



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.: 93/2022 – Pr.

ZNALECKÝ POSUDOK

56/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti– trvalý záber pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 24 (13)
Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Spracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku pre trvalý záber parc. KNC č. 8514/2 podľa geometrického plánu č.26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, 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 28.04.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

28.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č.: 93/2022 – Pr zo dňa 26.04.2022.
- Geometrický plán č.26/2022 na oddelenie pozemkov p.č.8514/1, :/2., k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica, vyhotovil Ing. V. Hronček – GEOREAL, Karadžičova 24, Bratislava, dňa 28.03.2022, úradne overený 20.04.2022 pod číslom G1-291/2022.
- Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia a umiestnení stavby: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Kuklov zo dňa 12.12.2019, doručené na PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB, Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava 09.01.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením TZ, k.ú. Kuklov.
- 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

- Výpis z LV č. 683, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica, vytvorený 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 diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 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:

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

kde:

VH_{MJ} - 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 _{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 diferenciacie, 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 zvyšujúcich 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 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

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica, umiestnený sú mimo zastavaného územia obce. Výpis z listu vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

Výpis z LV č. 683

- parcela reg. KN-C č. 8514, trvalý trávny porast ,
vlastníci – fyzické osoby, správca: k vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
ťarchy: k vlastníkovi č.14 – záložné právo v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava v podiele 3/16.

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 28.04.2022. 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

Parc. KNC č.8514/2 – nový stav podľa GP č.26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
 Parc. č. 8514/1 – nový stav podľa GP č.26/2022, k.ú. Kuklov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaná parcela je situovaná mimo zastavaného územia obce Kuklov, na severnom okraji k.ú. Kuklov, na hranici s k.ú. Čáry. Je ohodnocovaná v súvislosti s rekonštrukciou líniovej inžinierskej stavby „Šaštín - Kúty, KRŽŽ, kol. č.1“. Odčlenená časť parc. KNC č.8514/2 podľa GP 26/2022, k.ú. Kuklov je situovaná v mieste 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. Vzďialenosť obce Kuklov od mesta Šaštín je cca 10 km (do 10 min. cestou autom). Vzďialenosť od okresného mesta Senica je 25 km. Obec Kuklov má 796 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 Kuklov je 3,32 Eur/m².

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druh pozemku podľa výpisov z listov vlastníctva je trvalý trávny porast. Využívanie pozemku – podľa druhu pozemku. Budúce využitie – súčasť železničnej dráhy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce 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

Dotknutý pozemok je na LV vedený ako druh pozemku – trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce.

2.1.1 GP č.26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|----------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 8514/2 | trvalý trávny porast | 77 | 1/1 | 77 |

Obec:

Kuklov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 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>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 _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 | $VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,6038$ | 5,32 Eur/m² |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Spracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku pre trvalý záber parc. KNC č. 8514/2 podľa geometrického plánu č.26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, okres Senica, stavba: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti – oddeleného pozemku pre trvalý záber parc. KNC č. 8514/2 podľa geometrického plánu č.26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov, 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 diferenciacie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie VŠH pozemku.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

GP 26/2022, k.ú. Kuklov, obec Kuklov

| Doterajší stav | | | Nový stav | | | |
|---------------------------------|---------|------|---------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
| Číslo | | | Číslo parcely | Výmera (m ²) | VŠH (Eur/m ²) | VŠH (Eur) |
| listu vlastn. | parcely | | | | | |
| LV | KN-E | KN-C | | | | |
| 683 | | 8514 | 8514/2 | 77 | 5,32 | 409,64 |
| Všeobecná hodnota celkom | | | | 77 | | 409,64 |

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

| Názov | Rozsah TZ (m ²) | VŠH (Eur) |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Všeobecná hodnota celkom | 77 | 409,64 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 410,00 |

Slovom: Štyristodesať 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.

V Bratislave, dňa 05.05.2022

Ing. Lucia Masárová

Podpis osoby zodpovednej za výkon
znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.: 93/2022 – Pr.
2. Výpis z LV č. 683, k.ú. Kuklov vytvorené cez katastrálny portál.
3. Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál, kópia z katastrálnej mapy s vyznačením TZ.
4. Geometrický plán č.26/2022, k.ú. Kuklov.
5. Mapka ZBGIS - ortofotomapa, k.ú. Kuklov.
6. Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia a umiestnení stavby: „Šaštín - Kúty, KRŽZ, kol. č.1“, k.ú. Kuklov
7. Koordinačná situácia - príloha 2 – 4/8 (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: hron64@gmail.com

Váš list/zo dňa

Naša značka
 93/2022-Pr

Vybavuje/telefón
 Ing. Prosuch /0903403419

V Bratislave dňa
 26.4.2022

ÚEOS Komercia
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

VEC : ZP stavba Šaštín – Kúty, KRŽZ koř. č.1

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na GP:

- 26/2022 – k.ú. Kuklov – trvalý záber

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom

Ing. Vladimír Hronček

Ing. Vladimír Hronček
 GEOREAL

Karadžičova 24A, 821 08 Bratislava
 IČO: 10919511, IČ DPH: SK1020198388

Príloha: GP 26/2022 1 ks

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

Okres: **Senica**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **KUKLOV**Dátum vyhotovenia: **27.04.2022**Katastrálne územie: **Kuklov**Čas vyhotovenia: **12:29:55****ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 683**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 8514 | 501 | trvalý trávny porast | 7 | 2 | | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

| | | |
|---|--|--------|
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 1 KOMORNÍKOVÁ Jozefína r. Kadlicová | | 1 / 12 |
| Identifikátor: | | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie č.: 205 - ROEP - 1/2007, Z - 1343/09 | |
| Titul nadobudnutia | PKV 201, B 6a čd.1686/1929 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 2 SUCHÁNKOVÁ Genovéva r. Kadlicová | | 1 / 12 |
| Identifikátor: | | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie č.: 205 - ROEP - 1/2007, Z - 1343/09 | |
| Titul nadobudnutia | PKV 201, B 6b čd.1686/1929 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 3 VAJDLOVÁ Helena r. Poláková (zomrela 4.2.1990) | | 1 / 12 |
| Dátum narodenia: | 07.05.1905 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie č.: 205 - ROEP - 1/2007, Z - 1343/09 | |
| Titul nadobudnutia | PKV 201, B 10c čd.2439/1943 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 4 Mráz Peter r. Mráz, Kuklov, č. 100, PSČ 908 78, SR | | 1 / 16 |
| Dátum narodenia: | 17.08.1962 | |
| Titul nadobudnutia | 11D/44/2021, Z-2949/2021, č.z.520/21 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 5 Poľnohospodárske družstvo Kúty, Hollého 406, Kúty, PSČ 908 01, SR | | 1 / 12 |
| IČO: | 614106 | |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva V - 576/12 zo dňa 17.4.2012 zm.č.36/12. | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 6 Hajóssy Rudolf r. Hajóssy, doc. RNDr. CSc., Ľuda Zúbka 3167/11, Bratislava - Dúbravka, PSČ 841 01, SR | | 1 / 24 |
| Dátum narodenia: | 08.11.1941 | |
| Titul nadobudnutia | 5D/143/2010-81 Z-3343/12, č.z.292/14 | |

Por. číslo Príezvisko, meno (názoj), rodné príezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 17 Valachovič Ladislav, 908 78, Kuklov, č. 315, SR **1 / 16**
 Dátum narodenia : 16.09.1962
 Titul nadobudnutia **Rozhodnutie č.: 205 - ROEP - 1/2007, Z - 1343/09**
 Titul nadobudnutia **8D/135/2008, Z-248/09, vz.43/09**
 Titul nadobudnutia **Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22**

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
 18 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11 **/**
 IČO : 17335345

K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 18 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 14 Záložné právo v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava v podiele 3/16, podľa V-2500/2017 vklad povolený 20.09.2017 k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parc. číslo 8514, trvalý trávny porast o výmere 501 m², č.z.253/17, 47/22

Iné údaje:

PKV 201 pre parcelu reg. C KN 8514

- 18 K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 18 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY 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.

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

| | | |
|--|--|--------|
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 17 Valachovič Ladislav, 908 78, Kuklov, č. 315, SR | | 1 / 16 |
| Dátum narodenia : | 16.09.1962 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie č.: 205 - ROEP - 1/2007, Z - 1343/09 | |
| Titul nadobudnutia | 8D/135/2008, Z-248/09, vz.43/09 | |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie o oprave X-180/21, č.z.47/22 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Správca | |
| 18 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11 | | / |
| IČO : | 17335345 | |

K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 18 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 14 Záložné právo v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava v podiele 3/16, podľa V-2500/2017 vklad povolený 20.09.2017 k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parc. číslo 8514, trvalý trávny porast o výmere 501 m², č.z.253/17, 47/22

Iné údaje:

PKV 201 pre parcelu reg. C KN 8514

- 18 K vlastníkovi por. č. 1, 2, 3 je pod por. č. 18 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka:

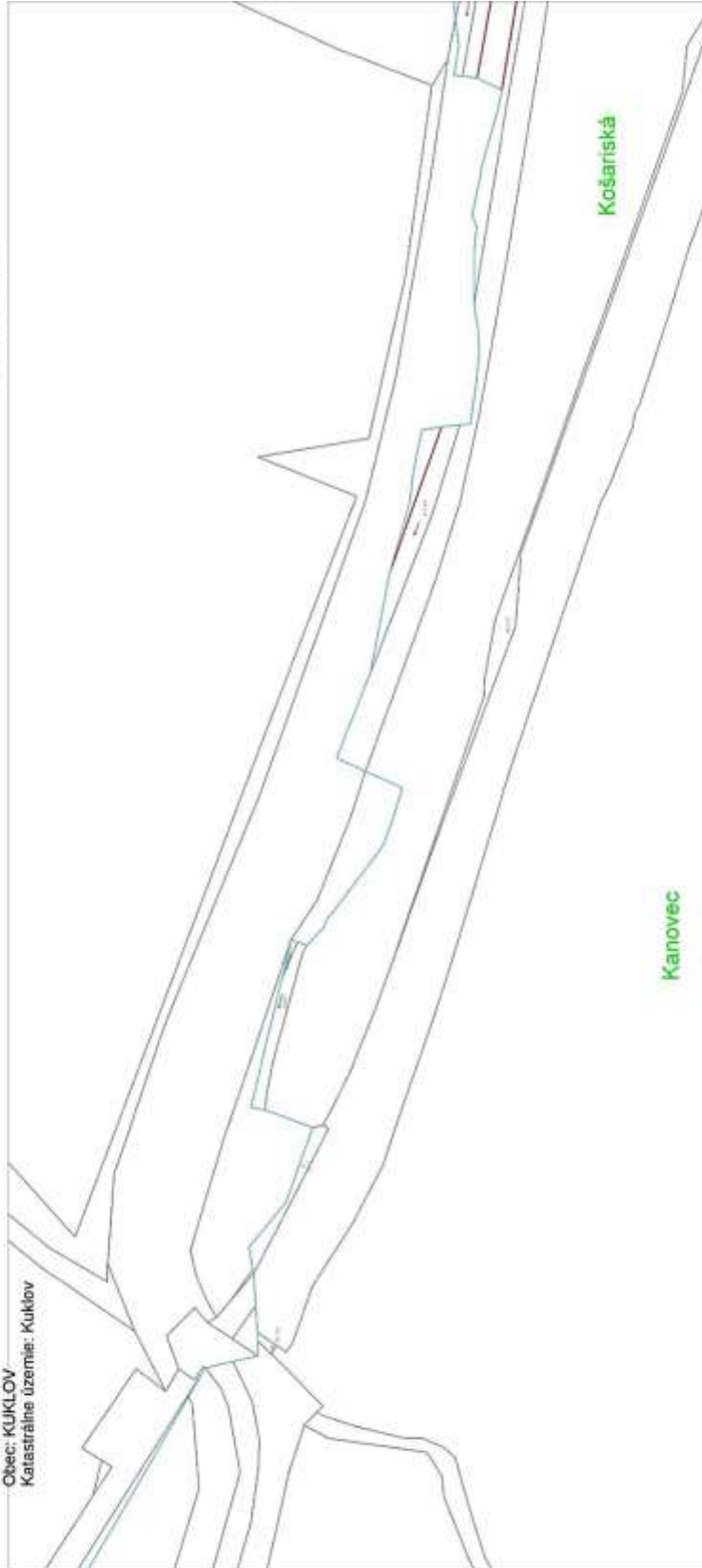
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY 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

27. apríla 2022 12:33

Okres: Senica
Okres: KUKLOV
Katastrálne územie: Kuklov



Ing. Vladimír Hronček
 GEOREAL
 Karpáčova 1, 841 09 Bratislava
 IČO: 10919511, IČ PRÁV: 5110919511

Spoplatnená podľa
 zákona 145/95 Z.z.
 sumou 41,- €

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

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|----------------------------|---|
| Vytvoviteľ Ing. V. Hronček - GEOREAL Karadžičova 24A, Bratislava IČO: 10919511 georeal.ba@gmail.com | | Kraj Trnavský | Okres Senica | Obec Kuklov |
| | | Kat. Kuklov | Číslo plánu 26/2022 | Mapový list č. ZS-XX-15-16 |
| GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 8514/1, /2 | | | | |
| Vytvoviteľ | | Autorizačne overil | | Úradne overil Meno: Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ |
| Dňa: 28.3.2022 | Meno: Ing. Viktória Frišková | Dňa: 30.3.2022 | Meno: Ing. Elena Bařová | Dňa: 20.04.2022 |
| Nové hranice boli v prírode označené neboli označené | | Návrh čiarov a hraníc je podľa záznamu predpisom | | Číslo: G1-291/2022 |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 285 | |  Pečať a podpis | | Úradne overené podľa § 6 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálii |
| Súčet bodov označených čiarami a ostatné meračské údaje sú uказané vo všeobecnej dokumentácii. | | | |  Pečať a podpis |

| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|----|---------------|----|----------------|----|--------------|--|------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------|-------------------------------------|--|
| Doterajší stav | | | | | | Zmeny | | | | Nový stav | | | | | | |
| PK vložky | | Číslo parcely | | Výmera | | Druh pozemku | Diel číslo | k parcelie číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| LV | PK | KN | ha | m ² | ha | | | | | | | | m ² | kód | | |
| 683 | | 8514 | | 501 | | tt.p. | <i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i> | | | | 8514/1 | 424 | | tt.p. ? | Doterajší | |
| | | | | | | | | | | | 8514/2 | 77 | | tt.p. ? | SR-ŽSR, Klemensova 8, Bratislava | |
| <i>Spolu:</i> | | | | 501 | | | | | | | | 501 | | | | |

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

Legenda: kód spôsobu využívania 7 - Pozemok líky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast





BE 01, BR 14, ONO PREDKOVIC

Obec Kuklov
908 78 Kuklovč.j. SOU-1577/2019-BAD
Vybavuje: Ing. Baďurová

V Kuklove, dňa 12.12.2019

LE 917481765SK

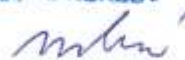
| | |
|--|----|
| PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB | |
| Došlo: 09.01.2020 | |
| Číslo: 18621002 | 2D |

PRODEX
Rusovská cesta 16
851 01 Bratislava**Vec: Oznámenie o upustení od vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby**

Obec Kuklov 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, kof. č. 1“ v k.ú. Kuklov, na ktorú ste podali tunajšiemu úradu návrh dňa 11.12.2019.

OBEC KUKLOV
OBEČNÝ ÚRAD
908 78 KUKLOV**Iveta HOLKOVÁ**
Zástupca starostu obce



Súradnicový systém: JTSK

Výškový systém: Balt po vyrovnani

| | | | |
|--------------|---|----------------------|--|
| Investor |  Železnice Slovenskej republiky, Bratislava 813 61 BRATISLAVA, KLEMENSOVA II | Generálny projektant | PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava |
| Číslo stavby | - | Číslo zákazky | 18BR21002 |
| | | Archívne číslo | 18BR21002-DSPRS |

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| Stavba | | Šaštín - Kúty, KRŽZ koľ. č. 1 | | PRODEX PROJEKTOVANIE STAVIEB Rusovská cesta 16, 851 01 Bratislava |
| Hlavný inžinier projektu Ing. Tomáš Ondrejčák <i>T. Ondrejčák</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 | |
| Koordinačná situácia stavby | | | 18BR21002 | |
| | | | Arch. číslo | |
| | | | 18BR21002-DSPRS | |
| | | | Časť dokumentácie | |
| | | | D | |
| | | | Číslo prílohy | |
| | | | 2-4/8 | |

Koordináčna situácia (výrez)



Fotodokumentácia



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 56/2022.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu