

Life Spirit s.r.o.
Drevárska 97
929 01 Dunajská Streda
IČO: 52 509 575

1	
Mestský úrad Dunajská Streda	
Dátum:	02 -12- 2024
Podacie číslo: 1, 2, 3, 4	číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Pre: Mesto Dunajská Streda
Mestský úrad
Hlavná ulica 50/16
929 01 Dunajská Streda

V Dunajskej Strede dňa 02.12.2024

Naše číslo: 0002/2024

Vec: Prenájom

Spoločnosť **Life Spirit s.r.o.** so sídlom Drevárska 97, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 52 509 575, opätovne žiada mesto Dunajská Streda aby poskytol pre spoločnosti **Life Spirit s.r.o.** do prenájmu pozemok vo výmere 174m² a to parcelu 3182/15 uvedené v znaleckom posudku 091/2023.

Spoločnosť **Life Spirit s.r.o.** prenajíma od LESY Slovenskej republiky vedľajšie pozemky a to s číslami parciel 3207/1, 3207/2, 3207/3, 3207/4. Spoločnosť **Life Spirit s.r.o.** má nájomnú zmluvu s LESY Slovenskej republiky na dobu určitú a to na 30 rokov. Nájomná zmluva medzi **Life Spirit s.r.o.** a LESY Slovenskej republiky je prílohou tejto žiadosti. Nájom parcely 3182/15 podľa znaleckého posudku 091/2023, by spoločnosť **Life Spirit s.r.o.** by chcel prenajať od mesta Dunajská Streda na dobu 30 rokov s možnosťou oplotiť počas doby prenájmu.

Life Spirit s.r.o.
S p...
Ľudovít Fekete, konateľ

Prílohy:

- Znalecký posudok 091/2023
- Výpis obchodného registra spoločnosti **Life Spirit s.r.o.**
- Dodatok č. 1 k nájomná zmluvy s LESY Slovenskej republiky s číslom 1700/202/LSR

Dodatok č. 1

k nájomnej zmluve č. j. 1700/2020/LSR zo dňa 24.03.2020 uzatvorená s odkazom na § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a predpisov a zákona č.18/1996 Z. z. v znení noviel

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení: JUDr. Tibor Menyhart, generálny riaditeľ

IČO: 36 038 351

IČ pre DPH: SK 2020087982

DIČ: 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S

na strane jednej ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Life Spirit, s.r.o.

Drevárska 97, 929 01 Dunajská Streda

V zastúpení: Ľudovít Fekete - konateľ

IČO: 52 509 575

DIČ : 212059358

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Trnava dňa 11.11.2023, oddiel Sro, vložka č. 55521/T.

Nie je platca DPH!

Na strane druhej ako n á j o m c o m

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom

d o d a t k u

Článok 1 Zmeny v zmluve

Zmluvné strany sa dohodli na úprave nasledovných článkov Nájomnej zmluvy č. 1700/2020/LSR zo dňa 24.3.2020:

- čl. I. Predmet zmluvy,
- čl. II. Účel nájmu,
- čl. III. Doba nájmu,
- čl. IV. Výška a splatnosť nájomného, ods. 4.1.,4.2.,4.3.
- čl V. Ukončenie nájomného vzťahu,
- čl. VII. Ostatné dojednania

ktoré po zmene znejú nasledovne:

Čl. I. Predmet nájmu, odsek 1.2.:

1.2. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou a za podmienok v nej ustanovených Nájomcovi do dočasného odplatného užívania nasledovné nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Dunajská Streda, zapísané na LV č. 1532:

- parcela KN-C č. 3207/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 569 m²
- parcela KN-C č. 3207/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m²

- parcela KN-C č. 3207/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m²
- parcela KN-C č. 3207/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²
- železničná vlečka s príslušenstvom

Dlhodobý majetok	Aktivácia dňa	Označenie IM
2028075	1.10.2001	Rekonstrukcia vlečka DS – koľaj 1,3
	1.10.2001	Výhybka L9, L3, L2ab

Železničná vlečka sa nachádza v areáli bývalého expedičného skladu a prevádzky drevárskej výroby v Dunajskej Strede.

- ďalej ako („Predmet nájmu“)

Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že je oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu. Vzhľadom na skutočnosť, že súčasný stav Predmetu nájmu, najmä vlečky a výhybiek neumožňuje ich riadne užívanie, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený (nie však povinný) uviesť vlečku do užívania schopného stavu, a to po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Základné údaje

- Vlečka odbočuje v stanici Dunajská Streda zo staničnej koľaje č. 7 v km ŽSR 43,894 výhybkou č. zariadenia oznamovacej a zabezpečovacej techniky výhybka č. 9 a L2a
- Vlastníkom vlečky sú LESY SR, š.p.

Popis vlečky

Sklonové pomery:

- koľaj č. 1 od odbočnej výhybky č.9 je koľaj vodorovná 79m, potom klesá 13,3 %o v dĺžke 36m, potom klesá 10,0%o v dĺžke 44m, potom klesá 10,7%o v dĺžke 42 m, ďalej klesá 2,5%o až po ukončenie koľaje zarážadlom.
- koľaj č. 3 od odbočnej výhybky L3 v celej svojej dĺžke klesá 2,5%o až po ukončenie koľaje zarážadlom.
- Najväčšia dovolená rýchlosť vo vlečke je 15 km/h.
- Najmenší polomer oblúka na vlečke R = 180 m.
- Dovoľená hmotnosť na os je 20 ton.
- Prechodnosť HDV z hľadiska zvislých a priečných účinkov na zvršok je bez obmedzenia
- Prechodnosť vozňov je bez obmedzenia.

Koľaje

Koľaj číslo	Dĺžka v m	Ohraničenie	Trakčné vedenie	Účel	Poznámky
1	154	Námedzník výhybky L3 - Zarážadlo	Nie je	Odvzdávková a návratová	
3	124	Námedzník výhybky L3 - Zarážadlo	Nie je	Manipulačná	

Výhybky, výkoľajky a koľajové zábrany

Číslo	Obsluha		Zabezpečenie	Typ kľúča	Ohrev	Osvetlenie	Poznámka
	Spôsob prestavenia, kto prestavuje	Odkiaľ					
1	2	3	4	5	6	7	8
9	Ručne/ ŽSR	Na mieste	Kontrolná zámka	16+	Nie	Odrážky	
L2 a/b	Ručne/ ŽSR	Na mieste	Kontrolná zámka	L2a 20+	Nie	Odrážky	
L3	Ručne/ ZSSK CARGO	Na mieste	Hákový záver	-	Nie	Odrážky	

Priecestia
Neobsadené.

Hlavné návestidlá, ich predzvesti a ostatné návestidlá platné pre posun
Neobsadené.

Miesta na vlečke, kde nie je dodržaný voľný schodný a manipulačný priestor

- o Vstupná brána do vlečky.
- o Bôčná rampa vlečky.

V miestach, kde nie je dodržaný voľný schodný a manipulačný priestor je dovolená najväčšia rýchlosť 5 km/h.

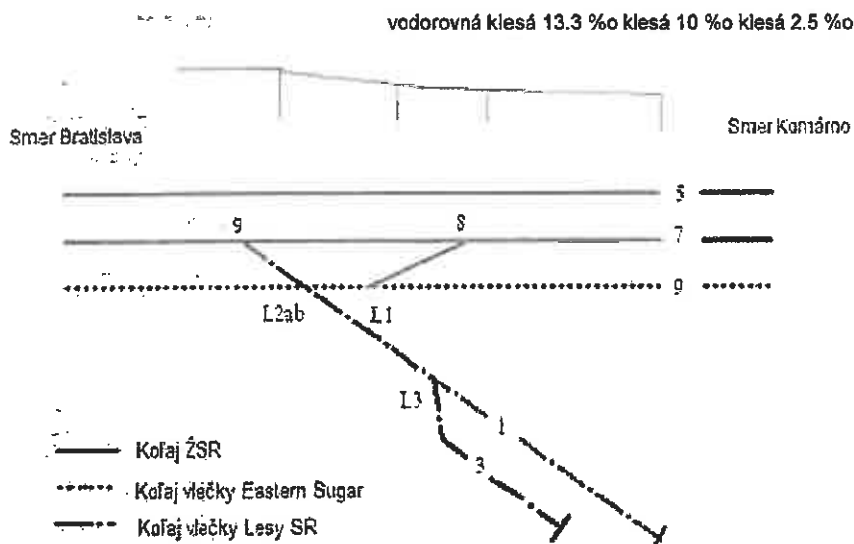
Osvetlenie a elektrické zariadenia

Odovzdávková kofaj vlečky by mala byť osvetlená elektrickými stožiarovými výbojkovými lampami.

Popis a obsluha zabezpečovacieho zariadenia

Obsluha zabezpečovacieho zariadenia pri obsluhu vlečky sa vykonáva podľa ustanovení PP ŽST. Vlečka nemá vybudované vlastné zabezpečovacie zariadenie. Kľúč od odbočnej výhybky č. 9 a výhybky č. L2ab a je držaný v elektromagnetickej zámke EZ a EZ2, ktoré sú zapojené do staničného zabezpečovacieho zariadenia ESA 11. Výpravca DOT obsluhou príslušných ovládacích prvkov zabezpečovacieho zariadenia ESA 11 umožní dozorcovi dopravne na DOT (zamestnanec ŽSR) vybratie výsledného kľúča z elektromagnetickej zámky EZ na odomknutie výhybky č. 9, resp. vybratie výsledného kľúča z elektromagnetickej zámky EZ 2 na odomknutie výhybky č. L2ab. Výhybku L3 obsluhuje zamestnanec ZSSK CARGO.

Náčrt vlečky



Článok II. Účel nájmu:

2.1. Prenajímateľ dáva Predmet nájmu do nájmu nájomcovi za účelom užívania, na ktorý pozemky, vlečka a výhybky obvykle slúžia a za účelom ich využitia v rámci jeho podnikateľskej činnosti, v rámci ktorej okrem iného nájomca môže zabezpečiť prevádzkovanie vlečky a výhybiek a ich využitie aj tretími osobami. Nájomca musí rešpektovať technické parametre železničnej vlečky.

Článok III. Doba nájmu:

3.1. Táto Zmluva sa na základe dohody zmluvných strán uzatvára na dobu určitú a to 30 rokov odo dňa účinnosti tohto Dodatku č.1.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného:

4.1. Výška ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. na sumu **21 000,- €/rok bez DPH**, slovom: dvadsaťjedtisíc eur ročne bez DPH. Uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. DPH bude uplatnená v zmysle platných právnych predpisov.

4.2. Úhrada za služby spojená s užívaním stavby sa neurčuje. Elektrickú energiu, vodné a stočné bude nájomcovi refakturované v plnej výške na základe faktúr od dodávateľa.

4.3. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v rovnakých polročných splátkach vo výške 10 500 € bez DPH, slovom: desaťtisícpäťsto eur bez DPH, vždy najneskôr do 31.1. a do 31.5. príslušného kalendárneho rok. Splatnosť nájomného bude podľa faktúry v prospech účtu prenajímateľa vedeného vo VÚB, a.s., IBAN č.: SK11 0200 0000 0000 0150 3152, príjemca OZ Podunajsko. Prvé nájomné ako alikvotná časť za kalendárny polrok, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť a je splatné do 14 dní od doručenia faktúry.

Článok V. Ukončenie nájomného vzťahu:

5.1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

(a) Uplynutím dohodnutej Doby nájmu;

(b) na základe písomnej dohody zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, inak ku dňu uzavretia takejto dohody;

(c) nájom na dobu určitú nie je možné vypovedať;

(d) na základe písomného oznámenia zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto Zmluve alebo v zákone;

(e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.

5.2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak druhá zmluvná strana podstatným spôsobom poruší túto Zmluvu (pod podstatným porušením tejto zmluvy sa rozumie také porušenie, ak strana porušujúca Zmluvu vedela v čase porušenia tejto Zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel Zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola Zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení Zmluvy), a to po predchádzajúcom písomnom upozornení a márnom uplynutí tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu zo strany porušujúcej zmluvnej strany, pričom účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy porušujúcej zmluvnej strane.

5.3. Ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu vypratáný, v stave nie horšom ako je v deň podpisu tejto Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dohodnutý spôsob užívania. O odovzdaní Predmetu nájmu nájomcom spíšu strany odovzdávací a preberací protokol. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odstrániť z Predmetu nájmu všetok svoj hnutelný majetok.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručенú aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

Článok 2

Spooločné a záverečné ustanovenie

1. Dodatok č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy č. j. 1700/2020/LSR zo dňa 24.03.2020

2. Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z. z.

Zverejnenie dodatku č. 1 k nájomnej zmluve v Centrálnom registri zmlúv je povinný zabezpečiť prenajímateľ.

3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením dodatku v jeho plnom rozsahu vrátane príloh v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany podpisom tohoto Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve č. j. 5563/2018/LSR zo dňa 01.10.2018 vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jeho obsahom, dodatku rozumejú a dodatok nepodpísali v tiesni.

5. Dodatok č. 1 bol vyhotovený v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
4 rovnopisy prenajímateľ
2 rovnopisy nájomca

04. JÚL 2024

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:
LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zastúpení:

LESY Slovenskej republiky
Štátny podnik
Námestie SNP č. 1

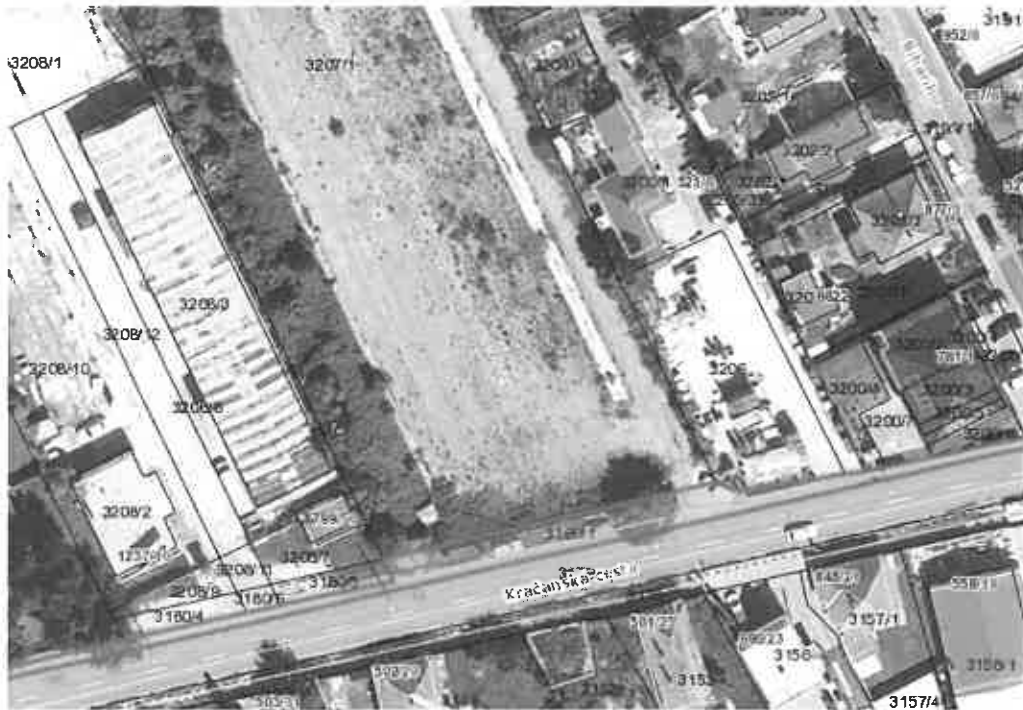
.....
JUDr. Tibor Menyhart
generálny riaditeľ

Nájomca :
Life Spirit, s.r.o.
v zastúpení:

Life Spirit s. r. o.
Drevárska 97
929 01 Dunajská Streda
059358

.....
Ludovít Fekete
konateľ

ZNALECKÝ POSUDOK



vo veci : *odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku registra „C-KN“, na novovytvorenú parc. č. 3180/15 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda*

Zadávatel' znaleckého posudku: *Life Spirit s.r.o
Drieňová 1J
821 01 Bratislava*

Účel znaleckého posudku : *nájom pozemku*

Znalecký posudok obsahuje 20 strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi , jeden exemplár archivuje znalkyňa

v Topoľníkoch, dňa 25. januára 2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku registra „C-KN“, na novovytvorenú parc. č. 3180/15 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

3. Dátum vyžiadania posudku: 23. januára 2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25. januára 2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Overený geometrický plán č. 1025/2023 na zriadenie vecného bremena na parc. č. 3462/1 overeného dňa 24.08.2023 pod číslom G1-1849/23, vypracovaného GEOPLANOM . so sídlom v Dunajskej Strede.
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 13.11.2023
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3251 kat. územie Dunajská Streda, zo dňa 23.01.2025, vytvoreného cez katastrálny portál

5.2 Obstarané znalcom:

- Zistenie skutkového stavu
- 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

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: : nájom pozemku na par. č. 3180/15

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., 213/2017 Z. z.). Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN).

Výpočet východiskovej hodnoty pozemku sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$VŠHMJ$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot k_{PD} [€/m^2], \text{ kde}$$

$VHMJ$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

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

Pozemky, na ktorých sa nachádzajú hodnotené stavby, sú zapísané na listoch vlastníctva:

1) Výpis z listu vlastníctva LV č. 3251

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. 3180/1

ostatná plocha

vo výmere

755 m²

ostatné pozemky nežiadané

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu : vlastník

Por. č. 1

Mesto Dunajská Streda

IČO: 305383

spoluvlastnícky podiel 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 25.1.2025

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom : predmetom znaleckého posudku je prenájom pozemku na novovytvorenej parcele č. 3180/15 podľa overeného geometrického plánu č. 50157396-41/2023, predloženie dokumentácie je irrelevantné.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti : pôvodný pozemok parc. č. 3180/1 registra „C“ , z ktorého bola oddelená novovytvorená parcela č. 3180/15, je vedená na liste vlastníctva č. 3251 v katastrálnom území mesta Dunajská Streda. Pozemok je parc. č. 3180/1 je vo výlučnom vlastníctve Mesta Dunajská Streda. Pozemok je vedený ako ostatná plocha.

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

* novovytvorená parc. č. 3180/15 vo výmere 174 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadanie a funkčného využitia pozemkov, názov ÚP k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je ÚP verejne prístupný :



LEGENDA

- hranica ZÚJ
 - hranica katastra
 - hranica zvestovaneho uzemia
 - hranica zvestovaneho uzemia - návrh
 - hlavné osvedné komunikácie
 - železničná trať
 - vlečky
 - hlavné cyklistické trasy
 - ochranné pásmo NKP - stav
 - ochranné pásmo NKP - návrh
 - ochranné pásmo vodného zdroja
 - ochranné pásmo prečerpávacej stanice
 - ochranné pásmo elektrodového vedenia
 - ochranné pásmo plynu
 - ochranné pásmo telegrafu
 - ochranné pásmo cintorína
 - objekty zaplánné do ÚZPF
- Funkčné plochy
- rodinné domy
 - rodinné domy s obšanosou vybavenosťou
 - bytové domy
 - bytové domy s obšanosou vybavenosťou
 - priemyselná a stavárna výroba, skladové hospodárstvo
 - priemyselný park
 - poľnohospodársky dvor
 - plachty športu
 - plachty rekreácie
 - areál termálneho kúpeľníka
 - polyfunkčné územie bývanie a rekreácie
 - polyfunkčné územie mestského typu
 - polyfunkčné územie obchodu a služieb
 - polyfunkčné územie výročy a služieb
 - nekomerčná verejná vybavenosť - školstvo, kultúra, cirkvi, zdravotníctvo a sociálna starostlivosť, verejná správa
 - komerčná verejná vybavenosť
 - zariadenia technickej infraštruktúry
 - významné pešie trasy, pešie prechody
 - osvedné komunikácie
 - objekty a zariadenia individuálnej dopravy
 - ČS PKM, mostoslúžby
 - zariadenia verejnej dopravy
 - mestské zeleň

Na juh od železničnej trate sa nachádzajú predovšetkým rozsiahle zóny priemyselných areálov. Kedysi monofunkčné areály sa na jednej strane formujú do uzavretých komplexov

Ing. Jolán Németh, 93011 Topoľníky, Pionierska 24, nemethjoli@yahoo.com, tel.: +421 904 622 740

a na strane druhej sú postupne vytvárané polyfunkčné zmiešané areály drobnej výroby, distribúcie, služieb a administratívy. V poslednom období dochádza k postupnému oživeniu opustených areálov. Tento trend je potrebné v budúcnosti podporovať a usmerňovať. Južne od rozsiahlej priemyselnej a výrobnjej zóny sa nachádza areál termálneho kúpaliska s významným potenciálom dobudovania a najmä kvalitatívnej transformácie. Proces transformácie už v súčasnosti prebieha a v rámci neho bola zrekonštruovaná hlavná budova kúpaliska.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nájom časti pozemku na Kračanskej ceste sa nachádza v meste Dunajská Streda, v lokalite, ktorá je určená na polyfunkčné zmiešané areály výroby, služieb a administratívy. Predmetná lokalita má vybudované všetky inžinierske siete mesta, ako verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovodná prípojka, telefón, káblková televízia a pod.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Druh pôvodného pozemku je vedený ako ostatná plocha. Hodnotená časť je využívaná ako prístupná zeleň. Vzhľadom na tvar a umiestnenie pozemku na novovytvorenej parcele ďalšie vyššie využitie je značne limitované.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: nie sú známe.



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 pozemky – pozemok na novovytvorenej parcele č. 3180/15

Terén je rovinatý. V lokalite sú vybudované miestne komunikácie a všetky verejné inž. siete mesta. lokalita patrí do priemyselnej zóny s možnosťou napojenia sa na inžinierske siete mesta. Pôvodný pozemok, parc. č. 3180/1, z ktorého bola hodnotená novovytvorená parcela č. 3180/15 oddelená, je verejným priestranstvom vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda. Vyššie využitie je limitované.

Pri určení všeobecnej hodnoty pozemku na novovytvorenej parcele č. 3182/15, som vychádzala z 30% východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko ceny pozemkov v Dunajskej Strede poslednom čase rapídne vstúpili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3182/15	ostatná plocha	174,00	1/1	174,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

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	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>prenájom pozemku</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viažuce na pozemku (napríklad: právo príchodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>úzky okruh kupujúcich, tvar a výmera pozemku</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 0,75$	1,7696
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,7696$	35,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota €
parcela č. 3180/15	$174,00 \text{ m}^2 * 35,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 133,50
Spolu		6 133,50

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 pozemok na novovytvorenej parc. 3180/15

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:

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

VSH_{POZMJ} - 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) – 1,21

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, úvery pre nehnuteľnosti nad 5 rokov. Pre posudzované (známe) obdobie 11/2024 je 3,76 %

<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: 35,250 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov

Úroková miera: 3,76 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 174,00 m²

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

$$VSH_{NPMJ} = 35,250 * \left[\frac{(1+0,0376)^{20} * 0,0376}{(1+0,0376)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 3,072 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 174,00 \text{ m}^2 * 3,072 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 534,53 \text{ €/rok}$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemok na novovytvorenej parc.	3182/15	174,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Pri pracovaní znaleckého posudku pre prevod a uzatvorení kúpnej zmluvy, bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemku.

Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné a predložené podklady a údaje.

Znalkyňa nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas prehliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.

Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa tak všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou.

Vlastník na dotaz znalkyne uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<i>Pozemky</i>	
pozemok na parc. č. 3182/15 (174 m ²)	6 133,50
<i>Všeobecná hodnota celkom</i>	6 133,50
<i>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</i>	6 100,00
<i>Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícšesťdesiat Eur</i>	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/ MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<i>Pozemky</i>		
pozemok na novovytvorenej parc. č. 3180/15	3,072	534,53
<i>Spoľu</i>		534,53
Zaokrúhlene		530,00

Slovom: Päťstotridsať Eur/rok

MIMORIADNE RIZIKÁ : neboli zistené

v Topoľníkoch 25. januára 2025

Ing. Jolán Németh

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3251
- Kópia z katastrálnej mapy
- Vývoj cien pozemkov v Dunajskej Strede
- Geometrický plán na oddelnie pozemku
- Úrokové miery úverov NBS
- Zmena mena
- Osvedčenie znalca č. 097/04

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetví: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom: **912490***

*Znalecký posudok/ znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku Ministerstva spravodlivosti SR pod číslom **005/2025***

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

Ing. Jolán Németh



*Pohľady na lokalitu pozemku na parcele. č. 3180/15
Kračanská cesta v Dunajskej Strede
Kat. úz Dunajská Streda*

