

1 Mestský úrad Dunajská Streda		Mesto Dunajská Streda
Dátum: 06 -10- 2025		Hlavná 50/16 929 01 Dunajská Streda
Podacie číslo: 42462	Číslo spisu:	
Prílohy/lísty:	Vybavuje:	

Vec: Žiadosť o uzavretie Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

Vážené Mesto!

Sme obchodnou spoločnosťou zaberajúcou sa developerskou činnosťou zameranou na realizáciu Solárnych elektrární.

Naša spoločnosť, Rawicom Slovakia, ako aj poľská materská spoločnosť Rawicom SA, sa zaoberá developerskou činnosťou - prípravou pozemkov a projektov pre medzinárodne renomovaných a spoľahlivých investorov na realizáciu Solárnych elektrární na celom území Slovenska.

V katastrálnom území Dunajská Streda už máme uzatvorenú Zmluvu a budúcej nájomnej zmluve, predmetom ktorej je budúci prenájom nehnuteľností vedených na LV č. 3516, LV č. 3694, LV č. 3741, LV č. 3699 a na LV č. 3769, ktoré sú v bezpodielovom spoluvlastníctve pána Jána Rémesa a manželky, Alžbety Rémesovej za účelom zriadenia solárnej elektrárne.

V bezprostrednej blízkosti vyššie uvedených pozemkov sa nachádzajú aj ďalšie pozemky, ktorých spoluvlastníkom spolu s Jánosom Rémesom a manželkou Alžbetou Rémesovou je aj Mesto Dunajská Streda. Jedná sa o pozemky v katastrálnom území **Dunajská Streda**, vedené Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom na:

- **LV č. 3667**
v časti Parcely registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, ako:
 - pozemok CKN- parc. č. 300/3 - orná pôda o výmere 35031 m²,
 - pozemok CKN- parc. č. 305/2 - orná pôda o výmere 321 m²,
 - pozemok CKN- parc. č. 305/8 - orná pôda o výmere 10 m²,
- **LV č. 3668**
v časti Parcely registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, ako:
 - pozemok CKN- parc. č. 300/4 - orná pôda o výmere 16862 m²,
 - pozemok CKN- parc. č. 305/3 - orná pôda o výmere 156 m²,

pričom výška spoluvlastníckeho podielu a výška spoluvlastníckeho podielu pána Jána Rémesa, a manželky, Alžbety Rémesovej činí 8/10 k celku a Mesta Dunajská Streda činí 2/10 k celku.

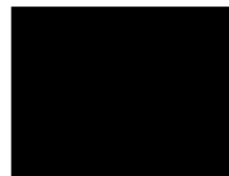
Celková výmera nehnuteľností činí 5 ha 2380 m².

Vzhľadom na skutočnosť, že Rawicom Slovakia, s.r.o. má záujem vykonať developerskú činnosť na vyššie uvedených pozemkoch, resp. na ich vymedzenej časti (*pričom Ján Rémes a Alžbeta Rémesová súhlasia s prenájomom týchto pozemkov v prospech Rawicom Slovakia, s.r.o.*) týmto si Vás dovoľujeme požiadať o uzavretie Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi Jánom Rémesom a manželkou Alžbetou Rémesou, rod. Molnárovou ako Prenajímateľmi č. 1, Mestom Dunajská Streda ako Prenajímateľom č. 2 a medzi nami ako nájomcom.

Rawicom Slovakia, s.r.o.
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda
Slovakia

Bankové spojenie:

IČO: 55 706 070 | DIČ: 
Register: OR Okr. Súd Trnava Odd. Sro, vl. č. 54903/T



V prílohe si Vám preto dovoľujeme predložiť znenie návrhu Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, spolu s jej prílohami, ako neoddeliteľnými súčasťami zmluvy, ktorými sú:

- príloha č. 1: mapové znázornenie predmetu budúceho nájmu
- príloha č. 2: znenie splnomocnenia
- príloha č. 3: znenie budúcej Nájomnej zmluvy.

Spolu s uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve by sa mala uzatvoriť aj skrátená verzia Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve za účelom predloženia jej znenia kompetentným orgánom za účelom vydania Územného rozhodnutia a Stavebného povolenia ako aj Plná moc na zastupovanie vlastníkov nehnuteľností pri úkonoch spojených so zabezpečením správnych a územných rozhodnutí ako aj povolení potrebných na realizáciu výstavby solárnej elektrárne.

Za účelom poskytovania úplnej informácie predkladáme aj listy vlastníctva č. 3667 a 3668.

Dovoľujeme si Vám uviesť, že predmetom Zmluvy o budúcej zmluve je dojednanie podmienok budúceho prenájmu nehnuteľností na obdobie 30 rokov odo dňa uzavretia budúcej nájomnej zmluvy, s výškou nájomného 3.000,-EUR/ha/rok. Povinnosť platenia nájomného sa začína odo dňa začatia stavebných prác na nehnuteľnostiach.

Povinnosť uzavretia budúcej nájomnej zmluvy je viazaná na splnenie odkladacích podmienok, vymedzených v Zmluve o budúcej zmluve, ktorými sú:

- vydanie kladného predbežného záväzného stanoviska príslušnej distribučnej spoločnosti o možnosti napojenia Solárnej elektrárne na distribučnú sieť, obsahujúceho navrhovanú výšku kapacity výkonu Solárnej elektrárne; a
- vydanie Územnoplánovacej informácie o tom, že predmetné nehnuteľnosti sú uvedené v územnom pláne obce ako pozemky vhodné na výstavbu Solárnej elektrárne; a
- vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby umožňujúce realizáciu projektu („Územné rozhodnutie“); a
- vydanie Stavebného povolenia umožňujúce realizáciu projektu; a
- vydanie rozhodnutia o dočasnom vyňatí pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (ak bude potrebné),

najneskôr však do 5 rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, s možnosťou jej predĺženia na ďalšie 2 roky.

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve má umožniť postúpenie práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej nájomnej zmluvy zo strany budúceho nájomcu na tretiu osobu (realizátora výstavby solárnej elektrárne) za účelom realizácie jej vybudovania.

Dovoľujeme si Vám predložiť návrh zmluvnej dokumentácie, pričom sme pripravení Vám zodpovedať Vaše otázky. Prosíme o zohľadnenie skutočnosti, že s Jánom Rémesom a manželkou už máme v identickom znení uzavretú Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve

V Dunajskej Streda, dňa 06.10.2025

S úctou,

Ing. Alexander Néver
konateľ spoločnosti
Rawicom Slovakia, s.r.o.

Rawicom Slovakia, s.r.o.

Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda
Slovakia

Bankové spojenie:

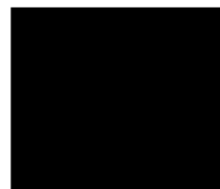
SWIFT: RASZKBA

IČO: 55 706 070 | DIČ: 
Register: OR Okr. Súd Trnava Odd. Sro, vl. č. 54903/T

eu

11
121 500 700 501

79



Prílohy: Návrh Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve s prílohami:

- príloha č. 1: mapové znázornenie predmetu budúceho nájmu
- príloha č. 2: znenie splnomocnenia
- príloha č. 3: znenie budúcej Nájomnej zmluvy.

Návrh skrátenej verzie Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve
LV č. 3667 a 3668

Rawicom Slovakia, s.r.o.
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda
Slovakia

Bankové spojenie:

IČO: 55 706 070 | DIČ: 
Register: OR Okr. Súd Trnava Odd. Sro, vl. č. 54903/T



1 Mestský úrad Dunajská Streda	
Dátum: 03 -08- 2026	
Podacie číslo: 49075	Číslo spisu:
Prílohy/lysty:	Vybavuje:

13²⁵

Mesto Dunajská Streda
Hlavná 50/16
929 01 Dunajská Streda

Váš list číslo/zo dňa
49817/DS/15570/2025/023-KA
31.10.2025

Naše číslo
SE01_DS

Vybavuje | Kontakt
Mgr. Tímea Zsemlyeová

Dunajská Streda
31.7.2026

Vec: Doplnenie podania

V nadväznosti na Váš list zo dňa 31.10.2025, Vaše číslo: 49817/DS/15570/2025/023-KA Vám zasielam doplnenie podania v súlade s Vašimi požiadavkami.

S úctou,

 **Rawicom Slovakia, s.r.o.**
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda
IČO: 55 706 070, DIČ: 

 **Ing. Alexander Neveľ**
konateľ spoločnosti
Rawicom Slovakia, s.r.o.

Prílohy:

- Opravený návrh Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve
- Znalecký posudok na parcelu číslo: 300/3, 305/2, 305/8 a 300/4, 300/5

Adresa pre doručenie: Rawicom Slovakia, s.r.o., Hlavná 4240/65, 929 01 Dunajská Streda

Rawicom Slovakia, s.r.o.
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda
Slovakia

Bankové spojenie:

IČO: 55 706 070 | DIČ: 
Register: OR Okr. Súd Trnava Odd. Sro, vl. č. 54903/T



Ing. Jolán Németh,

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

číslo znaleckého posudku : **002/2026**

ZNALECKÝ POSUDOK



vo veci : odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“, na parc. č. 300/3, 305/2, 305/8 v kat. území Mliečany, mesto Dunajská Streda

Zadávatel' znaleckého posudku: NEVITEL, a.s.
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda

Účel znaleckého posudku : výpočet nájmu pozemkov

Znalecký posudok obsahuje **24** strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi, jeden exemplár archivuje znalkyňa

v Topoľníkoch, dňa 17. marca 2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nájmu hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“, na parc. č. 300/3, 305/2, 305/8 v kat. území Mliečany, mesto Dunajská Streda

3. Dátum vyžiadania posudku: 17. marca 2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17. marca 2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka akciovej spoločnosti NEVITEL č. zo dňa 12. marca 2026

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis s územného rozhodnutia
- Zistenie skutkového stavu
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 22.1.2026
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3667 kat. územie Dunajská Streda, zo dňa 17.3.2026, vytvoreného cez katastrálny portál
- Priemerné úrokové miery z úverov poskytnutých v eurách
- <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>
- Grafická časť územného rozhodnutia
- 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
- 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 neprímeranou pohádzkou.

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 rovnakú 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 pozemkov na par. č. 300/3, 305/2, 305/8 v kat. území Mliečany, 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., 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", vydanéj 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 zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient reduktujúcich faktorov

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

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 vychádza z vzťahu:

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{PMJ} \cdot ((1+k)^n \cdot k / ((1+k)^n \cdot k_n) \quad (EUR/m^2/rok)$$

VSH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m^2

k_n koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = $(100 + N) / 100$

N náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) - 1,10

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 01/2026 je 3,84 %

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

1) Výpis z listu vlastníctva LV č. 3667

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. 300/3	orná pôda	vo výmere	35 031 m ²
parc. č. 305/2	orná pôda	vo výmere	321 m ²
parc. č. 305/8	orná pôda	vo výmere	10 m ²

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

Účastník právneho vzťahu : vlastník

Por. č. 7

Mesto Dunajská Streda

IČO: 305383

spoluvlastnícky podiel 2/10

Ostatní vlastníci neuvedení

Časť C : Ťarchy

-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia a.s. IČO: 36361518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 36899844-37/10 na pozemku s parcelným číslom 300/3 Z 856/11-41/11
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 45961581-25/14 na pozemku s parcelným číslom 300/3 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 453 na trase Rz Dunajská Sreda - Rz Veľký Meder. Z 3294/14 -č.z.36/14
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 45961581-126/14 na pozemku s parcelným číslom 300/3 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x22 kV VN linka č. 433 na trase Rz Dunajská Sreda - Rz Sládkovičovo a č. 434 na trase Rz Dunajská Sreda - TS30, Z 9666/14 -č.z.23/15
-	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti N.O.S. Construction, s.r.o., so sídlom: Rofnickej školy 1519, 945 25 Komárno. IČO: 35 946 393, podľa GP GEOLINE-DS, s.r.o. č. 2201/2018 na pozemku reg. C KN parc. č. 300/3 týkajúce sa elektrického vedenia: 3x20-NA2XS(F)2Y 1x240/RM25 na trase R-VN 22kV TS1 FVE-2 Blázov - ES 110/22 kV RZ Dunajská Sreda, -Z 3234/18 -č.z.51/18
-	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti SE 2010, a.s., so sídlom: Rajska 7, 811 08 Bratislava. IČO: 44 787 618, podľa GP GEOLINE-DS, s.r.o. č. 2201/2018 na pozemku reg. C KN parc. č. 300/3 týkajúce sa elektrického vedenia: 3x20-NA2XS(F)2Y 1x240/RM25 na trase R-VN 22kV TS1 FVE-1 Blázov - ES 110/22 kV RZ Dunajská Sreda, -Z 3235/18 -č.z.52/18
-	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti INDUSTRIAL ZONE KUTNÍKY, a.s. so sídlom: Štirova 1090/7, Dunajská Sreda 929 01. IČO: 36 241 083, podľa GP GEOLINE-DS, s.r.o. č. 2201/2018 na pozemku reg. C KN parc. č. 300/3 týkajúce sa elektrického vedenia: 3x20-NA2XS(F)2Y 1x240/RM25 na trase R-VN 22kV TS1 FVE-3 Blázov - ES 110/22 kV RZ Dunajská Sreda, -Z 3237/18 -č.z.54/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 17.3.2026

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom : predmetom znaleckého posudku je výpočet hodnoty nájmu pozemkov, nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3667. Nakoľko predmetom znaleckého posudku je pozemok, predloženie projektovej dokumentácie je irelevantné. V tomto regulačnom bloku ŠR11, kde sa nachádzajú dotknuté pozemky je povolená iba výstavba zariadení fotovoltickej elektrárne.

ku iba vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. Mesto má v podielovom spoluvlastníctve 2/10.

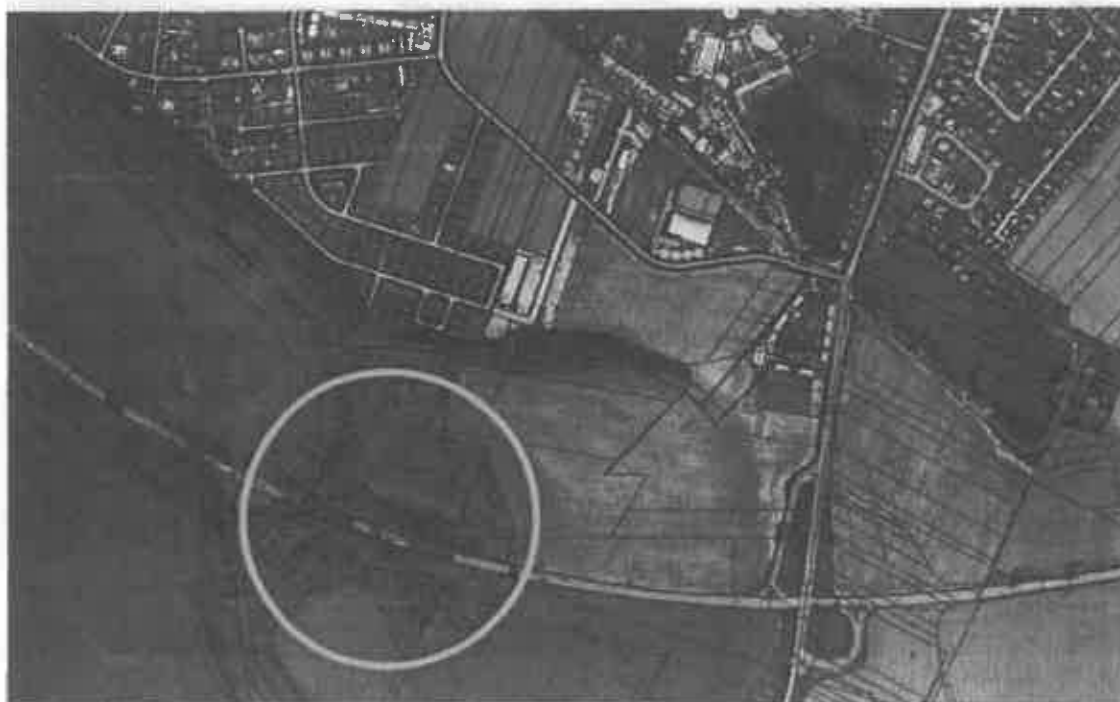
e) Údaje katastra nehnuteľností : predmetom znaleckého posudku je výpočet hodnoty nájmu pozemkov, nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3667. Pozemky sa nachádzajú v podielovom spoluvlastníctve. Zadávatel znaleckého posudku žiadal výpočet nájmu iba spoluvlastnícky podiel Mesta Dunajská Streda. Mesto vlastní 1/10-inu výmery.

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

• Pozemok na parc. č. 300/3	orná pôda	vo výmere	35 031 m ²
• Pozemok na parc. č. 305/2	orná pôda	vo výmere	321 m ²
• Pozemok na parc. č. 305/8	orná pôda	vo výmere	10 m ²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, 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 :



Severne od štátnej cesty 63 na hodnotených parcelách je povolená výstavba zariadení fotovoltaickej elektrárne. Na juh od železničnej trate sa nachádzajú predovšetkým rozsiahle zóny priemyselných areálov. Kedysi monofunkčné areály sa na jednej strane formujú do uzavretých komplexov 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.



Z-188a	PVS	Intenzifikácia	4	50%	10%	1,6	
Z-188b	PVS	návrh	4	30%	30%	1,0	
Z-189	PVS	intenzifikácia	5	50%	10%	2,0	
Z-190a	PVS	zmena funkcie, intenzifikácia	2	70%	25%	1,4	ŠR11
Z-190b	PVS	zmena funkcie, intenzifikácia	2	70%	25%	1,4	ŠR11
Z-190c	PVS	návrh na nových plochách	2	70%	25%	1,4	ŠR11

Podlažnosť udáva maximálny počet podlaží (priemerná výška podlažia je cca 3,5 m).

ŠR10 = v regulačnom bloku je stanovená maximálna výška stavieb 18 m

ŠR11 = v regulačnom bloku je povolená iba výstavba zariadení fotovoltaickej elektrárne

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

lokalita, kde sa nachádzajú dotknuté pozemky, na základe územného plánu v budúcnosti majú byť využívané na uloženie fotovoltaických panelov. predmetná lokalita je bez vybudovania infraštruktúry, ale s možnosťou napojenia sa.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druhy pozemkov sú vedené ako orná pôda, v minulosti bolo na nich uložená skládka odpadov. Vzhľadom na tvar a umiestnenie pozemkov na ďalšie vyššie využitie je značne limitované.

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV**3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 pozemok**

Terén je rovinatý. Lokalita sa nachádza severne od štátnej cesty 63, smerom na Bratislavu. Na hodnotených parcelách je povolená iba výstavba zariadení fotovoltaickej elektrárne. Severne od zóny sa nachádza nové sídlisko pre individuálnu a kolektívnu bytovú výstavbu a areál termálneho kúpaliska s významným potenciálom dobudovania a najmä kvalitatívnej transformácie.

Vyššie využitie hodnotených pozemkov je limitované.

Pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov, som vychádzala z 30% východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko ceny pozemkov v Dunajskej Strede poslednom čase rapídne ustúpili. Počítam i redukujúcim faktorom, nakoľko podľa platného územného plánu mesta, pozemky môžu byť využívané iba na výstavbu zariadení fotovoltaickej elektrárne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
300/3	orná pôda	35031,00	2/10	7006,20
305/2	orná pôda	321,00	2/10	64,20
305/8	orná pôda	10,00	2/10	2,00
Spolu výmera				7 072,40

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	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>elektrické vedenie</i>	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera	0,75

koeficient
redukujúcich
faktorov

pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup
z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce
regulatívy zástavby a pod.)
obmedzujúce regulatívy zástavby

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,85 * 1,20 * 0,80 * 2,00$ $* 0,75$	0,4284
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\bar{S}H_{MJ} = V\bar{H}_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,4284$	8,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 300/3	$35\,031,00 \text{ m}^2 * 8,53 \text{ €/m}^2 * 2/10$	59 762,89
parc. č. 305/2	$321,00 \text{ m}^2 * 8,53 \text{ €/m}^2 * 2/10$	547,63
parc. č. 305/8	$10,00 \text{ m}^2 * 8,53 \text{ €/m}^2 * 2/10$	17,06
Spolu		60 327,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.1.1 pozemok parc. 300/3, 305/2 a 305/8

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 vychádza zo vzťahu:

$$V\bar{S}H_{NPMJ} = V\bar{S}H_{PMJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n * k_n) \quad (\text{EUR/m}^2/\text{rok})$$

$V\bar{S}H_{PMJ}$ - 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) - 1,10

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 01/2026 je 3,84 %

<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: 8,530 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov

Úroková miera: 3,84 %

Daň z príjmu: 10 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,10
 Počet MJ pozemku: 7 072,40 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 8,530 * \left[\frac{(1+0,0384)^{20} * 0,0384}{(1+0,0384)^{20} - 1} \right] * 1,10 = 0,681 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 7\,072,40 \text{ m}^2 * 0,681 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 4\,816,30 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemok na parc.	300/3	7 006,20
pozemok na parc.	305/8	2,00
pozemok na parc.	305/2	64,20

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu. Pri pracovaní znaleckého posudku pre uzatvoreniu nájomnej 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, ako aj polohy pozemkov.

Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci 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 vyplývajú z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

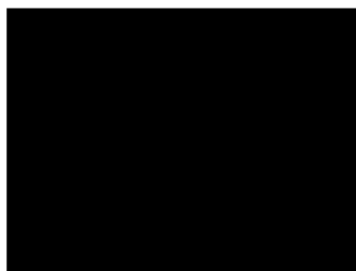
Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota /€
Stavby		
Pozemky		
pozemok na parc. č. 300/3 (7 006,2 m ²)	2/10	59 762,89
pozemok na parc. č. 305/2 (64,2 m ²)	2/10	547,63
pozemok na parc. č. 305/8 (2 m ²)	2/10	17,06
Spolu pozemky (7 072,40 m ²)		60 327,58
Všeobecná hodnota celkom		60 327,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		60 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatštyristo Eur		

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/ MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemky na parc. 300/3, 305/2 a 305/8	0,681	4 816,30
Spolu		4 816,30
Zaokrúhlene		4 820,00

Slovom: Štyritisícosemstodvadsať Eur/rok**MEMORIADNE RIZIKÁ : neboli zistené**

v Topoľníkoch 17. marca 2025



Ing. Jolán Németh

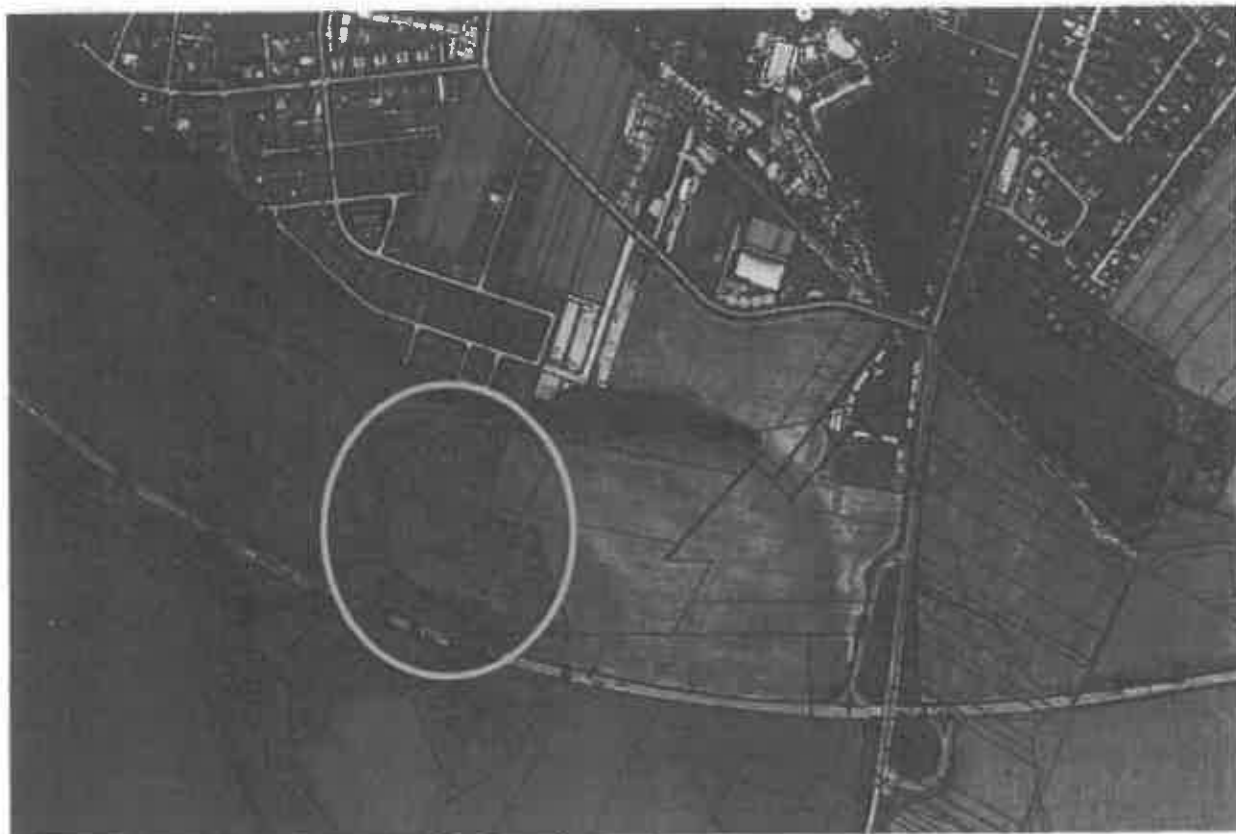
IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3667
- Kópie z katastrálnej mapy
- fotodokumentácia
- Územný plán regulačného bloku ŠR11
- Priemerné úrokové miery z úverov
- Zmena mena
- Osvedčenie znalca č. 097/04

Ing. Jolán Németh,

Znalkyňa v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti
ev. č. 912490 číslo znaleckého posudku : **014/2026**

ZNALECKÝ POSUDOK



vo veci : odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“, na parc. č. 300/4 a 305/3 v kat. území Mliečany, mesto Dunajská Streda

Zadávatel znaleckého posudku: NEVITEL, a.s.
Hlavná 4240/65
929 01 Dunajská Streda

Účel znaleckého posudku : výpočet nájmu pozemkov

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

v Topoľníkoch, dňa 18. marca 2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nájmu hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“, na parc. č. 300/4 a 305/3 v kat. území Mliečany, mesto Dunajská Streda

3. Dátum vyžiadania posudku: 17. marca 2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17. marca 2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka akciovej spoločnosti NEVITEL č. zo dňa 12. marca 2026

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis s územného rozhodnutia
- Zistenie skutkového stavu
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 17.3.2026
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3668 kat. územie Dunajská Streda, zo dňa 17.3.2026, vytvoreného cez katastrálny portál
- Priemerné úrokové miery z úverov poskytnutých v eurách
- <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financie-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>
- Grafická časť územného rozhodnutia
- 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
- 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),

parc. č. 300/4	orná pôda	vo výmere	16 862 m ²
parc. č. 305/3	orná pôda	vo výmere	156 m ²

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

Účastník právneho vzťahu : vlastník

Por. č. 7

Mesto Dunajská Streda**IČO: 305383**

spoluvlastnícky podiel 2/10

Titul nadobudnutia:

RI 1786/92

D 1507/92

PKV 99

ROEP

V 5790/06 Dohoda o zrušení podielového spoluvlastníctva

Ostatní vlastníci neuvedení**Časť C : Ťarchy :bez tiarch**

c) **Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:** miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 17.3.2026

d) **Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :** predmetom znaleckého posudku je výpočet hodnoty nájmu pozemkov, nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3668. Nakoľko predmetom znaleckého posudku je pozemok, predloženie projektovej dokumentácie je irelevantné. V tomto regulačnom bloku ŠR11, kde sa nachádzajú dotknuté pozemky je povolená iba výstavba zariadení fotovoltaickej elektrárne.

ku iba vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. Mesto má v podielovom spoluvlastníctve 2/10.

e) **Údaje katastra nehnuteľností :** predmetom znaleckého posudku je výpočet hodnoty nájmu pozemkov, nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3667. Pozemky sa nachádzajú v podielovom spoluvlastníctve. Zadávatel' znaleckého posudku žiadal výpočet nájmu iba spoluvlastnícky podiel Mesta Dunajská Streda. Mesto vlastní 2/10-inu výmery.

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

* Pozemok na parc. č. 300/4	orná pôda	vo výmere	16 862 m ²
* Pozemok na parc. č. 305/3	orná pôda	vo výmere	156 m ²

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

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



3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 pozemky

Terén je rovinatý. Lokalita sa nachádza severne od štátnej cesty 63, smerom na Bratislavu. Pozemky patria do regulačného bloku R11 - v ktorom podľa platného územného plánu je povolená iba výstavba zariadení fotovoltickej elektrárne.

Vyššie využitie hodnotených pozemkov je limitované.

Pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov, som vychádzala z 30% východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko ceny pozemkov v Dunajskej Strede poslednom čase rapídne ustúpili. Počítam i reduktujúcim faktorom z dôvodu obmedzujúcej regulatívy zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
300/4	orná pôda	16 862,00	2/10	3372,40
305/3	orná pôda	156,00	2/10	31,20
Spolu výmera				3 403,60

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
ks koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k _v	1. - záhradkové osady,	0,50

koeficient intenzity využitia	- chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>obmedzujúce regulatívy zástavby</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,85 * 1,20 * 0,80 * 2,00 * 0,75$	0,4284
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,4284$	8,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 300/4	$16\,862,00 \text{ m}^2 * 8,53 \text{ €/m}^2 * 2/10$	28 766,57
parc. č. 305/3	$156,00 \text{ m}^2 * 8,53 \text{ €/m}^2 * 2/10$	266,14
Spolu		29 032,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****3.1.1 pozemok** na parc. 300/4 a 305/3

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 vychádza zo vzťahu:

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

VSH_{poznmj} - 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) – 1,10

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 01/2026 je 3,84 %

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

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

VSH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 8,530 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov

Úroková miera: 3,84 %

Daň z príjmu: 10 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,10

Počet MJ pozemku: 3 403,60 m²

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

$$VSH_{NPMJ} = 8,530 * \left[\frac{(1+0,0384)^{20} * 0,0384}{(1+0,0384)^{20} - 1} \right] * 1,10 = 0,681 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 3\,403,60 \text{ m}^2 * 0,681 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,317,85 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER ZÁKLADNÉ ÚDAJE

pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemok na parc.	300/4	3 372,40
pozemok na parc.	305/3	31,20

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie nájomu pozemkov č. 300/4 a 305/3.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Pozemky		
pozemok na parc. č. 300/4 (3 372,4 m ²)	2/10	28 766,57
pozemok na parc. č. 305/3 (31,2 m ²)	2/10	266,14
Spolu pozemky (3 403,60 m ²)		29 032,71
Všeobecná hodnota celkom		29 032,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		29 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisíc Eur		

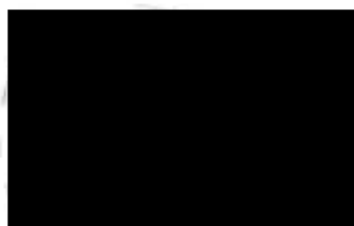
REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/ MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemok na parc. 300/4 a 305/3	0,681	2 317,85
Spolu		2 317,85
Zaokrúhlene		2 320,00

Slovom: Dvetisícristodvadsať Eur/rok

MIMORIADNE RIZIKÁ : neboli zistené

v Topoľníkoch 18. marca 2025



Ing. Jolán Németh

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3668
- Kópie z katastrálnej mapy
- Územný plán regulačného bloku ŠR11
- Priemerné úrokové miery z úverov
- Zmena mena
- Osvedčenie znalca č. 097/04