domov. Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie ako je využívaný v súčasnosti. Pozemok je rovinatý, čiastočne oplotený, počas obhliadky sa javil ako neudržiavaný. Možnosť pripojenia na inžinierske siete priamo na pozemku nie je znalkyni známa, obec Dolná Streda je plynofikovaná a má verejný rozvod NN, vodovod a kanalizáciu.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1034	orná pôda	651,00	3/8	244,13

Obec:

Dolná Streda

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\%$  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 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
$k_v$ 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	1,05
$k_D$ 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	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ 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.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	4,4226
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,4226$	<b>93,98 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 3/8 * 61\ 180,98 \text{ €}$	<b>22 942,87 €</b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1034	$651,00 \text{ m}^2 * 93,98 \text{ €/m}^2 * 3/8$	22 942,87
<b>Spolu</b>		<b>22 942,87</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: spoluvlastníckeho podielu vo výške 3/8 na pozemku parcely registra "E" parc. č. 1034 v katastrálnom území Dolná Streda, obec Dolná Streda, okres: Galanta, Trnavský kraj. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená metódou polohovej diferenciacie vo výške 22 900 € s DPH.

### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie: 22 900 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok - parc. č. 1034 (244,13 m <sup>2</sup> )	3/8	22 942,87
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>22 942,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>22 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícdeväťsto Eur</b>		

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 487 sú zapísané poznámky a evidovaná ťarcha vid' LV č. 487 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 22.05.2024

Ing. Lucia Magulová

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 487 k.ú. Dolná Streda zo dňa 22.5.2024
2. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.5.2024
3. Územnoplánovacia informácia
4. Fotodokumentácia



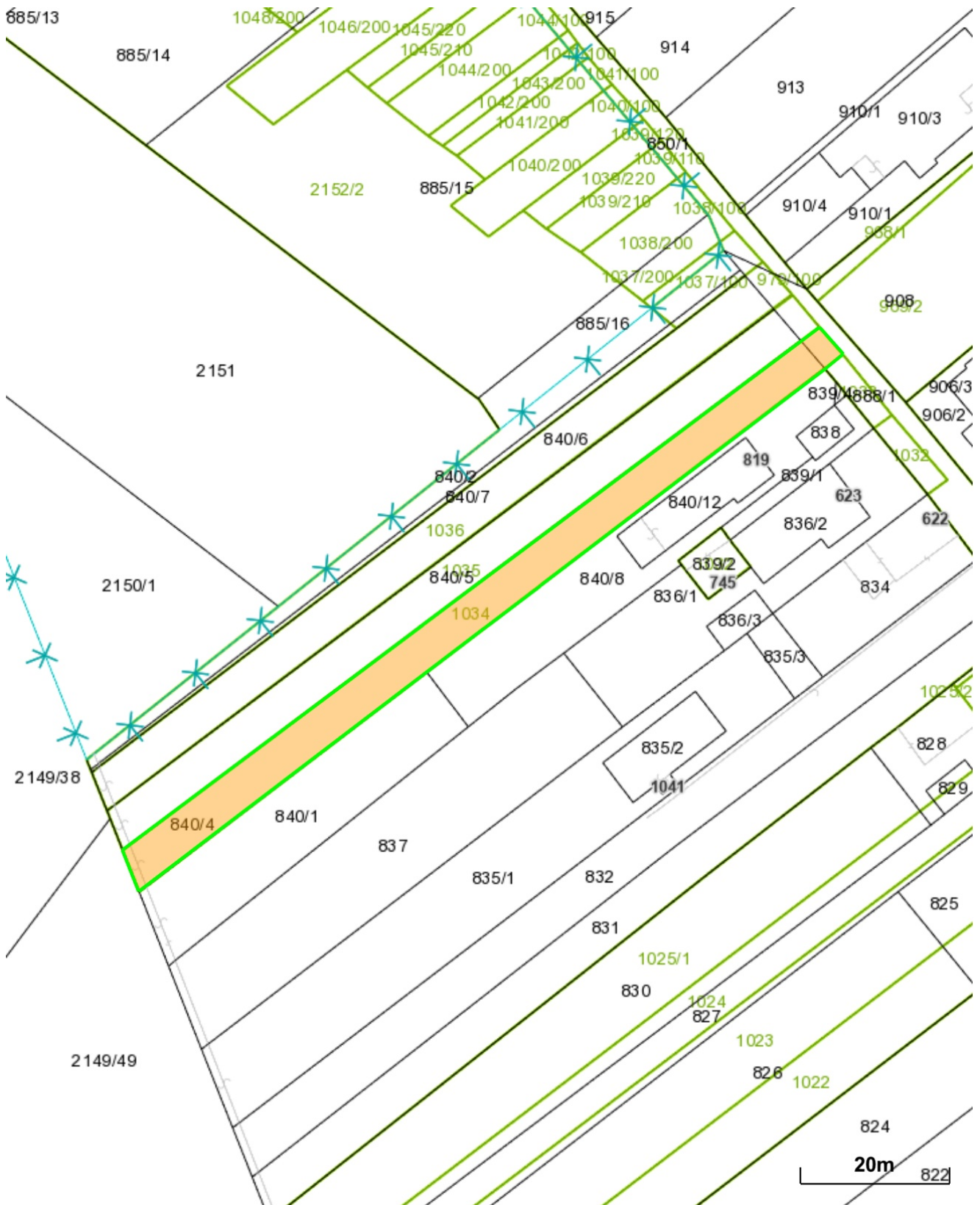
**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 4</b>	Pod č.V 4974/2008 zo dňa 7.1.2009 sa zriaďuje záložné právo v prospech POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava , IČO: 35 807 598, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 108/2008-TICH.- v.z. 1/2009

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

# Parcela registra E, 1034

Trnavský > Galanta > Dolná Streda > k.ú. Dolná Streda



# OBECNÝ ÚRAD Dolná Streda

PSČ 925 63

---

Č.j. 699/2024

Dražby Realít, s.r.o.  
Tri Vody I.  
900 45 Malinovo

Dolná Streda, 22.4.2024

## Vec: Žiadosť o vydanie územno-plánovacej informácie - odpoveď

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 22.4.2024 vo veci vydanie územnoplánovacej informácie na parcelu KN“E“ 1034 v k.ú. Dolná Streda, Vám oznamujeme, že uvedená parcela sa nachádza podľa územného plánu obce v intraviláne obce. Ide o lokalitu, ktorá je podľa ZaD č.8/2021 označená oranžovou farbou a vyznačená ako 237: BR1-011-01 t.j. určená na výstavbu rodinných domov/vid'.príloha/

Rámec jednotlivých regulatívov týkajúcich sa daného územia nájdete na: <https://www.dolnastreda.sk/urad/uzemny-plan/> v znení neskorších zmien a doplnkov.

S pozdravom

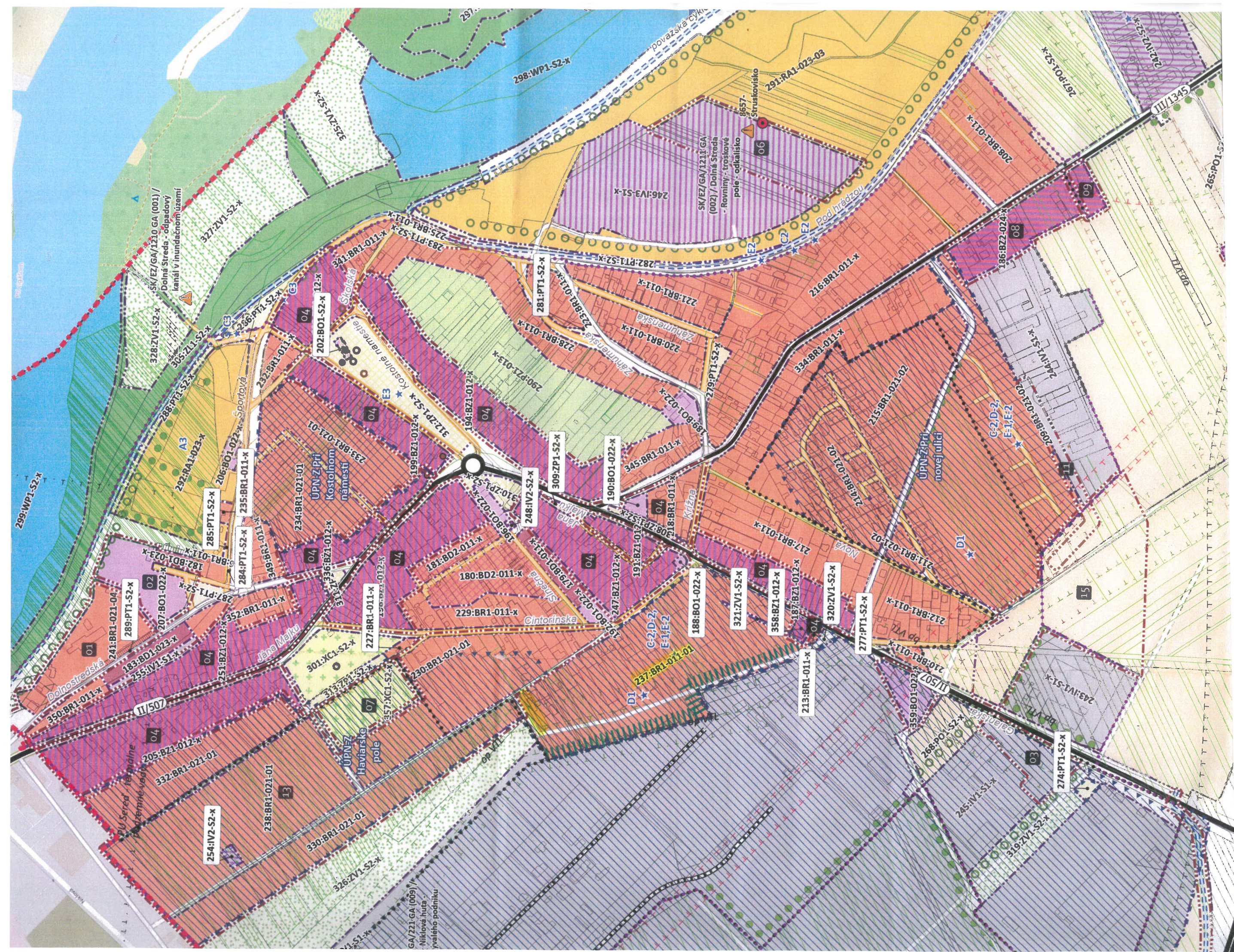
OBEC Dolná Streda  
Obecný úrad  
PSČ: 925 63  
-3-

PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry  
starosta obce



Príloha: výkresová časť daného územia









## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 83/2024.

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

Ing. Lucia Magulová  
znalec