Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Krikova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 02.10.2026

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 224/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemkov parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v k.ú. Majcichov,** so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1863 v k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava.

Počet strán (z toho príloh) : 35 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3+1xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v k.ú. Majcichov, so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1863 v k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava.

2. Účel znaleckého posudku:
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.10.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.10.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Územnoplánovacia informácia Obce Majcichov, vydaná obcou Majcichov, zo dňa 19.08.2024 - kópia

b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1863, k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.10.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.10.2026 - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci

budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nedosahujú primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

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:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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).

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 m^2 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:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1863 vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.10.2026.
Okres - Trnava, Obec- Majcichov, Katastrálne územie - Majcichov.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
1845/15	156	Ostatná plocha	99		2	108
1845/43	472	Orná pôda	1		2	108
1845/62	12	Ostatná plocha	99		2	108
1845/66	264	Orná pôda	1		2	108
1845/67	444	Orná pôda	1		2	108
1845/74	26	Orná pôda	1		2	108

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
Druh chránenej nehnuteľnosti
108 - Chránené vtáčie územie Spoločná nehnuteľnosť
Umiestnenie pozemku
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ 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 Adámková Erika r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Šefčík Oto r. , , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia
- Kúpna zml. V 4627/12 právopl. dňa 19.10.2012 - 214/12

ČASŤ C Ťarchy
- ZÁLOŽNÉ PRÁVO - na parcely registra C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, V 7194/2024 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1988/2024/ZZ, vklad povolený dňa 12.12.2024 - č.z.262/24
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka:
- P-222/2026 - na parcely registra C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 - Všeobecná úverová banka, a.s. - Oznámenie č. 043889/077003/TG/2026 o začatí výkonu záložného práva V-7194/2024 zo dňa 21.05.2026 - č. z. 128/26

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.10.2026, za účasti vlastníka nehnuteľností. Fotodokumentácia pozemkov bola vyhotovená znalcom dňa 20.10.2026

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom nehnuteľnosti bola predložená Územnoplánovacia informácia. Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce Majcichov, mimo zastavaného územia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Adámková Erika r. , nar. , bytom , , PSČ , , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Šefčík Oto r. , , nar. , bytom , , PSČ , , so spoluvlastníckym podielom 1/2. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zml. V 4627/12 právopl. dňa 19.10.2012 - 214/12
Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1863 v k.ú. Majcichov - pozemky parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74, ako ostaté plochy a orná pôda, mimo zastavaného územia obce.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Vonkajšie úpravy- ploty, studňa

Pozemky - parc.č.1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v k.ú. Majcichov, okres Trnava

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

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):
Územný plán k.ú. Majcichov, okr. Trnava
- záväzná funkcia - zastavané plochy bývania - RD
- plochy súkromnej zelene
- Územný plán z roku - 2006

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot záhradný

Plot záhradný, osadený na oceľových stĺpikoch s výplňou zo strojového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	72,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	145,00m^2	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 72,50 m
Pohľadová plocha výplne: 72,50*2,00 = 145,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(72,50m * 5,64 €/m + 145,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,221 * 0,95	8 971,66
Technická hodnota	90,00 % z 8 971,66 €	8 074,49

2.1.2 Plot uličný

Plot uličný a časť zadného plota, zhotovený z betónových stĺpikov s výplňou z prefabrikovaných paneliv, kde sú osadené provizorné 2x vráta a 1x vráta zo strojového pletiva v ráme.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	61,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	122,00m^2	545	18,09 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,00+43,00 = 61,00 m
Pohľadová plocha výplne: 61,00*2,00 = 122,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2023	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(61,00m * 5,64 €/m + 122,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,221 * 0,95	11 746,19
Technická hodnota	94,00 % z 11 746,19 €	11 041,42

2.1.3 Studňa - vŕtaná

Studňa vŕtaná s elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	vŕtaná
Hĺbka:	12 m
Priemer:	220 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 4,221
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - vŕtaná	2021	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(70,21 €/m * 12m + 422,23 €/ks * 1ks) * 4,221 * 0,95	5 071,58
Technická hodnota	93,75 % z 5 071,58 €	4 754,61

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Ploty		
Plot záhradný	8 971,66	8 074,49
Plot uličný	11 746,19	11 041,42
Celkom za Ploty	**20 717,85**	**19 115,91**
Studňa - vŕtaná	**5 071,58**	**4 754,61**
Celkom:	**25 789,43**	**23 870,52**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Majcichov je obec na Slovensku v okrese Trnava, leží na sútoku Dudváhu a Trnávky s počtom obyvateľov do 2500. Chotár obce na juhu hraničí s katastrálnymi územiami obcí Hoste a Abrahám, na západe s Pavlicami a Voderadmi, na severe so Zelenčom, Opojom, Vlčkovcami a na východe so Sereďou.

Od hlavného mesta Bratislavy vzdialená 50km, Serede 20km, Trnavy okresného mesta 12km. Za posledné obdobie pribudlo v obci Majcichov obyvateľstvo a to vďaka narastajúcemu trendu výstavby rodinných, bytových domov a občianskej vybavenosti. Občianska vybavenosť dostačujúca na úrovni malej obce. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľov. Poloha nehnuteľnosti spĺňa predpoklady optimálneho životného prostredia. Trh s podobnými nehnuteľnosťami v tejto lokalite možno hodnotiť ako dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa v čase šetrenia nevyužívala, do budúcna zástavba nízkopodlažných rodinných domov Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.
Ohodnocované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Majcichov, okres Trnava. Od okresného mesta Trnava je obec vzdialená približne 15 km, od Nitry približne 30 km a od Bratislavy približne 60 km. V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší, poloha vhodná k bývaniu. V okolí domu je zástavba rodinných domov, hustota obyvateľstva v danej lokalite je malá, nezamestnanosť do 5%. Inžinierske siete v blízkosti stavby sú v rozsahu elektrická a vodovodná prípojka, kanalizačná do žumpy, ČOV. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová a v obmedzenom rozsahu medzimestská doprava. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce - je obecný úrad, pošta, základná, stredná a materská škola, kultúrne zariadenie a sieť základných služieb. Prírodná lokalita - Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Úľanská mokraď v bezprostrednom okolí, tiché prostredie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				

	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby**				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.**				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	1,350	8	10,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			**180**	**130,10**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 130,1/ 180	0,723
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 23 870,52 € * 0,723	**17 258,39 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Majcichov, okres Trnava v tichej uličnej zástavbe rodinných domov s prístupom po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 1845/18 - LV 1000 vo vlastníctve obce Majcichov. Pozemky sú evidované ako ostatné plochy a orná pôda, na LV č. 1863 o výmere spolu 1374m2 s dobrou dostupnosťou technickej infraštruktúry v rozsahu vodovodná a elektrická prípojka, kanalizačná do žumpy, ČOV. Pozemky majú rovinatý charakter, sú slnečné, oplotené a na pozemku sa nachádza studňa. Daná lokalita je obytná lokalita s rodinnými domami so štandardným vybavením. Jedná sa o polohu vhodnú k bývaniu.
Pozemky sú podľa územného plánu, navrhnuté ako plochy nízkopodlažnej bytovej zástavby – rodinné domy. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Majcichov, okres Trnava je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.
Použila som redukujúci faktor a to z dôvodu, že na pozemok parc.č. 1845/43, evidovaný ako orná pôda o výmere 472m2, je svahovitý - tvorí koryto rieky Dudváh, zarastený krovom a stromami. Pozemok tvorí ochranné pásmo vodného toku Dudváh, 12m od brehu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
1845/15	ostatná plocha	156	156,00	1/1	156,00
1845/43	orná pôda	472	472,00	1/1	472,00
1845/62	ostatná plocha	12	12,00	1/1	12,00
1845/66	orná pôda	264	264,00	1/1	264,00
1845/67	orná pôda	444	444,00	1/1	444,00
1845/74	orná pôda	26	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera					**1 374,00**

Obec: Majcichov
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m^2 = 53,11 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	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	1,10
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,25 * 1,00 * 0,75	1,5685
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 €/m^2 * 1,5685	83,30 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 374,00 m^2 * 83,30 €/m^2	114 454,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1845/15	12 994,80
parcela č. 1845/43	39 317,60
parcela č. 1845/62	999,60
parcela č. 1845/66	21 991,20
parcela č. 1845/67	36 985,20
parcela č. 1845/74	2 165,80
Spolu	**114 454,20**

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 POZEMKY POROVNÁVACOU METÓDOU

3.2.2.1.1 Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava

POPIS

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch www.topreality.sk. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky 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.),
- tvar, výmera (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
- dostupnosť IS

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som pri ekonomických faktoroch použila koeficient 0,95 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady spojené s prevodom nehnuteľností.
V polohových faktoroch je použitý pri pozemku č. 1 koeficient 1,00, nakoľko ide o susedný pozemok, nachádzajúci sa rovnako pri brehu rieky, pri pozemku č. 3 som použila koeficient 0,95, nakoľko sa

nachádza v blízkom centre obce a pri pozemku č. 2 som použila koeficient 0,95, nakoľko sa nachádza na hlavnej ceste.
Tvar a výmera pozemku, som pri pozemku č. 1 a č.3 použila koeficient 1,00, nakoľko sú približné s rovnakou výmerou ako ohodnocované pozemky a pri pozemku č. 2 som použila koeficient 1,10 z dôvodu, že ide o pozemok s výrazne nižšou výmerou, ako ohodnocované pozemky.
Pri špecifikácii dostupnosť inžinierskych sietí som použila pri pozemku č. 1 koeficient 1,00, nakoľko je porovnateľný s ohodnocovaným pozemkom (ide o susedný pozemok) a pri pozemkoch č. 2 a č. 3 som použila koeficient 0,85, nakoľko sú pozemky dostupné pre všetky IS.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
1845/15	ostatná plocha	156	156,00	1/1	156,00
1845/43	orná pôda	472	472,00	1/1	472,00
1845/62	ostatná plocha	12	12,00	1/1	12,00
1845/66	orná pôda	264	264,00	1/1	264,00
1845/67	orná pôda	444	444,00	1/1	444,00
1845/74	orná pôda	26	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera					**1 374,00**

Počet MJ pozemku: 1 374,00 m^2

Zoznam porovnávaných pozemkov

č.1
Prevažne rovinatý pozemok o rozlohe 1547 m2 je situovaný na konci slepej ulice, v pokojnej časti obce orientovaný (predná časť smerom do ulice - sever, zadná časť do záhrady - juh). Pozemok je prevažne rovinatý, časť pozemku tvorí svahovité koryto rieky Dudváh. Predmetné parcely sú vedené vo schválenom územnom pláne obce Majcichov - v návrhu, ako plochy nízko podlažnej bytovej zástavby - rodinné domy.

Druh dokladu: www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id9239400
Dátum k dokladu: 19. 10. 2026
Počet MJ pozemkov: 1 547,00 m^2
Cena pozemku podľa dokladu: 149 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 96,32 €/m^2

č.2
Na predaj stavebný pozemok s výmerou 800 m² v intraviláne obce Majcichov.Orientačné rozmery 15 × 57 m, predná 1/3 rovinatá, zadná časť svahovitá, k pozemku je vypracovaný projekt rodinného domu, inžinierske siete v dosahu: voda, plyn, kanalizácia, elektrina

Druh dokladu: www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id9441226
Dátum k dokladu: 16. 10. 2026
Počet MJ pozemkov: 800,00 m^2
Cena pozemku podľa dokladu: 130 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 162,50 €/m^2

č.3
V zastúpení majiteľa ponúkame na predaj "stavebný" pozemok v obci Majcichov. Nachádza sa priamo na hlavnej ulici. Pozemok má obdĺžnikový, mierne nepravidelný tvar. Vpredu je široký 17 m, v najdlhšej časti meria 102 m a jeho celková výmera je 1 526 m². Pozemok je svahovitý, čo ponúka viacero možností, ako umiestniť a navrhnúť rodinný dom. Všetky inžinierske siete sú vedené pred pozemkom.

Druh dokladu: www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id9444829
Dátum k dokladu: 16. 10. 2026
Počet MJ pozemkov: 1 526,00 m^2
Cena pozemku podľa dokladu: 106 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 69,46 €/m^2

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	č.1	č.2	č.3
Cena porovnateľného majetku [€]	149 000,00 (realizovaná cena)	130 000,00 (realizovaná cena)	106 000,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m^2]	96,32	162,50	69,46
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Polohové faktory - - lokalita, atraktivita a pod.	1,0000 zhoda	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Fyzické faktory - - tvar, výmera	1,0000 zhoda	1,1000 lepšie	1,0000 zhoda
Dostupnosť IS	1,0000 zhoda	0,8500 horšie	0,8500 horšie
Spolu:	**0,9500**	**0,8438**	**0,7671**
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m^2]	91,50	137,12	53,28
Priemerná porovnateľná hodnota			**93,97 €/m^2**

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m^2]:

č.1: 96,32*(0,9500*1,0000*1,0000*1,0000)= 91,50 €/m^2
č.2: 162,50*(0,9500*0,9500*1,1000*0,8500)= 137,12 €/m^2
č.3: 69,46*(0,9500*0,9500*1,0000*0,8500)= 53,29 €/m^2

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m^2]:

(91,50+137,12+53,29)/3=93,97 €/m^2

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		93,97 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ}$ = 1374 m^2 * 93,97 €/m^2	**129 114,78 €**

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	**114 454,20**
Porovnávacia metóda	**129 114,78**

VŠH pozemkov = 129 114,78 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v k.ú. Majcichov, so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1863 v k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava.
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 17 258,39 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota porovnávacou metódou: 129 114,78 €
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 114 454,20 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

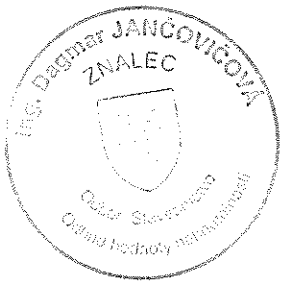
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Ploty	
Plot záhradný	5 837,86
Plot uličný	7 982,95
Spolu za Ploty	**13 820,81**
Studňa - vŕtaná	**3 437,58**
Spolu stavby	**17 258,39**
Pozemky	
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/15 (156 m^2)	14 659,32
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/43 (472 m^2)	44 353,84
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/62 (12 m^2)	1 127,64
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/66 (264 m^2)	24 808,08
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/67 (444 m^2)	41 722,68
Pozemok - k.ú. Majcichov, okr. Trnava - parc. č. 1845/74 (26 m^2)	2 443,22

Spolu pozemky (1 374,00 m^2)	**129 114,78**
Spolu VŠH	**146 373,17**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**146 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 146 000,00 €
Slovom: Jedenstoštyridsaťšesťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.



V Bratislave dňa 24.10.2026

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1863, k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.10.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Majcichov, obec Majcichov, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.10.2026 - kópia
- Územnoplánovacia informácia Obce Majcichov, vydaná obcou Majcichov, zo dňa 19.08.2024 - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0131
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 8697/16
82107 Bratislava

V Bratislave, dňa 02.10.2026
Vybavuje: Dušan Dičér,
02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

Číslo listu vlastníctva:	**1863**
Katastrálne územie:	Majcichov
Obec:	Trnava
Okres:	Trnava

Pozemky – parcely registra „C":

Parcela č.	Výmera v m 2	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
1845/15	156	Ostatná plocha	1/1
1845/43	472	Orná pôda	1/1
1845/62	12	Ostatná plocha	1/1
1845/66	264	Orná pôda	1/1
1845/67	444	Orná pôda	1/1
1845/74	26	Orná pôda	1/1

(ďalej spolu len aj ako „**Predmet Dražby**")

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno/titul, meno a priezvisko:	Ing. Oto Šefčík
Sídlo/bydlisko:	
IČO / rodné číslo, dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno/titul, meno a priezvisko:	Erika Adámková
Sídlo/bydlisko:	
IČO / rodné číslo, dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

20.10.2026 o 12:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii". V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vypínenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 3 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 207	Trnava	Dátum vyhotovenia	:	19.10.2026
Obec	: 507296	Majcichov	Čas vyhotovenia	:	10:56:18
Katastrálne územie	: 834726	Majcichov	Údaje platné k	:	16.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1863

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1845/15	**156**	**Ostatná plocha**	**99**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/43	**472**	**Orná pôda**	**1**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/62	**12**	**Ostatná plocha**	**99**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/66	**264**	**Orná pôda**	**1**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/67	**444**	**Orná pôda**	**1**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/74	**26**	**Orná pôda**	**1**	**108**	**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnutelnosti
- 108 Chránené vtáčie územie

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Adámková Erika r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zml. V 4627/12 právopl. dňa 19.10.2012 - 214/12	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-222/2026 - na parcely registra C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 - Všeobecná úverová banka, a.s. - Oznámenie č. 043889/077003/TG/2026 o začatí výkonu záložného práva V-7194/2024 zo dňa 21.05.2026 - č. z. 128/26	-
2	**Šefčík Oto r. , , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zml. V 4627/12 právopl. dňa 19.10.2012 - 214/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-222/2026 - na parcely registra C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 - Všeobecná úverová banka, a.s. - Oznámenie č. 043889/077003/TG/2026 o začatí výkonu záložného práva V-7194/2024 zo dňa 21.05.2026 - č. z. 128/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

- PRÁVO Z VECNÉHO BREMENA: Právo vstupu, prechodu peši, vjazdu a prejazdu nemotorovými a motorovými vozidlami cez parc. reg. C č. 1845/18 v prospech každodobého vlastníka parc. reg. C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 - V 4627/12 - Zml. o zriadení vecného bremena právopl. dňa 19.10.2012 - 214/12

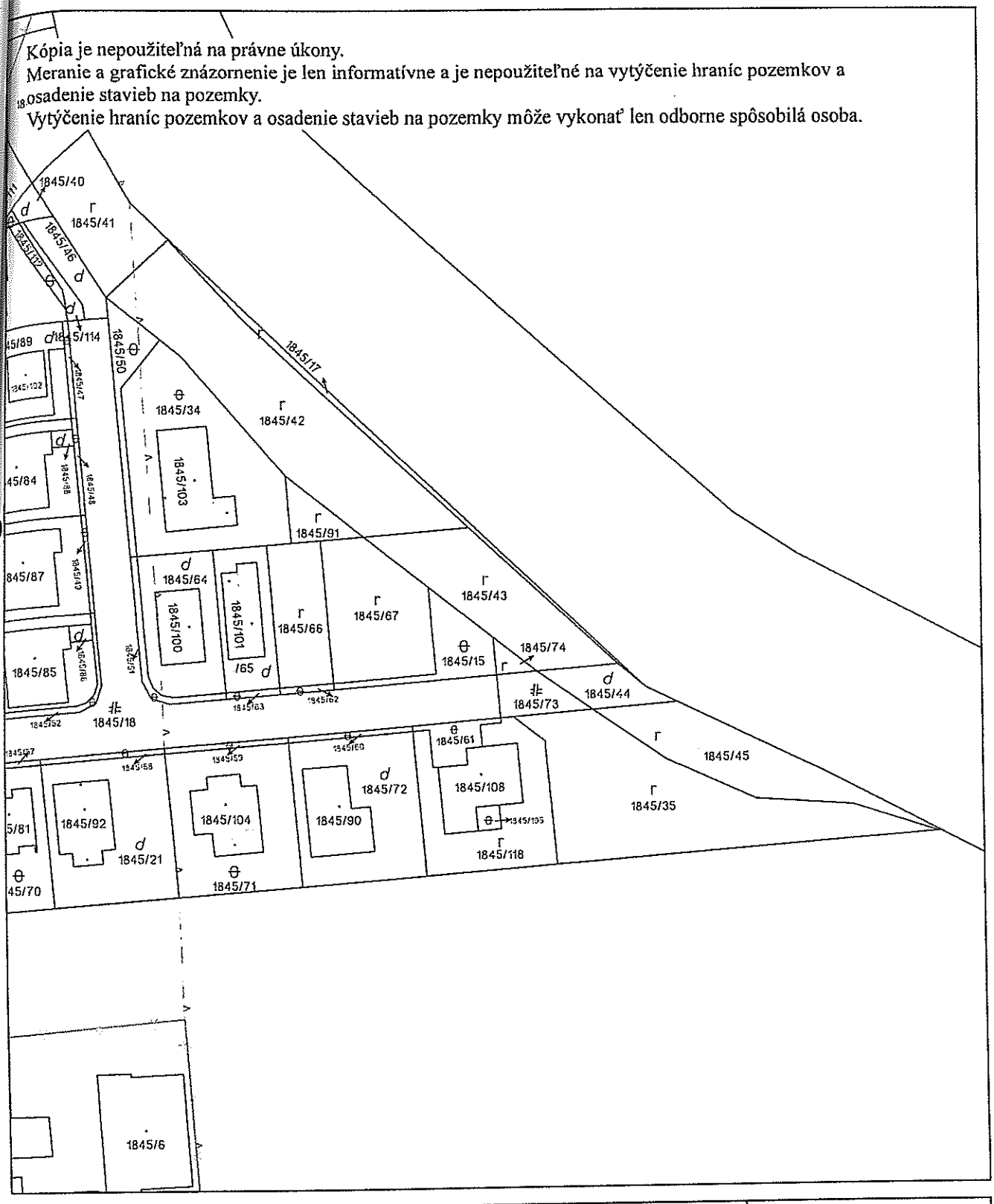
Na parc. reg. C č. 1845/15, /43, /62, /66, /67, /74: Z 5534/14: CHVÚ Úľanská mokraď - 646/14

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	1.) ZÁLOŽNÉ PRÁVO - na parcely registra C č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, V 7194/2024 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1988/2024/ZZ, vklad povolený dňa 12.12.2024 - č.z.262/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Majcichov	Katastrálne územie Majcichov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1845/43 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 19. 10. 2026 11:04:46	Bez autorizácie
Údaje platné k 16. 10. 2026 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Obec MAJCICHOV, Obecný úrad, 91922 Majcichov č.606

Ing. Oto Šefčík

Váš list zo dňa	Naša značka	Vybavuje	V Majcichove
	A' 2602/2024	Ing. T. Marek, starosta	19.08.2024

Več: **Územnoplánovacia informácia Obce Majcichov**

K Vašej žiadosti o vydanie územnoplánovacej informácie Územného plánu obce Majcichov k parcelám registra „C" v k. ú. Majcichov číslo parcely 1845/15 ostatná plocha o výmere 156 m², p.č. 1845/43 orná pôda o výmere 472 m², p.č. 1845/62 ostatná plocha o výmere 12 m², p.č. 1845/66 orná pôda o výmere 264 m², p.č. 1845/67 orná pôda o výmere 444 m² a p.č. 1845/74 orná pôda o výmere 26 m² ,obec Majcichov v zastúpení jej starostom Ing. Tiborom Marekom, Vám podáva toto vyjadrenie:

Predmetné parcely sú vedené vo schválenom územnom pláne obce Majcichov – v návrhu ako plochy nízkopodlažnej bytovej zástavby – rodinné domy.
V súvislosti s navrhovanou lokalitou A1-12 Horné lúky bolo stanovené ochranné pásmo vodného toku Dudváh min. 5 m od vzdušnej päty hrádze, resp. od brehovej čiary. Situovanie rodinných domov v tejto lokalite je možné vo vzdialenosti min. 12 m od vzdušnej päty hrádze, resp. od brehovej čiary. Na celom území platí prvý stupeň ochrany. Riešené územie zasahuje do CHVÚ Úľanská mokraď iba malou časťou na okraji zastavaného územia, resp. je v dotyku s CHVÚ.
Obec Majcichov v súčasnosti nepripravuje žiadnu zmenu ani žiadne doplnky územného plánu súvislosti s danými parcelami.

S pozdravom

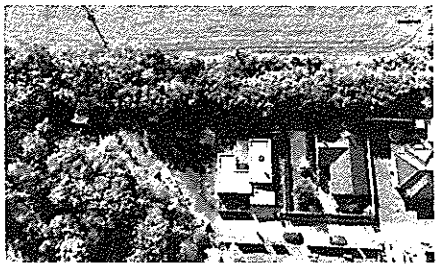
Ing. Tibor Marek
Starosta Obce Majcichov

Príloha: 1 x kópia ÚP zmena 01/2006 (návrh riešenia/ čistopis po zmene)

Tel.: 033/5583136 *IČO: 312746* *Bankové spojenie: VÚB, a.s. Trnava*
Fax: 033/5348501 *IBAN:SK4102000000000006721212*
E-mail: starosta@majcichov.sk

1.

PRIUS - PREDAJ STAVEBNÝ POZEMOK NA KONCI SLEPEJ ULICE, MAJCÍCHOV



- CENA 149 000 €
- 96,32 €/m^2
- LOKALITAMajcichov
- AKTUALIZÁCIA19.10.2026 09:02:25
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:938733
- POZEMOK1547 m^2
- KATEGÓRIAPozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id9239400

Realitná spoločnosť PRIUS company, Vám v exkluzívnom zastúpení predávajúceho, predstavuje na predaj priestranný prevažne rovinatý pozemok v pokojnej časti obce Majcichov pri krajskom meste Trnava..

POZEMOK:

Prevažne rovinatý pozemok o rozlohe 1547 m2 je situovaný na konci slepej ulice, v pokojnej časti obce orientovaný (predná časť smerom do ulice - sever, zadná časť do záhrady - juh).

Pozemok je prevažne rovinatý, časť pozenku tovrí svahovité koryto rieky Dudváh.

Predmetné parcely sú vedené vo schválenom územnom pláne obce Majcichov - v návrhu, ako plochy nízko podlažnej bytovej zástavby - rodinné domy.

INŽINIERSKE SIETE:

Pri pozemku sú dostupné inžinierske siete - elektrické vedenie, obecný vodovod.

Rodinné domy v danej lokalite majú vlastnú žumpu / čističku.

LOKALITA:

Nehnuteľnosť je situovaná na pokojnej slepej ulici v novovzniknutej štvrti obce Majcichov. Je to posledný pozemok na konci ulice na brehu rieky Dudváh.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 207	Trnava	Dátum vyhotovenia	:	19.10.2026
Obec	: 507296	Majcichov	Čas vyhotovenia	:	12:50:29
Katastrálne územie	: 834726	Majcichov	Údaje platné k	:	16.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2268

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1845/35	**948**	**Orná pôda**	1	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/44	**115**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/45	**387**	**Orná pôda**	1	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/61	**73**	**Ostatná plocha**	36	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/73	**97**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	22	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/105	**18**	**Ostatná plocha**	37	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/108	**175**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	15	108	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1845/118	**389**	**Orná pôda**	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

36 Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

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

Druh chránenej nehnutelnosti

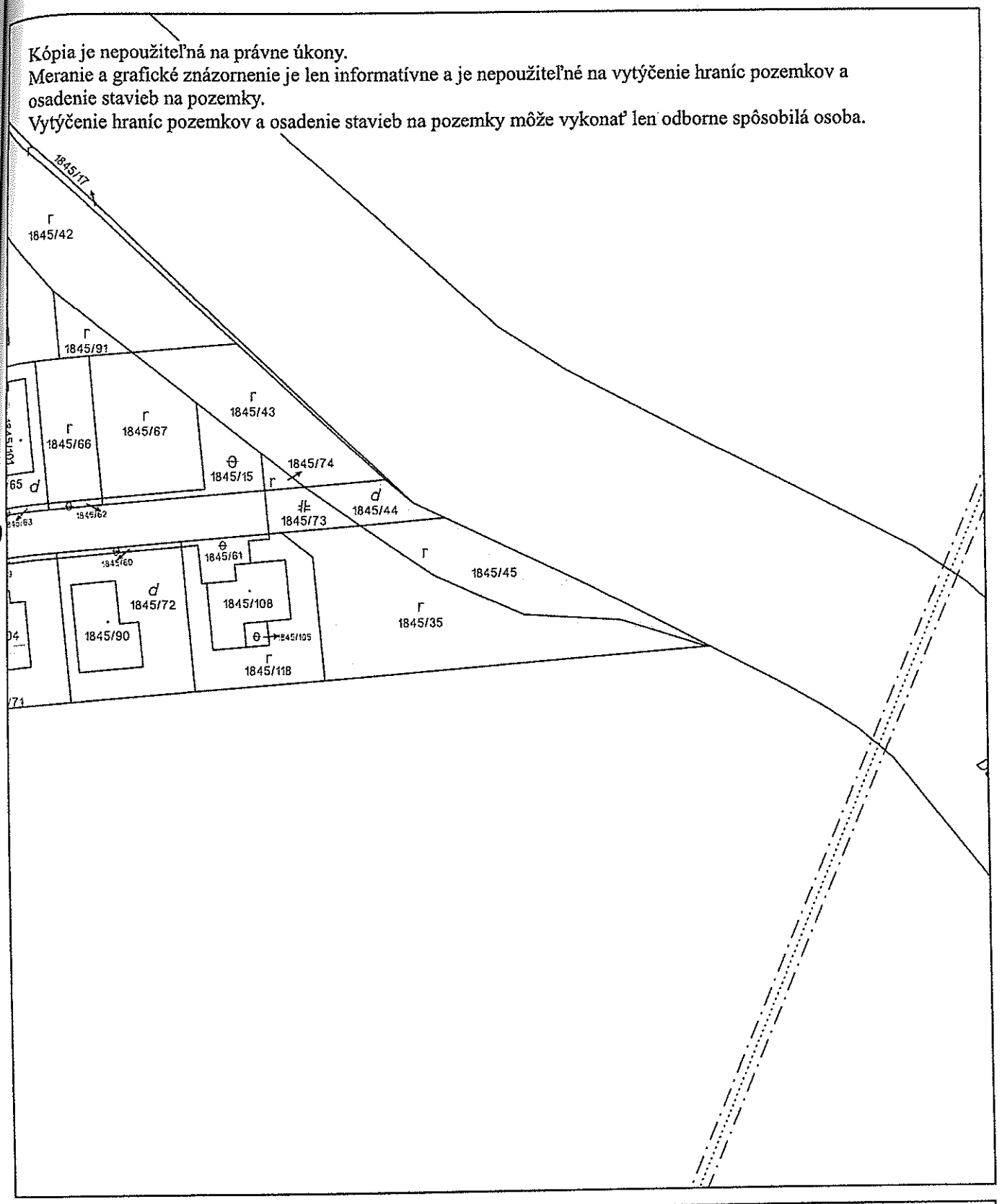
108 Chránené vtáčie územie

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

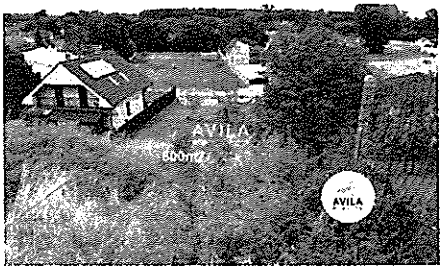
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Majcichov	Katastrálne územie Majcichov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1845/35 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 19. 10. 2026 12:51:43 Údaje platné k 16. 10. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

2.

AVILA NA PREDAJ: Stavebný pozemok 800 m² – Majcichov



- CENA 130 000 €
- 162,50 €/m^2
- LOKALITAMajcichov
- AKTUALIZÁCIA16.10.2026 09:48:52
- POZEMOK800 m^2
- KATEGÓRIAPozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id9441228

Sme AVILA. Už roky spájame ľudí s ich novým domovom. Kontaktujte nás. TOP

Na predaj stavebný pozemok s výmerou 800 m² v intraviláne obce Majcichov.
Hľadáte pozemok na stavbu domu v Majcichove ? Možno práve toto je ponuka pre vás.

Pozemok:
- výmera 800 m²
- orientačné rozmery 15 × 57 m
- predná 1/3 rovinatá, zadná časť svahovitá
- k pozemku je vypracovaný projekt rodinného domu
- inžinierske siete v dosahu: voda, plyn, kanalizácia, elektrina

CENA: 130.000,-EUR (je konečná a zahŕňa všetko, čo k bezpečnému predaju patrí)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 207	Trnava	Dátum vyhotovenia	:	19.10.2026
Obec	: 507296	Majcichov	Čas vyhotovenia	:	12:57:10
Katastrálne územie	: 834726	Majcichov	Údaje platné k	:	16.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2274

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
172/5	800	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Veršan Štefan r. , , , , Dátum narodenia:**	1/1
	Titul nadobudnutia: V 9597/2019 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 26.02.2020 - 63/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

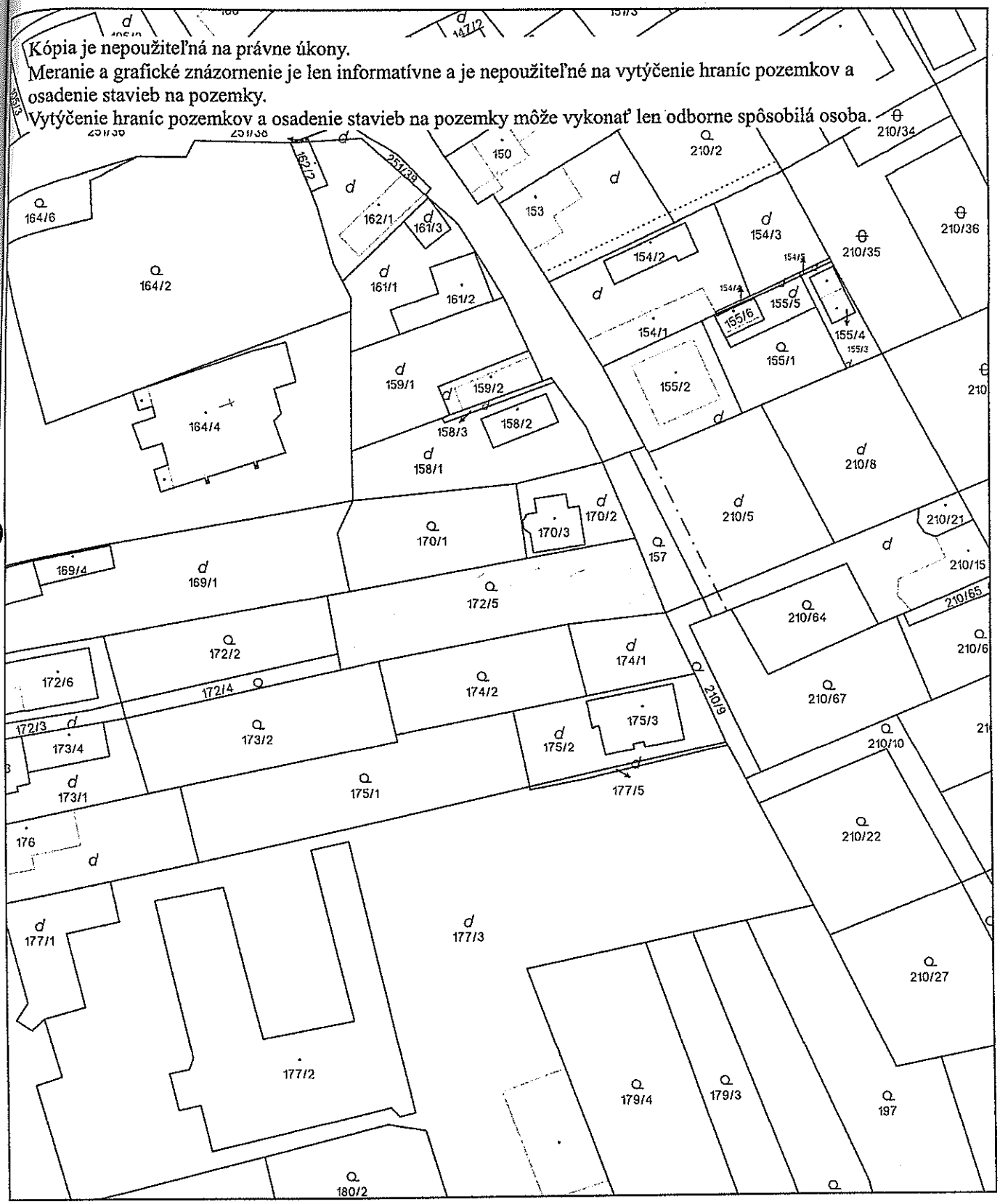
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

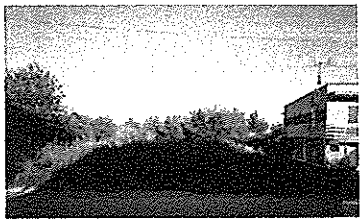


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Majcichov	Katastrálne územie Majcichov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 172/5 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 19. 10. 2026 12:57:34	Bez autorizácie
Údaje platné k 16. 10. 2026 18:00:00	

3.

GESTTO | STAVEBNÝ POZEMOK | NA PREDAJ | 1526m2 | MAJCICHOV



- CENA 106 000 €
- 69,46 €/m^2
- LOKALITAMajcichov
- AKTUALIZÁCIA16.10.2026 12:39:42
- POZEMOK1526 m^2
- KATEGÓRIAPozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id9444829

V zastúpení majiteľa ponúkame na predaj "stavebný" pozemok v obci Majcichov. Nachádza sa priamo na hlavnej ulici.

O pozemku

Pozemok má obdĺžnikový, mierne nepravidelný tvar. Vpredu je široký 17 m, v najdlhšej časti meria 102 m a jeho celková výmera je 1 526 m². Pozemok je svahovitý, čo ponúka viacero možností, ako umiestniť a navrhnúť rodinný dom. Všetky inžinierske siete sú vedené pred pozemkom.

Výmera: 1 526 m²
Šírka vpredu: 17 m
Dĺžka: max. 102 m
Terén: svahovitý
Inžinierske siete: všetky pred pozemkom
Poloha: hlavná ulica

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 207	Trnava	Dátum vyhotovenia	:	19.10.2026
Obec	: 507296	Majcichov	Čas vyhotovenia	:	13:10:16
Katastrálne územie	: 834726	Majcichov	Údaje platné k	:	16.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 222

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1858/3	**1526**	**Záhrada**	**4**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Vidlička Peter r. , , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	1/3
	Titul nadobudnutia: V 4681/2025 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 21.08.2025 - č.z. 179/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	**AGRO REALITY VV, s.r.o., Rovná 3410/7, Hlohovec, PSČ 920 01, SR, IČO: 48282863**	6/9
	Titul nadobudnutia: V 4948/2025 - Kúpna zmluva, vkladpovolený dňa 03.09.2025, č.z. 187/2025 V-4864/2025 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 12.09.2025 - č. z. 194/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

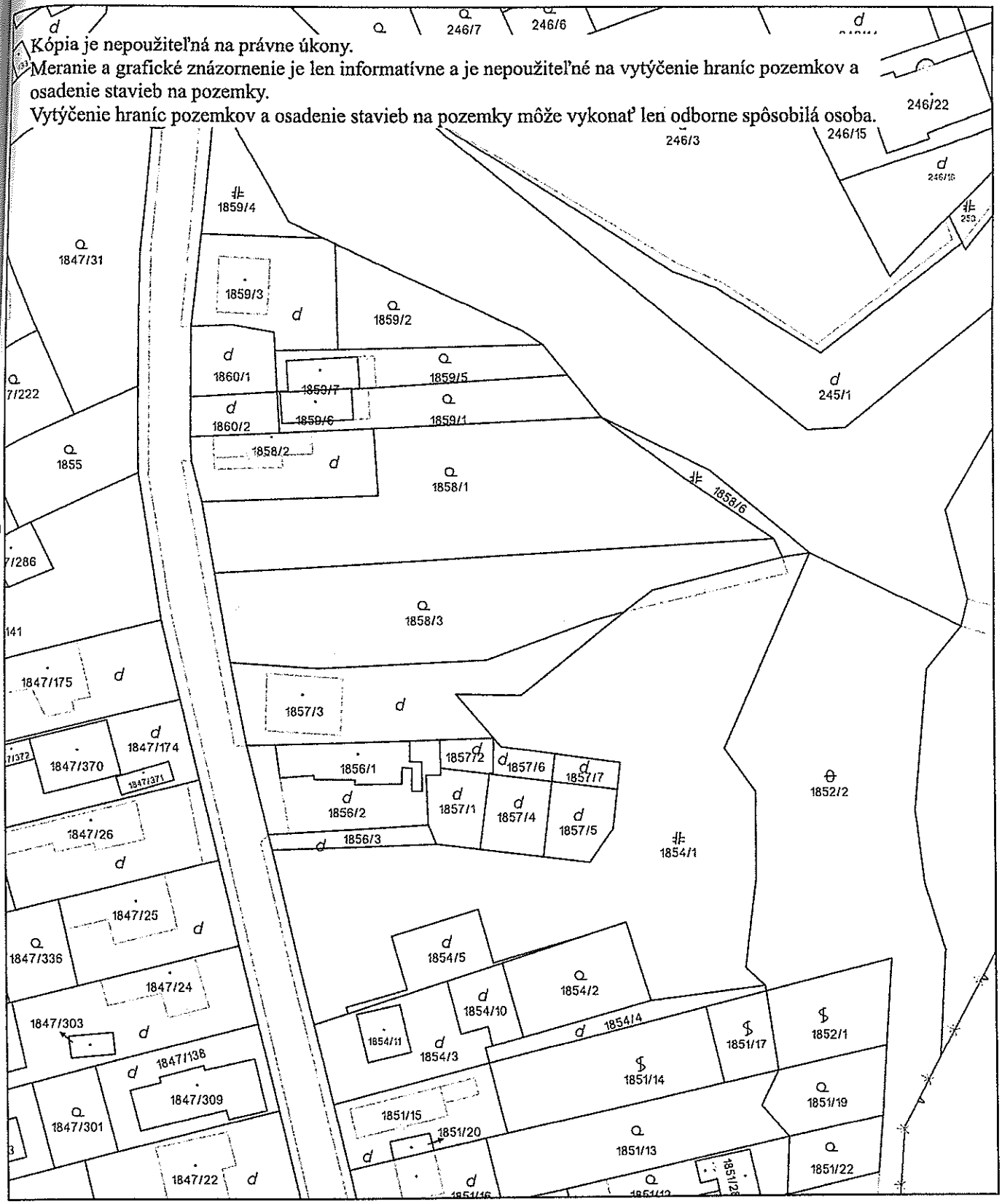
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

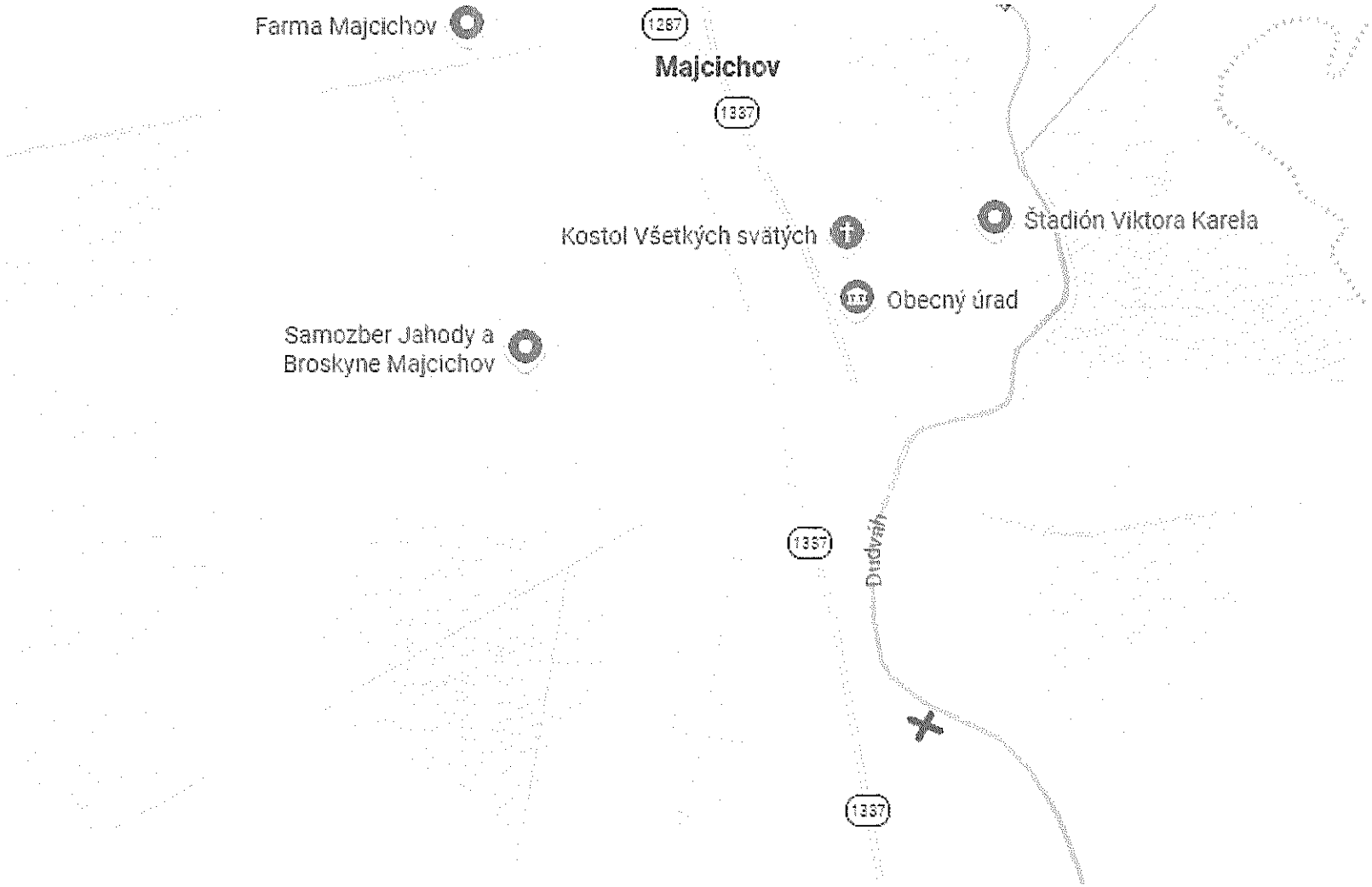
Bez tiarch.

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

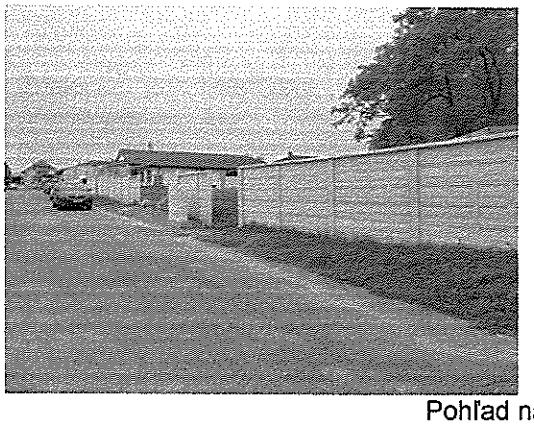


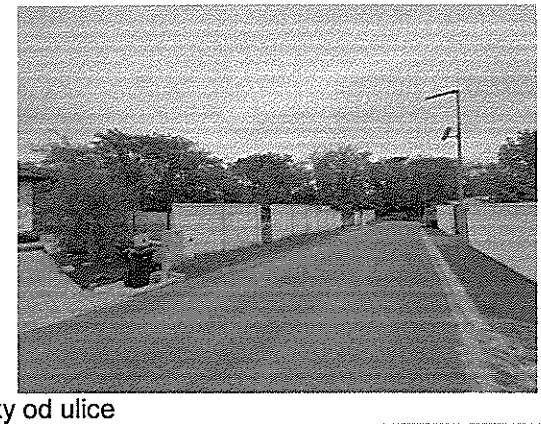
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trnava	Obec Majcichov	Katastrálne územie Majcichov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1858/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 19. 10. 2026 13:11:02	Bez autorizácie
Údaje platné k 16. 10. 2026 18:00:00	

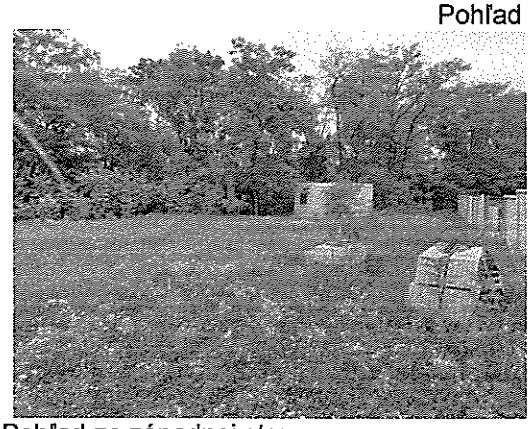

Farma Majcichov
1287
Majcichov
1387
Kostol Všetkých svätých
Štadión Viktora Karela
Obecný úrad
Samozber Jahody a
Broskyne Majcichov
1357
Dudváh
1387

Fotodokumentácia
Pozemky - parc.č. 1845/15, 1845/43, 1845/62, 1845/66, 1845/67, 1845/74, Majcichov, okr. Trnava, zo dňa 10.08.2026

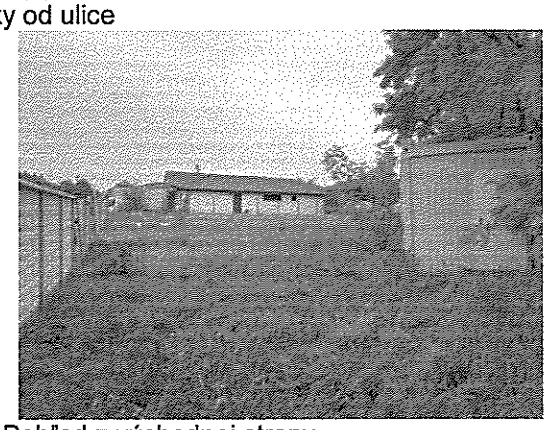




Pohľad na pozemky od ulice



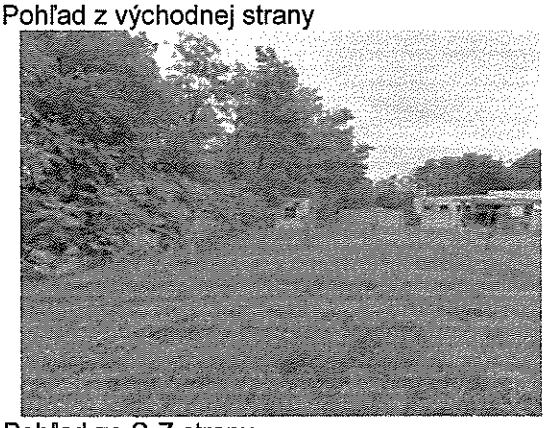
Pohľad zo západnej strany



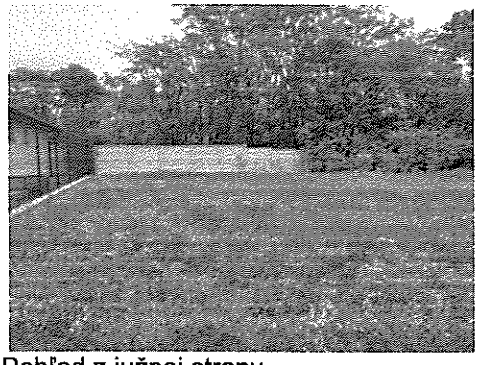
Pohľad z východnej strany



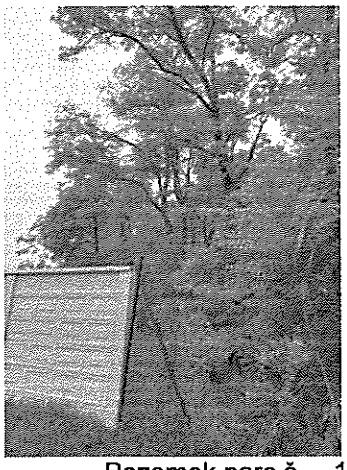
Pohľad zo severnej strany



Pohľad zo S-Z strany



Pohľad z južnej strany





Pozemok parc.č. – 1845/43

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 224/2026

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

.....

Ing . Dagmar Jančovičová

