

ev. č. zmluvy kupujúceho: 256 /2023

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v.z.n.p. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR
(ďalej iba „zmluva“)

1. Zmluvné strany

Predávajúci : **GOODWILL plus, a. s. v likvidácii**
So sídlom: Slovanská 18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
Štatutárny zástupca : Ing. Ján Chovanec - likvidátor
IČO : 36 304 735
DIČ : 2020182131
IČ DPH: SK2020182131
Bank. spojenie : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK52 1100 0000 0026 2327 0866
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd. Sa, vložka č. 10135/R
(ďalej iba „predávajúci“)

a

Kupujúci : **Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s.**
So sídlom: Priemyselná 10, 921 79 Piešťany
Štatutárny zástupca: Ing. Vladimír Púčik, predseda predstavenstva a.s.
Ivan Šiška, podpredseda predstavenstva a.s.
IČO: 36 252 484
DIČ: 2020172264
IČ DPH: SK 2020172264
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK71 0200 0000 2700 0300 2212
SWIFT (BIC): SUBASKBX
Telefón: 033/59 66 101
Zapísaný v Obch. reg. Okresného súdu Trnava, odd. Sa, vložka č. 10263/T.
(ďalej iba „kupujúci“ a kupujúci a predávajúci spolu ako „zmluvné strany“)

2. Predmet zmluvy

2.1. Na základe zmluvy predávajúci predáva kupujúcemu predmet kúpy -

a) pozemková nehnuteľnosť parc. reg. C č. 644/226 o výmere 33 m² v extraviláne obce Križovany nad Dudváhom (Druh pozemku : Ostatná plocha), zapísaná na LV č. 1706 pre k.ú. Križovany nad Dudváhom. V časti C LV č. 1706 pre k.ú. Križovany nad Dudváhom je pozemková nehnuteľnosť evidovaná bez akýchkoľvek tiarch a nejedná sa o spoločnú nehnuteľnosť (ďalej len „predmet prevodu“).

Predmet prevodu je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, čo predávajúci ako vlastníak potvrdzuje a osvedčuje kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 24.03.2021 v katastrálnom konaní V 1846/2021. Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluva podľa

- predchádzajúcej vety tohto odseku tohto článku zmluvy bola v kópii odovzdaná predávajúcim kupujúcemu pred uzatvorením zmluvy.
- 2.2. Kupujúci sa zaväzuje, že prevezme predmet prevodu za podmienok stanovených v zmluve do svojho výlučného vlastníctva a zaplatí zaň kúpnu cenu dohodnutú zmluvou.
 - 2.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé rozsahu predmetu prevodu a v uvedenom rozsahu a na podklade zmluvy predávajúci sčudzuje vlastnícke právo k predmetu prevodu na kupujúceho.
 - 2.4. Zmluvné strany (v nadväznosti na požiadavku Okresného úradu Trnava v rozhodnutí zo dňa 18.07.2023 č. V 3816/2023-01) vyhlasujú, že podmienky podľa § 59a a § 196a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v.z.n.p. sa na zmluvné strany a právny vzťah založený zmluvou nevzťahujú, hoci táto skutočnosť je zjavná zo samotnej textácie zmluvy.

3. Stav predmetu prevodu

- 3.1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu prevodu, predmet prevodu nemá ku dňu platnosti zmluvy žiadne právne ani skutkové (faktické) vady, ktoré by bránili kupujúcemu v nadobudnutí vlastníckeho práva, prípadne v riadnom užívaní predmetu prevodu.
- 3.2. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia predmetu prevodu, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť. V prípade, že sa uvedené vyhlásenie predávajúceho ukáže ako nepravdivé, je kupujúci oprávnený odstúpiť od zmluvy a predávajúci je povinný bezodkladne vrátiť kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu. Oznámenie o odstúpení od zmluvy sa považuje za doručené aj v prípade, že sa zásielka zasielaná zmluvnej strane na adresu sídla vráti naspäť s reláciou poštového podniku „Adresát neznámy“ alebo ak zásielka nebude prevzatá v odbernej lehote, prípadne ju zmluvná strana odmietne prevziať. V tomto prípade sa zásielka považuje za doručení dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka prípadného nároku na náhradu škody alebo zmluvných či zákonných sankcií vzniknutých porušením povinnosti niektorej zmluvnej strany.
- 3.3. Predávajúci súčasne vyhlasuje, že na predmete prevodu neviazu žiadne vecné bremená, záložné práva, predkupné práva, nájomné práva, obmedzenia prevoditeľnosti alebo iné ťarchy.
- 3.4. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť zmluvy, alebo by mohli ohroziť riadne plnenie jeho povinností a záväzkov voči kupujúcemu.
- 3.5. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzatvorením zmluvy oboznámil so stavom predmetu prevodu, tento je mu zbežne známy a predmet prevodu v tomto stave nadobúda.

4. Kúpna cena

- 4.1. Kúpna cena za predmet prevodu je stanovená dohodou zmluvných strán (ako cena konečná a nemenná) v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v účinnom znení a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z. v účinnom znení nasledovne:

Celková kúpna cena spolu bez DPH:
Slovom: 1 Euro, 0 centov.

1,00 €

- 4.2. Predávajúci vyhlasuje, že prevodom vlastníckeho práva k predmetu prevodu za kúpnu cenu špecifikovanú v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy nedochádza k simulácii darovania alebo iného scudzovacieho právneho úkonu a celková kúpna cena spolu je primeranou v relácii na povinnosti, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu prevodu v súlade s verejným záujmom (a vyplývajúcich najmä zo zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v.z.n.p.) na seba kupujúci preberá. Zmluvné strany potvrdzujú, že predmet prevodu je pozemkovou nehnuteľnosťou, na ktorej je postavený čiastkový objekt vodnej stavby „SO 02 Vodovod, SO 03 Kanalizácia splašková a SO 04 Kanalizácia dažďová“ - stavebného objektu (verejnej kanalizácie) „SO 03 Kanalizácia splašková“, zrealizovaného v rámci stavby „IBV RD, Nové Bývanie Križovany n/Dudváhom“, kde vlastnícke právo k menovanej verejnej kanalizácii - k objektom inžinierskych stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností sa na kupujúceho prevádza v rámci samostatného a akcesorického zmluvného vzťahu založeného samostatnou kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami.
- 4.3. Dôvodom, pre ktorý predávajúci predáva predmet prevodu za zmluvne dohodnutú cenu, je skutočnosť, že predávajúci nedisponuje odbornou spôsobilosťou v intenciách § 6 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, ktorá je nevyhnutne potrebná na to, aby predávajúci mohol predmetnú vodnú stavbu (verejnú kanalizáciu ako osobitný predmet prevodu špecifikovaný v čl. 4 ods. 4.2. zmluvy) prevádzkovať sám, pričom predmet prevodu na základe čl. 2 ods. 2.1. zmluvy s prevádzkou predmetnej vodnej stavby nerozlučne súvisí).
- 4.4. Predávajúci vyhlasuje, že vlastníctvo k predmetu prevodu je pre neho ekonomicky nevýhodné a splnenie všetkých podmienok na to, aby predmet prevodu na základe osobitnej zmluvy (vodnú stavbu - verejnú kanalizáciu ako osobitný predmet prevodu špecifikovaný v čl. 4 ods. 4.2. zmluvy) mohol prevádzkovať sám (na základe živnosti), by bolo spojené so značnými finančnými nákladmi a predmet prevodu na základe zmluvy je z hľadiska užívania obmedzený existenciou menovanej vodnej stavby. Ekonomicky nevýhodným by bolo tiež ponechanie predmetu prevodu vo vlastníctve predávajúceho, a to najmä v dôsledku plnenia povinností v oblasti miestnych daní, pričom uzatvorením zmluvy reflektujú zmluvné strany aj stav likvidácie, v ktorom sa predávajúci nachádza.
- 4.5. Z vyššie uvádzaných dôvodov prijal predávajúci rozhodnutie, že prevedie svoje vlastnícke právo na kupujúceho a kúpnu cenu dohodnutú zmluvou považuje za primeranú. Dôvodom, pre ktorý sa predávajúci rozhodol predat' predmet prevodu práve kupujúcemu je skutočnosť, že kupujúci je obchodnou spoločnosťou a predmetom jeho činnosti je podľa výpisu z obchodného registra najmä zásobovať obyvateľstvo, priemysel, poľnohospodárstvo a ďalších spotrebiteľov pitnou vodou z verejných vodovodov a odvádzat' a čistiť odpadové vody vypúšťané do verejnej kanalizácie a v súvislosti s týmto základným predmetom podnikania aj prevádzkovanie verejných vodovodov, a to v súlade a podľa ustanovenia § 5 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.
- 4.6. Predávajúci súčasne vyhlasuje, že voči nemu nie je vedené trestné konanie a že jeho právo scuziť predmet prevodu (zmluvná voľnosť) nie je ani len čiastočne obmedzené rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci a nie sú mu známe ani žiadne okolnosti, ktoré by toto jeho právo obmedzovali.

- 4.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že hodnota predmetu prevodu (po zvážení miery jeho amortizácie, možnosti jeho užívania a iných relevantných skutočností) je **609,18 Eur**, pričom túto skutočnosť ustálili na základe znaleckého posudku č. 40/2023 k stanoveniu všeobecnej hodnoty predmetu prevodu, vypracovaného Ing. Tibor Škripec, Evy Kostolányiovej 14, 917 08 Trnava, pričom tento tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1.

5. Fakturácia, platobné podmienky a nadobudnutie vlastníctva

- 5.1. Platba (úhrada celkovej kúpnej ceny spolu) bude realizovaná bezhotovostným spôsobom na základe faktúry vystavenej predávajúcim. Celková kúpna cena spolu bude predávajúcim fakturovaná kupujúcemu do 5 pracovných dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu - katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade zmluvy. Faktúru sa predávajúci zaväzuje vystaviť v elektronickej podobe a túto doručiť na efaktury@tavos.sk.
- 5.2. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti stanovené v zákone č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v z. n. p. a číslo zmluvy podľa evidencie kupujúceho.
- 5.3. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia kupujúcemu, pričom musí byť doručená kupujúcemu najneskôr 7 dní pred termínom jej splatnosti. Dňom úhrady faktúry je deň pripísania peňažných prostriedkov na účet predávajúceho, inak nemá predávajúci nárok na úrok z omeškania.
- 5.4. Dňom doručenia faktúry kupujúcemu je deň zaevidovania faktúry na podateľni kupujúceho v súlade s jeho internými predpismi. V prípade, ak vo faktúre budú uvedené nesprávne údaje, alebo nebude obsahovať všetky uvedené náležitosti a podmienky dohodnuté v zmluve, je to dôvod na odmietnutie faktúry a jej vrátenie na prepracovanie.
- 5.5. V prípade vrátenia faktúry je kupujúci povinný písomne informovať predávajúceho o dôvodoch jej vrátenia, pričom predávajúci je povinný vystaviť novú opravenú faktúru s novou lehotou splatnosti. Nová lehota splatnosti v danom prípade začne plynúť až po doručení novej faktúry kupujúcemu.
- 5.6. Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k predmetu prevodu dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci protokolárne odovzdá kupujúcemu predmet prevodu do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade zmluvy.
- 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nimi vlastnoručne podpísaný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho doručia Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru do 15 pracovných dní odo dňa podpisu zmluvy. Na tento účel sú zmluvné strany povinné si poskytnúť nevyhnutne potrebnú súčinnosť. Zmluvné strany sa dohodli, že prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu bude potvrdenie o zverejnení zmluvy s ohľadom na čl. 9 ods. 9.5. zmluvy.
- 5.8. V prípade prerušenia alebo zastavenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva kupujúceho podľa zmluvy do katastra nehnuteľností sa zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu alebo zastaveniu predmetného konania.

6. Sankcie

- 6.1. V prípade omeškania kupujúceho s úhradou faktúry má predávajúci nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy bez DPH za každý deň omeškania.
- 6.2. Pokiaľ sa niektoré z vyhlásení predávajúceho v čl. 3 zmluvy ukáže ako nepravdivé, má kupujúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- Eur za každé jednotlivé vyhlásenie, ktoré sa ukázalo byť nepravdivým. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo kupujúceho na náhradu škody spôsobenej konaním alebo nekonaním predávajúceho.

7. Záručná doba a zodpovednosť za vady

- 7.1. Kupujúci kupuje predmet prevodu tak ako stojí a leží.

8. Ostatné zmluvné dojednania

- 8.1. Na právne vzťahy osobitne neupravené zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v.z.n.p. a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné na území SR.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo zmluvy, rozpory vo výklade niektorých jej ustanovení alebo rozpory pri uzatváraní dodatkov budú riešiť predovšetkým cestou zmieru a vzájomným rokovaním.
- 8.3. Ak nedôjde k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená obrátiť sa vo veci rozhodnutia sporu na príslušný súd SR.

9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 9.2. Zmenu obchodného mena, sídla, DIČ, právnej formy, adresy pre poštovú komunikáciu, čísla účtu, telefónnych čísiel, či e-mailovej adresy nie je potrebné vykonať samostatným dodatkom, postačuje jednostranné písomné oznámenie týchto skutočností druhej zmluvnej strane, ktoré bude podpísané oprávnenými zástupcami konajúcej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú, že každú zmenu údajov uvedených v predchádzajúcej vete oznámia druhej zmluvnej strane do 10 dní, odkedy ku zmene došlo.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v. z. n. p. Uzatvorením zmluvy sa s účinkom ex nunc zrušuje kúpna zmluva zo dňa 12.07.2023, ev. č. 154/2023, kde nováciou uvádzanej zmluvy dochádza k úprave (precizácii) hodnoty predmetu prevodu podľa čl. 4 ods. 4.7. zmluvy (v nadväznosti na prílohu č. 1 zmluvy) a k doplneniu vyhlásenia podľa čl. 2 ods. 2.4. zmluvy.
- 9.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, jedno vyhotovenie pre kupujúceho a jedno pre predávajúceho. Osvedčenie podpisu predávajúceho sa vykoná na všetkých rovnopisoch zmluvy.
- 9.5. Zmluva nadobúda záväzkovo-právne účinky dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami, pričom vlastnícke právo k predmetu prevodu nadobudne kupujúci dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru o povolení

vkladu do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad vlastníckeho práva na podklade zmluvy do katastra nehnuteľností hradí predávajúci.

- 9.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode na jej obsahu, ktorý zodpovedá ich vážnej a slobodnej vôli, ktorú určite a zrozumiteľne prejavujú, a že nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Príloha č. 1: Znalecký posudok č. 40/2023 k stanoveniu všeobecnej hodnoty predmetu prevodu, vypracovaného Ing. Tibor Škripec, Evy Kostolányiovej 14, 917 08 Trnava.

V TRNAVE dňa: 14.09. 2023

Za predávajúceho
GOODWILL plus, a. s. v likvidácii

Ing. Ján Chovanec
likvidátor

V Piešťanoch dňa 27.09. 2023

Za kupujúceho:
Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Ing. Vladimír Púčik
predseda predstavenstva

Ivan Šiška
podpredseda predstavenstva

Znalec: Ing. Tibor Škripec
Evy Kostolányiovej 14
917 08 Trnava
tel: 0905 624 052
e-mail: skripet@gmail.com
evidenčné číslo: 913 396

Zadávatel: GOODWILL plus a.s. v likvidácii
Slovanská 18
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 36304 735

Objednávka: zo dňa 10.08.2023.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C KN" parc.č. 644/226 v k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, evidovaná na LV 1706 ku dňu 12.07.2023 (ku dňu podpisu kúpnej zmluvy),

pre účel prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh) : 16 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vypracované v Trnave, dňa : 13.08.2023.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C KN" parc.č. 644/226 v k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, evidovaná na LV 1706 ku dňu 12.07.2023.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.07.2023- deň podpisu kúpnej zmluvy.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.08.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.08.2023.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 644/226, k.ú. Križovany nad Dudváhom, vytvorená cez katastrálny portál dňa 13.08.2023.
- Preverenie skutkového stavu.
- Fotodokumentácia.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.
- Územný plán obce Križovany nad Dudváhom- zmeny a doplnky, zmena 5/2020- komplexný návrh priestorového usporiadania, prevzatý z internetovej stránky obce: www.krizovany.sk.

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 160/2023 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z.z. a 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. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 očkerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Zadávatel' žiada ohodnotiť pozemok späťne ku dňu 12.07.2023- ku dňu podpisu kúpnej zmluvy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné z dôvodu nedostatku podkladov pre lokalitu a plánované využitie pozemku- verejná zeleň, pozemky pre takéto využitie sa v tejto lokalite neprenajímajú ani neprenajímajú (preskúmané boli internetové servery www.reality.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.byt.sk, www.trh.sk a podobné).

Pretože pre posudzovaný prípad nebolo možné získať žiadne preukázateľné údaje o prevodoch vlastníctva porovnateľných pozemkov, lebo údaje o zrealizovaných predajných cenách nie sú znalcom bežne dostupné, porovnávaciu metódu spôsobom predpísaným vyhláškou nie je možné použiť. Možno vykonať iba zjednodušené porovnanie stanovenej všeobecnej hodnoty s verejnou ponukou porovnateľných pozemkov na relevantnom realitnom trhu, ktorým možno overiť objektivnosť posudkom stanovenej všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1706.

Okres- Trnava, obec- Križovany nad Dudváhom, katastrálne územie- Križovany nad Dudváhom.

A. Majetková podstata:**PARCELY** registra "C" evidované na katastrálnej mape- iba parcely predmetu ohodnotenia.

parcelné číslo	výmera [m2]	druh pozemku	spôsob využ. p.	umiestnenie pozemku	druh chr. n.
644/226	33	ostatná plocha	37	2	

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno, (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu- vlastník.

- 1 GOODWILL plus, a. s., Slovanská 18, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR,
IČO: 36304735
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Iné údaje:

R 1877/2018: Žiadosť o zápis zo dňa 29.11.2018, geometrický pán č. 7-9/2018, úradne overený pod č.1814/2018, Potvrdenie KND/312/2018 zo dňa 12.12.2018 - 413/18

R 1136/2019 - OÚ Trnava - Rozhodnutie OU-TT-PLO-2019/025101 právoplatné dňa 31.07.2019 - 991/19, 102/20

Obec Križovany nad Dudváhom, Verejná vyhláška, Kolaudačné rozhodnutie číslo: Výst.KDU-136/2021/Sá-334 zo dňa 10.12.2021, právoplatné dňa 17.01.2022 o povolení užívania komunikácie a spevnené plochy na parcele registra C č. 235/5 - 241/22, 284/22

C. Ľarchy: Bez ťarch.**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.08.2023 za účasti zadávateľa posudku. Zameranie bolo vykonané digitálnym diaľkometerom HILTI PD 42, výrobné číslo 285120046, kalibrované spoločnosťou Hilti, dňa 11.10.2012. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 10.03.2023 pri vypracovaní iného znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Územnoplánovacia informácia o využití pozemku nebola predložená. Plánované využite bolo prevzaté z internetovej stránky obce, kde je posudzované územie určené na plochy výroby a skladov. Posudzovaný pozemok sa nachádza medzi ulicou a zástavbou rodinných domov, je na ňom vybudovaná inžinierska stavba- prečerpávací stanica kanalizácie. Parcela je oplotená. Prístupná je zo spevnenej komunikácie, ktorá je na parc.č. 235/5 a cez parcelu 644/94- parcely sú evidované na LV 850 a sú vo vlastníctve Obce Križovany nad Dudváhom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Parcela 644/226- ostatná plocha vo výmere 33 m2 je evidovaná na LV č. 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava a je vo vlastníctve spoločnosti GOODWILL a.s., so sídlom Slovanská 18, Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 304 735. Umiestnenie pozemku v teréne korešponduje s nákrešom na katastrálnej mape. Na pozemku neviazu žiadne ťarchy a je s ním možné voľne nakladať.

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

Pozemky - parc.č. 644/226- ostatná plocha vo výmere 33 m2, k.ú. Križovany nad Dudváhom.

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

- technologické vybavenie prečerpávacej stanice.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Územný plán obce Križovany nad Dudváhom- Oficiálna stránka obce - komplexný návrh priestorového usporiadania, zmena 5/2020, www.krizovany.sk/uzemny-plan-obce.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Križovany nad Dudváhom sa nachádza na rýchlostnej ceste R1 Trnava- Sereď- Nitra, cca 4 km juhovýchodne od Trnavy. Medzi obcami Vlčkovce- Križovany nad Dudváhom a Trnavou je v prevádzke automobilový závod Citroën- Peugeot. Pozemok sa nachádza v novovzniknutej lokalite určenej na bývanie, na vedľajšej ulici, približne v strede obce. Zo severozápadnej strany začína novovytvorená lokalita rodinných domov, z juhovýchodnej strany je zástavba pôvodných rodinných domov. V obci je kostol, pošta, obchod s potravinami a základným priemyselným tovarom. V príjazdovej komunikácii je vedený verejný rozvod všetkých sietí. Cca 2 km od stavby sa nachádza železničná stanica s nákladnou vlečkou dopravou. Obec má 1 806 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok má pôdorysný tvar obdĺžnika. Ohodnocovaný pozemok má drobnú výmeru, je na ňom postavená prečerpávacía stanica kanalizácie, takže ho na iné účely nie je možné využívať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na pozemku neviazu žiadne ťarchy. Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 parcela na LV 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom

Pozemok sa nachádza v k.ú. Križovany nad Dudváhom, na okraji lokality nových rodinných domov. Je rovinatý, oplotený, zastavaný stavbou prečerpávacej stanice kanalizácie. Prístup je z verejnej miestnej komunikácie, ktorá je na parc.č. 235/5 a ktorá je vo vlastníctve Obce Križovany nad Dudváhom. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre obec s počtom obyvateľov do 5 000 je v zmysle platnej vyhlášky 3,32 €/m². Pretože je obec satelitnou lokalitou a nachádza sa v blízkosti krajského mesta Trnava, východiskovú hodnotu som stanovil 60 % z Trnavy. Cesta autom do Trnavy trvá cca 10 min. Dopravné napojenie obce na okolie je prímestskou autobusovou dopravou, v obci je nákladná železničná stanica.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
644/226	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00

Obec:

Križovany nad Dudváhom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrálne miesta 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	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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	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.) nevhodná výmera pozemku na zastavanie	0,75
---	--	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,75$	1,1583
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,1583$	18,46 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 644/226	$33,00 \text{ m}^2 * 18,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	609,18
Spolu		609,18

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 parcela na LV 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom

Porovnateľné pozemky som prevzal z ponúk inzerátov uverejnených na internetového servera www.nehnutenosti.sk. Pri výbere som sa zamerlal na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite vzhľadom na krajské mesto Trnava, vhodné na iné využitie ako pre stavby na bývanie, s možnosťou napojenia na inžinierske siete.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory-

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Z cien uvádzaných v inzerátoch som v ekonomických faktoroch odpočítal 10%- koeficient 0,90, z toho 7% predstavuje možnú zľavu pri dohadovaní kúpnej ceny medzi predávajúcim a kupujúcim a 3% sú provízia pre realitnú kanceláriu.

V polohových faktoroch som použil koeficient 0,90, pretože ohodnocovaný pozemok nie je z obchodného hľadiska atraktívny- voľne obchodovateľný. Všetky porovnateľné pozemky sa ale nachádzajú v porovnateľných lokalitách - okolie Trnavy. V konštrukčných faktoroch je použitý koeficient 0,80, pretože porovnateľné pozemky sú veľkými územiami vhodnými na výstavbu priemyselného areálu, ohodnocovaný pozemok má drobnú výmeru, navyše je na ňom postavená prečerpávacia stanica kanalizácie, takže ho na iné účely nie je možné využívať.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
644/226	ostatná plocha	33,00	1/1	33,00

Zoznam porovnávaných pozemkov

Majcichov

ProvensReal s.r.o. ponúka so súhlasom majiteľa na predaj veľký stavebný pozemok pri Trnave, na okraji obce Majcichov, katastrálne územie Majcichov. Pozemok je evidovaný ako parcela registra C - ostatné plochy. Nachádza sa mimo zastavaného územia obce. Pozemok je rovinatý, výmera 82491 m², šírka pozemku cca 60 m. Prístupová cesta asfaltová komunikácia, dobrá dostupnosť do Bratislavy priamo diaľnicou. ÚPI: Logistika, výrobné haly, skladové objekty Cena pozemku vrátane provízie 35,- Eur/m² Je možná i dohoda na cene. Ak vás táto ponuka zaujala, kontaktujte ma: Eva Morvayová, na tel. čísle: 0905493309, mail: morvayova@provensreal.sk, www.provensreal.sk Spoločnosť ProvensReal s.r.o je členom Združenia realitných kancelárií Slovenska - www.zrks.sk. Všetky technické údaje podliehajú zmenám a sú založené na informáciách poskytnutých majiteľom.

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu:

Počet MJ pozemkov:

Cena pozemku podľa dokladu:

Cena pozemku na MJ:

Ponuka z internetu

Číslo inzerátu: 5149831

18. 6. 2023

82 491,00 m²

2 887 185,00 €

35,00 €/m²

Vlčkovce

Predám stavebný pozemok – zastavané plochy a nádvorí o rozlohe 20 721 m². Pozemok sa nachádza pri rýchlostnej komunikácii R1 smer Trnava (medzi Sereďou a Vlčkovcami). Pozemok je zakomponovaný v územnom pláne obce ako plocha na priemyselnú výstavbu a sklady. Od pozemku po 1.výjazd z R1 smer Vlčkovce sú 2 km. Príjazdová cesta k pozemku v dĺžke 1800 m je dvojprúdová, asfaltová a posledných 200 m k pozemku je asfaltová cesta len pre jedno vozidlo. Pozemok je vhodný pre firmu, ktorá bude profitovať z polohy a tiež z frekvencie premávky na R1 smerom na Trnavu a Bratislavu, kde sa firma maximálne zviditeľní a nemožno ju z rýchlostnej komunikácie prehliadnuť. V prípade záujmu aj o časť pozemku je možná dohoda. Lokalita: Rýchlostná komunikácia R1 V cene nehnuteľnosti je zahrnutý: kompletný právny servis: vypracovanie kúpno predajných zmlúv, úhradu základných poplatkov, kataster; vybavíme výhodný hypotekárny úver; prevedieme Vás celým procesom kúpy nehnuteľnosti až k samotnému odovzdaniu novému majiteľovi na základe preberacieho protokolu, prehlásenie energií. .

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Číslo inzerátu: 4289263
Dátum k dokladu:	9. 5. 2023
Počet MJ pozemkov:	20 721,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	580 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	27,99 €/m ²

Majcichov

Ponúkame na predaj pozemok o výmere 82.344m² v Majcichove, hneď vedľa Samsung Electronics Slovakia Factory. Podľa jestvujúcej dokumentácie má byť zastavaná plocha 64% a prevládajúcou funkciou v priemyselno - logistickej zóne bude logistika a sklady, strojárka a elektrotechnická výroba, zameraná na výrobu high-tech produktov pre telekomunikačný priemysel. V menšej časti pozemku sa má nachádzať administratívny areál a truck centrum, ktoré má disponovať ubytovacími a stravovacími kapacitami pre prepravcov. VIS sú pred pozemkom. Funkčné využitie územia bude doplnené plochami pozemných komunikácií, statickej dopravy (parkoviská), chodníkmi, zložkami technickej vybavenosti a vegetáciou. Pozemok má vysporiadané vlastnícke vzťahy a výhodou je tiež dobrá dostupnosť cestnými komunikáciami (D1) a teritoriálna blízkosť k budúceho spotrebiteľa služieb logistického parku. Cena: 25,-Eur/m²

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	Číslo inzerátu: 4736705
Dátum k dokladu:	22. 4. 2023
Počet MJ pozemkov:	82 344,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	2 058 600,00 €
Cena pozemku na MJ:	25,00 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Majcichov	Vlčkovce	Majcichov
Cena porovnateľného majetku [€]	2 887 185,00 (ponuková cena)	580 000,00 (ponuková cena)	2 058 600,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	35,00	27,99	25,00
Hodnotenie faktorov			
ekonomické faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
polohové faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
konštrukčné faktory	0,8000 horšie	0,8000 horšie	0,8000 horšie
Spolu:	0,6480	0,6480	0,6480
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	22,68	18,14	16,20
Priemerná porovnateľná hodnota			19,30 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Majcichov: $35,00 \cdot (0,9000 \cdot 0,9000 \cdot 0,8000) = 22,68 \text{ €/m}^2$

Vlčkovce: $27,99 \cdot (0,9000 \cdot 0,9000 \cdot 0,8000) = 18,14 \text{ €/m}^2$

Majcichov: $25,00 \cdot (0,9000 \cdot 0,9000 \cdot 0,8000) = 16,20 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(22,68 \cdot 82491 + 18,14 \cdot 20721 + 16,20 \cdot 82344) / (82\,491 + 20\,721 + 82\,344) = 19,30 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		19,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{POZ} = 33 \text{ m}^2 * 19,30 \text{ €/m}^2$	636,90 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	609,18
Porovnávacia metóda	636,90

$V\dot{S}H_{\text{pozemkov}} = 609,18 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{\text{na MJ}} = 18,46 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C KN" parc.č. 644/226 v k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava, evidovaná na LV 1706 ku dňu 12.07.2023.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota bola stanovená v zmysle metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Získané informácie naznačujú, že v porovnaní s ostatnými pozemkami v ponukách realitných kancelárií, ako aj pri zohľadnení plochy pozemku je možné hodnotu pozemku indikovať na úrovni blížiacей sa priemeru ponukových cien v lokalite pozemku. Podľa vykonanej analýzy sa javí, že v posudku stanovená všeobecná hodnota pozemku zodpovedá stavu na relevantnom realitnom trhu pri predaji nehnuteľnosti a je dosiahnuteľná v podmienkach voľnej súťaže.

PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	609,18	-	636,90

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
parcela na LV 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom - parc. č. 644/226 (33 m ²)	609,18
Všeobecná hodnota celkom	609,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	610,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstodesať Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na pozemku neviaznu žiadne ťarchy.



V Trnave, dňa 13.08.2023

Ing. Tibor Škripec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1706, k.ú. Križovany nad Dudváhom, zo dňa 13.08.2023.
3. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 644/226, k.ú. Križovany nad Dudváhom, zo dňa 13.08.2023.
4. Kópia územného plánu obce, zmeny a doplnky 5/2020 prevzatá z internetovej stránky obce www.vlckovce.sk.
5. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností na miestnom šetrení.

GOODWILL plus a.s. v likvidácii, Slovanská 18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 36 304 735

Ing. Tibor Škripec
Evy Kostolányiovej 14
917 08 Tmava

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C KN" parc.č. 644/226 v k.ú. Križovany nad Dudvážom, obec Križovany nad Dudvážom, okres Tmava, evidovaná na LV 1706 ku dňu 12.07.2023) k dátumu podpisu kúpnej zmluvy), pre účel vlastníckych práv nehnuteľnostiam.

Tmava, 10.08.2023.

Ing. Ján Chovanec, likvidátor

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

Okres : 207 Trnava
Obec : 556483 Krížovany nad Dudváhom
Katastrálne územie : 829218 Krížovany nad Dudváhom
Dátum vyhotovenia : 13.8.2023
Čas vyhotovenia : 20:10:08
Údaje platné k : 11.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1706

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1					
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť
644/226	33	Ostatná plocha	37		1
Plomba vyznačená na základe V-3816/2023 (Kúpna zmluva)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Spôsob využitia pozemku

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svaly, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kameňom a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1	
Poradové číslo	Spolu vlastnícky podiel
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	

1	GOODWILL plus, a. s., Slovanská 18, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR, IČO: 36304735	1/1
Titul nadobudnutia		
Na parcely registra C č. 644/87, 644/92 : V 1846/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.03.2021 - 33/21		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

R 1877/2018: Žiadosť o zápis zo dňa 29.11.2018, geometrický plán č. 7-9/2018, úradne overený pod č. 1814/2018, Potvrdenie KND/312/2018 zo dňa 12.12.2018 - 413/18

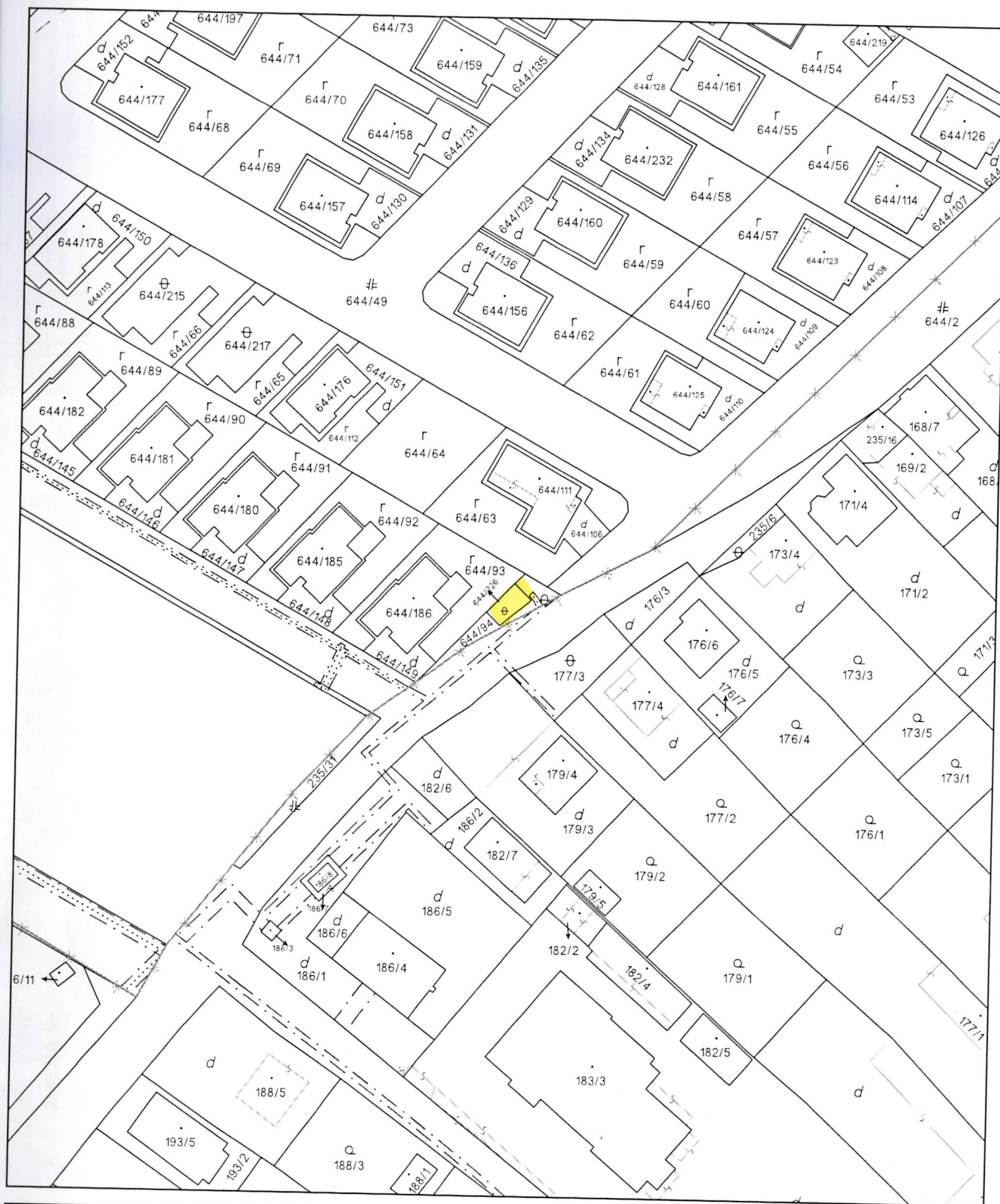
- R 1136/2019 - OÚ Trnava - Rozhodnutie OU-TT-PL-2019/025101 právoplatné dňa 31.07.2019 - 991/19, 102/20

Obec Krížovany nad Dudváhom, Verejná vyhláška, Kolaudačné rozhodnutie číslo: Výst.KDU-136/2021/Sk-334 zo dňa 10.12.2021, právoplatné dňa 17.01.2022 o povolení užívania komunikácie a spevnené plochy na parcele registra C č. 235/5 - 241/22, 284/22

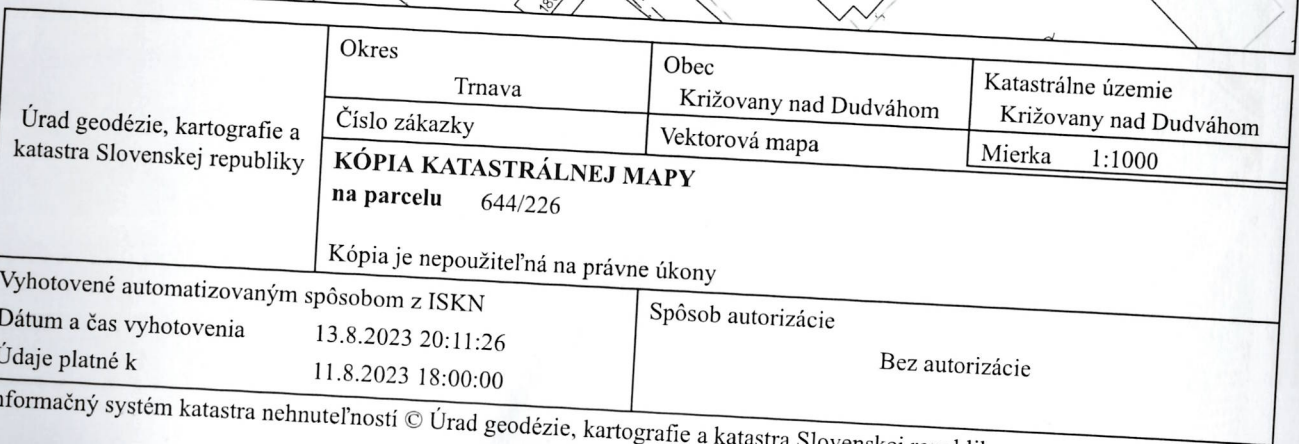
ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez tiarch.

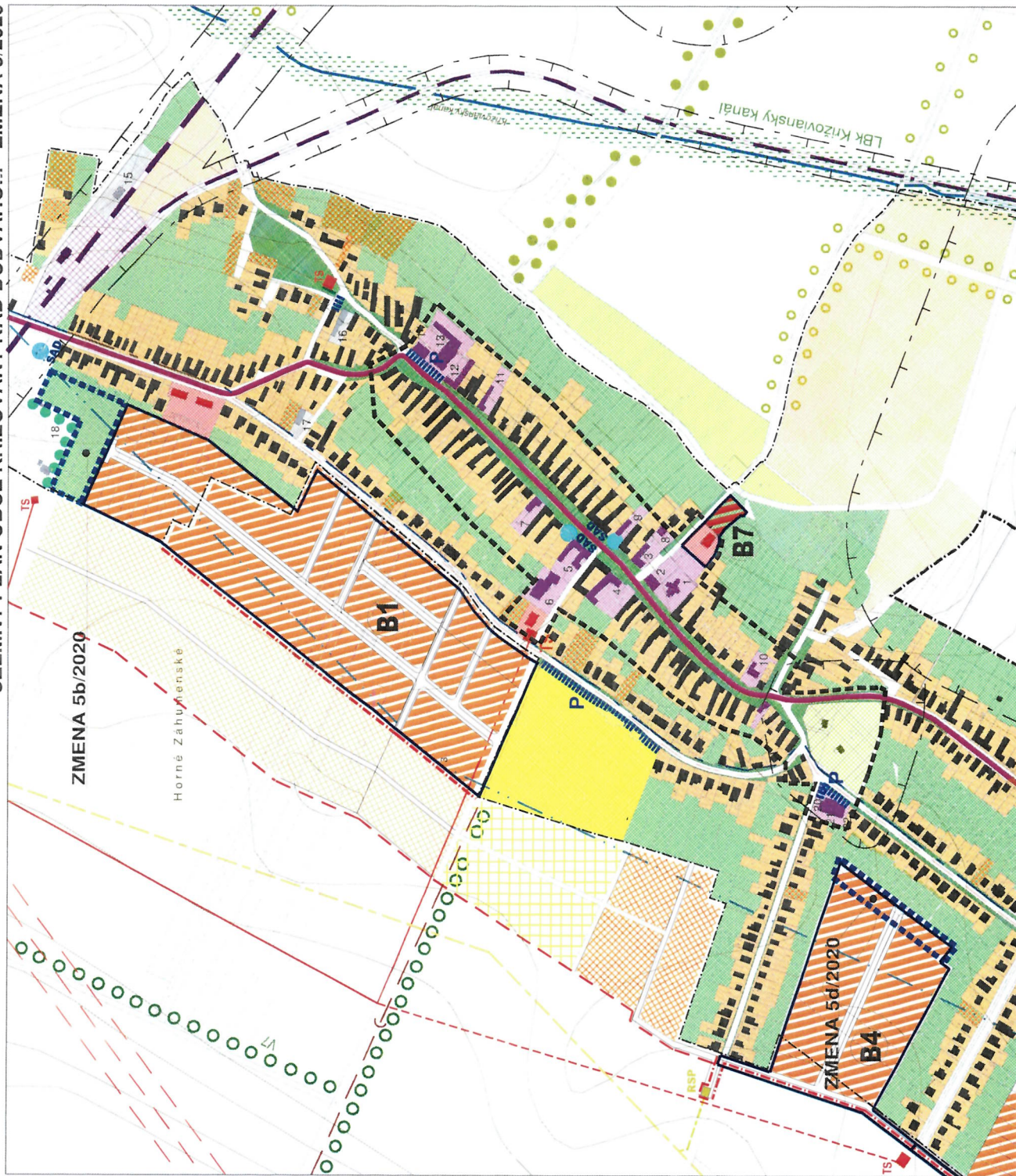
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trnava	Križovany nad Dudváhom	Križovany nad Dudváhom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 644/226 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	13.8.2023 20:11:26		
Údaje platné k	11.8.2023 18:00:00		



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM - ZMENA 5/2020



- EXISTUJÚCE ZARIADENIA, OBČANSKEJ VYBAVENOSTI, VÝROBY A SKLADOV
- 1 KOSTOL
 - 2 MATERSKÁ ŠKOLA
 - 3 OBCHOD, KAVIAREŇ, CUKRARENĚ
 - 4 FÁRÁ
 - 5 OÚ, POŠTA, ZDRAV. STREDISKO
 - 6 DOMOV DOCHODCOV
 - 7 STANICA OPATROV. POMOCI
 - 8 POŽIARNÁ ZBEROJNICA
 - 9 MASO, ÚDENINY
 - 10 POTRAVINY

- 11 HOSTINEC
- 12 KVEŤINÁRSTVO
- 13 DOM KULTÚRY, KNIŽNICA
- 14 POTRAVINY COOP
- 15 PREDAJ PALIV, VÝKUP SUROVIN

- 16 REKOPLYN
- 17 AUTO-MOTO SLUŽBY
- 18 SKLAD ANJIA
- 19 OPRAVOVNÉ, SLUŽBY ITK
- 20 POHOSTINSTVO

- 21 OBCHOD, ZMIEŠANÝ TOVAR
- 22 PREDAJNIA FIREBACH
- 23 OBCHODY

JESTV. STAV	NAVRH	VÝHLAD
		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE
		HRANICA CENTRALNEJ ZÓNY OBCE
		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY 5/2020
		PLOCHY BÝVANIA - RODINNÉ DOMY
		PLOCHY BÝVANIA - RODINNÉ DOMY PRELUKY
		PLOCHY BÝVANIA - BYTOVÉ DOMY
		lokalita ZAHUMENSKÉ
		lokalita ZEMJANSKÉ I
		lokalita ZA MATERSKOU ŠKOLOU
		PLOCHY OBČANSKEJ VYBAVENOSTI
		PLOCHY PRÍEMYSLENEJ VÝROBY
		PLOCHY ŠPORTU A REKREAČIE
		CINTORIN
		VEREJNÁ ZELEN - PARK
		TRÁVALE TRÁVNÉ PORASTY SO SKUP. STROMI
		LUŽNÉ LESY
		POLNOHOSPODÁRSKA PODA V ZAST. ÚZEMÍ
		BIOKORIDORY
		LINIOVÁ ZELEN
		VODNÝ TOK
		CESTA III/1337, V SÍDLI ZBERNÁ KOMUNIK. B3
		ZASTÁVNÁ SAD
		PARKOVISKÁ
		ŽELEZNIČNÁ STANICA
		ŽELEZNIČNÁ TRATĽ
		TRAFOSTANICA
		REGULAČNÁ STANICA PLYNU
		HRANICA OP. KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM
		OCHRANNE PÁSMA ROZNOHO DRUHU

OBEC: KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM

SCHVALOVACIA DOLOŽKA

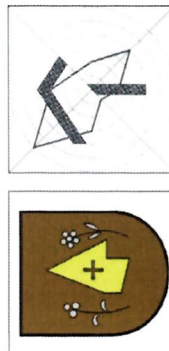
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM

SCHVALENÝ V OBCNOM ZASTUPITELSTVE

UZNESENÍM Č. 44/2020 ZO DŇA: 28.07.2020

VZN. Č. 2/2020

OPRAVNEŇÁ OSOBA: ING. S. KRÁLOVICOVÁ - starostka



ZMENA 5/2020 - ČISTOPIS

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM

OBSTARÁVATEĽ: OBEC KRÍŽOVANY NAD DUDVÁHOM

SPRACOVÁTEĽ: AS ATÉLIER ARCHITECTURY A URBANIZMU TRNAVA

KOMPLEXNÝ NÁVRH PRIESTOROVÉHO

USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITANIA

ÚZEMIA

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: ING. ARCH. PETER ODNOGA

1:5 000

2a

06/2020



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000- Stavebníctvo, odvetvie 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností a 370100 Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 913 396.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 40/2023.

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



Ing. Tibor Škripec

