



**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.: 034/2021 – Pr.

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **102/2021**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

**Počet strán (z toho príloh):** 26 (13)  
**Počet vyhotovení:** 7

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Spracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pre trvalý záber podľa geometrického plánu 114/2021, k.ú. Čáry, obec Čáry, 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 TZ.
- Geometrický plán č.114/2021 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č.1394/6, 1395/8, :/9, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, vyhotovil Ing. V. Hronček - GEOREAL, Karadžičova 24A, Bratislava, vyhotovený 08.10.2021, úradne overený 02.11.2021.
- Súhlasné stanovisko k PD stavby : „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, vydala obec Čáry zo dňa 11.12.2019, doručené na PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB, Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava 27.01.2020.
- Koordinačná situácia stavby: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, generálny projektant PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB, Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava, príloha 2 – 4/8, 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

- Výpisy z LV č. 158, 1273, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, vytvorené cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS.
- Ortofotomapa lokality.
- Fotodokumentácia lokality.

## 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, tlmočníkov 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.
- 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 ( $1m^2$  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. Hodnotenú 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 m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

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

### Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</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

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

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

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k<sub>F</sub> - 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<sub>I</sub> - 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<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k<sub>R</sub> - 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 vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktov 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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

#### **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

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

#### Výpis z LV č. 158

- parcely reg. KN-E č. 36859, 6860/1, vodná plocha, vlastníci – Slovenská republika, správca: Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Radničné námestie 8, Banská Štiavnica. Ďarchy: Bez zápisu.

#### Výpis z LV č. 1273

- parcela reg. KN-E č. 6849, trvalý trávny porast, vlastníci – fyzické osoby, správca: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava 11 – správa k vlastníkovi por. č. 1, 2, 3, 4 a 6. Ďarchy: Bez zápisu.

Podľa vyhlášky č. 228/2018 Z.z. MS SR, príloha č. 7, b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve, ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu.

### 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

Na lista vlastníctva – LV je zapísaný starý stav, ohodnocovaný je starý stav podľa GP 114/2021, k.ú. Čáry.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia**  
 Geometrický plán č. 114/2021, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, stav právny.  
**GP 114/2021, k.ú. Čáry**

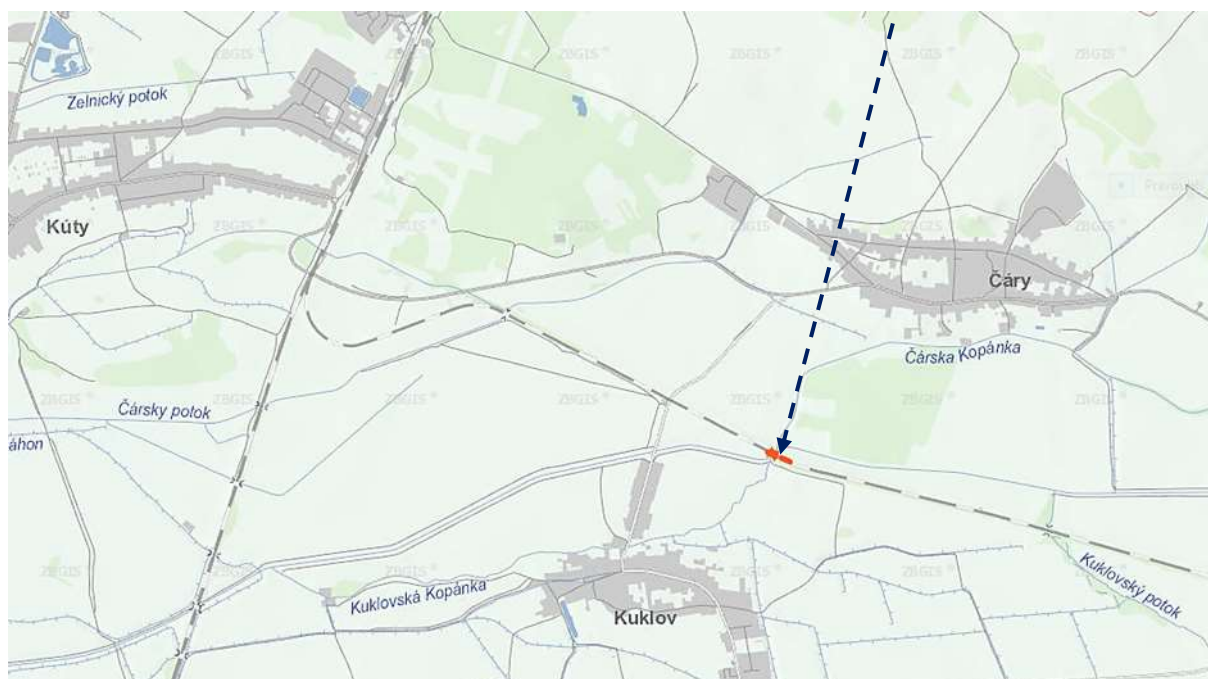
Doterajší stav			Nový stav podľa GP 114/2021			
Číslo			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	Výmera (m <sup>2</sup> )
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E	KN-C				
158	3-6859		vodná pl.	1	1395/8	44
158	3-6860/1		vodná pl.	2	1395/8	3
				3	1395/9	44
1273	6849		t.t.p.	4	1394/6	69
<b>SPOLU</b>						<b>160</b>

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
 Parcely vedené na LV č. 158, 1273, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, okrem parcel uvedených v bode f).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované parcely sú situované mimo zastavaného územia obce Čáry, na južnom okraji k.ú. Čáry, na hranici s k.ú. Kuklov. Sú ohodnocované v súvislosti s rekonštrukciou líniovej inžinierskej stavby „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, SO 33-02 – úprava mosta v km 64,347, v mieste križovania železničnej trate s riekou Myjava. Prístup je po hlavnej ceste č.1142 Čáry – Kuklov a ďalej cez pole. Vzdialenosť obce Čáry od mesta Šaštín je cca 5,5 km ( 5 min. cestou autom). Vzdialenosť od okresného mesta Senica je 22 km, Senica má 1808 obyvateľov (podľa ŠÚ SR k 31.12.2020). Obec Čáry má 1306 obyvateľov (ŠÚ SR k 31.12.2020).



Všeobecná situácia - poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov. Intenzita využitia – inžinierske stavby (železničná trať a jej súčasti). Funkčné využitie územia - dopravné a technické vybavenie. Dopravné vzťahy – cesta do mesta Šaštín osobným motorovým vozidlom do 15 min. Technická infraštruktúra - elektro. Povyšujúce faktory – budúce vyššie využitie ako doteraz. Redukujúce faktory sa neaplikujú. 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. Východisková hodnota pozemku pre obec Čáry je 3,32 Eur/m<sup>2</sup>.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druh pozemku podľa výpisov z listov vlastníctva je vodná plocha a trvalý trávny porast. Využívanie pozemku – podľa druhu pozemku. Diely 1,2,3 sa využívajú ako brehy rieky Myjavy pri železničnom premostení, diel 4 sa využíva ako trvalý trávny porast pri železničnom premostení.

#### 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

Dotknuté pozemky sú na LV vedené ako druh pozemku – vodná plocha, trvalý trávny porast, mimo zastavaného územia obce.

### 2.1.1 GP č.114/2021, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica

Ohodnotenie je podľa nového stavu podľa GP č.114/202, k.ú. Čáry.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
GP 114/2021	vodná plocha, trvalý trávny porast	1	1/1	1

5,32\*Obec:

Čáry

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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 <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby</i>	0,90
k <sub>D</sub> 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>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k <sub>F</sub> 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 <sub>I</sub> 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 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.)	2,00
	<i>pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</i>	
$k_R$ koeficient znižujúcich 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	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,6038$	<b>5,32 Eur/m<sup>2</sup></b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Spracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pre trvalý záber podľa geometrického plánu 114/2021, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, stavba: Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností – oddelených pozemkov pre trvalý záber podľa geometrického plánu 114/2021, k.ú. Čáry, obec Čáry, okres Senica, bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

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

### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

GP 114/2021, k.ú. Čáry

Číslo			Diel	k parcele číslo (nový stav)	Výmera (m <sup>2</sup> )	VŠH (Eur/m <sup>2</sup> )	VŠH (Eur)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
158	3-6859		234,08	1395/8	44	5,32	234,08
158	3-6860/1		15,96	1395/8	3	5,32	15,96
			234,08	1395/9	44	5,32	234,08
1273	6849		367,08	1394/6	69	5,32	367,08
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>					<b>160</b>		<b>851,20</b>

### b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

	Rozsah TZ (m <sup>2</sup> )	VŠH (Eur)
<b>Celkom VŠH pozemkov</b>	<b>160</b>	<b>851,20</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov</b>		<b>850,00</b>

Slovom: Osemstopäťdesiat Eur

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 16.11.2021

*Ing. Lucia Masárová*

Podpis osoby zodpovednej za výkon  
znaleckej činnosti

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.: 034/2021 – Pr.
2. Výpisy z LV č. 158, 1273, k.ú. Čáry.
3. Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál.
4. Geometrický plán 114/2021, k.ú. Čáry.
5. Mapka ZBGIS, k.ú. Čáry.
6. Súhlasné stanovisko obce Čáry k PD stavby : „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Čáry.
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.úctu :2628022511/1100  
 Telefón: +421903403420, e-mail: [georeal.ba@stonline.sk](mailto:georeal.ba@stonline.sk)

Váš list/zo dňa

Naša značka  
 034/2021 Pr

Vybavuje/telefón  
 Ing. Prosuch /0903403419

V Bratislave dňa  
 4.11.2021

**ÚEOS Komercia**  
**Kocel'ova 9**  
**821 08 Bratislava**

**VEC : Objednávka**

Objednávame si u Vás vypracovanie „Znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku“ pre trvalý záber v k.ú. Čáry na základe geometrického plánu č. 114/2021. Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v 6 vyhotoveniach .

S pozdravom



**Ing. Vladimír Hronček**

Príloha: GP 114/2021

**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: **ČÁRY**  
 Katastrálne územie: **Čáry**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **12.10.2021**  
 Čas vyhotovenia: **14:14:41**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 158**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
6830/ 1	3952	ostatná plocha		3	2
6830/ 2	32901	vodná plocha		3	2
6830/ 3	5790	ostatná plocha		3	2
6859	8573	vodná plocha		3	2
6860/ 1	18360	vodná plocha		3	2
6860/ 2	4269	vodná plocha		3	2
6860/ 3	356	vodná plocha		3	2
6860/ 4	500	vodná plocha		3	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

3 - parcela EN

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor:

Titul nadobudnutia Zápis v EN - č.8951-70/1970 vz.35/70  
 Zmena názvu Z-2996/97  
 Zápis EN parcel R-237/09 vz.125/09

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

2 Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Radničné námestie 8,  
 Banská Štiavnica, PŠC 969 55, SR

/

IČO: 36022047

Titul nadobudnutia Zmena adresy R-909/2017, č.z.400/17

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na všetky parcelné číslo na LV

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

Iné údaje:

2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na všetky parcelné číslo na LV

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/1

Údaje platné k: **11.10.2021 18:00**

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

Okres: Senica

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ČÁRY

Dátum vyhotovenia 12.10.2021

Katastrálne územie: Čáry

Čas vyhotovenia: 14:16:41

**ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1273**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. ÚO	Umiest pozemku
6849	2127	trvalý trávny porast		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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Kadlicová Alžbeta (R.Kadlicová)		1 / 9
Identifikátor :		
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie: 205 - ROEP - 2/2008, Z - 672/2012, zm. č. 34/2012	
Titul nadobudnutia	č.d.1091/1927 PKV 698 B2	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Šimek Jozef		2 / 9
Identifikátor :		
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie: 205 - ROEP - 2/2008, Z - 672/2012, zm. č. 34/2012	
Titul nadobudnutia	č.d.1214/1933 PKV 698 B5/a	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 Šimková Rozália		2 / 9
Identifikátor :		
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie: 205 - ROEP - 2/2008, Z - 672/2012, zm. č. 34/2012	
Titul nadobudnutia	č.d.1214/1933 PKV 698 B5/b	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 Valovičová Alžbeta (R.Poláková)		1 / 3
Identifikátor :		
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie: 205 - ROEP - 2/2008, Z - 672/2012, zm. č. 34/2012	
Titul nadobudnutia	č.d.1091/1927 PKV 698 B1	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Pöstényi Jozef r. Pöstényi, Mgr., Mamatayova 3343/4, Bratislava - Petržalka, PSČ 851 04, SR		1 / 9
Dátum narodenia :	08.02.1953	
	<b>PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1933/2021</b>	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie: 205 - ROEP - 2/2008, Z - 672/2012, zm. č. 34/2012	
Titul nadobudnutia	D-2628/1992 Dnot1277/93 Z-1988/96 VZ158/98 Žiadosť o zmenu údajov v KN R-142/2019, č.z.80/19	
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
6 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11		/
IČO :	17335345	

K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3, 4 je pod por. č. 6 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

---

**ČASŤ C: ĽARCHY****Bez zápisu.****Iné údaje:**

PKV 698 pre parcelu reg. E KN 6849

6 K vlastníkom por. č. 1, 2, 3, 4 je pod por. č. 6 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

**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

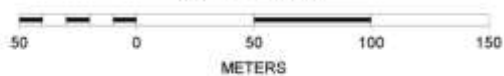
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senica  
Obec: ČÁRY  
Katastrálne územie: Čáry

12. októbra 2021 15:48



SCALE 1 : 2 451



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

Spopisovanie práva  
zákon č. 144/2014 Z.z.  
§ 120  
415

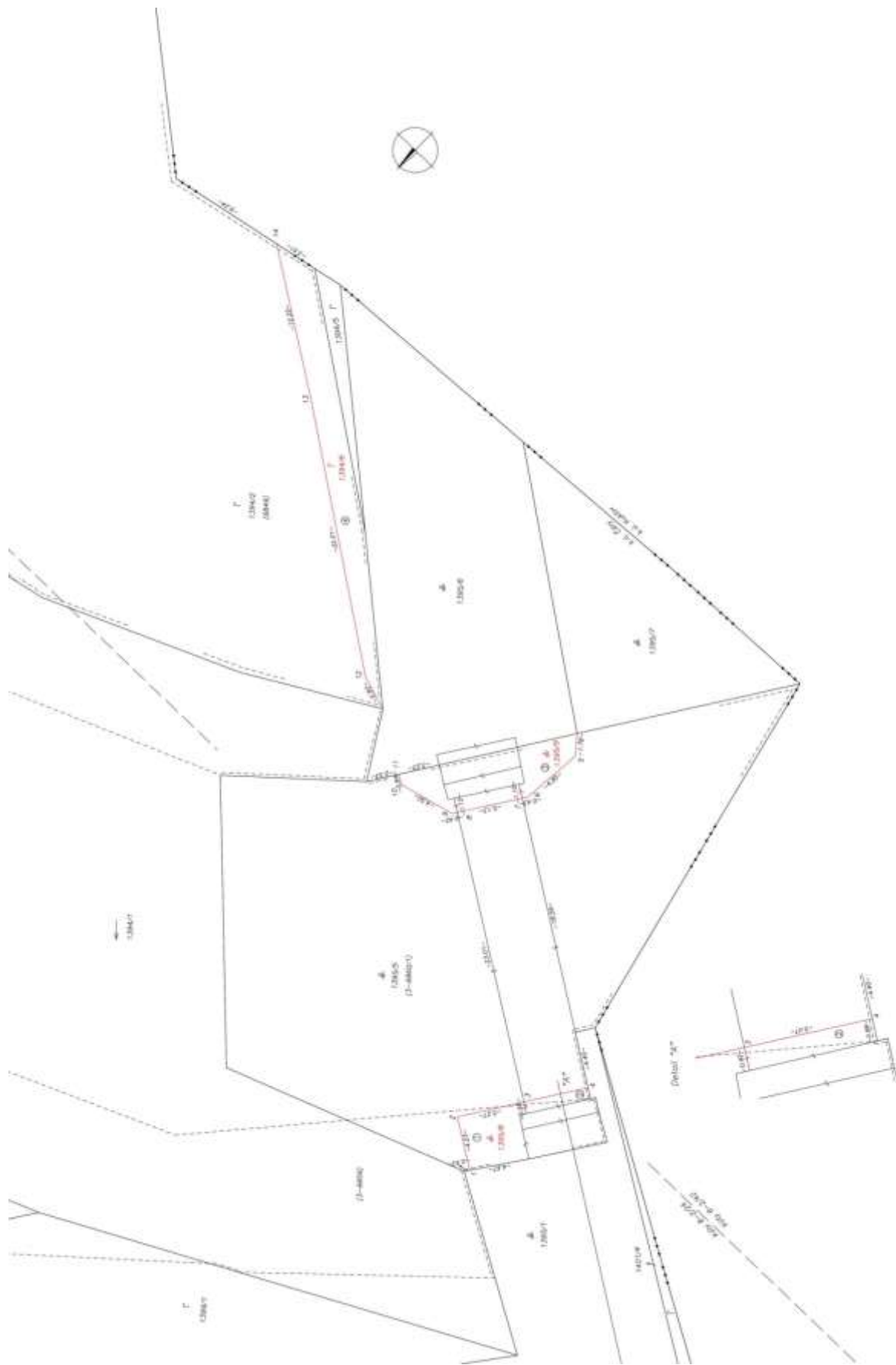
Vyhoviteľ <b>Ing. V. Hronček - GEOREAL</b> Kareldžikova 24A, Bratislava ČD. 10919511 georeal.ba@gmail.com		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Čáry
		Kat. územie Čáry	Číslo plánu 114/2021	Mapový list č. Kúry B-2/24, 42
		<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>		
Vyhovel		Autorizované overil		Uradne overil Meno: Ing. Tomáš BLANARIK
Dňa 08.10.2021	Meno Ing. Elena Bařová	Dňa 08.10.2021	Meno Ing. Elena Bařová	Dňa 02.11.2021
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo 07-475/2021
Záznam podrobného merania (mieračský náčrt) č. 721		Pečiatka a podpis		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom úradníctve
Báždacie body nameraných čiar sú a ostatní namerané údaje sú vložene vo všeobecnej dokumentácii				Pečiatka a podpis 5

VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav							Zmeny							Nový stav				
kraj	okres	katastrálna oblasť	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parc. číslo	m <sup>2</sup>	od parc. číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
			PK	KN-E	KN-C		ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>		
			158		3-6859	vodná pl.		8573						13-6859	8529	vodná pl.)	doterajší	
			158		3-6860/1	vodná pl.	1	8360	1395/8	3	3-6860/1	1395/8	1	13-6860/1	8313	vodná pl.)	doterajší	
			1273		6849	t.i.p.		2127	1395/9	44	3-6860/1	1395/9		6849	2058	t.i.p.)	doterajší	
							1		3-6859	44	3-6859	1395/8			47	zast.pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8 Bratislava	
							2		3-6860/1	3	3-6860/1	1395/8			20	zast.pl.	detto	
							3		3-6860/1	44	3-6860/1	1395/9			44	zast.pl.	detto	
							4		6849	69	6849	1394/6			69	orná p.	detto	
<b>Spolu:</b>								2	9060	160	160		2	9060				
														<b>Stav podľa registra C KN</b>				
								1000						1395/5	909	zast.pl.	doterajší	
														1395/8	47	zast.pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8 Bratislava	
														1395/9	44	zast.pl.	detto	
								4736						1394/2	4667	orná p.	doterajší	
<b>Spolu:</b>									5736					1394/6	69	orná p.	SR - ŽSR, Klemensova 8 Bratislava	
<b>Spolu:</b>								2	5736						5736			

Príloha: K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.č.

Legenda: K - spôsob využitia  
 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne využívaný pre rastlinnú výrobu

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lamová a iná dráha a jej súčasť





BRD1, BRD2, ANDEKOVIC



## OBEC ČÁRY

Obecný úrad, Martina Kollára 53, 908 43 Čáry

PRODEX  
PROJEKTOVANIE STAVIEB  
Rusovská cesta 16

851 01 Bratislava



Náša značka	Váša značka	Vybavuje/linka	Čáry
1171/2019	O/Z/2019/645-18BR21002	Kotrčová/6592435	11.12.2019

**VEC: Závážné stanovisko**

Dňa 09.12.2019 ste nás listom č. O/Z/2019/645-18BR21002 v mene investora Železnice SR Bratislava, požiadať o vydanie záväžného stanoviska k projektovej dokumentácii – rekonštrukcia traťovej koľaje č. 1 v úseku medzi DOD Šaštín-Stráže a ŽST Kúty.

Obec Čáry podľa § 140a a 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ďalej stavebný zákon vydáva:

**súhlasné stanovisko**

k projektovej dokumentácii stavby „Šaštín – Kúty, KRŽZ, koľ.č. 1, a zároveň **súhlasí** s upustením od územného konania v súlade s §39a ods. 3 písm. b,c, zákona č. 50/1976 Zb.

Toto stanovisko nenahrádza rozhodnutia vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov.

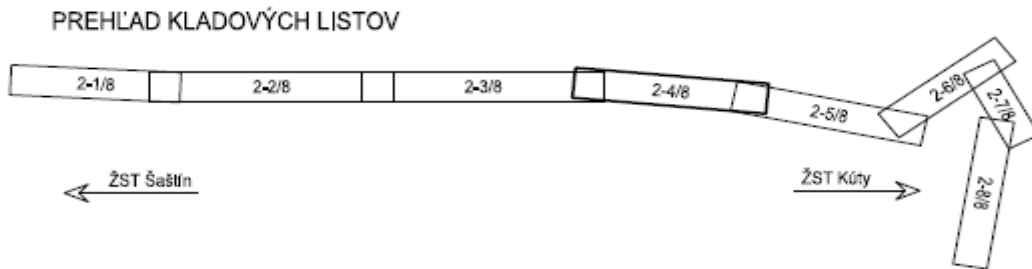
S pozdravom



Ing. Martin Kráľovič  
starosta obce

VÚB Šaštín-Stráže č.úctu SK88 0200 0000 0000 0432 7182  
IČO: 00309386  
DIČ: 2021049437  
IČZ: 1001390643

TEL: 034/6592 435  
E-MAIL: info@cary.sk

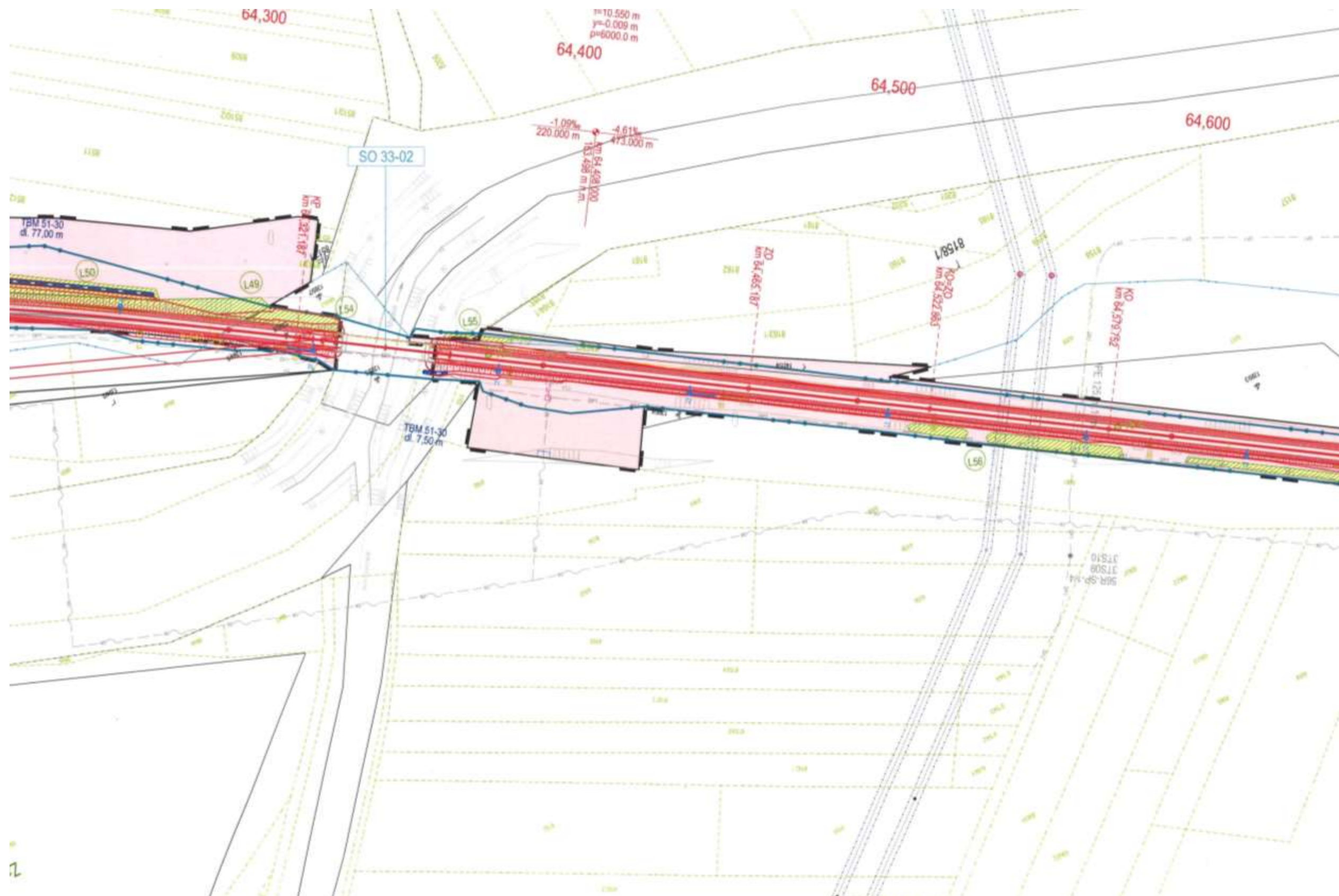


Súradnicový systém: JTSK  
 Výškový systém: Balt po vyrovnaní

Investor	ŽSR Železnice Slovenskej republiky, Bratislava 813 61 BRATISLAVA, KLEMENSOVA 8	Generálny projektant	PRODEX <sup>®</sup> PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava
Číslo stavby	-	Číslo zákazky	18BR21002
		Archívne číslo	18BR21002-DSPRS

Stavba			PRODEX <sup>®</sup> PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava
Šaštín - Kúty, KRŽŽ koľ. č. 1			
Hlavný inžinier projektu Ing. Tomáš Ondrejčík <i>T. Ondrejčík</i>	Zodpovedný projektant PS/SO <i>[Signature]</i>	Navhol, vypracoval Bc. Martin Kužma <i>M. Kužma</i>	Kontroloval Ing. Pavol Beňo <i>P. Beňo</i>
Počet listov 8×A4	Mierka 1:1000	Stupeň PD DSPRS	Dátum 01.2019
Časť PD			Číslo zákazky 18BR21002
Koordinačná situácia stavby			Arch. číslo 18BR21002-DSPRS
			Časť dokumentácie D
			Číslo prílohy 2-4/8

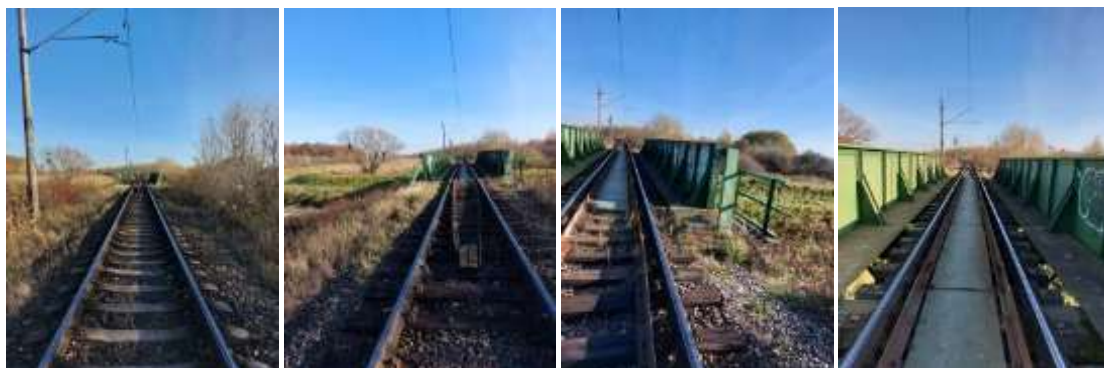
## Koordinačná situácia (výrez)





**Fotodokumentácia**

Príloha č. 8



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov 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 102/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

*Ing. Tomáš Dubovec*  
Podpis štatutárneho orgánu