

**Znalec:** Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa  
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetviach Statika stavieb  
a Odhad hodnoty nehnuteľností  
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

**Zadávatel':** DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 007/2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**Číslo znaleckého úkonu:** 2026/027

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov CKN parc. č. 194/25 a 194/177, ich spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2, evidovaných na liste vlastníctva č. 224, k. ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

**Počet listov (z toho príloh):** 21 (10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1 x archív + 1 x CD

**V Prievidzi, dňa 30.06.2026**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 007/2026 zo dňa 16.04.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov CKN parc. č. 194/25 a 194/177, ich spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2, evidovaných na liste vlastníctva č. 224, k. ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.05.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.06.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 007/2026, zo dňa 16.04.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky, zn. 007/2026, zo dňa 15.05.2026

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 224, k. ú. Opoj, zo dňa 10.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia zo dňa 15.05.2026
- Územný plán Obec Opoj
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.wtrh.sk](http://www.wtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 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 výroby 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.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), 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

## 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 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<sup>2</sup> 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

## 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 v platnom znení.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 224, k. ú. Opoj

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 194/25 - Orná pôda, o výmere 2241 m<sup>2</sup>

parc. č. 194/177 - Orná pôda, o výmere 1135 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>KAJDAČI Marek r. Kajdači, 919 22, Majcichov, č. 419, SR, Dátum narodenia: 27.10.1972</b>	1/2
	Titul nadobudnutia: V 4934/06-Darovacia zmluva s vecným bremenom právop. dňa 25.10.2006-90/06	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P1 98/10 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-9256/10/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 15.3.2010 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.35/10	-
	P1 98/11 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-5636/11/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 2.3.2011 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.48/11	-
	P 384/15 - Na pozemky reg. C KN parc. č. 194/25, 194/177 (spoluvlastnícky podiel 1/2 pod B1) sa poznamenáva vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia OS TA č. 36K/36/2014 zo dňa 09.04.2015, právoplatné dňa 18.04.2015 - 130/15	-
	P 415/2023 - Na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 157/23 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.08.2023 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Platiť sa oplatí s.r.o., IČO: 45684618, 811 02 Bratislava - Staré Mesto; Exekútorický úrad Skalica, Ružová 63/5, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Eva Šajánková - č. z. 412/23	-
	- P 139/2026 - na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 155/26 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.03.2026, oprávnený: Štát - Ministerstvo vnútra SR, IČO: 00151866, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, súdny exekútor - č. z. 97/26	-
2	<b>Kanka Marián r. Kanka, Svätoplukova 37, Pezinok, PSČ 902 01, SR, Dátum narodenia: 04.02.1970</b>	9/40
	Titul nadobudnutia: V 875/11 Darovacia zmluva právoplatná dňa 17.3.2011 - v.z.54/11	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	<b>KAJDAČI Jozef r. Kajdači, Opoj, č. 181, SR, Dátum narodenia: 14.03.1946</b>	9/40
	Titul nadobudnutia: Z 718/09 - Osvedčenie o dedičstve D 535/2008, Dnot 86/2008 právoplatné dňa 12.2.2009 - v.z.26/09	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	<b>KAJDAČI Milan r. Kajdači, Opoj, č. 114, SR, Dátum narodenia: 02.02.1955</b>	<b>1/20</b>
	Titul nadobudnutia: Z 718/09 - Osvedčenie o dedičstve D 535/2008, Dnot 86/2008 právoplatné dňa 12.2.2009 - v.z.26/09	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

**C. Ďarchy:**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 245/08 - Na 194/25, 194/177 - EX 432/07 - Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/2-ica pod B1 zo dňa 15.2.2008 v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava, Vl. Clementisa 24/A, 91722 Trnava, IČO:30807484, Exek. úrad, V.P.Tótha č.30, Vladimír Podešla, súdny exekútor - v.z.123/08
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2146/09 - na parc.č.194/25, 194/177 a podiel 1/2 - ina - Exekučný príkaz EX 142/2008 zo dňa 19.6.2009 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: PERI spol. s r.o., Šamorínska 18, Senec, IČO: 35696541, Exekútorický úrad, nám.M.R.Štefánika 335/16, Brezová pod Bradlom, Mgr.Jozef Pavlík - súdny exekútor - v.z.55/09
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1079/10 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-9256/10/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 15.3.2010 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.36/10
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2911/10 - na parc.č.194/25, 194/177 - Exekučný príkaz EX 172/10 zo dňa 13.7.2010 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Lubomír Tkáč, IČO:32347847, Kúpeľná 599, Šintava, Exekútorický úrad, Horné Bašty 12, Trnava, Ing. Mgr. Ivan Ružička - súdny exekútor - v.z.87/10
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1207/11 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-5636/11/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 2.3.2011 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.49/11
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2478/15 - Na pozemky reg. C KN parc. č. 194/25, 194/177: EX 892/2012 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.04.2015 na spoluvlastnícky podiel 1/2 pod B1 v prospech oprávneného: Allianz - Slovenská poisťovňa, a. s., IČO: 00151700, Dostojevského rad 4, Bratislava; Exekútorický úrad Trnava, Kollárova 34, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango - 122/15
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 4566/2023 - Na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 157/23 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 30.08.2023 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Platíť sa oplatí s.r.o., IČO: 45684618, 811 02 Bratislava - Staré Mesto; Exekútorický úrad Skalica, Ružová 63/5, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Eva Šajánková - č. z. 411/23
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1994/2026 - na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 155/26 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 07.04.2026 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Štát - Ministerstvo vnútra SR, IČO: 00151866, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, súdny exekútor - č. z. 105/26

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestne šetrenie spojené s obhliadkou vykonaná dňa 15.05.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.05.2026.

**d) Technická dokumentácia:**

Geometrický plán nebol poskytnutý. Nadobúdaci doklad nebol poskytnutý.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom, neboli zistené žiadne rozdiely.

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

pozemky

- CKN parc. č. 194/25 - orná pôda, o výmere 2241 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1/2

- CKN parc. č. 194/177 - orná pôda, o výmere 1135 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1/2

v zmysle LV č. 224, k. ú. Opoj

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

pozemky

- CKN parc. č. 194/25 - orná pôda, o výmere 2241 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 9/40, 9/40, 1/20

- CKN parc. č. 194/177 - orná pôda, o výmere 1135 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 9/40, 9/40, 1/20

v zmysle LV č. 224, k. ú. Opoj

**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 Obec Opoj

ZMENY A DOPLNKY 07/2025 územného plánu obce Opoj sú v súlade so Zadaním pre územný plán obce Opoj, ktoré bolo schválené v Obecnom zastupiteľstve obce Opoj dňa 07.10.2025 uzn. č. 140/2025

<https://www.opoj.sk/obec/uzemny-plan-obce/?page=all>

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Opoj, okres Trnava, v okrajovej severopápadnej časti obce. Pozemky sú situované za radom existujúcich stavebných pozemkov a rodinných domov na ulici F. Hlaváčku, pričom v jeho bezprostrednom okolí sa nachádzajú prevažne poľnohospodársky využívané pozemky a pozemky určené na bývanie.

Obec Opoj sa nachádza v okrese Trnava, približne 10 km juhovýchodne od krajského a okresného mesta Trnava, s dobrou dopravnou dostupnosťou do okolitých miest. Obec s primeranou občianskou vybavenosťou a dobrou technickou infraštruktúrou. Prístup k hodnoteným pozemkom je možný z miestnej komunikácie prostredníctvom prilahlých pozemkov. Terén je rovinný a tvar pozemkov pravidelný, pretiahnutého obdĺžnikového tvaru. Kvalita životného prostredia je dobrá, bez výrazných negatívnych vplyvov. Z hľadiska polohy ide o územie s potenciálom ďalšieho rozvoja bývania v nadväznosti na existujúcu obytnú zástavbu obce.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia sú dva susediace pozemky, ktoré sú v súčasnosti využívané na poľnohospodárske účely. Na katastri nehnuteľností sú obe parcely evidované ako orná pôda. 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.

Pri miestnom šetrení bolo zistené, že časť hodnotených pozemkov je oplotená a využívaná ako záhrada v nadväznosti na susedné pozemky určené na bývanie. Nachádzajú sa na nej ovocné a okrasné dreviny a drobné stavby. Medzi hodnotenými pozemkami a najbližším rodinným domom sa nachádza ešte samostatný pozemok. Zvyšná časť pozemkov je využívaná na poľnohospodárske účely, pričom sa na nej nachádzajú pestované plodiny obdobne ako na okolitých susedných pozemkoch.

Podľa platného Územného plánu obce Opoj sa predmetné pozemky nachádzajú v ploche funkčne určenej ako zastavané plochy. Vzhľadom na absenciu inžinierskych sietí sa časový horizont výstavby nedá odhadnúť.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Vid' príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 224

### 2.1 POZEMKY

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 Pozemky k.ú. Opoj

#### POPIS

Jedná sa o pozemky v stave CKN

- parc. č. 194/25 - druh pozemku orná pôda, o výmere 2241m<sup>2</sup>

- parc. č. 194/177- druh pozemku orná pôda, o výmere 1135 m<sup>2</sup>, k. ú. Opoj.

Ohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel 1/2, čomu zodpovedá výmera podielu:

- parc. č. 194/25: 1120,50 m<sup>2</sup>,

- parc. č. 194/177: 567,50 m<sup>2</sup>.

Celková výmera hodnoteného podielu predstavuje 1688,00 m<sup>2</sup>.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Opoj určenom na výstavbu, v lokalite určenej prevažne na bývanie. Okolité výstavba rodinné domy a rekreačné objekty. Prístup k pozemkom je zabezpečený z miestnej komunikácii cez okolité pozemky. Terén je rovinný, tvar pozemkov pravidelný. Dostupnosť do okolitých miest je dobrá, zabezpečená autobusovou dopravou. Obec Opoj má vybudovanú základnú technickú infraštruktúru. V obci sú dostupné rozvody elektrickej energie, verejný vodovod, verejná kanalizácia a rozvod zemného plynu. Dostupné sú aj telekomunikačné siete vrátane internetového pripojenia.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, ktorý je podporený blízkosťou krajského mesta Trnava, dobrou dopravnou dostupnosťou a plánovaným rozvojom individuálnej bytovej výstavby v obci.

Ohodnocované pozemky sú podľa územnoplánovacej informácie obce Opoj určené na budúcu výstavbu. V čase ohodnotenia však nie sú stavebne pripravené na realizáciu výstavby, keďže v lokalite absentujú prístupové komunikácie a technická infraštruktúra (inžinierske siete). Táto skutočnosť bola zohľadnená pri stanovení ich všeobecnej hodnoty a primerane sa premietla do výslednej jednotkovej ceny pozemkov.

Východisková hodnota pozemkov v obci Opoj sa vzťahuje k okresnému mestu Trnava, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu a preto môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
194/25	orná pôda	2241,00	1/2	1120,50
194/177	orná pôda	1135,00	1/2	567,50
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 688,00</b>

Obec:

Opoj

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
$k_v$ 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	1,05
$k_D$ 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)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,30 * 1,00$	2,3474
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,3474$	<b>49,88 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 194/25	$2\ 241,00 \text{ m}^2 * 49,88 \text{ €/m}^2 * 1/2$	55 890,54
parcels č. 194/177	$1\ 135,00 \text{ m}^2 * 49,88 \text{ €/m}^2 * 1/2$	28 306,90
<b>Spolu</b>		<b>84 197,44</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky k.ú. Opoj	194/25	1 120,50
Pozemky k.ú. Opoj	194/177	567,50

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov CKN parc. č. 194/25 a 194/177, ich spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2, evidovaných na liste vlastníctva č. 224, k. ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>		
Pozemky k.ú. Opoj - parc. č. 194/25 (1 120,5 m <sup>2</sup> )	1/2	55 890,54
Pozemky k.ú. Opoj - parc. č. 194/177 (567,5 m <sup>2</sup> )	1/2	28 306,90
<b>Spolu pozemky (1 688,00 m<sup>2</sup>)</b>		<b>84 197,44</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>84 197,44</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>84 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritisícdivesto Eur</b>		

V Prievidzi, dňa 30.06.2026

  
Ing. Martin Haas



## IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 224	3 listy
2. Kópia z katastrálnej mapy	1 list
3. Ortofoto mapa	1 list
4. Fotodokumentácia	1 list
5. UPN Opoj 2021	2 listy
6. Objednávka	1 list
7. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky	1 list
spolu	10 listov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava Dátum vyhotovenia : 10.6.2026  
 Obec : 556491 Opoj Čas vyhotovenia : 10:42:53  
 Katastrálne územie : 844004 Opoj Údaje platné k : 9.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 224

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
194/25	2241	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
194/177	1135	Orná pôda	1		1	1	
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

Spoločná nehnuteľnosť

- 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: 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>KAJDAČI Marek r. Kajdači, 919 22, Majcichov, č. 419, SR, Dátum narodenia: 27.10.1972</b>	1/2
Titul nadobudnutia: V 4934/06-Darovacia zmluva s vecným bremenom ,právopl. dňa 25.10.2006-90/06		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P1 98/10 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-9256/10/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 15.3.2010 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.35/10		-
P1 98/11 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-5636/11/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 2.3.2011 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.48/11		-
P 384/15 - Na pozemky reg. C KN parc. č. 194/25, 194/177 (spoluvlastnícky podiel 1/2 pod B1) sa poznamenáva vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia OS TA č. 36K/36/2014 zo dňa 09.04.2015, právoplatné dňa 18.04.2015 - 130/15		-

	P 415/2023 - Na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 157/23 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.08.2023 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Platiť sa oplatí s.r.o., IČO: 45684618, 811 02 Bratislava - Staré Mesto; Exekútor: súdny exekútor Skalica, Ružová 63/5, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Eva Šajánková - č. z. 412/23	-
	- P 139/2026 - na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 155/26 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.03.2026, oprávnený: Štát - Ministerstvo vnútra SR, IČO: 00151866, Exekútor: súdny exekútor Skalica, JUDr. Eva Šajánková, súdny exekútor - č. z. 97/26	-
2	<b>Kanka Marián r. Kanka, Svätoplukova 37, Pezinok, PSČ 902 01, SR, Dátum narodenia: 04.02.1970</b>	9/40
	Titul nadobudnutia: V 875/11 Darovacia zmluva právoplatná dňa 17.3.2011 - v.z.54/11	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	<b>KAJDAČI Jozef r. Kajdači, Opoj, č. 181, SR, Dátum narodenia: 14.03.1946</b>	9/40
	Titul nadobudnutia: Z 718/09 - Osvedčenie o dedičstve D 535/2008, Dnot 86/2008 právoplatné dňa 12.2.2009 - v.z.26/09	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	<b>KAJDAČI Milan r. Kajdači, Opoj, č. 114, SR, Dátum narodenia: 02.02.1955</b>	1/20
	Titul nadobudnutia: Z 718/09 - Osvedčenie o dedičstve D 535/2008, Dnot 86/2008 právoplatné dňa 12.2.2009 - v.z.26/09	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 245/08 - Na 194/25, 194/177 - EX 432/07 - Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/2-ica pod B1 zo dňa 15.2.2008 v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava, Vl. Clementisa 24/A, 91722 Trnava, IČO:30807484, Exek. úrad, V.P.Tótha č.30, Vladimír Podešľa, súdny exekútor - v.z.123/08
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2146/09 - na parc.č.194/25, 194/177 a podiel 1/2 - ina - Exekučný príkaz EX 142/2008 zo dňa 19.6.2009 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: PERI spol. s r.o., Šamorínska 18, Senec, IČO: 35696541, Exekútor: súdny exekútor nám.M.R.Štefánika 335/16, Brezová pod Bradlom, Mgr.Jozef Pavlík - súdny exekútor - v.z.55/09
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1079/10 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-9256/10/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 15.3.2010 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.36/10
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2911/10 - na parc.č.194/25, 194/177 - Exekučný príkaz EX 172/10 zo dňa 13.7.2010 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Lubomír Tkáč, IČO:32347847, Kúpeľná 599, Šintava, Exekútor: súdny exekútor Horné Bašty 12, Trnava, Ing. Mgr. Ivan Ružička - súdny exekútor - v.z.87/10
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1207/11 - na parc.č. 194/25, 194/177 a podiel 1/2-ina - Daňový úrad, Hlboká 8/1, Trnava - Rozhodnutie č.649/340/271-5636/11/UHR/3445 o zriadení záložného práva právoplatné dňa 2.3.2011 - zákaz nakladať s predmetom zálohu bez súhlasu správcu dane - v.z.49/11
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 2478/15 - Na pozemky reg. C KN parc. č. 194/25, 194/177: EX 892/2012 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.04.2015 na spoluvlastnícky podiel 1/2 pod B1 v prospech oprávneného: Allianz - Slovenská poisťovňa, a. s., IČO: 00151700, Dostojevského rad 4, Bratislava; Exekútor: súdny exekútor Trnava, Kollárova 34, 917 01 Trnava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango - 122/15

<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 4566/2023 - Na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 157/23 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 30.08.2023 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Platiť sa oplati s.r.o., IČO: 45684618, 811 02 Bratislava - Staré Mesto; Exekútorický úrad Skalica, Ružová 63/5, 909 01 Skalica, súdny exekútor JUDr. Eva Šajánková - č. z. 411/23
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z 1994/2026 - na parcely registra C č. 194/25, 194/177: 386EX 155/26 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 07.04.2026 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Štát - Ministerstvo vnútra SR, IČO: 00151866, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, súdny exekútor - č. z. 105/26

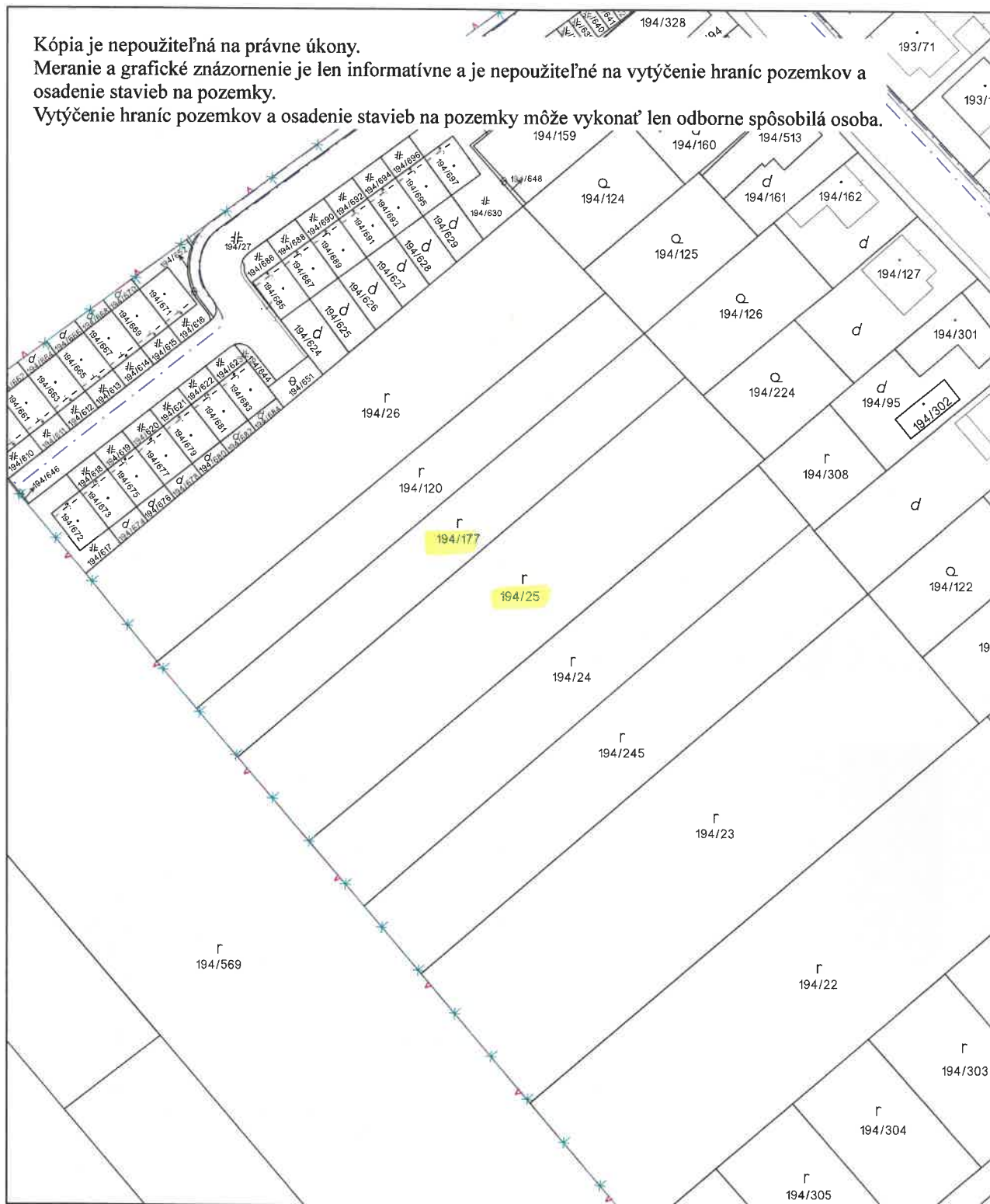
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

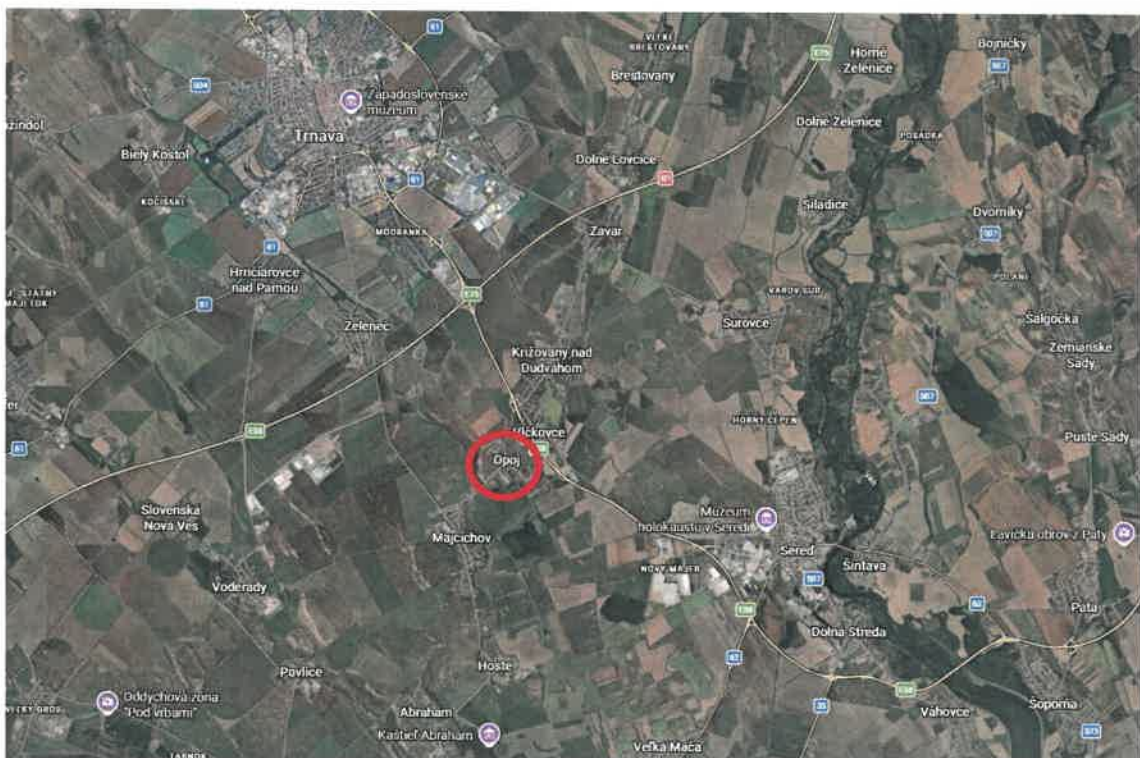
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



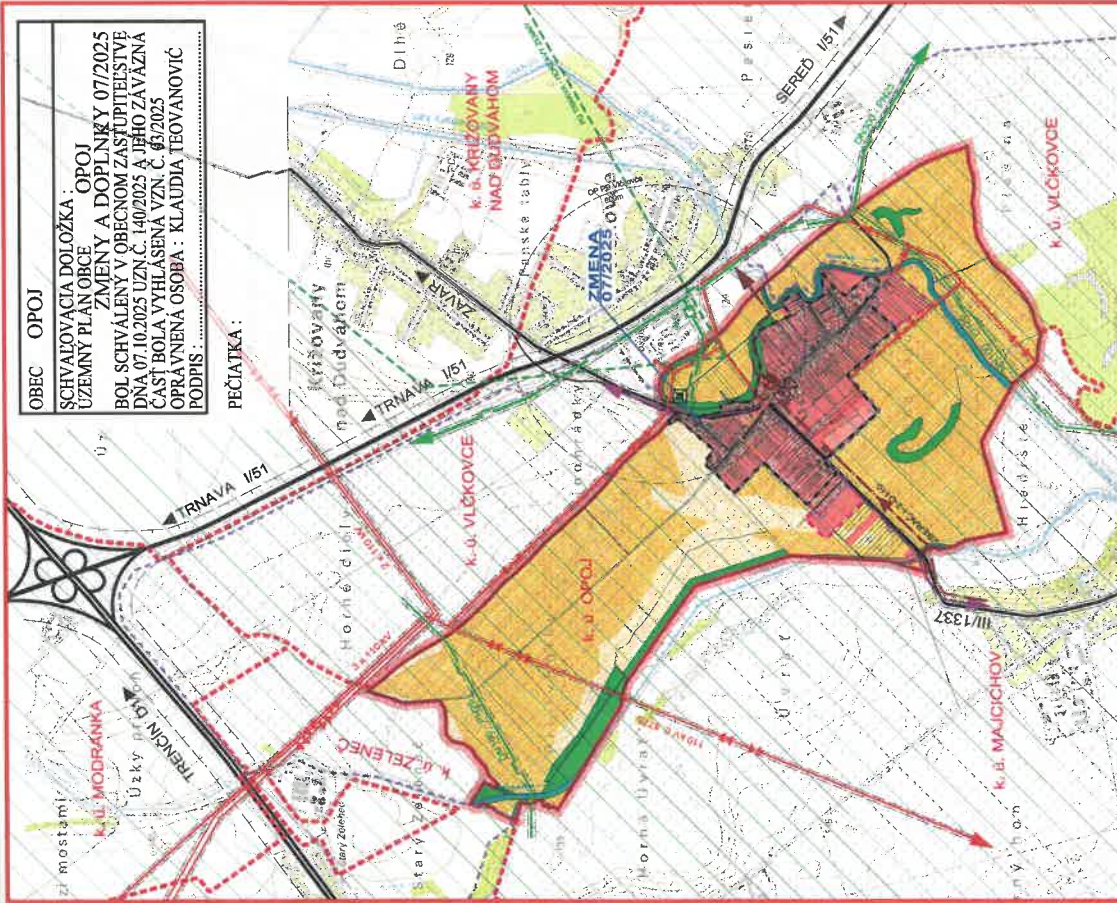
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trnava	Opoj	Opoj
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
na parcelu 194/25			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	10. 6. 2026 10:44:14	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9. 6. 2026 18:00:00		

Ortofoto mapa k. ú. Opoj:



Fotodokumentácia:





OBEC OPOJ  
 SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA : OPOJ  
 ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
 ZMĚNY A DOPLNKY 07/2025  
 BOL SCHVAĽENÝ V OBCNOM ZASTUPITELSTVE  
 DNŤA 07.10.2025 UZN. Č. 140/2025 A ÚJHO ZÁVAZNÁ  
 ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 46/2025  
 OPRAVNENÁ OSOBA : KLAUDIA TEOVANOVIC  
 PODPIS : .....

PEČIATKA:

ZMĚNY A DOPLNKY 07/2025 - ČISTOPIS

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE OPOJ

M 1 : 25 000



OBJEDNÁVATEĽ: OBEC OPOJ  
 HL. RIEŠITEĽ: ING. ARCH. EVA KRUPOVÁ  
 SPRACOVANÉ: OKTÓBER, 2025

ŠIRŠIE VZŤAHY

## LEGENDA :

STAV	NAVŤH	HRANICA KATASTR. ÚZEMIA OBCE OPOJ
-----	-----	HRANICE KATASTR. ÚZEMÍ SUSEDNÝCH OBCEÍ
-----	-----	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
-----	-----	DIALUNICA D1
-----	-----	CESTY III. TR.
-----	-----	ZASTAVANÉ PLOCHY
-----	-----	LESNÁ A NELESNÁ DREVINNÁ VEGETÁCIA
-----	-----	ORNÁ PÓDA 4 NAJLEPŠÍCH BPEJ
-----	-----	ORNÁ PÓDA OSTATNÝCH BPEJ
-----	-----	VODNÉ TOKY A PLOCHY
-----	-----	VTL PLYNOVOD
-----	-----	STL PLYNOVOD
-----	-----	REGULAČNÁ STANICA PLYNU
-----	-----	VZDUŠNÉ VEDENIE ELEKTRINY 110 KV
-----	-----	VZDUŠNÉ VEDENIE ELEKTRINY 22 KV
-----	-----	KÁBLOVÉ VEDENIE ELEKTRINY 22 KV
-----	-----	DIALKOVÉ OPTICKÉ KÁBLE
-----	-----	KANALIZAČNÝ ZBERAČ
-----	-----	ČERPACIA STANICA NA KANAL. ZBERAČI
-----	-----	OCHRANNÉ PÁSMA VŠETKÝCH DRUHOV
-----	-----	VYKRÍVAČ MOBILNEJ SIETE
-----	-----	CHRÁNENÉ VTÁČIE ÚZEMIE ÚJANSKÁ MOKRAĎ
-----	-----	PRIESKUMNÉ ÚZEMIE (PÚ) TRNAVA - HORŤAVÝ ZEMNÝ
-----	-----	PLYN (P3/14) S PLATNOSŤOU DO 31.3.2028
-----	-----	RIEŠENÉ ÚZEMIE ZAD 07/2025

M 1 : 25 000



OBJEDNÁVATEĽ: OBEC OPOJ  
 HL. RIEŠITEĽ: ING. ARCH. EVA KRUPOVÁ  
 SPRACOVANÉ: OKTÓBER, 2025

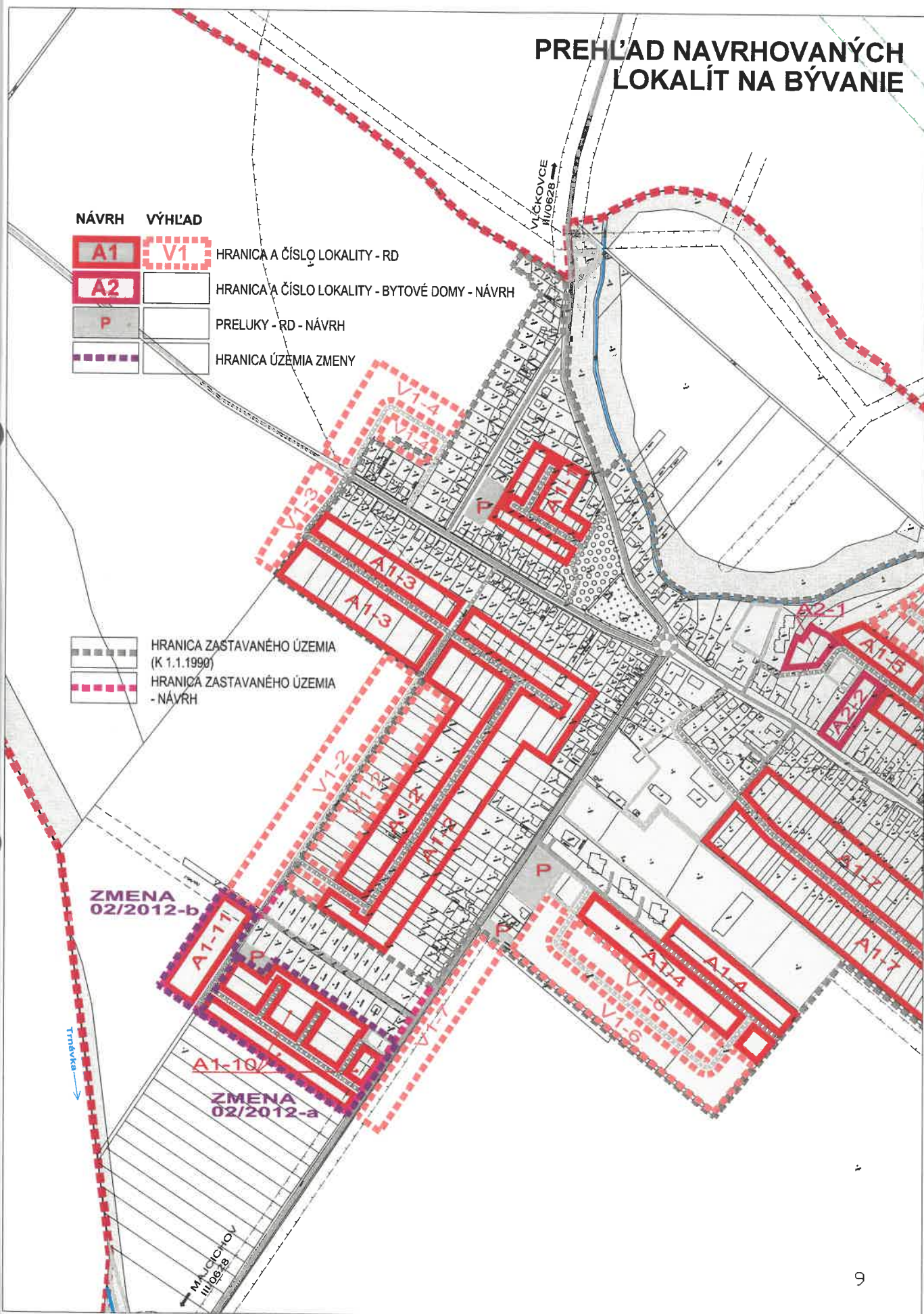
ŠIRŠIE VZŤAHY

# PREHLAD NAVRHOVANÝCH LOKALÍT NA BÝVANIE

NÁVRH VÝHLAD

<b>A1</b>	<b>V1</b>	HRANICA A ČÍSLO LOKALITY - RD
<b>A2</b>		HRANICA A ČÍSLO LOKALITY - BYTOVÉ DOMY - NÁVRH
<b>P</b>		PRELUKY - RD - NÁVRH
		HRANICA ÚZEMIA ZMENY

	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA (K 1.1.1990)
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA - NÁVRH



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370700 - Statika stavieb, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 27/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Martin Haas  
znalec

