

Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 193 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty 7/8-ín za pozemok KN-E parc. č. 1811 k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda

Počet strán (z toho príloh): 13 (4A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnou 7/8 z pozemku KN-E p.č. 1811, evidované na LV 5435
2. **Účel znaleckého posudku:** podklad k dobrovoľnej dražbe
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 08.09.2022
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.08.2022
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**
 - a) **podklady dodané zadávateľom**
 - Územnoplánovacia informácia č.41867/DS/12942/2022/31-ZZ z 24.08.2022
 - b) **podklady získané znalcom**
 - výpis z listu vlastníctva č. 5435 zo dňa 08.09.2022
 - informatívna kópia z mapy cez ZBGIS
 - fotodokumentácia
 - vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
6. **Použité predpisy**
 - Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
 - Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
 - Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
 - verejne dostupné webové portály
 - Územný plán mesta
7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- výnosovou
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo

rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

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

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku ($1m^2$) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, staviesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta podľa vzťahu kde trvalo odčerpateľný zdroj, ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom, za časové obdobie predpokladanej návratnosti investície (max. 40 rokov) a diskontnej sadzbe, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare, ktorý sa vynásobí výmerou posudzovaného pozemku.

3. **Osobité požiadavky zadávateľa:** nie sú známe

II.POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) **Výber použitej metódy:** posudzovaný pozemok reg. KN-E parc.č. 1811 v k.ú. Dunajská Streda je na rozhraní územia so staršou zástavbou bytových domov a priemyselnou zónou mesta. Je preukázané, že územie je väčšinou stabilizované, územným plánom určené pre čisté bývanie – bytové domy BB s doplnkovými funkciami. Vzhľadom na stanovenie aktuálnej VŠH pozemku v posudzovanej lokalite a v danom čase, považujem použitie metódy polohovou diferenciáciou za odhad postačujúci pre stanovenie aktuálnej najpravdepodobnejšej hodnoty pozemku v zmysle §2 pís. g) vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa výpisu z listu vlastníctva č. 5435 ku dňu podania posudku boli podielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. 1811 k.ú. Dunajská Streda

Kázmér Benjamín, SR, v podiele 1/8

AUTOV.A.S., spol. s.r.o. Dunajská Lužná, Hlavná 1538/31, Dunajská Streda, v podiele 7/8

Ťarchy: Záložné právo v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na základe rozhodnutia č.616/320/6197/09/Pop zo dňa 05.05.2009 -Z-2419/09 v.z.1142/09

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávň.:Miroslav Svýba SPS,Priečhodná 24,Nitra,IČO:32 741 138 Z-134/2010-exek.príkaz na zriadenie exek.zál.práva č.343EX475/20 zo dňa 23.09.2020, EÚ Mgr. Dušan Čerešňa Trnava (pôvodne EX 352/2009 zo dňa 12.01.2010,EÚ JUDr.Václav Kudela Bratislava) -č.z.75/10,č.z.2583/20

Záložné právo v prospech Daňového úradu Sered' na základe rozhod. číslo 616/320/2216/2010/Pop zo dňa 08.02.2010 - Z-1796/10 - v.z. 958/10

Záložné právo v prospech: Daňového úradu Sered' na základe rozhodnutia č. 616/320/10579/2010/Pop zo dňa 02.06.2010, právopl. dňa 23.06.2010 - Z-3953/10 - vz. 1476/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Sered' na základe rozhod. číslo 616/320/16405/2010/Pop zo dňa 29.06.2010 - Z-4755/10 - v.z. 1738/10

Záložné právo v prospech Daňového úradu Sered' na základe rozhodnutia č.616/320/19383/2011/pop zo dňa 31.08.2011 -Z-6277/11 v.z.2135/11

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 9200502/5/686839/2014/Vašk zo dňa 20.02.2014 -Z-2453/14 -č.z.1379/14

Záložné právo na základe rozhodnutia č.9200502/5/2071542/2014/Vašk zo dňa 21.05.2014 v prospech Daňového úradu Trnava -Z-4687/14 -č.z.2363/14

Záložné právo na základe rozhodnutia č.9200502/5/2070128/2014/Vašk zo dňa 21.05.2014 v prospech Daňového úradu Trnava -Z-4703/14 -č.z.2364/14

Rozhodnutie o zriadení zál.práva č. 102571796/2016 zo dňa 17.02.2016 v prospech Daňového úradu Trnava -Z-1890/16 -č.z.1211/16 -na pozemok registra E KN parc.č.1811.

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č.102968937/2016 zo dňa 19.04.2016 -Z-4242/16 -č.z.2122/16-na pozemok registra E KN parc.č.1811.

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č.103476874/2016 zo dňa 11.07.2016 -Z-6031/16 -č.z.3002/16 -na parc.č.1811.

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 103987355/2016 zo dňa 27.09.2016 - Z-8364/16 -č.z.3728/16-na pozemok registra E KN parc.č.1811.

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 101129466/2017 zo

dňa 30.05.2017- Z-4660/17 -č.z.2322/17-na pozemok registra E KN parc.č.1811. Vlastník poradové číslo 3 Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 100766274/2018 zo dňa 18.04.2018 -Z-3275/18 -č.z.1620/18 -na pozemok registra E KN parc.č.1811 Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 100451317/2021 zo dňa 17.03.2021 -Z-2398/21 -č.z.11433/21 -na pozemok registra E KN parc.č.1811

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 101957176/2021 zo dňa 18.10.2021 -Z-10474/21 -č.z.3883/21 -na pozemok registra E KN parc.č.1811

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35776005 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 343EX 988/21 zo dňa 08.02.2022 Exekútorický úrad Trnava, Mgr. Dušan Čerešňa, Z-1369/2022 -č.z.550/22

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 16.08.2022 za prítomnosti zadávateľa.

d) **Technická dokumentácia:** je vyhotovená v rozsahu zákresu v katastrálnej mape.

e) **Údaje katastra nehnuteľností:** porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so stavom vedeným v katastrálnej mape je pravdepodobne v súlade. Vzhľadom k tomu, že nie je možné pozemok jednoznačne v území identifikovať, dá sa iba vizuálne odhadnúť či je užívaný v súlade s označením druhu pozemku uvedenom na LV; znalec nie je oprávnený riešiť dôvody ak vznikne nezrovnalosť v predložených dokumentoch.

f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

o parcela KN-E č. 1811 o výmere 895 m², druh orná pôda

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú známe

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** posudzovaný pozemok p.č. 1811 sa nachádza v k.ú. Dunajská Streda, tvorí nezastavanú plochu pri bytových domoch a objektoch na Námestí priateľstva.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** pozemok je v súčasnosti užívaný čiastočne ako manipulačná plocha

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** pozemok je čiastočne oplotený, užívaný, nepredpokladá sa iné využitie ako je v súčasnosti, pozemok je zaťažený záložnými a exekučnými právami.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 **POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU:** ide o pozemok parc. č. 1811 k.ú. Dunajská Streda evidovaný na katastrálnej mape, v registri parciel „E“, ako orná pôda. Jednotková cena pozemkov s neprimeranými pohnútkami v posudzovanej lokalite je nižšia.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne vhodná metóda pre stanovenie VŠHpoz. Východisková hodnota 9,96 €/m² pozemkov v obciach je stanovená podľa počtu obyvateľov (obec Dunajská Streda - nad 20 000 obyvateľov)



Informatívna katastrálna mapa

na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

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

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

V súčasnosti sa posudzovaný pozemok nachádza v území s platným Územným plánom mesta z r. 2005 v znení neskorších zmien, ako pozemok, ktorý je súčasťou územia pre plochy čistého bývania – bytové domy (BB), pre ktoré platí záväzný regulatív Z1a.



2.1.1.1 k.ú. Dunajská Streda

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1811	orná pôda	895,00	7/8	783,13

Obec: **Dunajská Streda**
 Východisková hodnota: **VH_{MJ} = 9,96 €/m²**

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 <i>v zastavanom území mesta nad 20 000 obyvateľov, v stabilizovanom území mesta Dunajská Streda</i>	1,15
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok k rozhodnému dátumu je užívaný ako priľahlý oplotený pozemok</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok bez možnosti priameho pripojenia na dopravnú infraštruktúru mesta</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>pozemok je územnoplánovacou dokumentáciou platnou k rozhodnému dátumu možné využiť pre funkciu čistého bývania s platným záväzným regulatívom Z1a, atraktivita posudzovanej lokality je nižšia z dôvodu umiestnenia pozemku na hranici priemyselnej zóny mesta</i>	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>pozemok bez možnosti priameho napojenia na technickú infraštruktúru mesta</i>	0,80
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>zastavovacie podmienky sú dané platným záväzným regulatívom Z1a, iné využitie ako priľahlý pozemok bez priameho prístupu sa neuvažuje, z uvedeného atraktivita pozemku je obmedzená, čím sa pozemok stal predmetom záujmu len pre úzky okruh záujemcov, z uvedeného sa povyšujúci faktor neuplatňuje</i>	1,00

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.)	0,80
	<i>ponižujúci faktor sa stanovil s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady- bez priameho prístupu k dopravnej a technickej infraštruktúre</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 1,00 * 0,80$	0,8832
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8832$	8,80 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 7/8 * 7\,876,00 \text{ €}$	6 891,50 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1811	$895,00 \text{ m}^2 * 8,80 \text{ €/m}^2 * 7/8$	6 891,50
Spolu		6 891,50

III. ZÁVER

Otázka: stanoviť všeobecnú hodnou 7/8-ín z pozemku KN-E p.č. 1811, evidovaný na LV 5435 v k.ú. Dunajská Streda

Odpoveď: všeobecnou hodnotou 7/8-ín za pozemok KN-E parc. č. 1811 k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda je

6 900 €

Slovom: Šesťtisícdeväťsto Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1811 (783,13 m ²)	7/8	6 891,50
Všeobecná hodnota celkom		6 891,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		6 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícdeväťsto Eur		

V Bratislave, 08.09.2022

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa**IV. Prílohy:**

- výpis z listu vlastníctva č. 5435 zo dňa 08.09.2022
- informatívna kópia z mapy cez ZBGIS - na str. 6 v časti II.POSUDOK
- Územnoplánovacia informácia č.41867/DS/12942/2022/31-ZZ z 24.08.2022

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

Obec : 201 Dunajská Streda
 Obec : 501433 Dunajská Streda
 Katastrálne územie : 813664 Dunajská Streda
 Dátum vyhotovenia : 8.9.2022
 Čas vyhotovenia : 8:41:51
 Údaje plánové : 7.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5435

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „B“ evidované na mape určitého operátu

Parcelné číslo Iné údaje: Bez zápisu	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Počet parcelí: 1	
					Umiestnenie pozemku	1
1811	895	Omná pôda		1	1	1

Legenda

- Umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zasúvanom území obce
 Spoločná nehnuteľnosť
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spôsobnosť podiel	Počet vlastníkov: 2
1	Kázmír Benjamin, SR (SPF), Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia	1/8	
	č.4.432/1952 PKV 1618 Z-1429000 Rozhodnutie OÚKO 3/00 ROFP		

Iné údaje	K nehnuteľnosti
Bez zápisu.	-
Poznámky	-
Bez zápisu.	-
3 AUTO V.A.S. spol.s.r.o. Dunajská Streda, Hlavná 1538/3 I, Dunajská Streda, PSČ 92901, SR, IČO: 31424376	-
Titul nadobudnutia	-
V-5282/06-Kúpna zmluva Z-2419/09-Rozhodnutie DÚ č. 616/320/6197/09/Pop Z-134 2016-ček.zá.práva č. EX 352/2009 Z-1796/10 Rozhod. DU Sered č. 616/320/2216/2010/Pop - v.z. 958/10 Z-3953/10 Rozhodnutie DÚ č. 616/320/10570/2010 Pop - v.z. 1476/10 Z-4755/10 Rozhodnutie DÚ č. 616/320/16405/2010/Pop - v.z. 1738/10 Z-8382/20-zmena súdneho exekútora-č.z.2583/20	-
Iné údaje	-
Bez zápisu.	-
Poznámky	-
Upravené o začiatí exekúcie č. 343EX475/20 zo dňa 23.09.2020, EÚ Mgr. Dušan Čerešina Tmava (pôvodne EX 352/2009 zo dňa 12.01.2010.EÚ KUDr. Václav Kúdela Bratislava) - P.I-14.10.č.z. 74/10.č.z.2583/20	-
Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia Daňového úradu Tmava, Hlboká 8/1, 917 65 Tmava, č. 92005025/686839/2014/Vašk zo dňa 20.2.2014, P-330/14, č.z. 762/14	-
Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia Daňového úradu Tmava, Hlboká 8/1, 917 65 Tmava, č. 92005025/2041542/2014/Vašk zo dňa 21.5.2014, P-1000/14, č.z. 1796/14	-
Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia Daňového úradu Tmava, Hlboká 8/1, 917 65 Tmava, č. 92005025/2070128/2014/Vašk zo dňa 21.5.2014, P-1005/14, č.z. 1799/14	-
Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia Daňového úradu Tmava, Hlboká 8/1, 917 65 Tmava, č. 102571796/2016 zo dňa 17.2.2016, P-450/16, č.z. 778/16	-
Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia Daňového úradu Tmava, Hlboká 8/1, 917 65 Tmava, č. 102968937/2016 zo dňa 19.04.2016, P-997/16, č.z. 1756/16	-
Rozhodnutie Daňového úradu Tmava o zriadení záložného práva č. 103476874/2016 zo dňa 11.07.2016 - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1724/16 - č.z.3258/16	-
Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103987355/2016 zo dňa 27.09.2016 v prospech Daňového úradu Tmava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1724/16 - č.z.3258/16	-
Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101129466/2017 zo dňa 30.05.2017 v prospech Daňového úradu Tmava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-577/2017 - č.z. 1907/17	-
Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100766274/2018 zo dňa 18.04.2018 v prospech Daňového úradu Tmava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-336/2018 - č.z. 1293/2018	-
P-320/21 Zakaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva par.č. 1811 v podiele 7/8 bez súhlasu správcu dane na základe rozhodnutia č.100451217/2021- č.z.873/21	-
Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101957176/2021 zo dňa 18.10.2021 v prospech Daňového úradu Tmava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1527/2021 - č.z.3560/21	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Počet správcov: 1
		K nehnuteľnosti K vlastníkovi

4	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, Bratislava 11, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345 Titul nadobudnutia Bez zápisu. Iné údaje K vlastníkovi: 1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam Poznámky Bez zápisu.
---	---

Pozemkové číslo	Nájomca Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Necvidovaní	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
-----------------	---	----------------------------------

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Iná oprávnená osoba Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Necvidovaní	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na základe rozhodnutia č.616/320/6197/09/Pop zo dňa 05.05.2009 - Z.2419/09 - v.z.1142/09	
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnen. Miroslav Svyňa SPS, Príručná 24, Nitra, IČO:32 741 138 Z.134/2010-exek.prikaz na zriadenie exek.záložného práva č.343EX475/20 zo dňa 23.09.2020, EÚ Mgr. Dušan Čereshňa Trnava (pôvodne EX 352/2009 zo dňa 12.01.2010, EÚ JUDr. Václav Kúdela Bratislava) -č.z.75/10-č.z.2583/20	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Sereď na základe rozhod. číslo 616/320/2216/2010/Pop zo dňa 08.02.2010 - Z.1796/10 - v.z. 958/10	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Daňového úradu Sereď na základe rozhodnutia č. 616/320/10579/2010/Pop zo dňa 02.06.2010, právop. dňa 23.06.2010 - Z.3953/10 - v.z. 1476/10	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Daňového úradu Sereď na základe rozhod. číslo 616/320/1640/5/2010/Pop zo dňa 29.06.2010 - Z.4755/10 - v.z. 1738/10	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Daňového úradu Sereď na základe rozhodnutia č.616/320/1938/2011/Pop zo dňa 31.08.2011 - Z.6277/11 v.z.2135/11	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 9200502/5/6868/9/2014/Vašk zo dňa 20.02.2014 - Z.2453/14 - č.z.1379/14	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo na základe rozhodnutia č.9200502/5/2071542/2014/Vašk zo dňa 21.05.2014 v prospech Daňového úradu Trnava - Z.4687/14 - č.z.2363/14	
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo na základe rozhodnutia č.9200502/5/2070128/2014/Vašk zo dňa 21.05.2014 v prospech Daňového úradu Trnava - Z.4703/14 - č.z.2364/14	
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102571796/2016 zo dňa 17.02.2016 v mnesoch Daňového	

Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č.102968937/2016 zo dňa 19.04.2016 - Z.4242/16 - č.z.2122/16-na pozemok registra E KN parc.č.1811.
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č.103476874/2016 zo dňa 11.07.2016 - Z.4031/16 - č.z.3002/16 - na parc.č.1811.
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 103987355/2016 zo dňa 27.09.2016 - Z.8364/16 - č.z.3728/16-na pozemok registra E KN parc.č.1811.
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 101129466/2017 zo dňa 30.05.2017 - Z.4660/17 - č.z.2322/17-na pozemok registra E KN parc.č.1811.
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 100766274/2018 zo dňa 18.04.2018 - Z.3275/18 - č.z.1620/18 -na pozemok registra E KN parc.č.1811
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 100451317/2021 zo dňa 17.03.2021 - Z.2398/21 - č.z.1143/21 - na pozemok registra E KN parc.č.1811
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava na základe rozhodnutia č. 101957176/2021 zo dňa 18.10.2021 - Z.10474/21 - č.z.3883/21 - na pozemok registra E KN parc.č.1811
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenská konsolidácia, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35776005 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 343EX 988/21 zo dňa 08.02.2022 Exekútorský úrad Trnava, Mgr. Dušan Čereshňa, Z.1369/2022 - č.z.550/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROS
MESTSKÝ ÚRAD - VÁROSI HIVATAL

Odbor stavebný – Építészeti Iosztály

Oddelenie územného plánovania, výstavby a dopravy – Területrendezés, építési és közlekedési osztály

Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda

PRO mikcie, s.r.o.
Kopčianska 3756/10
Bratislava

Váš list číslo dňa
23.8.2022

Nájs číslo
41867/DS/12942/2022/31-ZZ

Výhovorníčka
Ing. Zoltán Zalaba

Dunajská Streda
24.8.2022

Vec: Územnoplánovacia informácia – oznámenie k žiadosti

Dňa 23.8.2022 ste sa obrátili na Mestský úrad v Dunajskej Strede so žiadosťou o vydanie územnoplánovacej informácie.

Mestský úrad v Dunajskej Strede po preštudovaní Vašej žiadosti dáva nasledovné stanovisko :

Podľa platného územného plánu Mesta Dunajská Streda z roku 2005 v znení neskorších zmien a doplnkov lokality, kde sa nachádza pozemok parc. „E“ 1811 v k.ú. Dunajská Streda sa nachádza v zastavanom území mesta Dunajská Streda a je určená na plochy čistého bývania – bytové domy (BB), pre ktoré platí záväzný regulatív Z1a.

Regulatívny funkčného využitia sú záväzným regulatívom, ktorý určuje prípustné prevládajúce a vhodné a neprípustné funkčné využitie v jednotlivých mestských blokoch tak, ako sú vymedzené v regulačnom výkrese územného plánu. Tento regulatív funkčného využitia určuje aj funkčné využitie všetkých budov, ich častí, ostatných stavieb a plôch v príslušnom mestskom bloku.

Plochy čistého bývania – bytové domy (BB)

Základná charakteristika:

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v bytových domoch s možnosťou umiestnenia objektov vybavenosti s vhodným funkčným využitím doplnených ostatným vhodným vybavením územia.

Funkčné využitie (BB):

Prípustné funkcie

1/Prevládajúce :

a/ bývanie v bytových domoch

Fax: -
Telefón: +421315903933

www.dunastreда.sk
IČO: 00305383

E-mail
zoltan.zalaba@dunastreда.eu

2/ Vhodné

a/ budovy pre obchod a služby,
b/ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
c/ budovy pre administratívu, správu a na riadenie,
d/ predškolské zariadenia (deťské jasle, materské školy, zariadenie starostlivosti o deti do troch rokov veku dieťaťa)

e/ malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
f/ deťské ihriská

g/ budovy a menšie zariadenia kultúrne, školské, sociálne, zdravotné, športové a na vykonávanie náboženských aktivít

h/ plochy statickej dopravy, garáže a hromadné garáže slúžiacie potrebe funkčného využitia

i/ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,

j/ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia

k/ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a s prístupnou zelenou zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom

Neprípustné funkcie

a/ bývanie iné ako bývanie v bytových domoch

b/ pohotovostné ubytovacie zariadenia,

c/ ubytovacie zariadenia

d/ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport

e/ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení.

f/ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky

g/ všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

h/ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou).
i/ čerpace stanice pohonných hmôt

j/ všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia.

k/ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov

Doplňujúce ustanovenia

Fax: -
Telefón: +421315903933

www.dunastreда.sk
IČO: 00305383

E-mail
zoltan.zalaba@dunastreда.eu

aj) podrobné užívateľské zariadenie komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov. Doplňujúce ustanovenia

by zastavaná plocha obce, účelový pre administratívny, kultúrny, cirkevný, sociálny, zdravotný a športový zariadenia, predškolského a školského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, ubytovacieho zariadenia môže byť maximálne 250 m².

Lokálna Z1a

Smerná podlažnosť: 8

Smerná podlažnosť máva maximálny počet podlaží.

Index zastavanosti: 35 %

Výňatím maximálnu percentážnu časť parcely, ktorá je možné zasaviť.

Podiel zelene: 40 %

Účava minimálne percento zelených a nesporených plôch regulovanej parcely.

Index podlažných plôch: 2,0

Výňatím pomer medzi celkovou výstavou podlažných plôch nadzemnej časti zdanový a plochou pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania. Do indexu podlažných plôch sa započítava aj plocha obytných podlaží a usúpených podlaží.

Upozorňujeme Vás, že mesto Dunajská Streda od 1.1.2020 zaviedlo poplatok za rozvoj v zmysle zákona č. 457/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Poplatok za rozvoj upravuje Všeobecné záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda č. 20/2019 zo dňa 26.11.2019.

Táto územnoplánovacia informácia Mesta Dunajská Streda platí do 24.8.2023. Ak počas jej platnosti budú schválené zmeny a doplnky územného plánu mesta, ktoré podstatne menia údaje a informácie v územnoplánovacej informácii v rozsahu, ktorý ovplyvňuje účel, na ktorý bola vydaná, súčasná platnosť ahom schválenia zmien a doplnkov územného plánu mesta.



Ing. Oľga Markuš
vodička Odboru stavebného

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 193 / 2022

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

Číslo rovnopisu:

3



