

M E S T S K Ý Ú R A D V G A L A N T E

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 13. mája 2025

K bodu č.15 Návrh na schválenie zámeru priameho predaja pozemku vo vlastníctve mesta Galanta - Imrich Podobek a Beáta Podobeková

Návrh predkladá:

Mgr. Peter Kolek v.r.
primátor mesta

Materiál obsahuje:

- A/ Návrh uznesenia
- B/ Dôvodová správa
- C/ Stanovisko komisie
- D/ Žiadosť
- E/ Prílohy

Návrh spracoval:

JUDr. Miriam Semková Šablatúrová, LL.M. v.r.
vedúca oddelenia právneho
a verejného obstarávania

V Galante, dňa 05.05.2025

N á v r h u z n e s e n i a

Mestské zastupiteľstvo Galanta podľa § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

schvaľuje

návrh zámeru prevodu nehnuteľného majetku parcely registra C KN č. 1820/16, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 92 m², zapísaná na LV č. 5968, k. ú. Galanta,

formou predaja z vlastníctva Mesta Galanta, Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta, IČO: 00 305 936, do výlučného vlastníctva Imricha Podobeka a Beáty Podobekovej, obaja bytom Mierová 1447/29, 924 01 Galanta, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991Zb. o majetku obcí, a to za cenu určenú znaleckým posudkom č. 8/2025, vyhotoveného znalkyňou Mgr. Ing. Ľubicou Chomčovou

a žiada

prednostu mesta zabezpečiť všetky potrebné právne úkony súvisiace so schvaľovacou časťou uznesenia.

Termín: september 2025

Dôvodová správa

Dňa 02.10.2024 Mesto Galanta, Mestský úrad Galanta, obdržalo žiadosť Imricha Podobeka a manž. Beáty Podobekovej, obaja bytom Mierová 1447/29, 924 01 Galanta, o kúpu pozemku parcely reg. **CKN č. 1820/16**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 92 m², zapísaná na LV č. 5968, k. ú. Galanta, ktorá je vo vlastníctve mesta Galanta.

Žiadatelia užívajú predmetný pozemok na základe Nájomnej zmluvy č. NZ_003/2024, zo dňa 22.04.2024 s účinnosťou na 5 rokov, za účelom užívania pozemku ako záhrady, zároveň sú žiadatelia vlastníkami susediaceho pozemku parcely reg. CKN 1819/36.

V zmysle § 9a ods. 15 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, je obec povinná zverejniť zámer predaja majetku priamym predajom a to najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu a to až do doby schválenia prevodu.

Osobitný zreteľ je v súlade s čl. 11 ods. 2 písm. d) Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Galanta.

V zmysle Prílohy č. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v znení neskorších zmien a doplnkov v danej lokalite je za predaj vyššie uvedených pozemkov stanovená cena minimálne vo výške **100,00 €/m²**, t. j. 92 m² x 100,00 € = **minimálne 9.200,00 €**.

Cena v zmysle znaleckého posudku č. 08/2025 vypracovaného znalcom Mgr. Ing. Ľubicou Chomčovou je: **3.668,96 €**

V Galante, dňa 30.04.2025

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku MsZ v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom zasadnutí dňa 23.10.2024 prerokovala materiál: Žiadosť Imricha Podobeka a manž. Beáty o odkúpenie pozemku.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť odpredaj pozemku parcela číslo 1820/16 vo výmere 92 m² k. ú. Galanta, kúpnu cenu odporúča stanoviť v zmysle prílohy č. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

za návrh: 4 členovia komisie
proti návrhu: 2 členovia komisie
zdržal sa: 1 člen komisie

Peter Závodský, v.r.
predseda komisie

Zapísala: Mgr. Katarína Kluchová

MESTSKÝ ÚRAD GALANTA	
Dátum: - 2 -10- 2024	
Číslo záznamu: 33315/2024	Číslo spisu:
Prílohy: 0,1	Prílohy: 0,1

Mestský úrad Galanta

Mierové nám. 1

Galanta

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Imrich Podobek nar. 14.06.1958 a Beata Podobeková rod. Némethová, nar. 22.06.1963, bytom Mierová 1447/29, Galanta, týmto žiadame o kúpu časti mestského majetku-pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Galanta, mesto Galanta, ako odčlenená časť z pozemku parcela č. 1820/1, novovytvorená parcela č. 1820/16 vo výmere 92m² na základe geometrického plánu 19/2024 zo dňa 25.03.2024 vypracované Geomat-Karol Janda, Vajanského 873/9, Galanta.

Uvedený pozemok je zostatkom zo záhradkárskej osady, ktorá bola zrušená pri výstavbe firmy Autoprofit s.r.o. Galanta, na Šaľskej ulici. Pozemok tohto času máme v prenájme na základe zmluvy o prenájme od Mestského úradu Galanta a používame a budeme využívať ako záhradu. K uvedenej novovytvorenej parcele č. 1820/16 máme prístup na základe zmluvy s Mestom Galante Zmluva o zriadení vecného bremena č. VB-004/2024.

S pozdravom

V Galante, dňa 02.10.2024

Imrich Podobek

Beata Podobeková

Znalkyňa : Mgr. Ing. Ľubica Chomčová
znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo: 911 293
Adresa : Galanta, Nemocničná ulica 613/41
Email: chomcovalubica@gmail.com
Telefón: 0903 961 979

Zadávatel': Imrich Podobek
Galanta, Mierová 1447/29

Číslo objednávky: ústna zo dňa 10.01.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 8/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, pozemku p.č. 1820/16 Galanta evidovaného na LV č. 5968, pre účel prevodu vlastníckych práv na nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 12 (z toho príloh 7 listov)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, pozemku p.č. 1820/16 Galanta evidovaného na LV č. 5968.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv na nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

04.02.2025

(rozhodujúci pre stanovenie hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

23.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Dodané zadávateľom:

Geometrický plán č. 19/2024, vypracoval GEOMET – Karol Janda, úradne overil OÚ v Galante, katastrálny odbor dňa 11.04.2024, č. overenia 526/2024 - kópia

Územnoplánovacia informácia zo dňa 15.02.2022 pod č. RIaD-2022/517-2526-Mcz - kópia

b) Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5968 k.ú. Galanta, vytvorený dňa 21.02.2025 cez Úrad geodézie, kartografie a katastra SR

Kópia z mapy k.ú. Galanta vytvorená dňa 21.02.2025

Konzultácie s objednávateľom pre upresnenie časovo technických údajov o nehnuteľnosti.

6. Použitý právny predpis a literatúra :

Vyhláška MS SR 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

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Zborník prednášok k vyhl.č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

Základné pojmy

Všeobecná hodnota pozemkov:

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciácie

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemala k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie týchto metód. Nájomná zmluva pre daný typ nehnuteľností, pozemky, sú pre malý záujem veľmi nízke a nezodpovedajú trhovým nájomom.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SHM}} \text{ (€)}, \text{ kde}$

M – výmera pozemku v m²

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}, \text{ kde}$$

$V\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky na základe názvu, typu mesta (okresné, krajské) alebo podľa počtu obyvateľov

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta 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

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia (posudzuje sa podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie k rozhodnému dátumu)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Predmetom ohodnotenia je len pozemok p.č. 1820/16 k.ú. Galanta

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:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$V\dot{H}_{MJ}$ – 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 kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

Nakoľko som nemala k dispozícii hodnoverné a relevantné podklady v danom mieste a čase pre porovnanie s inými realizovanými predajmi, použila som metódu polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 5968 k.ú. Galanta

A. Majetková podstata:

Pozemky registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1820/16 výmera 92 m² - zastavané plochy a nádvoría

Pozemky sa nachádzajú v ZÚO Galanta.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Mesto Galanta v podiele 1/1
IČO: 305936

Správca

2 Základná škola, Štefánikova Galanta
IČO: 45721

C. Ťarchy

Podľa LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.02.2025. Fotodokumentácia vyhotovená 04.02.2025 mobilným telefónom. Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že sa jedná o pozemok v ZÚO Galanta, v okrajovej časti, na konci záhradkárskej osady. Pozemok bol odčlenený z pozemku, ktorý tvorí dvor pri ZŠ Štefánikovej v Galante. Prístup k pozemku je z Ulice Školskej a následne cez dvor školy. K pozemku je zriadené vecné bremeno práva prechodu. Pozemok je oplotený, využívaný ako záhradka. Pozemok je umiestnený na konci záhradkárskej osady a priamo susedí so židovským cintorínom. Podľa ÚPI mesta Galanta, sa jedná o plochy funkčne určené ako Plochy zelene, súkromných záhrad, záhradkárskych a chatových osád.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K obhliadke bol predložený GP č. 19/2024 na vyznačenie práva prechodu cez pozemok p.č. 1820/1 a oddelenie pozemku p.č. 1820/16 k.ú. Galanta. GP č. 19/2024 v čase obhliadky bol prenesený dok KN a je evidovaný na LV č. 5968 k.ú. Galanta. Sklad a oplotenie na p.č. 1820/16, nie je predmetom ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so zisteným skutkovým stavom:

Na LV č. 5968 je evidovaný pozemok p.č. 1820/16 ako zastavané plochy v ZÚO Galanta, v k.ú. Galanta. Výlučným vlastníkom pozemku je Mesto Galanta. Na vyznačenie vecného bremena práva prechodu a oddelenie pozemku p.č. 1820/16 je vypracovaný GP č. 19/2024. GP je prenesený do KN. Podľa ÚPI mesta Galanta, sa jedná o plochy funkčne určené ako Plochy zelene, súkromných záhrad, záhradkárskych a chatových osád.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré sú predmetom ohodnotenia:

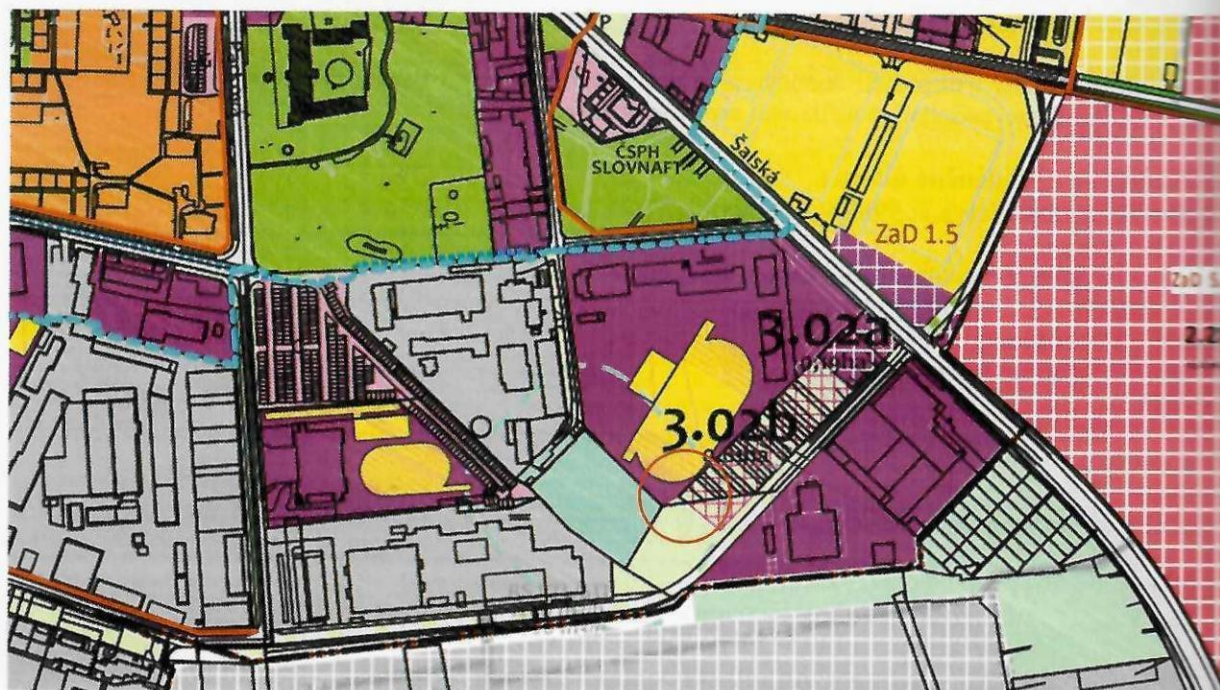
- Pozemok p.č. 1820/16 k.ú. Galanta, podľa LV č. 5968

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Oplotenie pozemku a záhradná chatka na p.č. 1820/16 k.ú. Galanta

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

www.obecgalanta.sk/obec/uzemny-plan-obce



STAV	NÁVRH	VÝHEAD	
[Orange]	[Orange]	[Orange]	PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA BYTOVÝCH DOMOV
[Light Orange]	[Light Orange]	[Light Orange]	PLOCHY OBYTNÉHO ÚZEMIA RODINNÝCH DOMOV
[White]	[Red]	[Red]	PLOCHY ZMIEŠANÉ BYTOVÝCH DOMOV A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
[White]	[Pink]	[Pink]	PLOCHY ZMIEŠANÉ RODINNÝCH DOMOV A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
[Purple]	[Purple]	[Purple]	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY ŠPORTU, REKREÁCIE A VOJENÉHO ČASU ZASTAVANÉ
[Light Yellow]	[Light Yellow]	[Light Yellow]	PLOCHY ŠPORTU, REKREÁCIE A VOJENÉHO ČASU V PRIRODNOM PROSTREDÍ
[Grey]	[Grey]	[Grey]	PLOCHY ZMIEŠANÉ OBCHODU A SLUŽIEB VYROBNÝCH A NEVYROBNÝCH
[Dark Grey]	[Dark Grey]	[Dark Grey]	PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY, SKLADOV A PODNIKATELSKÝCH AKTIVÍT

[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY VEREJNEJ MESTSKEJ ZELENÉ, PEŠÍCH TRÁS A NÁMESTÍ
[Medium Green]	[Medium Green]	[Medium Green]	PLOCHY ZELENÉ LESOPARKOV, PARKOV A PARKOVÝCH ÚPRAV
[Dark Green]	[Dark Green]	[Dark Green]	HRANICA PRIRODNEJ PAMIATKY PARK PRI KAŠTIELI V GALANTE
[Green]	[Green]	[Green]	PLOCHY ZELENÉ LESOV
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZELENÉ VO VOLNEJ KRAJINE
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZELENÉ SÚKROMNÝCH ZÁHRAD, ZÁHRADKÁRSKÝCH A CHATOVÝCH OSÁD
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZELENÉ SADOV
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZELENÉ VINOHRADOV

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok p.č. 1820/16 sa nachádza v Galante, v okrajovej časti mesta. Pozemok je v súčasnosti využívaný ako záhradka na konci záhradkárskej osady. Prístup je cez areál školy, kde je zriadené vecné bremeno práva prechodu pre súčasných aj budúcich vlastníkov p.č. 1819/36. Od krajského mesta Trnava aj Nitra je mesto Galanta vzdialené približne 25 km Bratislava 50 km, dopravné spojenie je autobusovou aj železničnou dopravou. V meste je aj MHD a taxi služba. V lokalite sú dostupné všetky inžinierske siete. V meste je vybavenou na úrovni okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 1820/16 je v súčasnosti využívaný ako záhradka na konci záhradkárskej osady.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa ÚPI mesta Galanta, sa jedná o plochy funkčne určené ako Plochy zelene, súkromných záhrad, záhradkárskych a chatových osád. Pozemok je v súčasnosti využívaný ako záhradka s prístupom a vecným bremenom prechodu cez areál školy.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.2 POZEMKY



2.1.3 Pozemok p.č. 1820/16 k.ú. Galanta

Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. 1820/16 k.ú. Galanta, evidovaný na LV č. 5968 ako zastavané plochy. Pozemok tvorí záhradu na konci dvora pri ZŠ Štefánikova. Pozemok je umiestnený v ZÚO. Jedná sa o okrajovú lokalitu mesta. Mesto Galanta je sídlom okresu. Bratislava je od mesta vzdialená 50 km, čo umožňuje denné dochádzanie. Východiskovú cenu som uvažovala z vých. ceny Bratislavy. V zmysle ÚPI mesta Galanta, sa jedná o plochy funkčne určené ako Plochy zelene, súkromných záhrad, záhradkárskych a chatových osád. Pozemok je v súčasnosti využívaný ako záhradka, prístup je cez areál školy. Na prístup je zriadené vecné bremeno práva prechodu. Pozemok je umiestnený na konci záhradkárskej osady a priamo susedí so Židovským cintorínom. Vzhľadom na výmeru a tvar pozemku, je pri stanovení VŠH pozemku uplatnený redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1820/16	zastavaná plocha a nádvorie	92,00	1/1	92,00

Obec:

Galanta

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,2012
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,2012$	39,88 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1820/16	$92,00 \text{ m}^2 * 39,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3668,96
Spolu		3 668,96

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, pozemku p.č. 1820/16 Galanta, pozemok evidovaný na LV č. 5968 k.ú. Galanta, pre účel prevodu vlastníckych práv na nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku, vzhľadom na nedostatok podkladov pre stanovenie VŠH porovnávaním alebo výnosovou metódou, bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok k.ú. Galanta, LV č. 5968	
Pozemok k.ú. Galanta - parc. č. 1820/16 (92 m ²)	3 668,96
Všeobecná hodnota celkom	3 668,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	3 670,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisícšesťstosedemdesiat Eur	

V Gáni dňa 23.02.2025



Mgr. Ing. Ľubica Chomčová

IV. PRÍLOHY

Výpis z listu vlastníctva č. 5968 k.ú. Galanta, vytvorený dňa 21.02.2025 cez Úrad geodézie, kartografie a katastra SR

Kópia z mapy k.ú. Galanta vytvorená dňa 21.02.2025

Geometrický plán č. 19/2024, vypracoval GEOMET – Karol Janda, úradne overil OÚ v Galante, katastrálny odbor dňa 1.104.2024, č. overenia 526/2024

Územnoplánovacia informácia zo dňa 15.02.2022 pod č. RIaD-2022/517-2526-Mcz

Fotodokumentácia



Číslo A:

Číslo listu

1820

1820

1820

1820

1820

Číslo údaje

Legenda

Číslo spôsobu

Číslo spoločnosti

Číslo umiestnenia

Číslo prílohy

Číslo poznámky č.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 202 Galanta
 : 503665 GALANTA
 katastrálne územie : 814504 Galanta

Dátum vyhotovenia : 21.02.2025
 Čas vyhotovenia : 08:07
 Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5968

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
1820/1	25294	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1820/2	452	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1820/3	877	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
1820/7	184	zastavaná plocha a nádvorie	30		1	1	0
1820/16	92	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Kód spoločnej nehnuteľnosti

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
745	1820/1	11	základná škola		1

1704	1820/3	11	školská družina		
------	--------	----	-----------------	--	--

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Galanta, Mierové nám. 940/1, Galanta, PSČ 924 18, SK ; 305936	1/1

Tituly nadobudnutia

z LV č. 3365

Z 1622/2010 - Žiadosť o vykonanie záznamu v LV číslo Práv./2010 zo dňa 20.04.2010. Zmluva o prevode správy nehnuteľného majetku mesta Galanta z 15.4.2010 - č.z. 732/2010

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe vlastníčkovi
2	Základná škola, Štefánikova 745/1, Galanta, PSČ 924 01, SK ; 37838440	

Iné údaje

Bez zápisu

Nájomcovia

Počet nájomcov

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe vlastníčkovi

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe vlastníčkovi

Bez zápisu

Získanie nadobudnutia

Výst. 1217/98 zo dňa 4.3.1998 - v.z. 226/98

124/2002 - Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí kompetencií v súlade so zákonom NR SR č. 416/2001 Z.z. - v.z. 147/2002

127/06 - Dodatok č. 92 k protokolu o prechode nehnuteľného majetku do vlastníctva obce zo dňa 10.01.2006 - v.z. 106/2006

405/2010 - Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 3-8/2010, Mesto Galanta č. práv./2010 zo dňa 13.09.2010 - č.z. 1413/2010

Poznámky

Bez zápisu

Vlastnícky údaje

LV č. 3365

Geom. pl.č. 3-8/2010 - č.z. 1413/2010

Geom.pl. č.19/2024, č.ov.526/2024 - č.z.1241/2024

AST C: Ľarchy

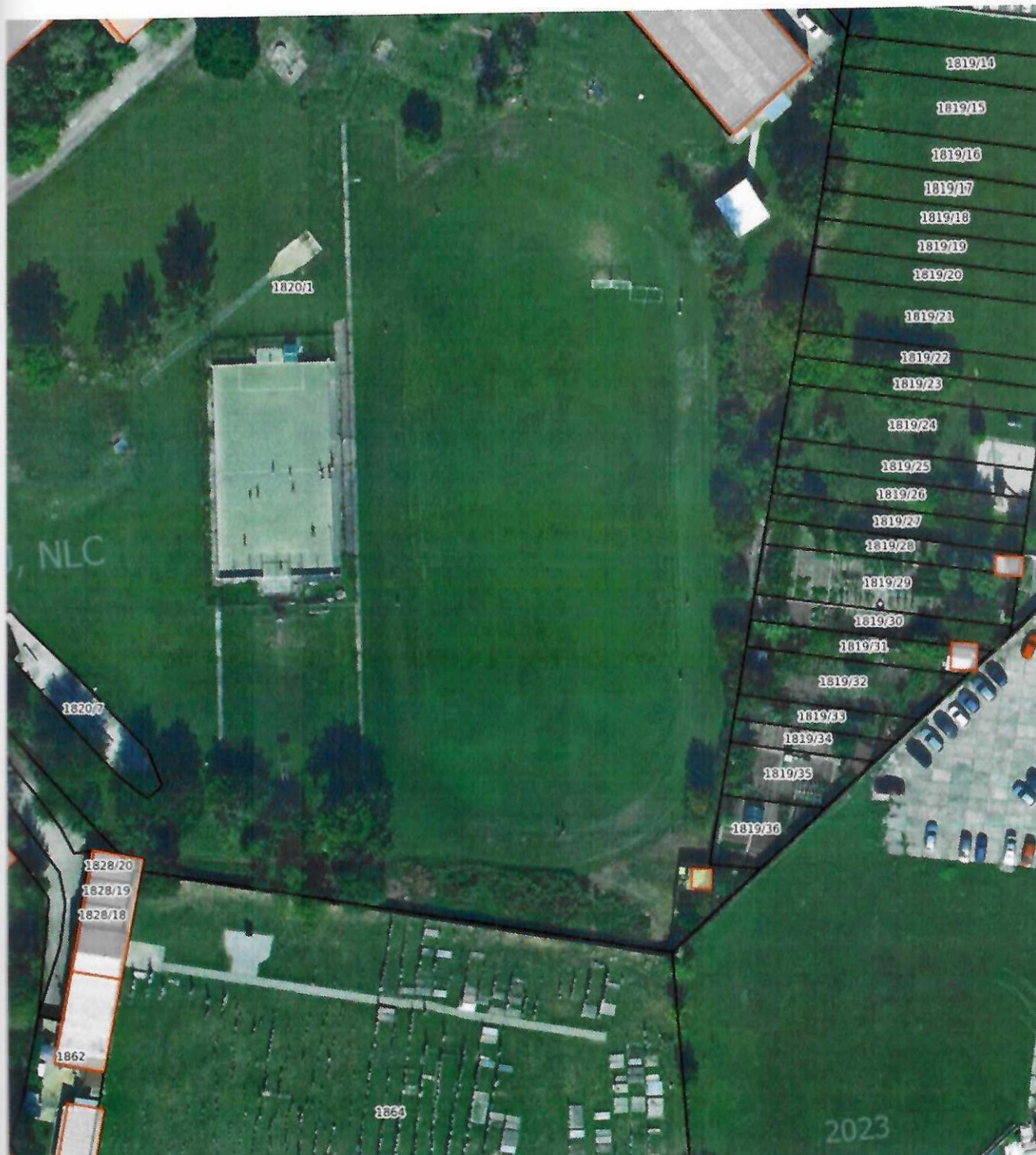
pozemku,
stavbe, k
vlastníkovi

Znenie ľarchy

Pod V 2921/2024, vklad povolený dňa 17.9.2024, zriadenie vecného bremena in rem do katastra nehnuteľností, predmetom ktorého je povinnosť povinného z vecného bremena strpieť v rozsahu vymedzenom v grafickej časti Geom.pl. č.19/2024, úradne overeného pod č. G1-526/2024 právo prechodu pešo cez nehnuteľnosť KN C p.č.1820/1 v prospech súčasných i budúcich vlastníkov nehnuteľností KN C p.č.1819/36 - č.z.1241/2024

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

Bratislava Brod (2009); EÚ - Verejná katastrálna mapa - WMS; SK - Ortofotomapa - západ (2023); SK - Ortofotomapa - východ (2022); SK - Ortofotomapa - stred (2021); SK - Ortofotomapa - západ (2020); SK - Ortofotomapa - východ (2019); SK - Ortofotomapa - stred (2018); SK - Ortofotomapa - západ (2017); Galanta (2013); Nitra (2018); Vlačany (2020); Svet - Názvy ciest a ulíc; Svet - Názvy miest a oblastí; Verejná mapa


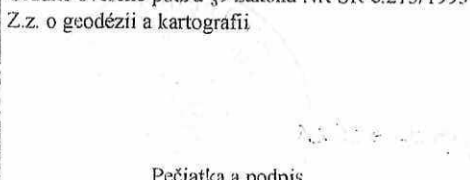


17095, 17.7415936

© Esri, DeLorme, Garmin, IBM Geographics; © GKÚ, NLC; r. 2023; © GKÚ, NLC; r. 2022; © GKÚ, NLC; r. 2021; © GKÚ, NLC; r. 2020; © GKÚ, NLC; r. 2019; © GKÚ, NLC; r. 2018; © GKÚ, NLC; r. 2017; © Esri, DigitalGlobe, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, GeoEye, USDA FSA, USGS, AeroGrid, IGN, GE, and the GIS User Community

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Geomat Karol Janda ul. Valianskeho 873/9 904 01 Galanta 0905 336 885 ICO 323 525 22 janda.karol@gmail.com	Kraj	Trnavský	Okres	Galanta	Obec	Galanta
	Kat. územie	Galanta	Číslo plánu	19/2024	Mapový list č.	Galanta 0-0/12
	GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva prechodu cez pozemok p.č.1820/1 a oddelenie pozemku p.č.1820/16					

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
26.3.2024	Meno: Karol Janda	Dňa: 26.3.2024	Meno: Ing. Jaroslav Dičér	Dňa: 11.4.2024	Číslo: 526/2024
Boli v prírode označené plotom, kov.rúrkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Podrobného merania (meračský náčrt) č. 6027		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Kov. označených číslami a ostatné meračské znaky sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii					

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená adresa, (ak je))
Pk.vl.	Parcely														
LV	PK	KN	ha	m2								ha	m2	Kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
5968		1820/1	2	5386	zastav. plocha						1820/1	2	5294	zastav. plocha 18	Mesto Galanta
											1820/16	92		zastav. plocha 18	Podobek Imrich a manželka rod.Némethová, Galanta
Spolu :			2	5386								2	5386		

Poznámka:

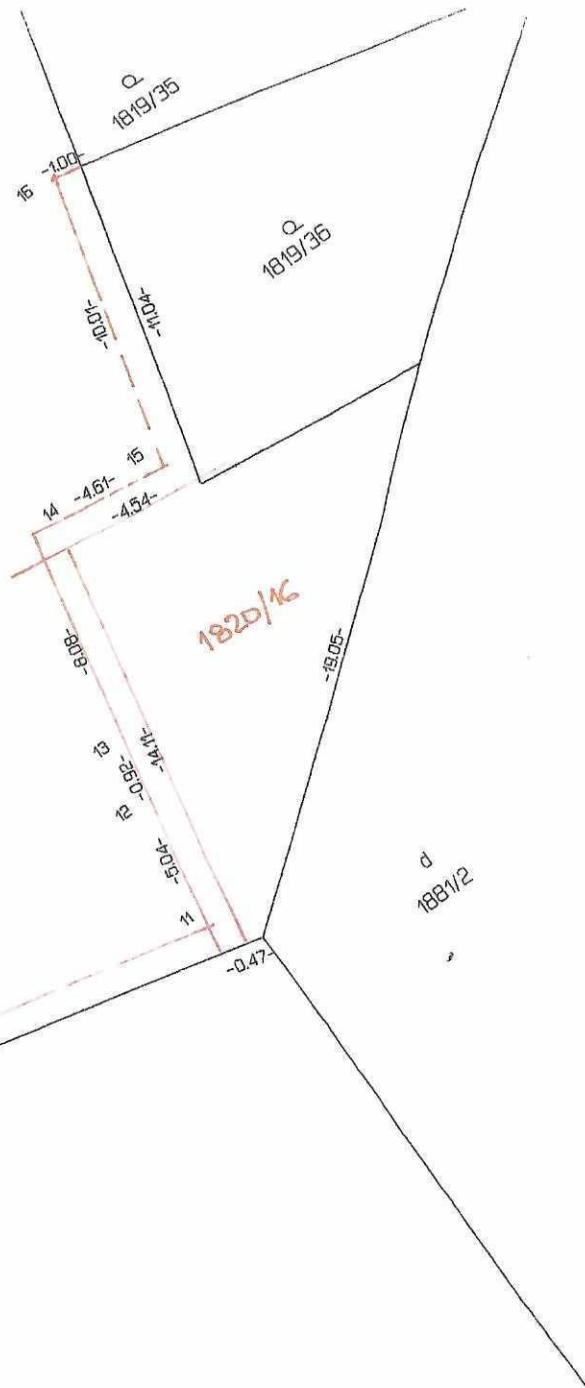
Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu cez pozemok p.č.1820/1 vo vynačenom rozsahu v prospech každodobého vlastníka pozemku p.č.1820/16 a 1819/36.

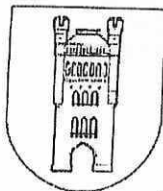
Legenda:

Kód spôsobu využívania 18 - Pozemok na ktorom je dvor

ik
osco
sidic

ara
a 2.2m
Galea. 14





Mesto Galanta
Referát investícií a dopravy
Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta
P. O. Box 43

Titl.
Imrich Podobek

Mierová 1447/29
924 01 Galanta

Váš list číslo/ zo dňa
30.11.2021

Naše číslo
RIaD-2022/517- 2526-MCz

Vybavuje/
Ing. Mária Czako
031/788 43 15

Galanta
15.02.2022

Vec
Územnoplánovacia informácia

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 30.11.2021 o poskytnutie územno-plánovacej informácie pozemkov parciel C KN č.1820/11 a č. 1820/12, /pozemky vytvorené odčlenením z pozemku parc.č.1820/1 geometrickým plánom č.155/2021/, druh pozemkov je zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Galanta Vám v zmysle schválených Zmien a doplnkov č. 7/2021 územno-plánovacej dokumentácie mesta Galanta, oznamujeme nasledovné:

Pozemky parcela C-KN č. 1820/11 a č. 1820/12, k.ú. Galanta sú funkčne určené ako *Plochy zelene, súkromných záhrad, záhradkárskech a chatových osád.*

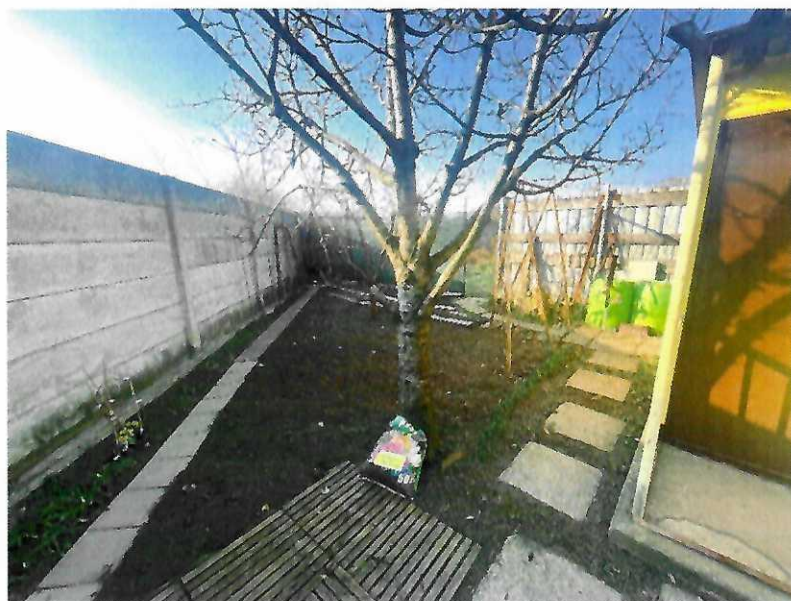
Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme cintorína.

S pozdravom

MESTSKÝ ÚRAD
Mierové námestie 940/1
924 18 GALANTA
8

Eva Vašáková
poverená vedúca referátu

Príloha: - Zásady a regulatívy funkčného priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- Mapy lokalít



Pozemok parc. č. 1820/16 k.ú. Galanta - záhradka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 01), evidenčné číslo znalca 911 293.

Znalecký posudok je v znaleckom denníku zapísaný pod číslom 8/2025.

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

