



**Materiál na rokovanie 6. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Limbach
dňa 24.06.2025**

Bod programu: 11

Názov materiálu: Zámer predaja majetku obce Limbach

11.1 Zámer predaja novovytvorenej parcely č. 1738/63

11.2 Zámer predaja novovytvorených parciel č. 202/2, 207/2, 386/78

Materiál obsahuje:

1. Žiadosť p. Kolesára a p. Kolesárovej

2. Znalecký posudok č. 5/2025 a Geometrický plán

3. Žiadosť pána Matúša Porubského

4. Znalecký posudok č. 7/2025 a Geometrický plán na rozdelenie parciel č. 386/78, 202/1,2 a 207/1,2

Návrh vypracoval: Mgr. Barbora Albertová - prednostka Obecného úradu

Návrh predkladá: JUDr. Branislav Kalman – starosta obce

Prerokovala komisia: - dňa:

Vyjadrenie predkladateľa: Na základe žiadosti p. Kolesára a p. Kolesárovej zo dňa 09.10.2024 o predaj pozemku, konkrétne o odkúpenie časti pozemku registra „E“ parc. č. 1738 v rozsahu pozemku registra „C“ parc. č. 1738/63 o výmere 63 m². K žiadosti bol doložený geometrický plán a následne žiadosti obecného zastupiteľstva, Obecný úrad v Limbachu zabezpečil Znalecký posudok č. 5/2025, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota pozemku vo výške 5700€.

11.1. Zámer predaja novovytvorenej parcely č. 1738/63

Návrh na uznesenie: Obecné zastupiteľstvo obce Limbach *schvaľuje* zámer odpredať nehnuteľnosť vo vlastníctve obce, a to pozemok nachádzajúci sa v obci Limbach katastrálne územie Limbach, zapísaný na LV. č. 1430 parcela číslo 1738/63, registra „C“, vo výmere 63 m², ktorá sa bude predávať podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t.j. priamym predajom za cenu minimálne vo výške 5700 Eur.

Prítomní	Za	Proti	Zdržali sa	Nehlasovali



Obec Limbach

11.2 Zámer predaja novovytvorených parciel č. 202/2, 207/2, 386/78

Vyjadrenie predkladateľa: Na základe žiadosti p. Porubského zo dňa 12.02.2025 o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve obce Limbach, nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Limbach, zapísané na LV. č. 1430, a to parcela číslo 202/2, registra „C“, vo výmere 6 m², parcela číslo 207/2, registra „C“, vo výmere 4m² a parcela číslo 386/78, registra „C“, vo výmere 82m², ktoré sa budú predávať ako celok podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t. j. priamym predajom za cenu minimálne vo výške 8400 Eur za všetky tri pozemky spolu, určenú znaleckým posudkom č 7/2025.

Návrh na uznesenie: Obecné zastupiteľstvo obce Limbach **schvaľuje** zámer odpredať nehnuteľnosti vo vlastníctve obce, a to pozemky nachádzajúce sa v obci Limbach, katastrálne územie Limbach, zapísané na LV. č. 1430 parcela číslo 202/2, registra „C“, vo výmere 6 m², parcela číslo 207/2, registra „C“, vo výmere 4m² a parcela číslo 386/78, registra „C“, vo výmere 82m², ktoré sa budú predávať ako celok podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t. j. priamym predajom za cenu minimálne vo výške 8400 Eur za všetky tri pozemky spolu.

Prítomní	Za	Proti	Zdržali sa	Nehlasovali

Dôvodová správa: -

podpis predkladateľa

V Limbachu dňa 18.6.2025

Ing. Miroslav Kolesár a Ing. Eva Kolesárová.

Obecný úrad Limbach
SNP 55
900 91 Limbach

V Limbachu, 09.10.2024

Vec: Žiadosť o predaj pozemku

Dolupodpísaní majitelia pozemkov na LV č. 910 a LV č. 130 žiadame o odkúpenie časti pozemku KN REG. E p. č. 1738 (druh pozemku zastavaná pl. a nádvorie, výmera pozemku 477 m²) v rozsahu pozemku KN REG. C: p. č. 1738/63 (druh pozemku zastavaná pl. a nádvorie, výmera 63 m²) t. j. 63 m². Odkúpenie navrhujeme realizovať z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa par. 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Návrh zdôvodňujeme tým, že pozemok bezprostredne susedí s pozemkami parc.č. 48/1, 48/3, 47/1 a 47/2 zapísanými na LV č. 910 a 130. a je v dlhodobej starostlivosti vlastníkov uvedených susediacich pozemkov. Zároveň zabezpečuje vstup na pozemky vo vlastníctve žiadateľov z ulice Záhradnícka.

V prípade potreby zabezpečíme odhad kúpnej ceny a geometrický plán.

S pozdravom

.....
Ing. Miroslav Kolesár

.....
Ing. Eva Kolesárová, PhD.

Obecný úrad LIMBACH	
Došlo dňa: 09.10.2024	Registrátorská značka:
Podacia číslo: 4303129	Skartačný znak a lehota:
Prílohy: 1	Vybavuje: RK

Chyba GP

Ing. Eva Kolesárová, PhD,

Vac: Geometrický plán na mŕcenie
plastických mŕr 4 p.č. 1738/63

Návrh na odberenie prameňa

Obecný úrad LIMBACH	
Došlo dňa: 12. 05. 2025	Registratúrna značka:
Podacie číslo: 3207125	Skartačný znak a lehota:
Prílohy:	Vybavuje: 3A

07

Znalec : Ing. Viera Bocorová,
znalkyňa z odboru Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti
Evidenčné číslo znalca na
mobil

Zadávatel' : Obec Limbach
SNP 55, 900 91 Limbach
IČO: 00 304 891
DIČ: 2020662160

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 14.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 5/2025

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcely registra "C" KN v k.ú. Limbach, novovytvorená parcela č. 1738/63, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m² za účelom prevodu nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 15 (z toho 6 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.reg. "C" KN č. 1738/63 o výmere 63 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "E" KN parc.č. 1738 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m², evidovaného Úradom geodézie a kartografie Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 1430 pre kat. územie Limbach, obec Limbach, okres Pezinok, na základe Geometrického plánu č. 111/2025, vypracovaným Ing. Marianom Voštinárom

IČO: 32 107 820 dňa 08.04.2025, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Petrou Valentovou pod č. G1-284/2025 dňa 05.05.2025.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka zo dňa 14.05.2025

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 14.05.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 111/2025 na oddelenie pozemku p.č. 1738/63, vypracoval Ing. Marian Voštinár - AGM, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor dňa 05.05.2025 pod č. G1-284/2025

5.2 Získané znalcom :

- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorená 18.05.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný, k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 18.05.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon

- Zákon č. 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní

- Zákon NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška 461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Marián Vyparina - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov - porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov - výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov - metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciácie.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný vytvorený 18.05.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

Okres: Pezinok
Obec: Limbach
Katastrálne územie: Limbach

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

parcelné č.	výmera v m ²	druh pozemku
1738	442	zastavaná plocha a nádvorie

spoločná nehnuteľnosť	umiestnenie pozemku
1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Por. číslo Priezvisko, meno, rodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)

1 Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3

PK V 499, 23, 22, 493, 807, 107, 776, 0, 52, 5

č.j. 2/1997-ROEP/2004

Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7.10.2010

Iné údaje:

Oprava právneho stavu, Podanie: X2 39/2017

Poznámky:

Bez zápisu

Časť C: Ťarchy

Parcela registra "E" č. 1738

Vecné bremeno, umiestnenie a prevádzka plynovodu, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovodu v rozsahu vyznačenom v GP č. 67/2010 a GP č. 78/2010 v prospech oprávneného z vecného bremena SPP-distribúcia, a.s. IČO 35 910 739 podľa V 3066/2011 z 7.11.2011.

Parcela registra "E" č. 1738

V zmysle § 10 a § 36 zákona 656/2002 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na pozemky v rozsahu vyznačenom v GP č. 274/2011 z dôvodu vybudovania elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518,

c) Technická dokumentácia (Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom):

Predmetom ohodnotenia je pozemok, kde nie je aplikovateľné posudzovanie projektovej a stavebnej dokumentácie.

Všetky rozmery nehnuteľností (pozemkov) sú prebraté z geometrického plánu č. 111/2025.

d) Údaje katastra nehnuteľností (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so skutočným stavom)

Pozemok parcely reg. "E" KN č. 1738 je zakreslený v katastrálnej mape, novovytvorený pozemok parcela reg. "C" KN č. 1738/63 odčlenený od pozemku parcela reg. "E" KN č. 1738 na základe geometrického plánu č. 111/2025 je evidovaný v katastrálnej mape. Právny vzťah k parcele reg. "C" KN č. 1738/63 nie je evidovaný na liste vlastníctva, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre okres Pezinok, obec Limbach, k.ú. Limbach.

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

Pozemky v k.ú. Limbach

novovytvorený pozemok parc.č 1738/63 o výmere 63 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú známe

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Limbach v okrese Pezinok. Parcela č. 1738 je na LV č. 1430 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie, novovzniknutý pozemok parcela reg."C" KN č. 1738/63, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcela reg. "E" KN č. 1738 je podľa geometrického plánu evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je priamo prístupný zo Záhradnej ulice. Jedná sa o tichú obytnú zónu so zástavbou samostatne stojacich rodinných domov. Vzdialenosť od centra obce je cca 0,5 km, vzdialenosť k regionálnej ceste II/502 smerom z Bratislavy je cca 3,0 km. Lokalita je vhodná a vyhľadávaná na trvalé rodinné bývanie s veľmi dobrou dostupnosťou mesta Pezinok (cca 4 km) a taktiež Bratislavy (cca 20 km). Ulica Záhradná je obojsmerná spevnená miestna komunikácia.

Obec Limbach je stredne veľkou obcou okresu Pezinok, leží na južných svahoch Malých Karpát mimo tranzitných komunikácií. Obec sa stala hlavne v posledných 20 rokoch z dôvodu svojej atraktívnej polohy na bývanie lokalitou, ktorú možno považovať za dobre dostupnú prímestskú obytnú zónu Bratislavy s intenzívnou výstavbou väčšinou nadštandardných rodinných domov. Taktiež infraštruktúra sa prispôsobila tomuto trendu, v obci sú kompletne rozvody inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, plyn elektrická energia, káblová televízia).

Dopravné spojenie v obci je autobusovou dopravou. V obci Limbach sa nachádza obecný úrad, pošta, materská a základná škola, športoviská, základná sieť obchodov. Komplexná občianska vybavenosť je dostupná v rámci okresného mesta Pezinok a hlavného mesta Bratislavy.

Z prírodných lokalít sa v blízkosti nachádza CHKO Malé Karpaty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc.č. 1738/63 je rovinný, prístupný po spevnenej komunikácii z ulice Záhradná.

Územný plán obce Limbach stanovuje pre územie kde sa nachádza ohodnocovaná parcela funkčné využitie územia - trvalé bývanie v nízko podlažnej rodinnej zástavbe

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z LV č. 1430 na ohodnocovanom pozemku sú zapísané ťarchy:

Parcela registra "E" č. 1738

Vecné bremeno, umiestnenie a prevádzka plynovodu, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovodu v rozsahu vyznačenom v GP č. 67/2010 a GP č. 78/2010 v prospech oprávneného z vecného bremena SPP-distribúcia, a.s. IČO 35 910 739 podľa V 3066/2011 z 7.11.2011.

Parcela registra "E" č. 1738

V zmysle § 10 a § 36 zákona 656/2002 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na pozemky v rozsahu vyznačenom v GP č. 274/2011 z dôvodu vybudovania elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518,

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 POZEMKY

POPIS

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, príloha č.3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E,3,1,1, Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkárskych osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€], \text{ kde}$$

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky s klasifikáciou obcí

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50 - 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Ohodnocovaná parcela je situovaná v zastavanom území obce Limbach.

Pozemok bol ohodnotený podľa jednotlivých koeficientov. Poloha je považovaná za obytnú. Technická infraštruktúra pozemku dobrá (rozvody elektrickej energie, vody, plynu, kanalizácie). Charakteristiky pre určenie

koeficientu polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemku, súčasného využitia pozemku a je zohľadnená regulácia funkčného využitia plôch v zmysle platného ÚP obce Limbach. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas známe.

Vzhľadom na relatívnu blízkosť hlavného mesta, ktorá má výrazný vplyv na realitný trh stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 €/m²), t.j. 53,11 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1738/63	zastavaná plocha a nádvorie	63	63,00	1/1	63,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

80,00% z 66,39 EUR/m² = 53,11 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
kp koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
kz koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
kr koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,20 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00	1,7136
Jednotková hodnota pozemku	1,7136 * 53,11 EUR/m ²	91,01 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	63,00 m ² * 91,01 EUR/m ²	5 733,63 EUR

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH pozemkov = 5 733,63 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.reg. "C" KN č. 1738/63 o výmere 63 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku, parcely reg. "E" KN, parc.č. 1738 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m² evidovaného Úradom geodézie a kartografie Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 1430, pre kat. územie Limbach, obec Limbach, okres Pezinok, na základe Geometrického plánu č. 111/2025, vypracovaným Ing. Marianom Voštinárom - IČO: 32 107 820, dňa 08.04.2025, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Petrou Valentovou pod č. G1-284/2025 dňa 05.05.2025.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti k 14.05.2025 je 5 700,00 EUR

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Z možných metód, ktoré pripúšťa príloha č.3 príslušného právneho predpisu pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov som v znaleckom posudku použila metódu polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

5 733,63 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Pozemky	
POZEMKY - parc. č. 1738/63 (63 m ²)	5 733,63
Spolu VŠH	5 733,63
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 700,00 EUR

Slovom: Päťtisíc sedemsto EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.



V Limbachu dňa 26.5.2025

Ing. Viera Bocorová

IV. PRÍLOHY

- Geometrický plán č. 111/2025 na oddelenie pozemku parc.č. 1738/63, vypracoval Ing Marian Voštinár - AGM, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor dňa 05.05.2025 pod č. G1-284/2025
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorená 18.05.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný, k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 18.05.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/95 Z.z.

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

Vyhotoviteľ Ing. Marian Voštinár - AGM Jesenná 2 82102 Bratislava zameranie@zameranie.sk IČO: 32 107 820		Kraj Bratislavský	Okres Pezinok	Obec Limbach
		Kat. územie Limbach	Číslo plánu 111/2025	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na určenie vlastníckych práv k p.č. 1738/63				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Petra Valentová
Dňa: 8.4.2025	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 8.4.2025	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: - 5 - 05 - 2025
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1- 234/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2935		Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)			
pzn. vložky	listu vlasín.	ha	m ²								ha	m ²					
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	1430		1738														
					1	1738/63	63			(1738		379	zast.pl.)	Doterajší			
					1			1738	63	1738/63		63	zast.pl. 22	Kolesár Miroslav Ing. a Kolesárová Eva Ing., PhD.			
Spolu:							63		63			442					
				1738/63						1738/63		63	zast.pl. 22	Ako v stave právnom			
Spolu:												63					

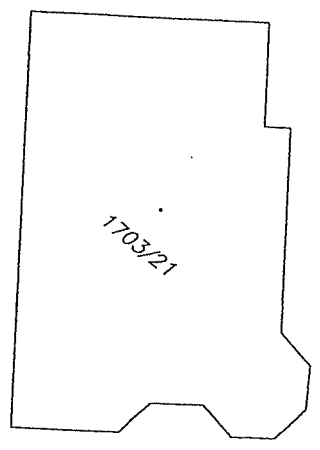
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Legenda: kód spôsobu využívania

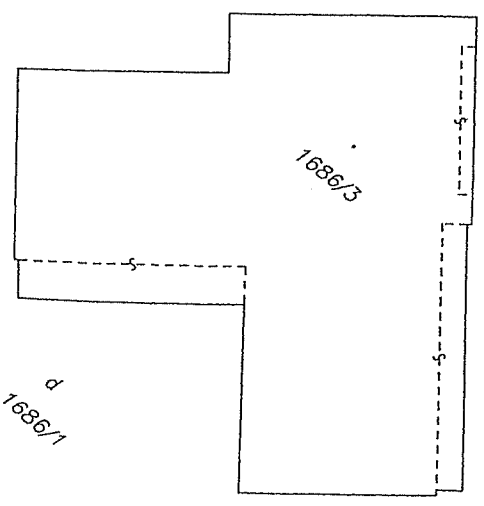
120

1703/12

1703/14

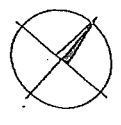


1660/215



1686/1

1686/2



1660/145

1738/17

1738/31

1738/12

1738/71

1738/18

1738/63 (1738)

1738/62

49

44/3

44/2

46/4

47/2

47/1

48/1

48/3

46/2

45

44/1

50/3

43

43

43



Okr
 Obe
 Kat

ČA
 PAR

P

Iné
 GP
 GP

Ost

Le

U

S

ST

ČA

Po

Ti
 Ži

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Limbach	Katastrálne územie Limbach
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1738/63 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 18. 5. 2025 19:26:24		Bez autorizácie	
Údaje platné k 16. 5. 2025 18:00:00			

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 18.5.2025
Obec : 508047 Limbach Čas vyhotovenia : 19:27:51
Katastrálne územie : 832189 Limbach Údaje platné k : 16.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1430 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1738	442	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: GP č.80/2013. GP č. 2/2020 (G1 987/2020)					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891 Titul nadobudnutia: rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3 PKV 499,23,22,493,807,107,776,0,52,5 c.j. 2/1997-ROEP/2004 Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7. 10. 2010 Iné údaje: Oprava právneho stavu . Podanie: X2 39/2017. Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť, potvrdenie o sč., GP č.2218/2017

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "E" č. 1738	Vecné bremeno, umiestnenie a prevádzka plynovodu, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovodu v rozsahu vyznačenom v GP č. 67/2010 a GP č. 78/2010 v prospech oprávneného z vecného bremena SPP-distribúcia, a.s. IČO 35 910 739 podľa V 3066/2011 z 7. 11. 2011.
Parcela registra "E" č. 1738	V zmysle § 10 a § 36 zákona 656/2004 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na pozemky v rozsahu vyznačenom v GP č. 274/2011 z dôvodu vybudovania elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914674.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 5/2025.

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

Ing. Viera Bocorová

Obecný úrad LIMBACH	
Došlo dňa: <i>12.02.2025</i>	Registratúrna značka:
Podacie číslo: <i>999/25</i>	Skartačný znak a lehoty:
Prílohy:	Vybavuje:

Matúš Porubský

Email:

Obecný úrad Limbach
SNP 55, Limbach

V Limbachu, 11.2.2025

Vec: žiadosť o odkúpenie pozemku

Vážený pán, vážená pani,

chcel by som Vás požiadať o odkúpenie časti pozemkov pred našim rodinným domom na Vinohradníckej ulici č. 115/7 v Limbachu. Ide o nižšie uvedené parcely na LV 1430 s celkovou výmerou 93 m2, geometrický plán odkupovaných parciel je v prílohe č. 1.

Dotknuté parcely:

- Navrhovaná parcela č. 386/78 s výmerou 83 m2 odčlenená od pôvodnej parcely č. 386/1
- Navrhovaná parcela č. 202/2 s výmerou 6 m2 odčlenená od pôvodnej parcely č. 202
- Navrhovaná parcela č. 207/2 s výmerou 4 m2 odčlenená od pôvodnej parcely č. 207

Ide o záhradné pozemky spolu s oporným múrikom nad obecnou komunikáciou pred rodinným domom, o ktoré sa priebežne starám kosením a strihaním krovín, po odkupe by som ich rád ďalej zúšľachtil výsadbou ozdobných krovín a prípadne spevnením pre účely parkovania.

Ďakujem,

s pozdravom

Matúš Porubský

Príloha č. 1: Geometrický plán na rozdelenie parciel č. 386/1, 202/1,2 a 207/1,2

Matúš Porubský

7

T.č.

Email:

Obecný úrad Limbach

SNP 55, Limbach

V Limbachu, 20.5.2025

Vec: žiadosť o odkúpenie pozemku – doplnenie overeného geometrického plánu

K mojej žiadosti o odkúpenie časti pozemkov pred rodinným domom na Vinohradníckej ulici č. 115/7 zo dňa 11.2.2025 prikladám geometrický plán overený katastrálnym úradom v Pezinku.

Upozorňujem, že nakoľko geodetická firma Ing. Peter Bajza, ktorá vyhotovila pôvodný geometrický plán priložený k mojej žiadosti z 11.2.2025 medzičasom ukončila svoju činnosť, bol geometrický plán aktualizovaný firmou Ing. Milica Vašková.

S pozdravom,

Matúš Porubský

Príloha č. 1: Geometrický plán na rozdelenie parciel č. 386/1, 202/1,2 a 207/1,2 overený katastrálnym úradom

Obecný úrad LIMBACH	
Došlo dňa: 23.5.2025	Registratúrna značka:
Podacie číslo: 3313/2025	Skartačný znak a lehota:
Prílohy: 1	Vybavuje: BA

Znalec: Ing. Viera Bocorová, .
znalkyňa z odboru Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti
Evidenčné číslo znalca na
mobil

Zadávateľ: Obec Limbach
SNP 55, 900 91 Limbach
IČO: 00 304 891
DIČ: 2020662160

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 29.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 7/2025

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parcely registra "C" KN v k.ú. Limbach, novovytvorená parcela č. 202/2 o výmere 6 m² druh pozemku záhrada, novovytvorená parcela č. 207/2 o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, novovytvorená parcela č. 386/78 o výmere 82 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie za účelom prevodu nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

21 (z toho 10 strán príloh)
3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku parc.reg. "C" KN č. 202/2 o výmere 6 m², druh pozemku záhrada, k.ú. Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "C" KN č. 202 druh pozemku záhrada o výmere 23 m², novovytvoreného pozemku parc.reg. "C" KN č. 207/2 o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "E" KN č. 207 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², novovytvoreného pozemku parc.reg. "C" KN č. 386/78 o výmere 82 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "E" KN č. 386/1 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10607 m² na základe Geometrického plánu č. 9/2024, vypracovaným Ing. Milicou Vaškovou, IČO: 119 09 561 dňa 24.03.2025, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Petrou Valentovou pod č. G1-242/2025 dňa 30.04.2025.

Úradom geodézie a kartografie Slovenskej republiky sú na liste vlastníctva č. 1430, pre kat. územie Limbach, obec Limbach, okres Pezinok evidované pozemky parc.reg. "C" č. 202 o výmere 23 m², druh pozemku záhrada, parc.reg. "E" č. 207 o výmere 7 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. "E" č. 386/1 o výmere 10607 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na základe Geometrického plánu č. 9/2024, vypracovaným Ing. Milicou Vaškovou, IČO: 119 09 561 dňa 24.03.2025, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Petrou Valentovou pod č. G1-242/2025 dňa 30.04.2025, je doterajší stav podľa listu vlastníctva č. 1430 nasledovný: parcely registra "C" KN č. 202 o výmere 23 m² druh pozemku záhrada, parc. č. 207 o výmere 7 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 386/1 o výmere 11515 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka zo dňa 29.05.2025

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 29.05.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 9/2024 na rozdelenie parciel č. 386/78, 202/1,2 a 207/1,2, vypracovala Ing. Milica Vašková, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor dňa 30.4.2025 pod č. G1-242/2025

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "C" KN č. 202 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "E" č. 207 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "E" č. 386/1 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

- Kópia katastrálnej mapy vytvorená 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon

- Zákon č. 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní.

- Zákon NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška 461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Marián Vyparina - Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

prevod nehnuteľnosti

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov - porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné.

Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov - výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov - metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciácie.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

Okres: Pezinok
Obec: Limbach
Katastrálne územie: Limbach

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné č.	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využ. pozemku	spoločná nehnut.	umiest. pozemku
202	23	zastavaná plocha a nádvorie	4	1	1

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 nehnuteľnosť

- 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu				umiestnenie pozemku	
parcelné č.	výmera v m ²	druh pozemku	spoločná nehnuteľnosť		
207	7	zastavaná plocha a nádvorie	1		1
386/1	10607	zastavaná plocha a nádvorie	1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Por. číslo Priezvisko, meno, rodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
1 Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3

PKV 499,23,22,493,807,107,776,0,52,5

č.j.2/1997-ROEP/2004

Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7.10.2010

Iné údaje:

Oprava právneho stavu Podanie X2 39/2017

Poznámky:

Bez zápisu

Časť C: Ďalšie:

Bez zápisu

c) Technická dokumentácia (Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom):

Predmetom ohodnotenia je pozemok, kde nie je aplikovateľné posudzovanie projektovej a stavebnej dokumentácie. Všetky rozmery nehnuteľností (pozemkov) sú prebraté z geometrického plánu č. 9/2024.

d) Údaje katastra nehnuteľností (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so skutočným stavom)

Pozemky parcely reg. "C" KN č. 202, 207, 386/1 sú evidované v KN.

Novovytvorený pozemok parcela reg. "C" KN č. 202/2 odčlenený od pozemku parc.reg. "C" KN č. 202, novovytvorený pozemok parc.reg. "C" KN č. 207/2 odčlenený od pozemku parcela reg. "C" KN č. 207, novovytvorený pozemok parcela reg. "C" KN č. 386/78 odčlenený od pozemku parcely reg. "C" KN č. 386/1 na základe geometrického plánu č. 9/2024 v čase ohodnotenia neboli evidované v KN.

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

Pozemky v k.ú. Limbach

novovytvorený pozemok parc.č 202/2 o výmere 6 m², druh pozemku záhrada

novovytvorený pozemok parc.č 207/2 o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

novovytvorený pozemok parc.č 386/78 o výmere 82 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

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

nie sú známe

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Limbach v okrese Pezinok. Novovzniknutý pozemok parc. č. 202/2, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc.č. 202 je podľa geometrického plánu č. 9/2024 evidovaný ako záhrada, novovzniknutý pozemok parc. č. 207/2, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc.č. 207 je podľa geometrického plánu č. 9/2024 evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, novovzniknutý pozemok parc. č. 386/78, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc.č. 386/1 je podľa geometrického plánu č. 9/2024 evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie.

Pozemky sú prístupné z Vinohradníckej ulice. Jedná sa o obytnú zónu so zástavbou samostatne stojacich rodinných domov, situovaných v centra obce. Vzdialenosť k regionálnej ceste II/502 smerom z Bratislavy je cca 3 km. Obec Limbach je stredne veľkou obcou okresu Pezinok, leží na južných svahoch Malých Karpát mimo tranzitných komunikácií. Obec sa stala hlavne v posledných 20 rokoch z dôvodu svojej atraktívnej polohy na bývanie lokalitou, ktorú možno považovať za dobre dostupnú prímestskú obytnú zónu Bratislavy s intenzívnou výstavbou väčšinou nadštandardných rodinných domov. Taktiež infraštruktúra sa prispôsobila tomuto trendu, v obci sú kompletne rozvody inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, plyn, elektrická energia, káblová televízia).

Dopravné spojenie v obci je autobusovou dopravou. V obci Limbach sa nachádza obecný úrad, pošta, materská a základná škola, športoviská, základná sieť obchodov. Komplexná občianska vybavenosť je dostupná v rámci okresného mesta Pezinok a hlavného mesta Bratislavy.

Z prírodných lokalít sa v blízkosti nachádza CHKO Malé Karpaty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky parc.č. 202/2, 207/2, 386/78 sú rovinatej konfigurácie, prístupné po spevnenej komunikácii z Vinohradníckej ulice. Územný plán obce Limbach stanovuje pre územie kde sa nachádzajú ohodnocované parcely funkčné využitie územia - trvalé bývanie v nízko podlažnej zástavbe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z LV č. 1430 na ohodnocovaných pozemkoch nie sú zapísané žiadne ťarchy, ktoré by obmedzovali jeho využitie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 POZEMKY

POPIS

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, príloha č.3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E,3,1,1, Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkárskych osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M \cdot V_{\text{SH}_{\text{MJ}}} \quad [€], \text{ kde}$$

M - výmera pozemku v m²,

V_{SH_{MJ}} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{\text{SH}_{\text{MJ}}} = V_{\text{H}_{\text{MJ}}} \cdot k_{\text{PD}} \quad [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky s klasifikáciou obcí
 k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Ohodnocované parcely sú situované v zastavanom území obce Limbach.

Pozemky boli ohodnotené podľa jednotlivých koeficientov. Poloha je považovaná za obytnú. Technická infraštruktúra pozemku dobrá (rozvody elektrickej energie, vody, plynu, kanalizácie, káblovej televízie). Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciacie vyplývajú z polohy pozemku, súčasného využitia pozemku, je zohľadnená regulácia funkčného využitia plôch v zmysle platného ÚP obce Limbach. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas známe.

Vzhľadom na relatívnu blízkosť hlavného mesta, ktorá má výrazný vplyv na realitný trh stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 €/m²), t.j. 53,11 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
202/2	záhrada	6	6,00	1/1	6,00 m ²
207/2	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00 m ²
386/78	zastavaná plocha a nádvorie	82	82,00	1/1	82,00 m ²
Spolu výmera					92,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

80,00% z 66,39 EUR/m² = 53,11 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$1,20 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,7136
Jednotková hodnota pozemku	$1,7136 * 53,11 \text{ EUR/m}^2$	91,01 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$92,00 \text{ m}^2 * 91,01 \text{ EUR/m}^2$	8 372,92 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 202/2	546,06
parcelsa č. 207/2	364,04
parcelsa č. 386/78	7 462,82
Spolu	8 372,92

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH pozemkov = 8 372,92 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov novovytvorený pozemok parc.reg. "C" KN č. 202/2 o výmere 6 m², druh pozemku záhrada, k.ú Limbach ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "C" KN č. 202 druh pozemku záhrada o výmere 23 m², novovytvorený pozemok parc.reg. "C" KN č. 207/2 o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú Limbach ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "C" KN č. 207 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m² a novovytvorený pozemok parc.reg. "C" KN č. 386/78 o výmere 82 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú Limbach, ktorý vznikol oddelením z pozemku parcely reg. "C" KN č. 386/1 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11515 m² na základe Geometrického plánu č. 9/2024, vypracovaným Ing. Milicou Valentovou, IČO: 119 09 561, dňa 24.03.2025, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Petrou Valentovou pod č. G1-242/2025 dňa 30.04.2025.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti k 29.5.2025 je 8 400,00 EUR

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Z možných metód, ktoré pripúšťa príloha č.3 príslušného právneho predpisu pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov som v znaleckom posudku použila metódu polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

8 372,92 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Pozemky	
POZEMKY - parc. č. 202/2 (6 m ²)	546,06
POZEMKY - parc. č. 207/2 (4 m ²)	364,04
POZEMKY - parc. č. 386/78 (82 m ²)	7 462,82
Spolu VŠH	8 372,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 400,00 EUR**

Slovom: **Osemtisícštyristo EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Limbachu dňa 10.6.2025



Ing. Viera Bocorová

ry
ry
ry
7
a
ná
ou
m

RJ
06
04
82
92
10

IV. PRÍLOHY

- Geometrický plán č. 9/2024 na rozdelenie parciel č. 386/78, 202/1,2 a 207/1,2, vypracovala Ing Milica Vašková, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor dňa 30.4.2025 pod č. G1-242/2025
- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "C" KN č. 202 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "E" č. 207 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z listu vlastníctva č. 1430 čiastočný na parc.reg. "E" č. 386/1 k.ú. Limbach, obec Limbach, okres Pezinok v vytvorený 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená 04.06.2025 cez katastrálny portál ÚGKaK SR

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

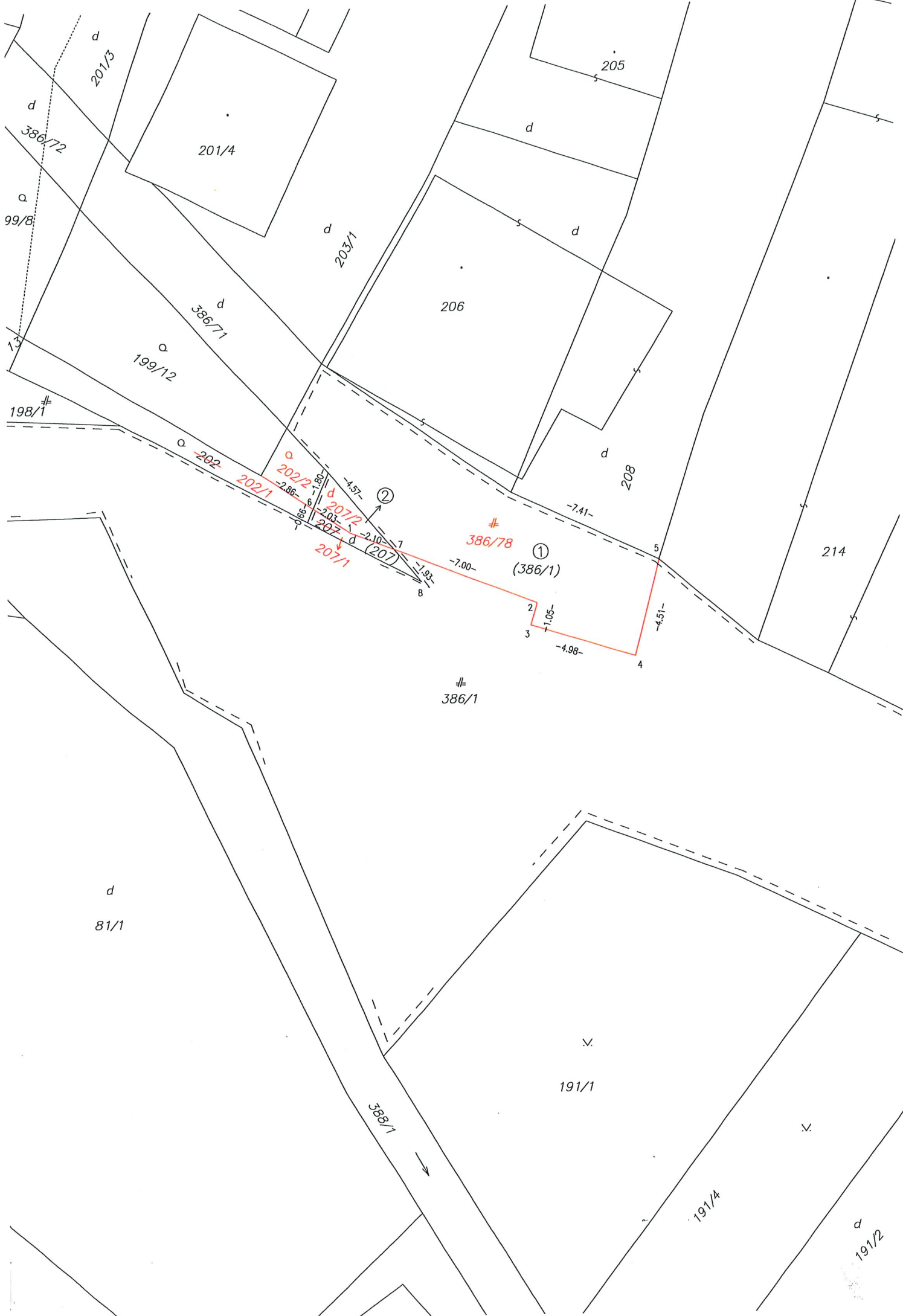
Vyhotovitel: Ing. Milica Vašková IČO: 119 09 561 č.t.		Kraj:	Bratislavský	Okres:	Pezinok	Obec:	Limbach
		Kat. územie:	Limbach	Číslo plánu:	9/2024	Mapový list č.:	ZS XVIII-20-17
		GEOMETRICKÝ PLÁN na rozdelenie parciel č. 386/78, 202/1,2 a 207/1,2.					
Vyhotovil:		Autorizačne overil:		Úradne overil: Ing. Petra Valentová			
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:		
24.03.2025	Ing. Milica Vašková	24.03.2025	Ing. Milica Vašková	30-04-2025	G1- 242/2025		
Nové hranice boli v prírode označené plotom, klincom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 2848							
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis			

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav								Zmeny				Nový stav				
pžkn. vločky	listu vlastn.	Číslo parcely				Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C	ha								m2			
	1430		386/1		1	0607	1	386/78	82			(386/1	1	0525	zast.pl.)	doterajší
	1430		207		2	7	2	207/2	4			(207		3	zast.pl.)	detto
	1430			202		23						202/1		17	záhr.	detto
							1					202/2		6	záhr.	detto
							2					386/78		82	zast.pl.	detto
												207/2		4	zast.pl.	detto
spolu:					1	0637			86				1	0637	18	
Stav podľa registra C KN:																
	1430			202		23						202/1		17	záhr.	ako v stave právnom
												202/2		6	záhr.	detto
			386/1		1	1515						386/1	1	1433	zast.pl.	doterajší
												386/78		82	zast.pl.	ako v stave právnom
				207		7						207/1		3	zast.pl.	doterajší
												207/2		4	zast.pl.	ako v stave právnom
spolu:					1	1545							1	1545	18	

Legenda: kód spôsobu využívania:

- 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
- 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



d
201/3

201/4

205

d
386/72

d
203/1

206

d
386/71
q
199/12

q
99/8

198/1

d
208

214

q
202/2
202/1
207/2
207/1
207
207/3

386/78
①
(386/1)

386/1

d
81/1

191/1

191/4

d
191/2

388/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508047 Limbach
Katastrálne územie : 832189 Limbach

Dátum vyhotovenia : 4.6.2025
Čas vyhotovenia : 16:53:42
Údaje platné k : 3.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1430 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
202	23	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

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 nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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	Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891	1/1
	Titul nadobudnutia: rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3 PKV 499,23,22,493,807,107,776,0,52,5 c.j. 2/1997-ROEP/2004 Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7. 10. 2010	
	Iné údaje: Oprava právneho stavu . Podanie: X2 39/2017.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Titul nadobudnutia — nepriradené

Zámenná zmluva V 1745/2016 zo dňa: 26.7.2016.

Žiadosť, potvrdenie o sč., GP č.2218/2017

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

el: 1

uh
neho
ahu

rov: 1

ky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Be:

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508047 Limbach
Katastrálne územie : 832189 Limbach

Dátum vyhotovenia : 4.6.2025
Čas vyhotovenia : 16:51:49
Údaje platné k : 3.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1430 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
207	7	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY nevyžiadané.

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	Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891	1/1
	Titul nadobudnutia: rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3 PKV 499,23,22,493,807,107,776,0,52,5 c.j. 2/1997-ROEP/2004 Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7. 10. 2010	
	Iné údaje: Oprava právneho stavu . Podanie: X2 39/2017.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Oprava X 26/2007

Žiadosť, potvrdenie o sč., GP č.2218/2017

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

st: 1

e
1

ov: 1

y

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508047 Limbach
Katastrálne územie : 832189 Limbach

Dátum vyhotovenia : 4.6.2025
Čas vyhotovenia : 16:49:37
Údaje platné k : 3.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1430 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
386/1	10607	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Plomba vyznačená na základe V-2913/2024 (Kúpna zmluva)					
Iné údaje: Zápis GP č. 102/2015.					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY nevyžiadané.

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	Obec Limbach, SNP 55, Limbach, SK, IČO: 304891	1/1
	Titul nadobudnutia: rozhodnutie z 6.1.1960 pod B3 PKV 499,23,22,493,807,107,776,0,52,5 c.j. 2/1997-ROEP/2004 Dohoda o urovnaní V 1904/2009 z 7. 10. 2010	
	Iné údaje: Oprava právneho stavu . Podanie: X2 39/2017.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť, potvrdenie o sč., GP č.2218/2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

);00

rciel: 1

enie
ku

1

kov: 1

cky

1 z 2

2 z 2

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Limbach	Katastrálne územie Limbach
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 202		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	4. 6. 2025 16:57:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3. 6. 2025 18:00:00		

Zn:
ve
nel
Zn:
Zál

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, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914674.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 7/2025.

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

Ing. Viera Bocorová