



SAMOSPRÁVA MESTA DUNAJSKÁ STREDA
DUNASZERDAHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda

Číslo: 16/8/2020

Dunajská Streda, 06.10.2020

UZNESENIE

zo 16. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda,
konaného dňa 29. septembra 2020 vo veľkej zasadačke na Radnici v Dunajskej Strede

k bodu č. 14. Návrh na určenie spôsobu nakladania s prebytočným /dubióznym/ nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. (materiál č. 278/2020/16)

Uznesenie
č. 305/2020/16

Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda

A/ b e r i e n a v e d o m i e

1. Zoznam prebytočného /dubiózneho/ nehnuteľného majetku - pozemkov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda tvoriaceho prílohu č. 1 tohto uznesenia v predloženom rozsahu.

2. Zoznam neodpredaných bytov, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda tvoriaceho prílohu č. 3 tohto uznesenia v predloženom rozsahu.

B/ s c h v a ľ u j e

1. Spôsob nakladania s prebytočným /dubióznym/ nehnuteľným majetkom - pozemkami vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedenými v prílohe č. 1 tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja za predajnú cenu uvedenú v prílohe č. 2 tohto uznesenia v predloženom rozsahu s tým:

1.1 že v prípade odmietnutia odkúpenia prebytočného /dubiózneho/ nehnuteľného majetku - pozemkov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda uvedených v prílohe č. 1 tohto uznesenia za schválenú kúpnu cenu uvedenú v prílohe č. 2 tohto uznesenia zo strany ich užívateľov, jej ďalšie užívanie bude riešené formou prenájmu.

2. Spôsob nakladania s neodpredanými bytmi, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedenými v prílohe č. 3 tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja nájomcom, ktorí ich prenajímajú od mesta Dunajská Streda podľa platnej nájomnej zmluvy ku dňu schválenie tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja za predajnú cenu

stanovenú znaleckými posudkami, uvedenú v prílohe č. 4 tohto uznesenia v predloženom rozsahu:

2.1 s podmienkou, že nájomcovia a s nimi spolubývajúci osoby majú vyrovnané všetky svoje záväzky voči mestu Dunajská Streda.

2.2 s možnosťou uzatvorenia záložnej zmluvy na neodpredané byty, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedené v prílohe č. 3 tohto uznesenia; v prípade zaplatenia časti kúpnej ceny z hypotekárneho úveru, poskytnutého s komerčnou bankou oprávnenou poskytnúť hypotekárne úvery na území Slovenskej republiky s podmienkou, že rozdiel medzi celkovou kúpnu cenou a výškou schváleného poskytnutého hypotekárneho úveru bude zaplatený kupujúcim a pripísaný na účet mesta Dunajská Streda pred uzatvorením záložnej zmluvy s financujúcou komerčnou bankou.

2.3 s tým, že v prípade odmietnutia odkúpenia neodpredaných bytov, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedených v prílohe č. 3 tohto uznesenia za schválenú kúpnu cenu; po ukončení nájomného vzťahu nájomcovi/om a s ním spolubývajúcim osobám bude poskytnutá možnosť uzatvoriť nájomný vzťah na prenájom iného bytu vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. Následne o podmienkach odpredaja uvoľneného bytu formou obchodnej verejnej súťaže rozhodne svojím uznesením Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda.

C/ s p l n o m o c ň u j e

primátora mesta k vykonaniu právnych úkonov potrebných na realizáciu tohto uznesenia.

Hlasovanie č. 13:

prítomní : 20

za : 19

proti : 0

zdržal sa : 0

nehlasoval : 1

Uznesenie bolo schválené.

.....
JUDr. Hájos Zoltán
primátor mesta



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1235/11		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia			
Údaje platné k			
24.5.2023 8:41:47			
23.5.2023 18:00:00			

P.Č. 12 5412



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1294/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 8:44:02			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

This is a detailed cadastral map of a portion of Prague 1, specifically the area around the intersection of Okružní ulice and Větrná ulice. The map shows various land parcels, buildings, and their identifiers. A specific area is highlighted in yellow, containing buildings 450/1, 451, and 452. The map also shows surrounding streets, including Okružní ulice, Větrná ulice, and Větrná ulice. Various plot numbers and building identifiers are visible throughout the map, such as 3464/616, 3464/898, 3464/895, 3598/1, 3598/6, 3598/10, 3598/11, 3598/12, 3598/13, 3598/14, 3598/15, 3598/16, 3598/17, 3598/18, 3598/19, 3598/20, 3598/21, 3598/22, 3598/23, 3598/24, 3598/25, 3598/26, 3598/27, 3598/28, 3598/29, 3598/30, 3598/31, 3598/32, 3598/33, 3598/34, 3598/35, 3598/36, 3598/37, 3598/38, 3598/39, 3598/40, 3598/41, 3598/42, 3598/43, 3598/44, 3598/45, 3598/46, 3598/47, 3598/48, 3598/49, 3598/50, 3598/51, 3598/52, 3598/53, 3598/54, 3598/55, 3598/56, 3598/57, 3598/58, 3598/59, 3598/60, 3598/61, 3598/62, 3598/63, 3598/64, 3598/65, 3598/66, 3598/67, 3598/68, 3598/69, 3598/70, 3598/71, 3598/72, 3598/73, 3598/74, 3598/75, 3598/76, 3598/77, 3598/78, 3598/79, 3598/80, 3598/81, 3598/82, 3598/83, 3598/84, 3598/85, 3598/86, 3598/87, 3598/88, 3598/89, 3598/90, 3598/91, 3598/92, 3598/93, 3598/94, 3598/95, 3598/96, 3598/97, 3598/98, 3598/99, 3598/100, 3598/101, 3598/102, 3598/103, 3598/104, 3598/105, 3598/106, 3598/107, 3598/108, 3598/109, 3598/110, 3598/111, 3598/112, 3598/113, 3598/114, 3598/115, 3598/116, 3598/117, 3598/118, 3598/119, 3598/120, 3598/121, 3598/122, 3598/123, 3598/124, 3598/125, 3598/126, 3598/127, 3598/128, 3598/129, 3598/130, 3598/131, 3598/132, 3598/133, 3598/134, 3598/135, 3598/136, 3598/137, 3598/138, 3598/139, 3598/140, 3598/141, 3598/142, 3598/143, 3598/144, 3598/145, 3598/146, 3598/147, 3598/148, 3598/149, 3598/150, 3598/151, 3598/152, 3598/153, 3598/154, 3598/155, 3598/156, 3598/157, 3598/158, 3598/159, 3598/160, 3598/161, 3598/162, 3598/163, 3598/164, 3598/165, 3598/166, 3598/167, 3598/168, 3598/169, 3598/170, 3598/171, 3598/172, 3598/173, 3598/174, 3598/175, 3598/176, 3598/177, 3598/178, 3598/179, 3598/180, 3598/181, 3598/182, 3598/183, 3598/184, 3598/185, 3598/186, 3598/187, 3598/188, 3598/189, 3598/190, 3598/191, 3598/192, 3598/193, 3598/194, 3598/195, 3598/196, 3598/197, 3598/198, 3598/199, 3598/200, 3598/201, 3598/202, 3598/203, 3598/204, 3598/205, 3598/206, 3598/207, 3598/208, 3598/209, 3598/210, 3598/211, 3598/212, 3598/213, 3598/214, 3598/215, 3598/216, 3598/217, 3598/218, 3598/219, 3598/220, 3598/221, 3598/222, 3598/223, 3598/224, 3598/225, 3598/226, 3598/227, 3598/228, 3598/229, 3598/230, 3598/231, 3598/232, 3598/233, 3598/234, 3598/235, 3598/236, 3598/237, 3598/238, 3598/239, 3598/240, 3598/241, 3598/242, 3598/243, 3598/244, 3598/245, 3598/246, 3598/247, 3598/248, 3598/249, 3598/250, 3598/251, 3598/252, 3598/253, 3598/254, 3598/255, 3598/256, 3598/257, 3598/258, 3598/259, 3598/260, 3598/261, 3598/262, 3598/263, 3598/264, 3598/265, 3598/266, 3598/267, 3598/268, 3598/269, 3598/270, 3598/271, 3598/272, 3598/273, 3598/274, 3598/275, 3598/276, 3598/277, 3598/278, 3598/279, 3598/280, 3598/281, 3598/282, 3598/283, 3598/284, 3598/285, 3598/286, 3598/287, 3598/288, 3598/289, 3598/290, 3598/291, 3598/292, 3598/293, 3598/294, 3598/295, 3598/296, 3598/297, 3598/298, 3598/299, 3598/300, 3598/301, 3598/302, 3598/303, 3598/304, 3598/305, 3598/306, 3598/307, 3598/308, 3598/309, 3598/310, 3598/311, 3598/312, 3598/313, 3598/314, 3598/315, 3598/316, 3598/317, 3598/318, 3598/319, 3598/320, 3598/321, 3598/322, 3598/323, 3598/324, 3598/325, 3598/326, 3598/327, 3598/328, 3598/329, 3598/330, 3598/331, 3598/332, 3598/333, 3598/334, 3598/335, 3598/336, 3598/337, 3598/338, 3598/339, 3598/340, 3598/341, 3598/342, 3598/343, 3598/344, 3598/345, 3598/346, 3598/347, 3598/348, 3598/349, 3598/350, 3598/351, 3598/352, 3598/353, 3598/354, 3598/355, 3598/356, 3598/357, 3598/358, 3598/359, 3598/360, 3598/361, 3598/362, 3598/363, 3598/364, 3598/365, 3598/366, 3598/367, 3598/368, 3598/369, 3598/370, 3598/371, 3598/372, 3598/373, 3598/374, 3598/375, 3598/376, 3598/377, 3598/378, 3598/379, 3598/380, 3598/381, 3598/382, 3598/383, 3598/384, 3598/385, 3598/386, 3598/387, 3598/388, 3598/389, 3598/390, 3598/391, 3598/392, 3598/393, 3598/394, 3598/395, 3598/396, 3598/397, 3598/398, 3598/399, 3598/400, 3598/401, 3598/402, 3598/403, 3598/404, 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 450/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:45:14	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

P.č. 130612



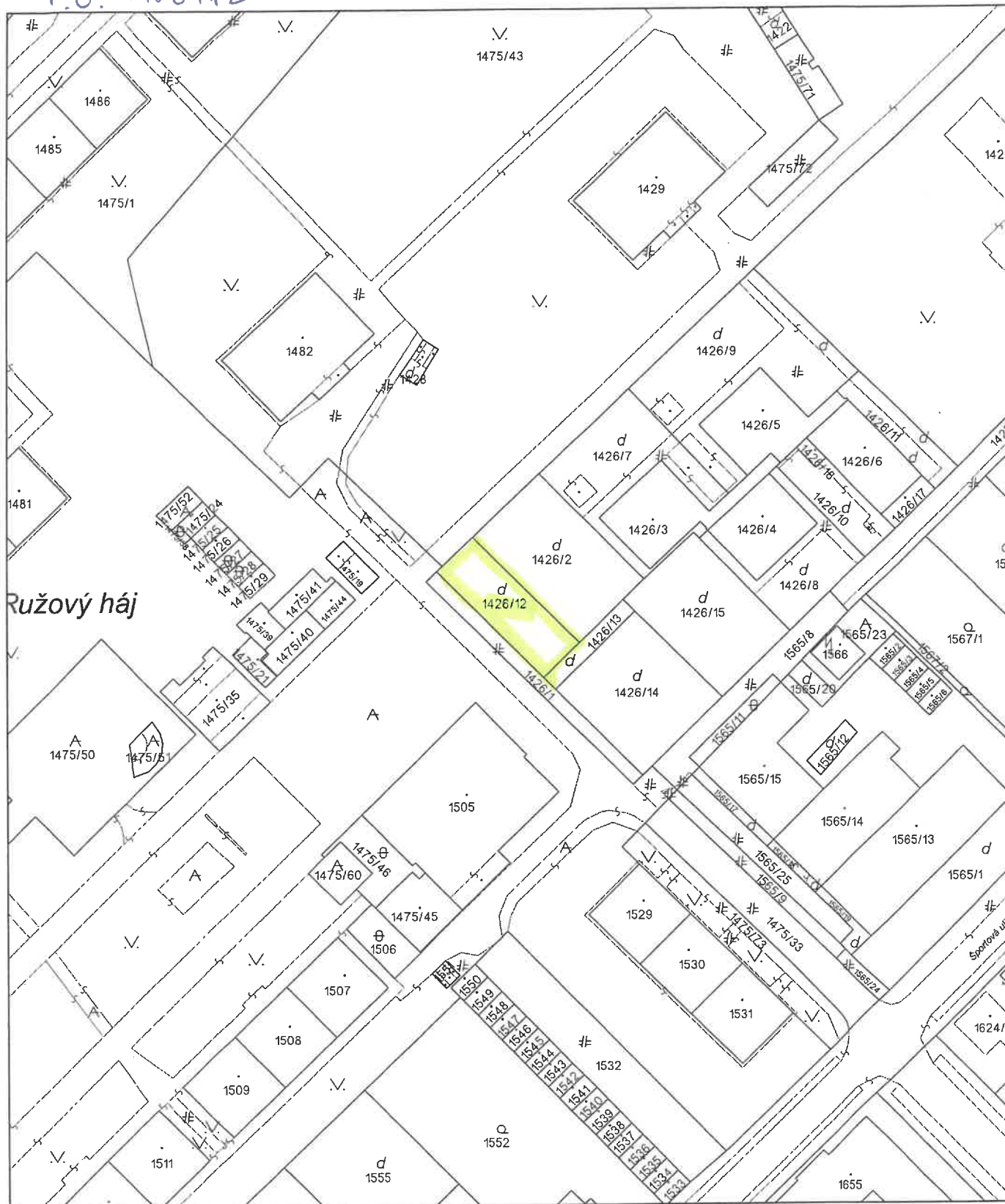
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1306/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:47:02		
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

P.Č. 1310



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1310		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:47:51	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

P.Č. 1426112



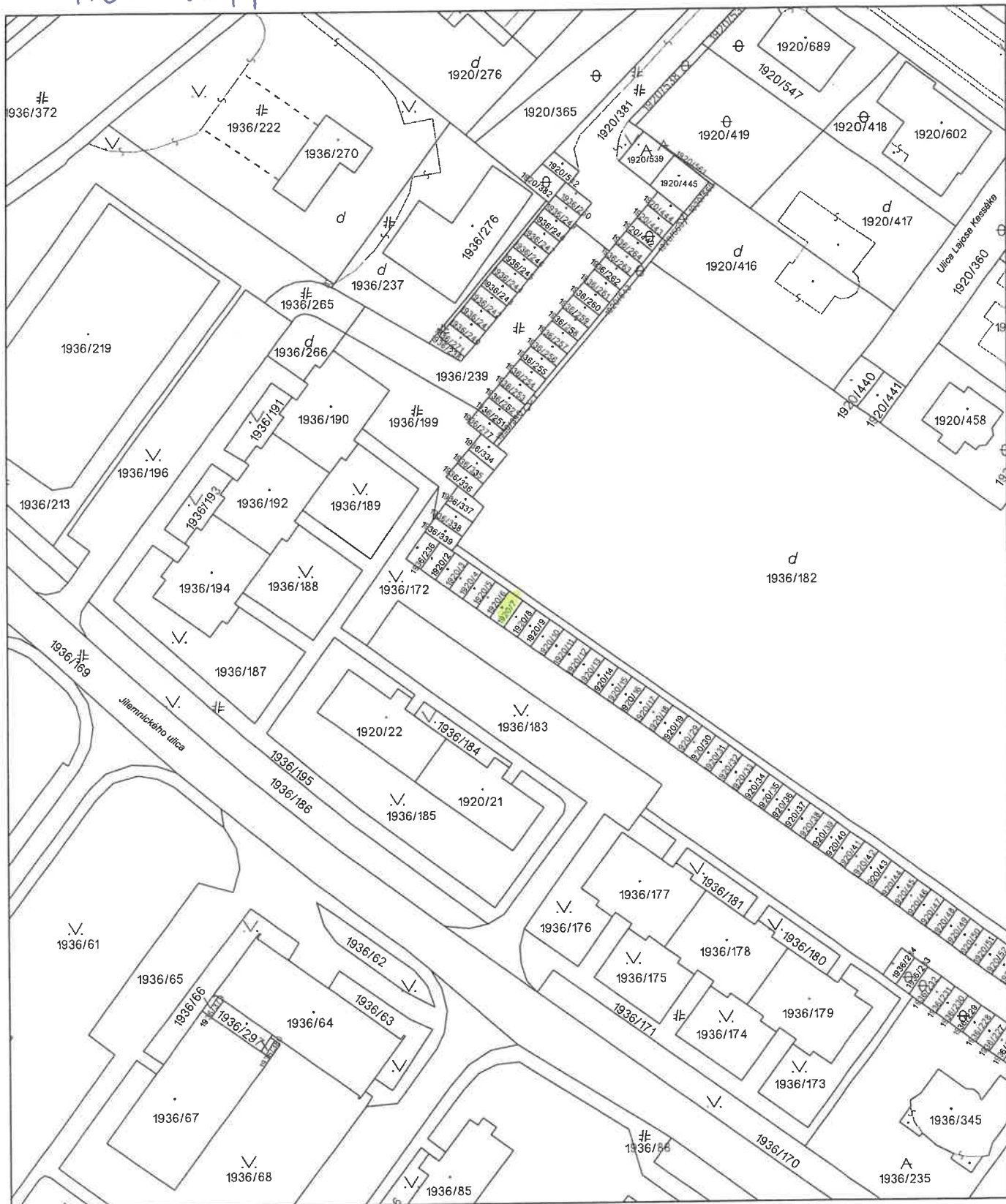
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1426/12		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:51:17	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

P.Č. 1792



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1792		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 8:52:15			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

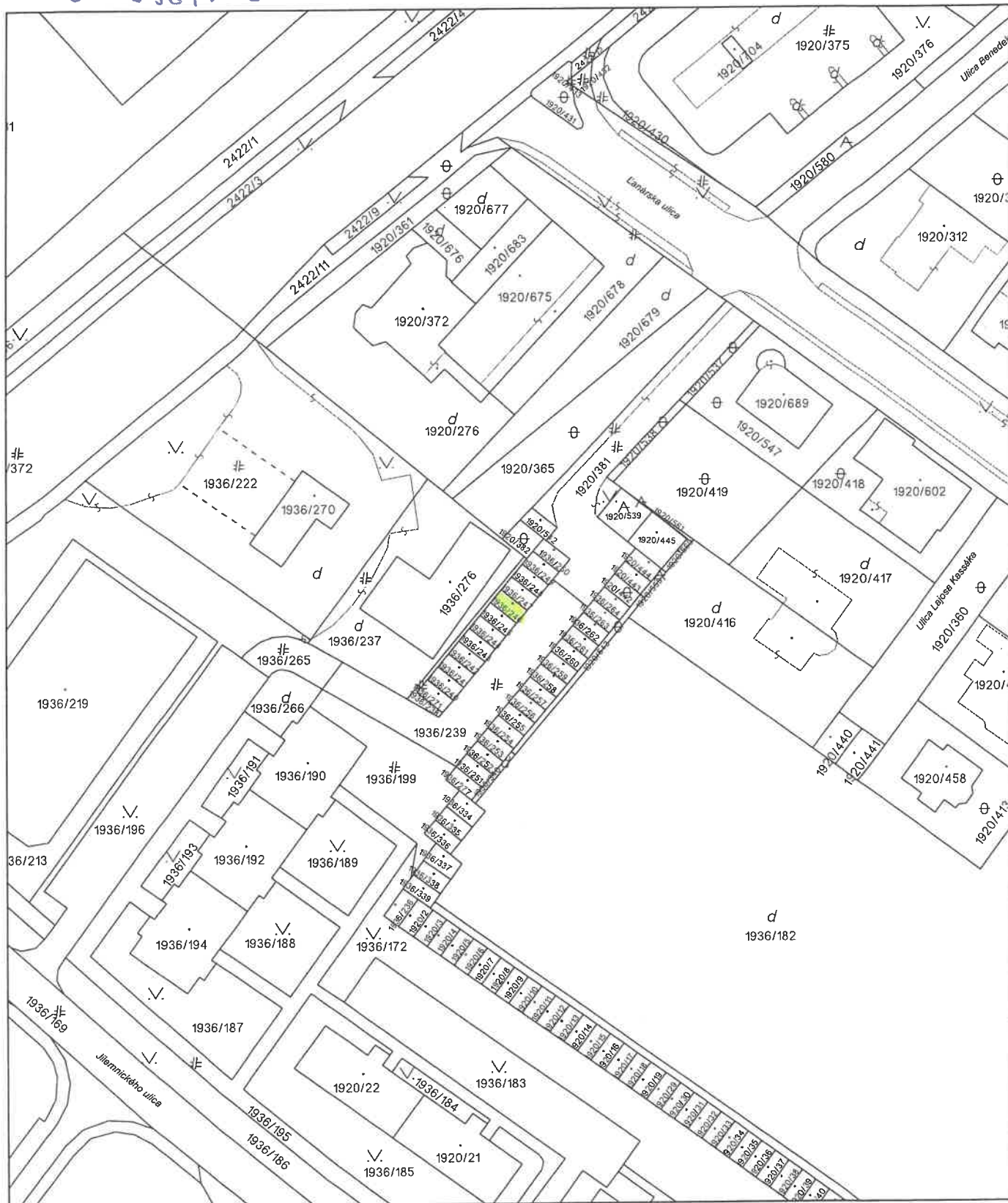
P.E. 192017



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1920/7		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:53:49	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

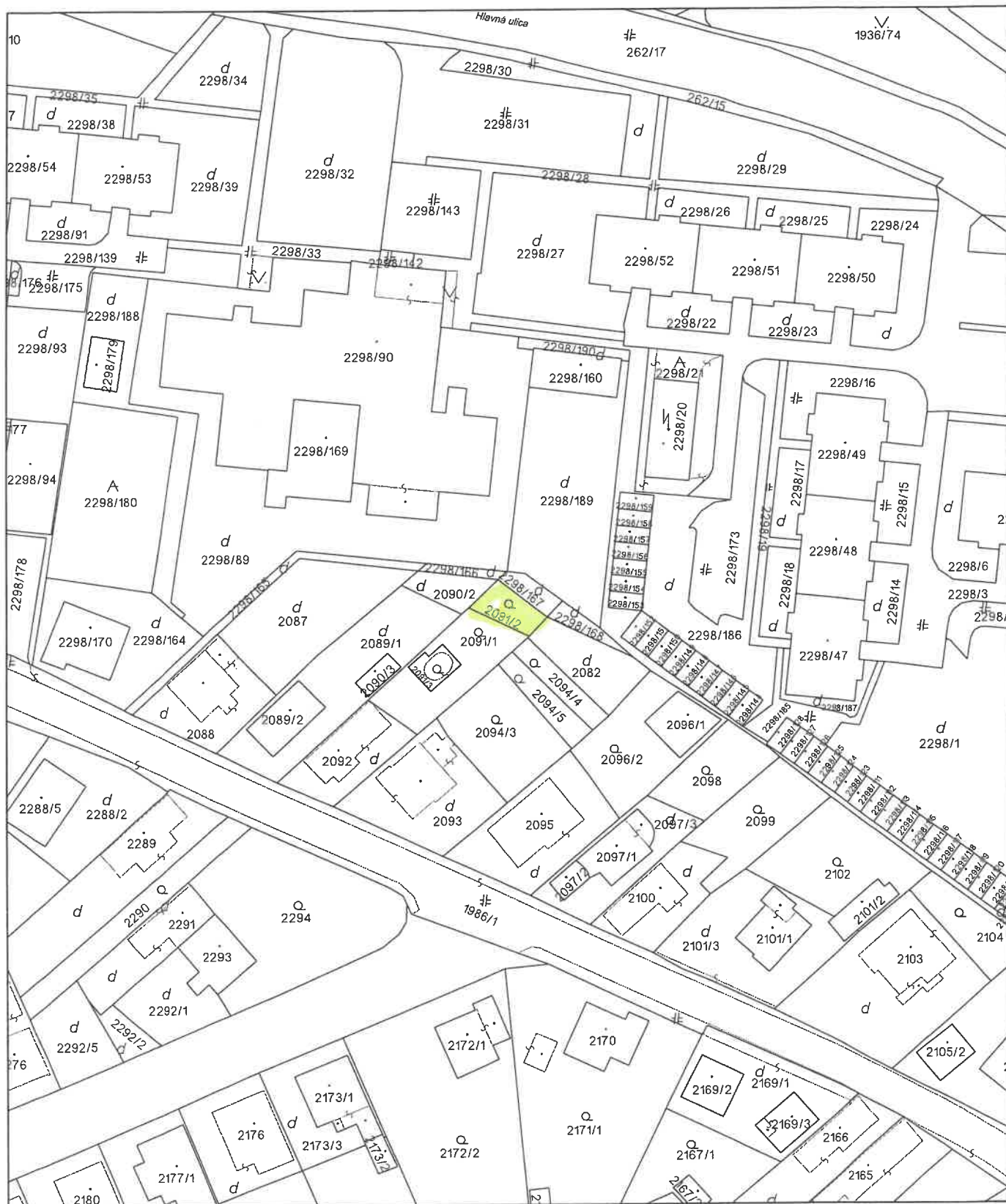
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

P.Č. 15361246



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1936/246 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 8:56:41 Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

P.E. 2091/2



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2091/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 8:57:41		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2192/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 8:59:11			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

The image is a cadastral map of a residential area in Zagreb, Croatia. It shows a dense arrangement of land parcels, each labeled with a unique identification number. A specific parcel, labeled 2195/2, is highlighted in yellow. The map also includes street names, such as 'Ratkošićeva ulica' and 'Brijunska ulica', and various symbols indicating building footprints, walls, and other geographical features. The parcels are arranged in a grid-like pattern, with some larger parcels and many smaller ones. The map is oriented with North at the top.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2192/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 8:59:11	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

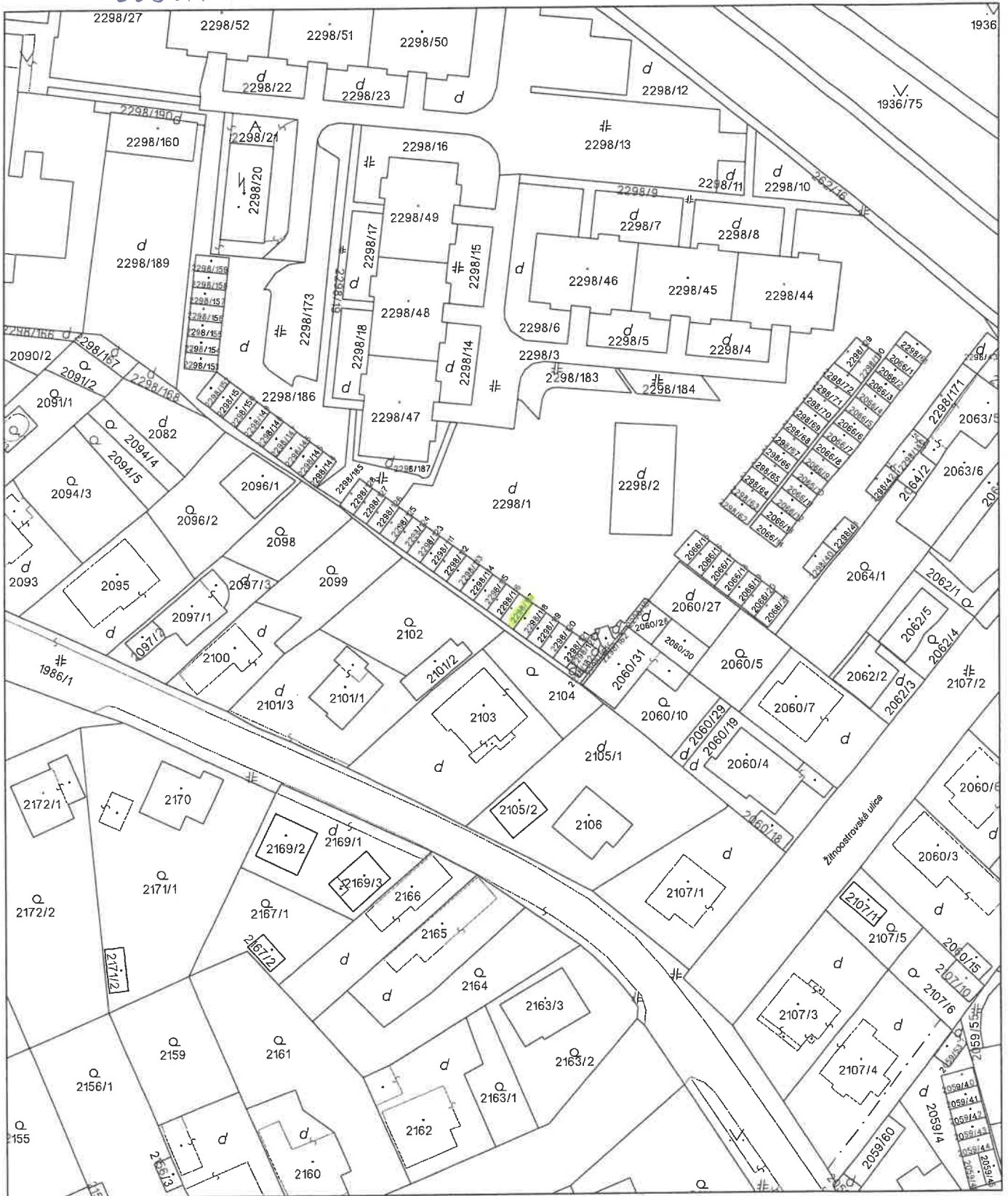
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

P.Č. 2298/116



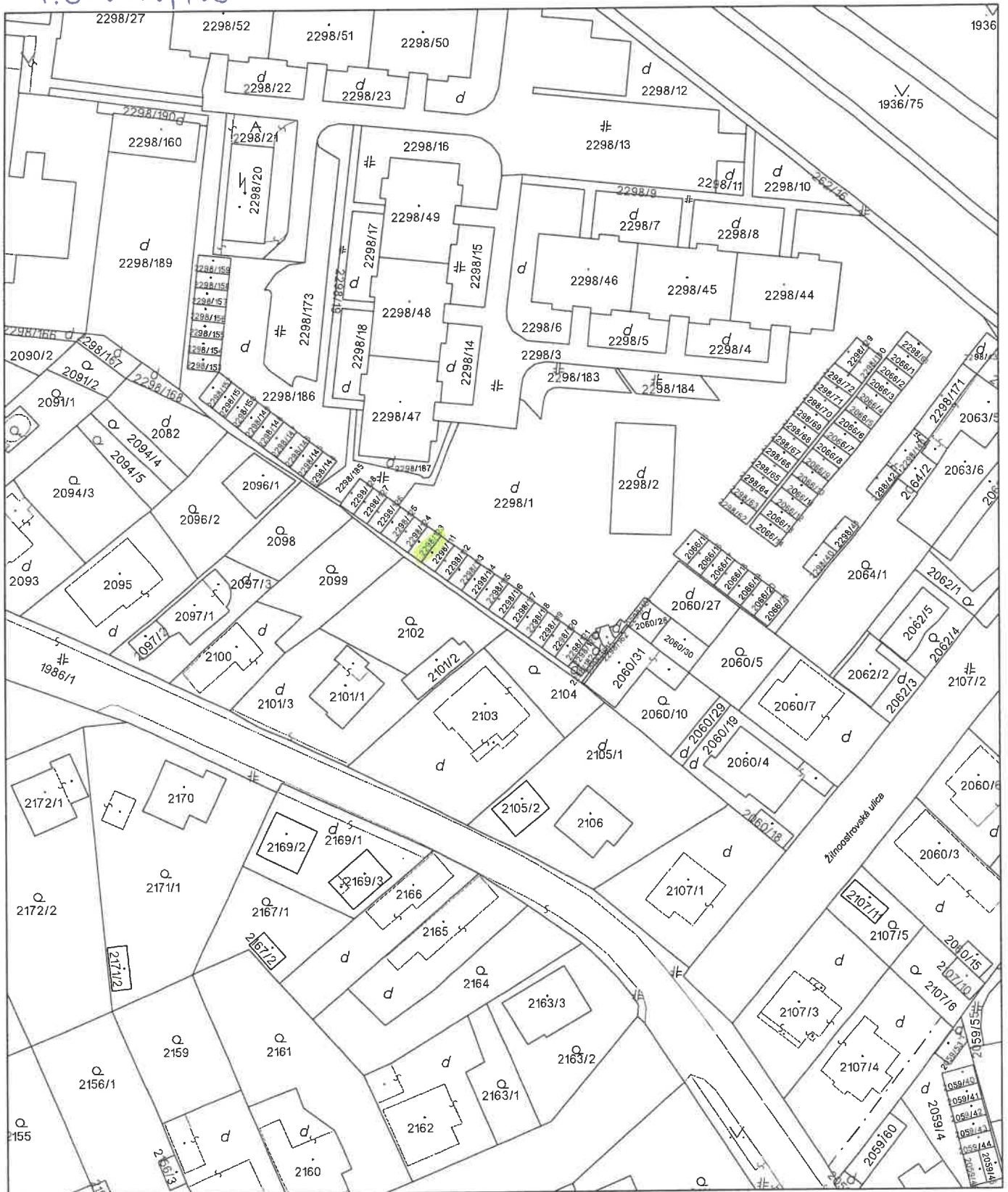
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2298/116		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:03:32			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.C. 2298/117



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2298/116 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:03:57		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.C 2298/116



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2298/116 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:03:57		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.Č. 3020/10



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3020/10 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:05:52			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.C. 3137/12; 3137/13; 3137/14



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3134/27		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:08:26			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.Č. 3195, 3196, 3197



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3195		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:11:25			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.č. 3764/530; 3764/899



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3464/540 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:13:24		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3597 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:26:01		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

P.Č. 3859/2, 3866/6



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3859/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 9:28:42		
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

P.E. 396618



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3866/8 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 9:30:21		
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

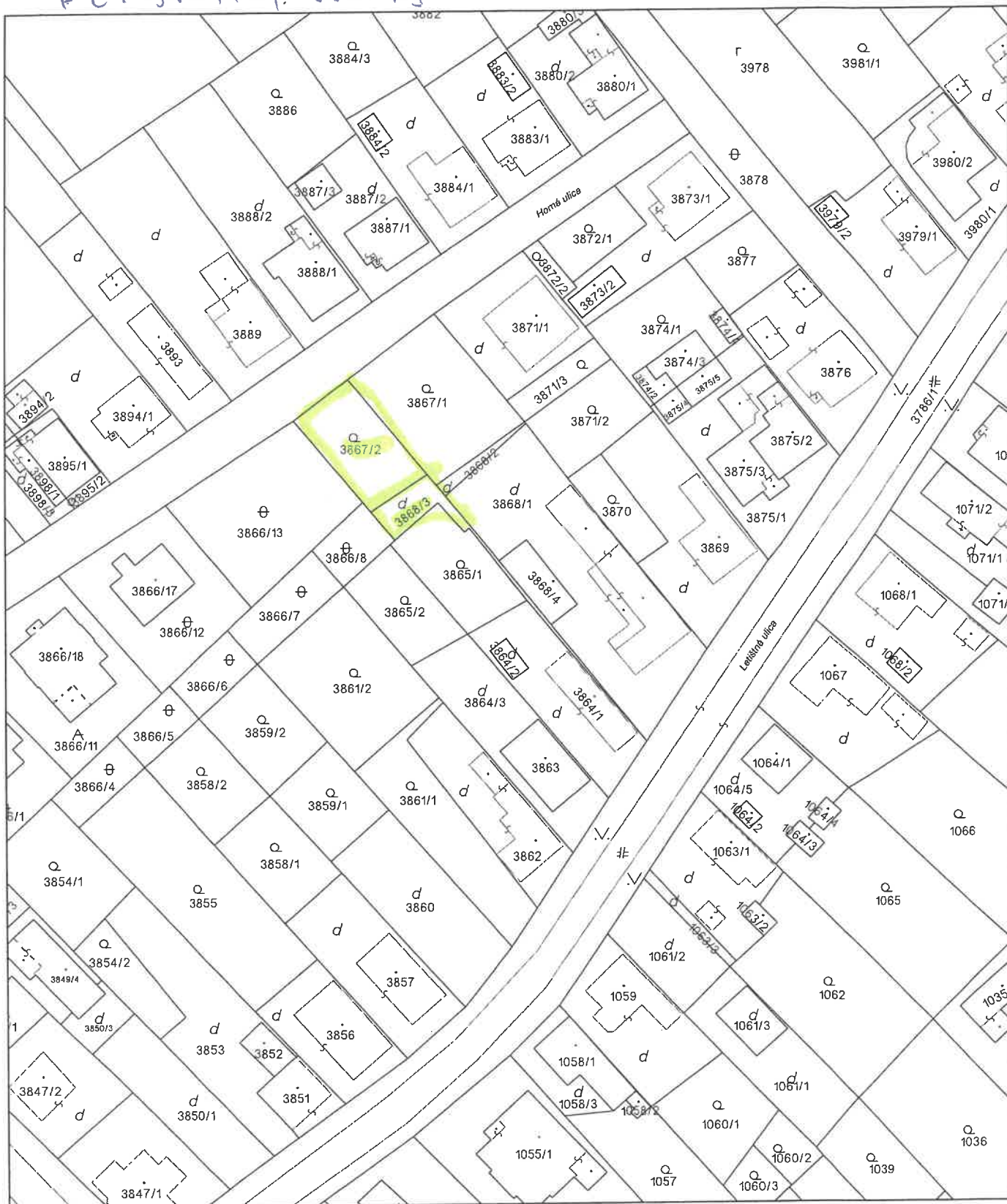
This is a detailed cadastral map of a residential area, likely in a city like Melbourne, Australia, given the lot numbering style. The map shows a grid of lots with their respective addresses and area measurements. A specific lot, 3757/4, is highlighted in yellow. The map includes street names like 'Home St' and '3751/10'. Various symbols and letters (d, r, A, Q) are used to denote different types of land or structures. The map is oriented with North at the top.

Key features and lot numbers visible on the map include:

- Highlighted Lot:** 3757/4 (yellow background).
- Adjacent Lots:** 3757/3, 3757/5, 3757/6, 3757/7, 3757/8, 3757/9, 3757/10, 3757/11, 3757/12, 3757/13, 3757/14, 3757/15, 3757/16, 3757/17, 3757/18, 3757/19, 3757/20, 3757/21, 3757/22, 3757/23, 3757/24, 3757/25, 3757/26, 3757/27, 3757/28, 3757/29, 3757/30, 3757/31, 3757/32, 3757/33, 3757/34, 3757/35, 3757/36, 3757/37, 3757/38, 3757/39, 3757/40, 3757/41, 3757/42, 3757/43, 3757/44, 3757/45, 3757/46, 3757/47, 3757/48, 3757/49, 3757/50, 3757/51, 3757/52, 3757/53, 3757/54, 3757/55, 3757/56, 3757/57, 3757/58, 3757/59, 3757/60, 3757/61, 3757/62, 3757/63, 3757/64, 3757/65, 3757/66, 3757/67, 3757/68, 3757/69, 3757/70, 3757/71, 3757/72, 3757/73, 3757/74, 3757/75, 3757/76, 3757/77, 3757/78, 3757/79, 3757/80, 3757/81, 3757/82, 3757/83, 3757/84, 3757/85, 3757/86, 3757/87, 3757/88, 3757/89, 3757/90, 3757/91, 3757/92, 3757/93, 3757/94, 3757/95, 3757/96, 3757/97, 3757/98, 3757/99, 3757/100.
- Streets:** Home St, 3751/10, 3751/11, 3751/12, 3751/13, 3751/14, 3751/15, 3751/16, 3751/17, 3751/18, 3751/19, 3751/20, 3751/21, 3751/22, 3751/23, 3751/24, 3751/25, 3751/26, 3751/27, 3751/28, 3751/29, 3751/30, 3751/31, 3751/32, 3751/33, 3751/34, 3751/35, 3751/36, 3751/37, 3751/38, 3751/39, 3751/40, 3751/41, 3751/42, 3751/43, 3751/44, 3751/45, 3751/46, 3751/47, 3751/48, 3751/49, 3751/50, 3751/51, 3751/52, 3751/53, 3751/54, 3751/55, 3751/56, 3751/57, 3751/58, 3751/59, 3751/60, 3751/61, 3751/62, 3751/63, 3751/64, 3751/65, 3751/66, 3751/67, 3751/68, 3751/69, 3751/70, 3751/71, 3751/72, 3751/73, 3751/74, 3751/75, 3751/76, 3751/77, 3751/78, 3751/79, 3751/80, 3751/81, 3751/82, 3751/83, 3751/84, 3751/85, 3751/86, 3751/87, 3751/88, 3751/89, 3751/90, 3751/91, 3751/92, 3751/93, 3751/94, 3751/95, 3751/96, 3751/97, 3751/98, 3751/99, 3751/100.
- Other Lot Numbers:** 3751/1, 3751/2, 3751/3, 3751/4, 3751/5, 3751/6, 3751/7, 3751/8, 3751/9, 3751/10, 3751/11, 3751/12, 3751/13, 3751/14, 3751/15, 3751/16, 3751/17, 3751/18, 3751/19, 3751/20, 3751/21, 3751/22, 3751/23, 3751/24, 3751/25, 3751/26, 3751/27, 3751/28, 3751/29, 3751/30, 3751/31, 3751/32, 3751/33, 3751/34, 3751/35, 3751/36, 3751/37, 3751/38, 3751/39, 3751/40, 3751/41, 3751/42, 3751/43, 3751/44, 3751/45, 3751/46, 3751/47, 3751/48, 3751/49, 3751/50, 3751/51, 3751/52, 3751/53, 3751/54, 3751/55, 3751/56, 3751/57, 3751/58, 3751/59, 3751/60, 3751/61, 3751/62, 3751/63, 3751/64, 3751/65, 3751/66, 3751/67, 3751/68, 3751/69, 3751/70, 3751/71, 3751/72, 3751/73, 3751/74, 3751/75, 3751/76, 3751/77, 3751/78, 3751/79, 3751/80, 3751/81, 3751/82, 3751/83, 3751/84, 3751/85, 3751/86, 3751/87, 3751/88, 3751/89, 3751/90, 3751/91, 3751/92, 3751/93, 3751/94, 3751/95, 3751/96, 3751/97, 3751/98, 3751/99, 3751/100.
- Other Lot Numbers:** 3751/1, 3751/2, 3751/3, 3751/4, 3751/5, 3751/6, 3751/7, 3751/8, 3751/9, 3751/10, 3751/11, 3751/12, 3751/13, 3751/14, 3751/15, 3751/16, 3751/17, 3751/18, 3751/19, 3751/20, 3751/21, 3751/22, 3751/23, 3751/24, 3751/25, 3751/26, 3751/27, 3751/28, 3751/29, 3751/30, 3751/31, 3751/32, 3751/33, 3751/34, 3751/35, 3751/36, 3751/37, 3751/38, 3751/39, 3751/40, 3751/41, 3751/42, 3751/43, 3751/44, 3751/45, 3751/46, 3751/47, 3751/48, 3751/49, 3751/50, 3751/51, 3751/52, 3751/53, 3751/54, 3751/55, 3751/56, 3751/57, 3751/58, 3751/59, 3751/60, 3751/61, 3751/62, 3751/63, 3751/64, 3751/65, 3751/66, 3751/67, 3751/68, 3751/69, 3751/70, 3751/71, 3751/72, 3751/73, 3751/74, 3751/75, 3751/76, 3751/77, 3751/78, 3751/79, 3751/80, 3751/81, 3751/82, 3751/83, 3751/84, 3751/85, 3751/86, 3751/87, 3751/88, 3751/89, 3751/90, 3751/91, 3751/92, 3751/93, 3751/94, 3751/95, 3751/96, 3751/97, 3751/98, 3751/99, 3751/100.

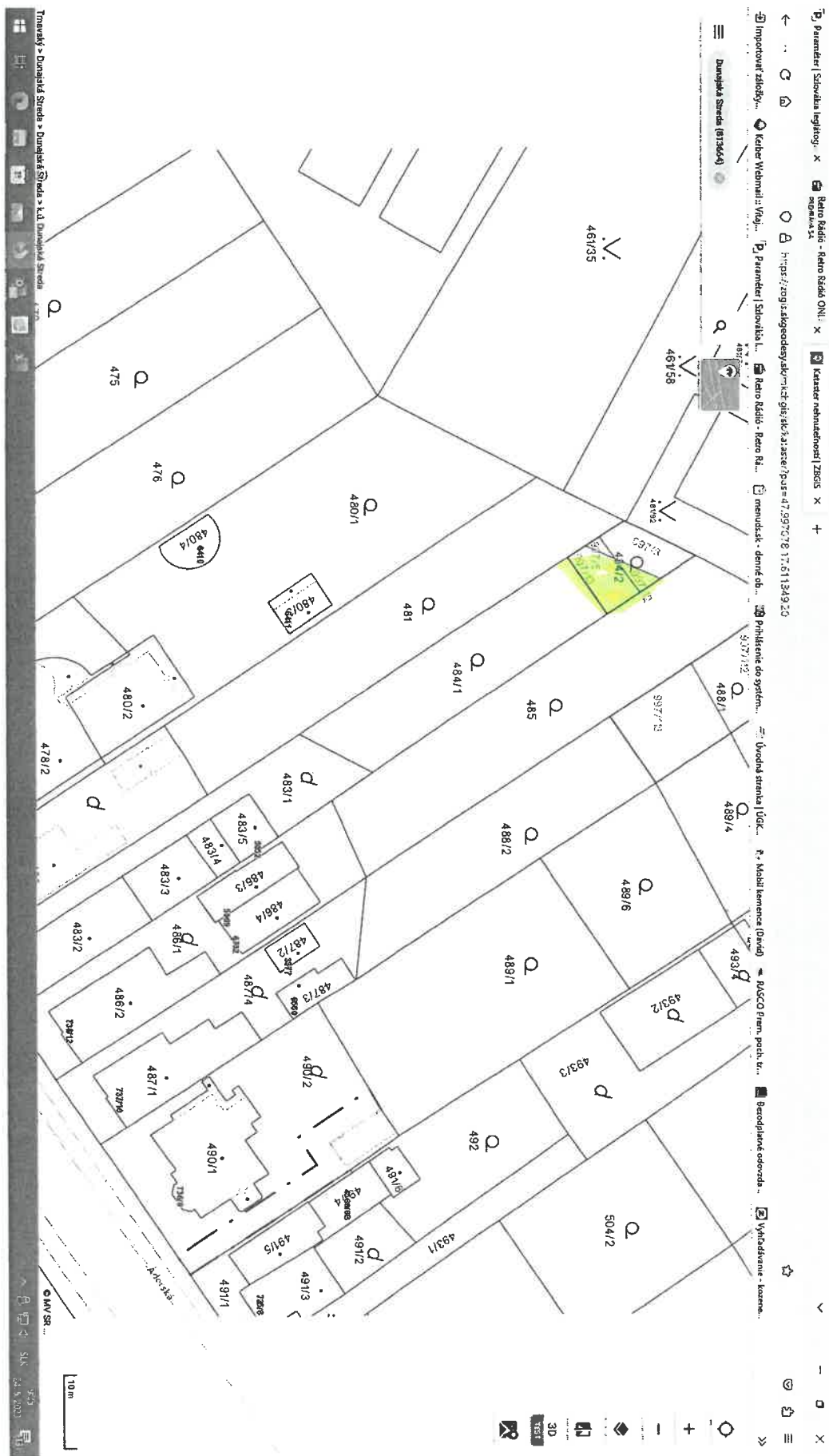
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

PČ. 386712, 386813



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3868/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:33:31		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

4E' D+G. 957/1112; 957/1113

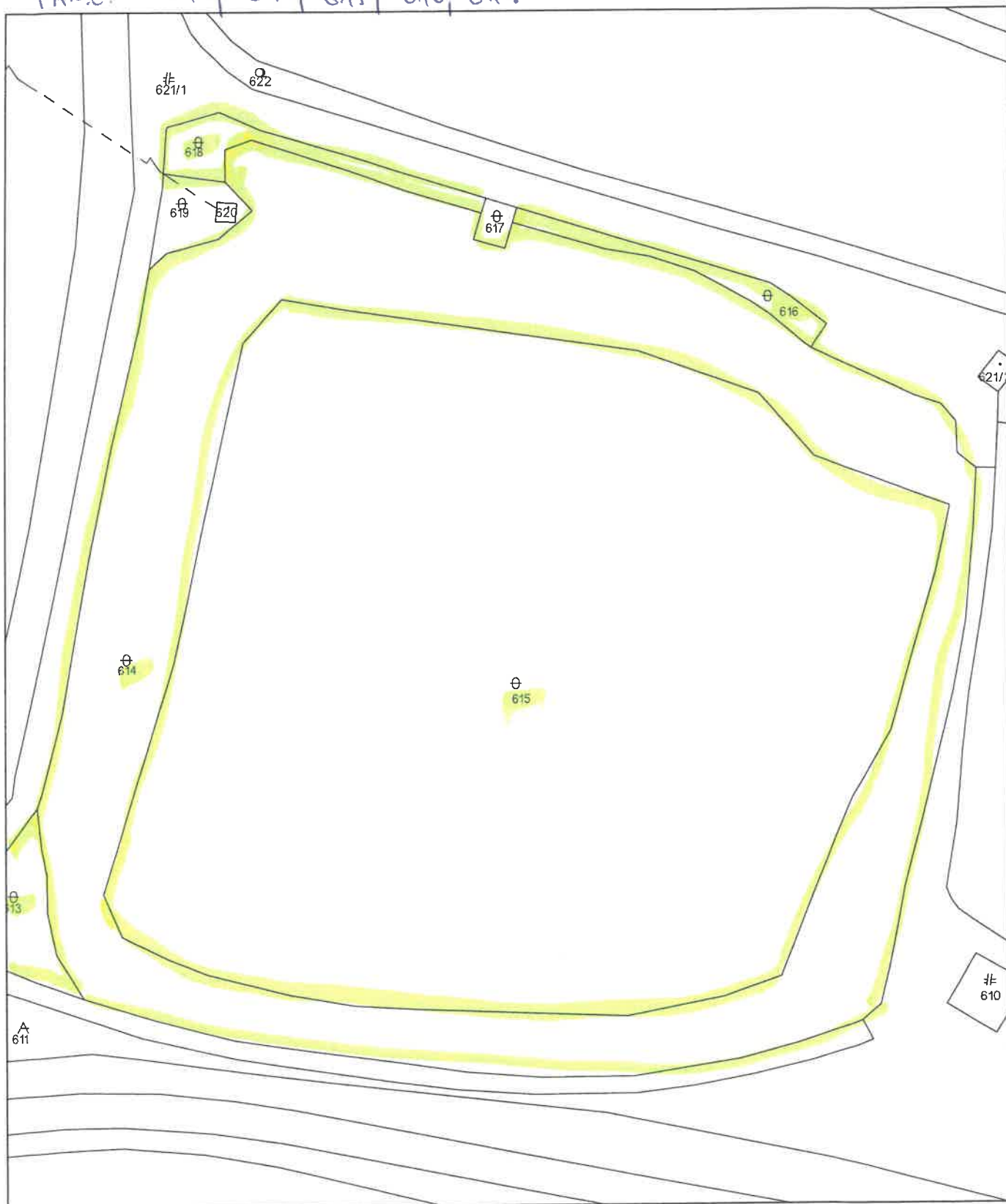


D.č. 11513; 11612



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Mliečany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 116/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24.5.2023 9:39:55		
Údaje platné k	23.5.2023 18:00:00		

PAR. 613, 617, 615, 616, 619



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Veľké Dvorníky	Katastrálne územie Veľké Dvorníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 614		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.5.2023 9:42:08			
Údaje platné k 23.5.2023 18:00:00			

Ing. Jolán Németh,

Znalkyňa v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
ev. č. 912490

číslo znaleckého posudku : **029/2022**

ZNALECKÝ POSUDOK



vo veci : odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách oddelených na geometrických plánoch č. 028/2022, 029/2022, 030/2022, 031/2022, 032/2022, 033/2022, 034/2022, 035/2022, 066/2022, z pôvodných parciel vedených na liste vlastníctva č.3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

Zadávatel' znaleckého posudku: Mesto Dunajská Streda
Hlavná ulica 50/16
929 01 Dunajská Streda

Účel znaleckého posudku : uzavretie zmluvy na všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

Znalecký posudok obsahuje **77** strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi, jeden exemplár archivuje znalkyňa

v Topoľníkoch, dňa 6. marca 2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách oddelených na geometrických plánoch č. 028/2022, 029/2022, 030/2022, 031/2022, 032/2022, 033/2022, 034/2022, 035/2022, 066/2022, z pôvodných parciel vedených na liste vlastníctva č.3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

3. Dátum vyžiadania posudku: 20.2.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.3.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Informatívne kópie z katastrálnych máp, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 6.3.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3251 kat. územie Dunajská Streda vytvorený cez katasterportal zo dňa 4.3.2022
- Overený geometrický plán č. 028/2022 na oddelenie parcely č. 25894/24, overeného dňa 27.01.2022 pod č. G1-116/2022
- Overený geometrický plán č. 029/2022 na oddelenie parcely č. 2584/25-26, overeného dňa 26.01.2022 pod č. G1-117/2022
- Overený geometrický plán č. 030/2022 na oddelenie parcely č. 44/271, overeného dňa 27.01.2022 pod č. G1-118/2022
- Overený geometrický plán č. 031/2022 na oddelenie parcely č. 2475/233, overeného dňa 02.02.2022 pod č. G1-119/2022
- Overený geometrický plán č. 032/2022 na oddelenie parcely č. 2475/234, overeného dňa 27.01.2022 pod č. G1-120/2022
- Overený geometrický plán č. 033/2022 na oddelenie parcely č. 2475/235, overeného dňa 26.01.2022 pod č. G1-21/2022
- Overený geometrický plán č. 034/2022 na oddelenie parcely č. 44/272, overeného dňa 27.01.2022 pod č. G1-122/2022
- Overený geometrický plán č. 035/2022 na oddelenie parcely č. 44/273, overeného dňa 26.01.2022 pod č. G1-23/2022
- Overený geometrický plán č. 066/2022 na oddelenie parcely č. 22/16, overeného dňa 08.02.2022 pod č. G1-141/2022

5.2 Obstarané znalcom:

- Zistenie skutkového stavu
- Orto fotodokumentácia
- Priemerné úrokové miery z úverov poskytnutých v eurách
<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>
- Mapa www.zbgis.sk/geodesy.sk zo dňa 4.3.2022

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov. www.slov-lex.sk
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

7. definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**a) Definície pojmov**

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 neprimeranou pohnútkou.

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť : uzavretie zmluvy na všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách č. 22/16, parc.č. 44/271, parc.č. 44/272, parc.č. 44/273, parc. č. 2475/233, parc.č. 2475/235, parc.č. 2475/234, parc. č. 2584/24 a 25 registra „C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z.,

V znaleckom posudku mám stanoviť odhad nájmu registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách oddelených na geometrických plánoch č. 028/2022, 029/2022, 030/2022, 031/2022, 032/2022, 033/2022, 034/2022, 035/2022, 066/2022, z pôvodných parciel vedených na liste vlastníctva č.3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda ako pozemky registra „C“ na parcelách č. 22/1, parc.č. 44/80, .parc.č. 44/100, parc.č. 44/104, parc. č. 2475/37, parc.č. 2475/69, parc.č. 2475/182, parc. č. 2584/10, parc.č. 2584/12 registra „C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádzame zo vzťahu :

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{Poy MJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n * kn \text{ EUR/rok})$$

VSH_{pozmi} - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

kn - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = $100 + N/100$

N - náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) - 15%

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

Všeobecná hodnota pozemku pre výpočet nájmu je stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle citovaného predpisu, pričom táto hodnota je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

$VSH_{poz} = M \cdot VSM_{MJ} (\text{€})$

kde: VSH_p - všeobecná hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou

VSM_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m² - ktorá je určená z východiskovej hodnoty mesta Dunajská Streda.

M - výmera pozemku v m²

k - celkový koeficient prepočtu polohy, vypočíta sa podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_t \cdot k_Z \cdot k_R$

kde: k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,5 - 2,0)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,8 - 1,20)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)

k_P - koeficient funkčného využitia (0,9 - 2,0)

k_t - koeficient technickej infraštruktúry (0,8 - 1,5)

k_Z - koeficient zvyšujúcich: (1,01 - 3,0)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov: (0,2 - 0,99)

Dotknuté pozemky na novovytvorených parcelách registra „C-KN“ boli oddelené na geometrických plánoch č. 028/2022, 029/2022, 030/2022, 031/2022, 032/2022, 033/2022 034/2022, 035/2022, 066/2022, z pôvodných parciel na parcelách č. 22/1, parc.č. 44/80, parc.č. 44/100, parc.č. 44/104, parc.č. 2475/37, parc.č. 2475/69, parc.č. 2475/182, parc. č. 2584/10, parc.č. 2584/12 registra „C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, sú vedené na liste vlastníctva č.3251. Na novovytvorených pozemkoch budú uložené podzemné nádrže na komunálny odpad. Vedené sú ako zastavané plochy, resp. ostatné plochy.

Porovnávacia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

1) LIST VLASTNÍCTVA č. 3251 - výpis vytvorený cez katastrálny portál

časť A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

pozemok na parcele č. 22/1	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	6 010 m ²
pozemok na parcele č. 44/80	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	637 m ²
pozemok na parcele č. 44/100	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	324 m ²
pozemok na parcele č. 44/104	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	1 766 m ²
pozemok na parcele č. 2475/37	ostatná plocha	vo výmere	282 m ²
pozemok na parcele č. 2475/69	zastavaná plocha a nádvoria	vo výmere	739 m ²
pozemok na parcele č. 2475/182	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	28 m ²
pozemok na parcele č. 2584/10	zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere	74 m ²

pozemok na parcele č. 2584/12 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 73 m²

ostatné pozemky a stavby nie sú uvedené

časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

por.č.1

Mesto Dunajská Streda

ČO: 305383

spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C : Ľarchy : vid'. LV č. 3251

Iné údaje : vid'. LV č. 3251

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: 3.3.2022

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom hodnotenia sú pozemky, predloženie technickej dokumentácie je irrelevantné.

Mesto Dunajská Streda plánuje s vlastníkmi uzavrieť nájomnú zmluvu na dotknuté novovytvorené pozemky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pôvodné pozemky registra „C-KN“ na parcelách č. 22/1, parc.č. 44/80, .parc.č. 44/100, parc.č. 44/104, parc. č. 2475/37, parc.č. 2475/69, parc.č. 2475/182, parc. č. 2584/10, parc.č. 2584/12 registra „C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, z ktorých boli oddelené novovytvorené parcely sú zapísané na liste vlastníctva č. 3251. Geometrické plány č. č. 028/2022, 029/2022, 030/2022, 031/2022, 032/2022, 033/2022 034/2022, 035/2022, 066/2022 sú prílohou znaleckého posudku. Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu :

- pozemok na novovytvorenej parcele č. 22/16 (33 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/271 (14 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/272 (16 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/273 (21 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/233 (14 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/234 (14 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/235 (15 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 2584/24 (29 m²)
- pozemok na novovytvorenej parcele č. 2584/25 (27 m²)

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

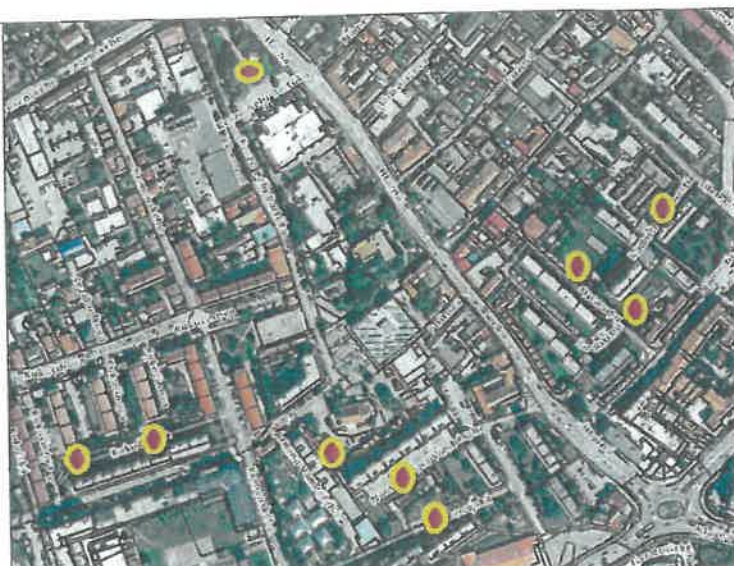
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Dunajská Streda, v lokalite, ktorá patrí do úzšieho centra.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Dotknuté pozemky sú využívané ako nádvorie pri bytovom dome.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: na novovytvorených parcelách budú uložené v zemi nádrže na komunálny odpad. S využívaním nehnuteľností nie sú



známe mimoriadne riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Dotknuté pozemky, na parcelách č. 22/1, parc.č. 44/80, parc.č. 44/100, parc.č. 44/104, parc. č. 2475/37, parc.č. 2475/69, parc.č. 2475/182, parc. č. 2584/10, parc.č. 2584/12 registra „C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, z ktorých boli geometrickými plánmi oddelené hodnotené novovytvorené parcely, sú vedené na liste vlastníctva č. 3251, ako zastavané plochy resp. ostatné plochy vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda

Využitie v budúcnosti na vyššie využitie je, vzhľadom na ich výmeru a polohu, je značne limitované.

Terén je rovinný. V lokalitách sú vybudované miestne komunikácie a všetky verejné inž. siete mesta.

Pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov som vychádzala z východiskovej hodnoty mesta Dunajská Streda.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
22/16	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
44/271	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
44/272	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
44/273	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2475/233	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
2475/234	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
2475/235	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
2584/24	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
2584/25	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				183,00

Obec:

Dunajská Streda

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	9,8865
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 9,8865$	98,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 22/16	$33,00 \text{ m}^2 * 98,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 249,51
parcelsa č. 44/273	$21,00 \text{ m}^2 * 98,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 067,87
parcelsa č. 44/272	$16,00 \text{ m}^2 * 98,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 575,52
parcelsa č. 2475/235	$15,00 \text{ m}^2 * 98,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 477,05
parcelsa č. 2475/234	$14,00 \text{ m}^2 * 98,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 378,58

parcela č. 2475/233	14,00 m ² * 98,47 €/m ² * 1/1	1 378,58
parcela č. 44/271	14,00 m ² * 98,47 €/m ² * 1/1	1 378,58
parcela č. 2584/25	27,00 m ² * 98,47 €/m ² * 1/1	2 858,69
parcela č. 2584/24	29,00 m ² * 98,47 €/m ² * 1/1	2 855,63
Spolu		18 020,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.1.1 pozemok

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku som použila metódu s výpočtom, nie porovnávaním, nakoľko nemala som k dispozícii hodnoverné údaje v tejto lokalite.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku som vychádzala zo vzťahu:

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{poz MJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n * kn) \quad (\text{EUR/m}^2/\text{rok})$$

kde :

$VSH_{poz MJ}$ - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

kn koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = 100 + N/100

N náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) - 1,15

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

úroková miera „ k “ bola stanovená na základe priemerných úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady nefinančných spoločností s dobou dohodnutej splatnosti nad 5 rokov. Pre posudzované (známe) obdobie 1 rok 2021, čo je 2,09%

<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

n časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní -15 rokov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 98,470 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov

Úroková miera: 2,09 %

Daň z príjmu: 15 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,15

Počet MJ pozemku: 183,00 m²

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

$$VSH_{NPMJ} = 98,470 * \left[\frac{(1+0,0209)^{15} * 0,0209}{(1+0,0209)^{15} - 1} \right] * 1,15 = 8,872 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 183,00 \text{ m}^2 * 8,872 \text{ €/m}^2/\text{rok} =$$

1 623,58 €/rok

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách č. č. 22/16, parc.č. 44/271, parc.č. 44/272, parc.č. 44/273, parc. č. 2475/233, parc.č. 2475/235, parc.č. 2475/234, parc. č. 2584/24 až 25 registra

„C-KN“, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda. Všeobecná hodnota nájmu bola vypočítaná ako najpravdepodobnejšia hodnota nájmu pozemkov ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ pozemku, aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou: ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty pozemkov dosiahnutej prostredníctvom nájmu pozemkov k termínu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota 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 3.3.2022, ktorú by mala 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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok na novovytvorenej parcele č. 22/16 (33 m ²)	3 249,51
pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/271 (14 m ²)	1 378,58
pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/272 (16 m ²)	1 575,52
pozemok na novovytvorenej parcele č. 44/273 (21 m ²)	2 067,87
pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/233 (14 m ²)	1 378,58
pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/234 (14 m ²)	1 378,58
pozemok na novovytvorenej parcele č. 2475/235 (15 m ²)	1 477,05
pozemok na novovytvorenej parcele č. 2584/25 (27 m ²)	2 685,63
pozemok na novovytvorenej parcele č. 2584/24 (29 m ²)	2 855,63
Spolu pozemky (183,00 m ²)	18 020,01
Všeobecná hodnota celkom	18 020,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 000,00
Všeobecná hodnota slovom: osemnásťtisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemky na novovytvorených parcelách	8,872	1623,58
Spolu		1 623,58
Zaokrúhlene		1 620,00

Slovom: Jedentisícšesťstodvadsať Eur/rok

MIMORIADNE RIZIKÁ : prípadné mimoriadne riziká s užívaním nehnuteľností neboli zistené

v Topoľníkoch dňa 6. marca 2022



Ing. Jolán Németh

Ing. Jolán Németh,

Znalkyňa v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
ev. č. 912490 číslo znaleckého posudku : 087/2022

ZNALECKÝ POSUDOK



vo veci : odhad všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov registra „C- KN“ na parcelách č. 613 až 616 a parc. č. 618 v katastrálnom území Veľké Dvorníky v obci Veľké Dvorníky v okrese Dunajská Streda

Zadávatel' znaleckého posudku:

Mesto Dunajská Streda
Hlavná 50/16
929 01 Dunajská Streda

Účel znaleckého posudku :

odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností ako podklad k prevodu nehnuteľností

Znalecký posudok obsahuje 22 strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi, jeden exemplár archivuje znalec

Topoľníky, dňa 27. októbra 2022

1. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu a nájom pozemkov registra „C- KN“ na parcelách č. 613 až 616 a parc. č. 618 v katastrálnom území Veľké Dvorníky v obci Veľké Dvorníky v okrese Dunajská Streda

2. Účel posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.10.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka znaleckého posudku od PURA W, s.r.o Dunajská Streda zo dňa 5.8.2022

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1450 kat. územie Veľké Dvorníky, zo dňa 11.8.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1371 kat. územie Veľké Dvorníky, zo dňa 13.8.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 10.08.2022 vytvorené cez katastrálny portál
- Zistenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky realitných kancelárií
- Priemerné úrokové miery z úverov poskytnutých v eurách
- <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>
- Orto fotodokumentácia
- Mapa www.zbgis.sk/geodesy.sk zo dňa 26.10.2022

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.: 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku po zmene a doplnení vyhláškami č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z., č.254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 a č. 228/2018 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- 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)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sú štyri základné postupy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

porovnávacia metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania posudku pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii preskúmateľné podklady (prevodov alebo prechodov) pre porovnávanie. V posudku som stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

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

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Hodnota nájmu za pozemok vyplýva zo všeobecnej hodnoty nájmu pozemku a je stanovená pre aktuálnu úrokovú sadzbu NBS k dátumu hodnotenia súčasného daňového zaťaženia a pre predpokladanú dobu návratnosti – spravidla 20 rokov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádza zo vzťahu :

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{POZ} \cdot MJ \cdot ((1+k)^n \cdot k / ((1+k)^n \cdot kn \text{ EUR/rok})$$

VSH_{poz} - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

kn – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = 100 + N/100

N – náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) – 19%

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

n = časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí : max. 20 rokov

$$VSH_{NP} = VSH_{POZ} \cdot C$$

$$C = k/N$$

Všeobecná hodnota pozemku pre výpočet nájmu bude stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle citovaného predpisu, pričom táto hodnota je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSM_{MJ} (€)$$

kde : VSH_p - všeobecná hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou

VSM_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m² - ktorá je určená z východiskovej hodnoty mesta Dunajská Streda.

M - výmera pozemku v m²

k - celkový koeficient prepočtu polohy, vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde : *k_S* - koeficient všeobecnej situácie (0,5 - 2,0)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,8 - 1,20)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)

k_P - koeficient funkčného využitia (0,9 - 2,0)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry (0,8 - 1,5)

k_Z - koeficient zvyšujúcich : (1,01 - 3,0)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov: (0,2 - 0,99)

Dotknuté pozemky, registra „C- KN“ na parcelách č. 613 až 616 a parc. č. 618 v katastrálnom území Veľké Dvorníky v obci Veľké Dvorníky v okrese Dunajská Streda, na ktoré plánuje Mesto Dunajská Streda uzavrieť nájomnú zmluvu sú vedené na liste vlastníctva č. 1480 vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda. Pozemky sú vedené ako ostatné plochy. V skutočnosti sú na nich vybudovaná skládka odpadu. Využitie v budúcnosti na vyššie využitie je, vzhľadom na ich využitie, výmeru a polohu, je značne limitované.

Porovnávacia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1) LIST VLASTNÍCTVA č. 1480 - vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcely č.613	ostatná plocha	357 m ²
parcely č.614	ostatná plocha	7 461 m ²
parcely č.613	ostatná plocha	14 674 m ²
parcely č.613	ostatná plocha	181 m ²
parcely č.613	ostatná plocha	251 m ²

Stavby

Skládka TKO 1 na parcele č. 612

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 612 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1371

Skládka TKO 2 na parcele č. 620

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 620 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1371

Skládka TKO 3 na parcele č. 621/2

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 621/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1371

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu : vlastník

1. Mesto Dunajská Streda IČO : 305383 spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia : Z-4791/14 Rozhodnutie OÚ-DS-PLO – 2014/004672-168 Zápis pozemkových úprav

Iné údaje : R-62/2020 Zjednotenie súpisných čísiel – č.z.31/20

Časť C : Ľarchy: bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 7. augusta 2022

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Nakoľko hodnotené nehnuteľnosti sú pozemky, predloženie technickej dokumentácie je irrelevantné.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Hodnotené pozemky sú zapísané do KN na list vlastníctva č. 1480. Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

- pozemok na parcele č. 613
- pozemok na parcele č. 614
- pozemok na parcele č. 615
- pozemok na parcele č. 616
- pozemok na parcele č. 618

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené: Neboli požiadané.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotené pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce Veľké Dvorníky, v lokalite určenej na skládky TKO, s možnosťou napojenia sa na elektrické vedenie.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

V lokalite je poľnohospodárska výroba a skladovanie odpadu.

Dopravné možnosti sú dobré. Obec Veľké Dvorníky sa nachádza v tesnej blízkosti okresného mesta. Prístup na pozemky sú cez súkromný majetok spoločnosti PURA W s r.o. Dunajská Streda

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sú bez tiarch a záväzkov. Prístupové cesty k pozemkom vedú cez pozemko v súkromnom vlastníctve spoločnosti PURAW s r.o. Dunajská Streda,



ktoré sú zatažené v prospech UniCredit Leasing Slovakia so sídlom v Bratislave.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 pozemok

Hodnotené sú pozemky registra „C- KN“ na parcelách č. 613 až 616 a parc. č. 618 v katastrálnom území Veľké Dvorníky v obci Veľké Dvorníky v okrese Dunajská Streda

V predmetnej lokalite sú vybudované skládky TKO a z inžinierskych sietí elektrické vedenie. Dopravné možnosti sú dobré. Obec Veľké Dvorníky, kat. územie Veľké Dvorníky, kde sa nachádzajú tieto pozemky, sa nachádza v tesnej blízkosti okresného mesta. Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia, v lokalite pre poľnohospodárstvo.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m² - je určená zo 60% východiskovej hodnoty Dunajskej Stredy, nakoľko obec Veľké Dvorníky tvorí satelitnú časť okresného mesta.

Nakoľko na pozemkoch sú uložené odpady, susedné pozemky sú v súkromnom vlastníctve a sú zatažené, s využívaním nehnuteľností sú isté riziká. Pri určení všeobecnej hodnoty počítam i redukujúcim faktorom.

Vzhľadom na limitovanú možnosť ďalšieho vyššieho využitia aj na malý okruh možných kupujúcich, počítam i redukujúcim faktorom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
613	ostatná plocha	357,00	1/1	357,00
614	ostatná plocha	7461,00	1/1	7461,00
615	ostatná plocha	14674,00	1/1	14674,00
616	ostatná plocha	181,00	1/1	181,00
618	ostatná plocha	251,00	1/1	251,00
Spolu výmera				22 924,00

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>mimo zastavaného územia</i>	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>napojenie iba na EL</i>	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. <i>vplyv zápachy, úzky okruh kupujúcich, prístup cez cudzí pozemok</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 3,00 * 0,75$	1,1088
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 1,1088$	6,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 613	$357,00 \text{ m}^2 * 6,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 366,91
parcela č. 614	$7 461,00 \text{ m}^2 * 6,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	49 466,43
parcela č. 615	$14 674,00 \text{ m}^2 * 6,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	97 288,62
parcela č. 616	$181,00 \text{ m}^2 * 6,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 200,03
parcela č. 618	$251,00 \text{ m}^2 * 6,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 664,13
Spolu		151 986,12

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****4.1.1 pozemky**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku som použila metódu s výpočtom, nie porovnávaním, nakoľko nemala som k dispozícii hodnoverné údaje v tejto lokalite.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádzame zo vzťahu:

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n - 1) * k_n \quad (\text{EUR}/\text{m}^2/\text{rok})$$

VSH_{POZMJ} - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

k_n koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = 100 + N/100

N náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) – 1,21

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

úroková miera „k“ bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) – EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky. Pre posudzované (známe) obdobie 07/2022, čo je 2,03%

<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

n časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí :max.20 rokov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 6,630 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov

Úroková miera: 2,08 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19

Počet MJ pozemku: 22 924,00 m²

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

$$VSH_{NPMJ} = 6,630 * \left[\frac{(1 + 0,0208)^{20} * 0,0208}{(1 + 0,0208)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,486 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 22\,924,00 \text{ m}^2 * 0,486 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 11\,141,06 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
-------	------	---------	---------	---------------

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
pozemok	613	357,00
pozemok	614	7 461,00
pozemok	615	14 674,00
pozemok	616	181,00
pozemok	618	251,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra „C- KN“ na parcelách č. 613 až 616 a parc. č. 618 v katastrálnom území Veľké Dvorníky v obci Veľké Dvorníky v okrese Dunajská Streda a výpočet nájomu pozemkov.

Nehnutelnosť bola hodnotená podľa vyhlášky MS SR č.: 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku po zmene a doplnení vyhláškami č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z., č.254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z. Všeobecná hodnota je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 26.10.2022, ktorú by 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 neprimeranou pohnútkou.

Priemerné úrokové miery z úverov boli poskytnuté z [www. nbs.sk](http://www.nbs.sk) v eurách rezidentom eurozóny na nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok na parc. č. 613 (357 m ²)	2 366,91
pozemok na parc. č. 614 (7 461 m ²)	49 466,43
pozemok na parc. č. 615 (14 674 m ²)	97 288,62
pozemok na parc. č. 616 (181 m ²)	1 200,03
pozemok na parc. č. 618 (251 m ²)	1 664,13
Spolu pozemky (22 924,00 m ²)	151 986,12
Všeobecná hodnota celkom	151 986,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	152 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jednostopäťdesiatdvatisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/ MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemok	0,486	11 141,06
Spolu		11 141,06
Zaokrúhlene		11 100,00

Slovom: Jedenásttisícsto Eur/rok**MIMORIADNE RIZIKÁ**

Hodnotené nehnuteľnosti sú bez tiarch a záväzkov. Prístup cez cudzie pozemky a zápach spôsobujú isté riziká s využívaním nehnuteľností.

V Topoľníkoch, dňa 27. októbra 2022



Ing. [signature] neth

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1480
- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1371
- Kópie z katastrálnej mapy
- Fotodokumentácia
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 5.8.2022
- Zmena mena
- Osvedčenie znalca č. S - 097