

Znalec: Ing. Oldřich Jarabica, Cintorínska 19, 900 31 Stupava
Zadávateľ: Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
Číslo spisu /objednávky: zo dňa 6.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2026

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p.č. 1789/2 a 1789/3 katastrálne územie Dvorníky v obci Dvorníky okr. Hlohovec.

Počet strán (z toho príloh): 23(13)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 6.5.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č. 1789/2 a 1789/3 katastrálne územie Dvorníky v obci Dvorníky okr. Hlohovec.

2. Účel znaleckého posudku:

Predaj nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.5.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.5.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 98/2025 na zameranie stavby a oddelenie pozemku vyhotovený GEODETI s.r.o. Nitra dňa 31.10.2025 overený pod č. G1-506/2025.
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 6.5.2026.
- Kolaudačné rozhodnutie vydané obec Dvorníky dňa 18.3.2026 pod č.: 85/2026-MS(848/2025-MS) právoplatné dňa 27.4.2026.

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál.
- Kópia z mapy určeného operátu vytvorená cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2782 k. ú. Dvorníky vytvorený cez katastrálny portál.
- Fotodokumentácia.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnutenosti.sk; www.bazar.sk, www.dvorniky.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, Nič, Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress Bratislava, ISBN 978-80-971021-0-4.

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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemku podľa predloženého geometrického plánu.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda nie je použitá, nakoľko nie je k dispozícii súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien podobných pozemkov v danej lokalite na podobný účel, výnosová hodnota nie je počítaná, využitie na prenájom je problematické, nakoľko trh s prenájomom pozemkov v oblasti nie je rozvinutý, nie je dostatok relevantných údajov. Na inzertných webových stránkach nebol nájdený inzerát na predaj podobného pozemku v oblasti čo do výmery a použitia. Bol nájdený inzerát na predaj pozemku na výstavbu RD, čo ale nevyhovuje podmienkam porovnávania.

[ALL PERFECT] Exkluzívny stavebný pozemok na predaj v obci ...

Dvorníky, okres Hlohovec

Pozemok pre rodinné domy - 1870 m²

All Perfect Reality Vám ponúkajú na predaj rozľahlý stavebný pozemok v obci Dvorníky, ktorý...

All Perfect Reality s. r. o.

Pozemok pre rodinné domy Slavovského Prstaj

126 000 €

67,38 €/m²

Nie sú podklady z centrálného registra zmlúv ani z webovej stránky obce na takéto využitie. Na webových stránkach obce sú v tomto roku uverejnené zmluvy na odpredaj pozemkov vo vlastníctve obce za cenu od cca 20.-eur/m² do cca 25.-eur/m² pozemku v závislosti od veľkosti, použitia a polohy. Túto informáciu nemožno použiť pre porovnanie vzhľadom na rozdielny územný plán v zmysle vyhlášky 492/2004 Z.z. a Rozhodnutia Ministerstva spravodlivosti S-MSSR 002602/2023 zo dňa 18.7.2025 a sú tieto informácie uvedené len na orientáciu v problematike cien pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_M - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2782 v k. ú. Dvorníky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc. č. 1789 trvalý trávny porast vo výmere 665 m²

B. Vlastníci:

Obec Dvorníky

; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Tarchy

- nie sú známe okrem vecných bremien uvedených na LV

Iné údaje:

- bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.5.2026 za účasti znalca.

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 26.5.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová stavebná dokumentácia vzhľadom na predmet posúdenia, bolo predložené právoplatné kolaudačné rozhodnutie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Hodnotené parcely nie sú zapísané na LV (len pôvodný stav), ale sú zakreslené na predloženom GP.

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

Stavby:

- nie sú

Pozemky:

- parcely KN – C p.č. 1789/2, 1789/3 k.ú. Dvorníky

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

Stavby:

- trafostanica na p.č. 1789/3 a okapový chodník okolo stavby

Pozemky:

- nie sú

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 je verejne prístupný na internetovej stránke www.dvorniky.sk. Zo zásad a regulatívov funkčného priestorového usporiadania a funkčného využitia vyplýva že pozemok je mimo záberu platného územného plánu obce. Komplexný návrh priestorového a funkčného využitia územia je v prílohe znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza mimo obce na hranici katastrálneho územia s obcou Bojničky, v štvrti záhrad k rodinným domom a rodinných domov mimo obec na odbočke z hlavnej cesty na časť obce Posádka. Susedné parcely sú zeleň záhrad a poľnohospodárske pozemky, cez hlavnú cestu rodinné domy, oproti cez cestu areál poľnohospodárskej výroby už v katastru obce Bojničky. Pozemky majú možnosť napojenia na elektrinu, služby (obchod, reštaurácia, obecný úrad, škola) v centre obce (cca 2,5 Km), zastávka autobusovej dopravy je cca 5 min. pešo na hlavnej ceste. Obec leží na spojnici Sereď - Hlohovec, je to druhá obec za hranicou okresného mesta Hlohovec smerom na Sereď.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Vzhľadom na polohu, stav, prístup nie je veľmi vhodná nehnuteľnosť na iné využitie ako na stávajúcu stavbu, využitie je možné v zmysle kolaudačného rozhodnutia. Využitie na iné účely je problematické vzhľadom na cestu

z troch strán pozemku, územný plán obce nerieši dané územie, využitie na obchodné účely vzhľadom na polohu nie je výhodné.

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

- nie sú známe žiadne ťarchy a iné obmedzenia okrem uvedených na LV
- prístup je po spevnenej komunikácii vo vlastníctve obce Dvorníky a Slovenskej republiky

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota pozemku sa v zmysle vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanoví podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \times V\dot{S}H_{mj}, \text{ kde } M - \text{výmera pozemku v m}^2 \\ V\dot{S}H_{mj} - \text{jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m}^2$$

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku stanovujem metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V\dot{H}_{mj} \times K_{pd}$$

V $\dot{S}$ H $\dot{m}$ j – jednotková východisková hodnota pozemku je 3,32 EUR/m² pre obec Dvorníky.

Východisková hodnota pre obec Dvorníky je počítaná ako 60% z východiskovej hodnoty okresného mesta Hlohovec (9,96 EUR/m²) vzhľadom na blízkosť okresného mesta a záujem o pozemky.

K $\dot{p}$ d – koeficient polohovej diferenciácie.

$$K_{pd} = k_s \times k_v \times k_d \times k_f \times k_t \times k_z \times k_r$$

kde **k $\dot{s}$** – koeficient všeobecnej situácie 0,7-0,8

oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou – koef. 0,8

k $\dot{v}$ – koeficient intenzity využitia 0,9-0,95

nebytové stavby pre priemysel, s nižším štandardom vybavenia, – koef. 0,9

k $\dot{d}$ – koeficient dopravných vzťahov 0,9

pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,

k $\dot{f}$ – koeficient funkčného využitia územia 0,9-1,1

plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie – koef. 1,0

k $\dot{t}$ – koeficient technickej infraštruktúry pozemku 0,8-1,0

možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete – koef. 1,0

k $\dot{z}$ – koeficient zvyšujúcich faktorov 1,01-3,0

pozemky určené na vyššie využitie – koef. 3

k $\dot{r}$ – koeficient redukujúcich faktorov 1,0

nevyskytuje sa

2.1.1.1 pozemok

Parcela 1789/3 je pozemok zastavaný trafostanicou, parcela č. 1789/2 je voľný pozemok okolo trafostanice, možnosť napojenia na elektrinu, v okolí záhrady, polia, prístup po ceste vo vlastníctve obce a Slovenskej republiky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1789/2	ostatná plocha	28,00	1/1	28,00
1789/3	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Spolu výmera				32,00
-----------------	--	--	--	-------

Obec:

Dvorníky

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou</i>	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>- nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím,</i>	0,90
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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete</i>	1,00
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.) <i>pozemky určené na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	1,9440
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 1,9440$	11,63 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1789/2	$28,00 \text{ m}^2 * 11,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	325,64
parcelsa č. 1789/3	$4,00 \text{ m}^2 * 11,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46,52
Spolu		372,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č. 1789/2 a 1789/3 katastrálne územie Dvorníky v obci Dvorníky okr. Hlohovec.

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

V zmysle vyhl.č. 492/2004 Z.z. § 2 odst. 2 písm. g všeobecná hodnota je vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemku p.č. 1789/2 a 1789/3 katastrálne územie Dvorníky v obci Dvorníky okr. Hlohovec je zaokrúhlene **370.-eur.**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok - parc. č. 1789/2 (28 m ²)	325,64
pozemok - parc. č. 1789/3 (4 m ²)	46,52
Spolu pozemky (32,00 m²)	372,16
Všeobecná hodnota celkom	372,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	370,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristosedemdesiat Eur	

V Stupave, dňa 5.6.2026



Ing. Jarabica Oldřich

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- LV č. 2782
- KM
- KMUO
- GP
- Kolaudačné rozhodnutie
- Územný plán - grafika
- fotografie

Vážený pán
Ing. Oldřich Jarabica

V Bratislave, dňa 06.05.2026

VEC

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame týmto vypracovanie znaleckého posudku, v zmysle platných právnych predpisov, na stanovenie všeobecnej hodnoty k odkúpeniu časti pozemku v zmysle stavby „TA OKS Dvorníky Panónia – VNK, TS, NNK“ – L13.0354.23.0001, v kat. území Dvorníky:

- dotknutý novovzniknutý pozemok C-KN parc. č. 1789/2, ostatná plocha, o výmere 28 m2, odčlenený z pôvodnej C-KN p.č. 1789, evidovanej na LV č. 2782,
- dotknutý novovzniknutý pozemok C-KN parc. č. 1789/3, zast. plocha a nádvorie, o výmere 4 m2, odčlenený z pôvodnej E-KN p.č. 1789, evidovanej na LV č. 2782,

Rozsah odčlenenia novovzniknutých pozemkov je určený geometrickým plánom č. 98/2025, vyhotoviteľ Geodeti s.r.o., Priehradná ul 1, 949 01 Nitra, overeným pod č. G1=506/2025, dňa 12.11.2025.

Účelom bude uzatvorenie kúpnej zmluvy, s vlastníkom nehnuteľnosti : Obec Dvorníky, IČO: 00312495, 920 56 Dvorníky.

Znalecké posudky v počte 3 ks prosím vypracujte v termíne do 30 dní odo dňa potvrdenia prevzatia tejto objednávky.

Vypracované posudky spolu s faktúrou za ich vyhotovenie, prosím doručte na : Tím vlastníckeho manažmentu spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

S pozdravom

Ing. Xénia Albertová
vedúca tímu vlastníckeho
manažmentu

Západoslovenská distribučná, a.s.
72
816 47 Bratislava

Bc. Oliver Šantavý
špecialista vlastníckeho
manažmentu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 203 Hlohovec
Obec : 507024 Dvorníky
Katastrálne územie : 814024 Dvorníky

Dátum vyhotovenia : 15.5.2026
Čas vyhotovenia : 9:10:11
Údaje platné k : 14.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2782 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
1789	665	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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 Dvorníky, Dvorníky 428, Dvorníky, PSČ 920 56, SR, IČO: 312495	1/1
	Titul nadobudnutia: Výmer o vlastníctve pôdy - č.z. 135/09; B 1 Pkvl.č.67 - č.d.3786/1899 - B1; B 1 Pkvl.č.2084 - č.d.2938/41 - B1; Rozhodnutie C 16/2009 - ROEP zo dňa 30.01.2009 - č.z. 135/09; neknihovaná, § 14 Zákona č. 180/1995 Z.z.; V 1636/98 - č.z. 2/99; Rozhodnutie C 12/2009 - ROEP - č.z. 135/09; Fin.120/1992 - č.z. 51/92; V 1123/06 - č.z. 145/06; R 347/2016 - Rozhodnutie č. OU-TT-PLO-2016/020935 + GP č. 4/2015 - č.z. 424/16;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 177/2012, Hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k nehnuteľnostiam v katastri bola vyvrátená, duplicitné vlastníctvo vid' LV 2782 parcela reg. E-KN č. 74/2 ost.pl. o výmere 38m2 a LV 1277 časť parcely reg. C-KN 1630/30 vod. pl. o výmere 9946 m2. Podľa § 71 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. sa takéto údaje nesmú používať - č.z. 270/14	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

PKV 29 pre parcely reg. E KN 734/2 734/101 737/1; PKV 67 pre parcely reg. E KN 74 95/1 95/2 537/1 537/101 537/102 621/1 621/2 622/1 622/101 634 881 882 883 884 1229 1230 1347/1 1347/2 1789 1898/1 1898/2 2437/2 3011 3012 3037 3169/1 3169/2 4006 4007 4008 4009 4010 4011/1 4011/2 4319/2; PKV 2084 pre parcelu reg. E KN 1818/31; PKV 5000 pre parcely reg. E KN 194 195 196 536/1 536/101 537/2 538/1 538/101 538/102 539/101 539/102 540/1 540/2 541 542/1 545/1 545/2 546/1 546/2 635/1 1164/1 1167/1 1740 1742 1743/1 1793/1 1818/305 1820/1

Na E KN parc.č. 539/101 - Kúpna zmluva vklad č. V 1054/2016 zo dňa 29.06.2016 + GP č. 8-5/2013 - č.z. 231/16;

Na E KN parc.č. 535/1 - Kúpna zmluva vklad č. V 521/2017 zo dňa 19.07.2017, GP č. 052/2016 - č.z. 149/17;

ČASŤ C: ĎARCHY

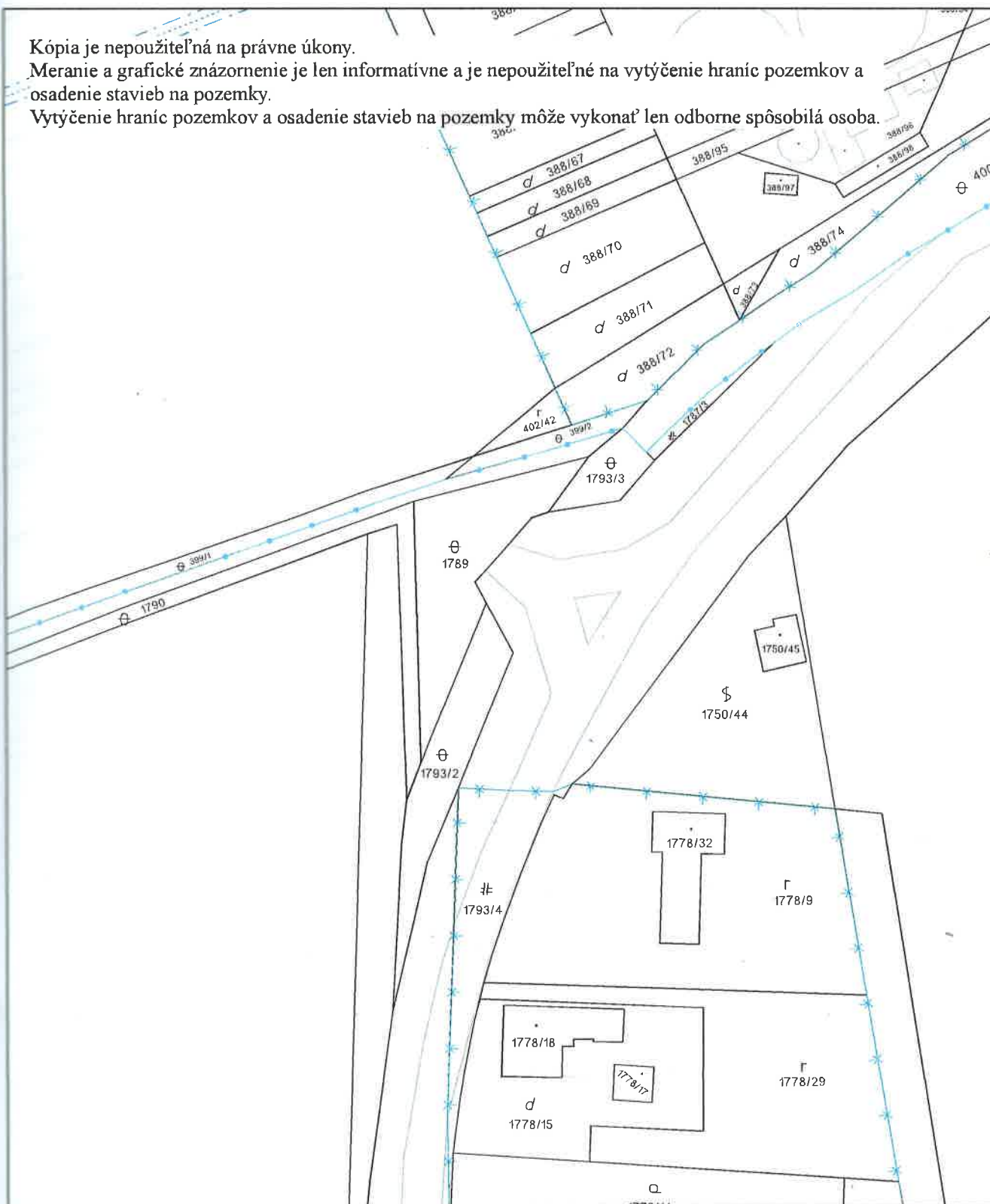
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Z 2271/2013, Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47029102-527/2013 na pozemky reg. E s parcelným číslom 1229 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 237 na trase Rz Hlohovec - Rz Kráľová nad Váhom - č.z. 117/14;
-	Z 2277/2013, Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47029102-528/2013 na pozemky reg. E s parcelným číslom 621/2, 622/1, 634, 3169/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 237 na trase Rz Hlohovec - Rz Kráľová nad Váhom - č.z. 129/14;
Vlastník poradové číslo 1	Z 2269/2013, Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47029102-529/2013 na pozemky reg. E s parcelným číslom 539/101, 545/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 237 na trase Rz Hlohovec - Rz Kráľová nad Váhom - č.z. 114/14;

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.

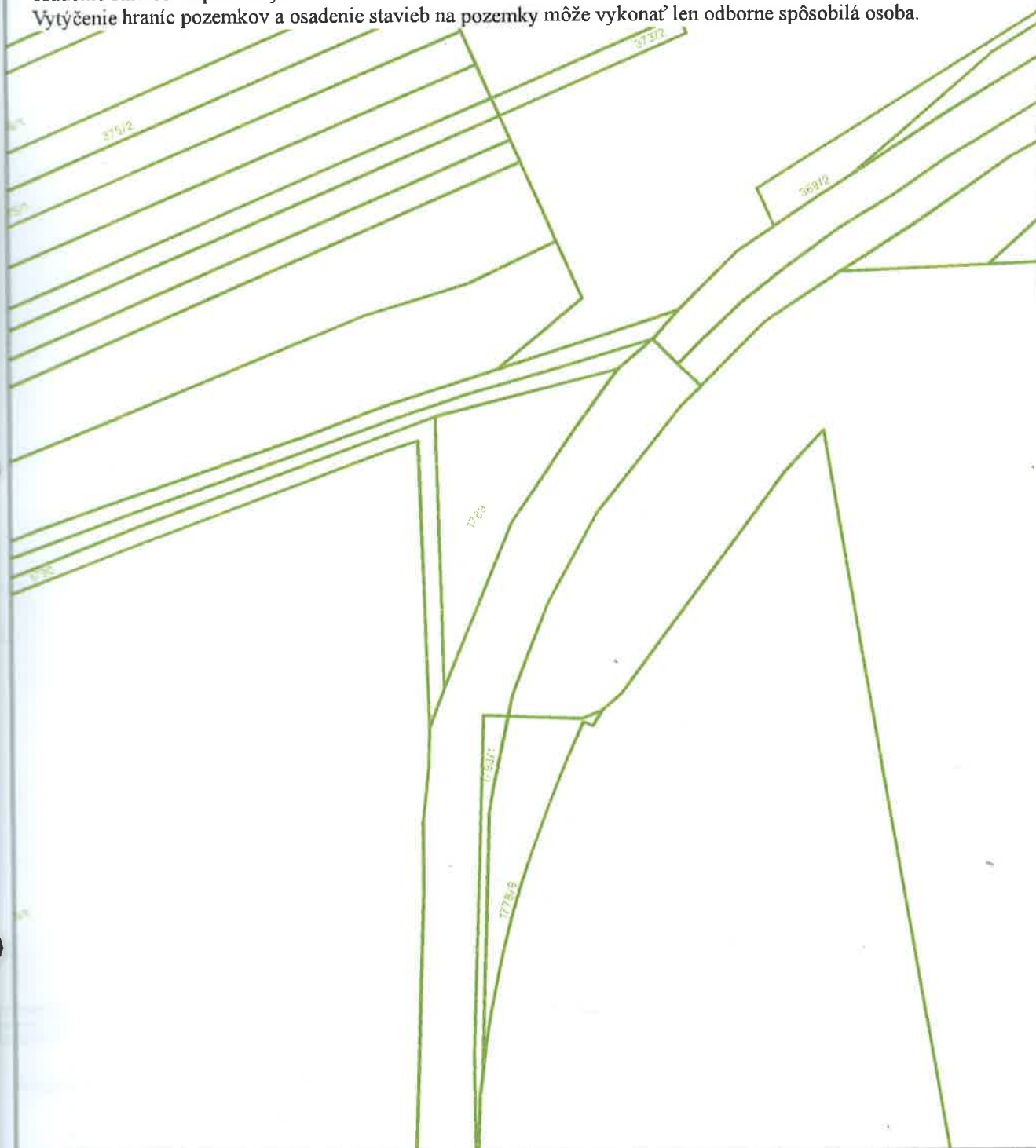


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Hlohovec	Dvorníky	Dvorníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1789 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15. 5. 2026 9:09:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14. 5. 2026 18:00:00		

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 Hlohovec	Obec Dvorníky	Katastrálne územie Dvorníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 1789		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Datum a čas vyhotovenia	15. 5. 2026 9:10:35		
Údaje platné k	14. 5. 2026 18:00:00		

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

vyhotoviteľ GEODETI s.r.o. Priehradná ul. 1, 949 01 Nitra IČO : 36539325 tel. 0905522750 www.geodeti.sk geodeti@geodeti.sk		Kraj Trnavský	Okres Hlohovec	Obec Dvorníky
		Kat. územie Dvorníky	Číslo plánu 98/2025	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 1789/2, 1789/3 a na zameranie trafostanice na p.č. 1789/3				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 31.10.2025 Meno: Peter Haspra		Dňa: 31.10.2025 Meno: Ing. Miroslav Kováč		Meno: Ing. Miriam Balážová Dňa: 12-11-2025 Číslo: G1-506/2025
hranice boli v prírode označené plotom, múrmi, drev.kolíkami		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
podrobného merania (meračský náčrt) č. 884				
bodov označených číslami a ostatné meračské sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

Výkaz výmer

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
Pkn.	Listu	Číslo		Druh pozemku	Výmera		D i e I	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera ha m2	Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN - E		KN - C	ha										m2	
2782		1789	665	trv. tráv. porast	1 2 1	1789/2 1789/3	28 4	1789	28	(1789 1789/2 1789/3	633	trv. tráv. porast)	doterajší				
					2			1789	4					ostatná plocha 99	Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava detto		
Spolu :										32		32	665				
										Stav podľa registra C KN							
		1789	610	ostatná plocha								1789/1	578	ostatná plocha 37	doterajší		
												1789/2	28	ostatná plocha 99	Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava detto		
												1789/3	4	zastav. plocha 16 18			
Spolu :													610				

Legenda:

- Kód spôsobu využívania
- 16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 - 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím, alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
 - 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

- Kód druhu stavby
- 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravná vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

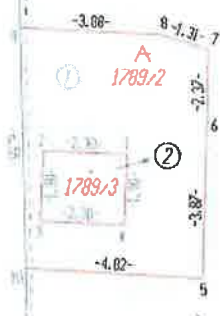
k.ú. Bojničky
k.ú. Dvorníky

1794

1790

1789

1789/1



(1789)

1793/6

1791/34

1791/33

1793/2



Obec Dvorníky
Spoločný obecný úrad so sídlom v Leopoldove
Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41 Leopoldov
Kontaktná adresa: Podzámska 39, 920 01 Hlohovec

č. 85/2026-MS (848/2025-MS)

Vybavuje: Ing. Seewaldová

v Hlohovci 18.3. 2026

SPOLOČNÝ OBECNÝ ÚRAD

Toto rozhodnutie nadobý

so sídlom v Leopoldove

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

VEC: Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava
- povolenie na užívanie stavby: TA_OKS_Dvorníky Panónia VNK, TS, NNK

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Dvorníky – Spoločný obecný úrad so sídlom v Leopoldove, ako príslušný stavebný úrad podľa §15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu zo dňa 10.12. 2025 a na základe výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaným dňa 17.3. 2026, podľa § 82 ods. (1) zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, v súlade s §84 ods. (6) Stavebného zákona a §46 Zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“) v znení neskorších predpisov

p o v o l' u j e

na pozemkoch parcelné čísla registra „C“ 402/1, 399/1, 1794, 1789, registra „E“ 378/1, 377/1, 376/1, 375/2, 375/1, 374/2, 374/1, 373/1, 372/1, 371/1, 370/1, 369/1, 399, 1789 a parcelné čísla 1789/2 a 1789/3 (podľa geometrického plánu číslo 98/2025 vypracovaného Ing. Miroslavom Kováčom) v katastrálnom území **Dvorníky a Bojničky**.

užívanie stavby: TA_OKS_Dvorníky Panónia VNK, TS, NNK

Stavba pozostáva z nasledovných stavebných objektov:

SO 01 – VN rozvody

SO 02 – NN rozvody

PS 01 - Transformačná stanica

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. (2) a § 82 ods. (3) stavebného zákona tieto podmienky: ///

O d ô v o d n e n i e

Dňa 10.12. 2025 podala na tunajšom stavebnom úrade Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava návrh na povolenie užívania stavby: TA_OKS_Dvorníky Panónia

VNK, TS, NNK na pozemkoch parcelné čísla registra „C“ 402/1, 399/1, 1794, 1789, registra „E“ 378/1, 377/1, 376/1, 375/2, 375/1, 374/2, 374/1, 373/1, 372/1, 371/1, 370/1, 369/1, 399, 1789 a parcelné čísla 1789/2 a 1789/3 (podľa geometrického plánu číslo 98/2025 vypracovaného Ing. Miroslavom Kováčom) v katastrálnom území Dvorníky a Bojničky, ktorá bola povolená rozhodnutím obce Dvorníky – Spoločného obecného úradu so sídlom v Leopoldove zo dňa 30.9. 2024 pod číslom 557/2024-MS.

K návrhu neboli doložené všetky potrebné doklady v zmysle §17 ods. (2) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.. Z uvedeného dôvodu tunajší stavebný úrad vyzval dňa 18.12. 2025 navrhovateľa na predloženie všetkých potrebných dokladov a zároveň kolaudačné konanie prerušil do 28.2. 2026. V stanovenej lehote boli všetky doklady predložené.

Obec Dvorníky – Spoločný obecný úrad so sídlom v Leopoldove, ako príslušný stavebný úrad preskúmal predložený návrh Západoslovenskej distribučnej a.s., Čulenova 6, Bratislava v kolaudačnom konaní na miestnom zisťovaní dňa 17.3. 2026 a zistil, že stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie schválenej v stavebnom konaní.

Ku kolaudácii stavby bol predložený: geometrický plán zamerania stavby porealizačné zameranie, stavebné povolenie, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, osvedčenie o úradnej skúške, správy o odborných prehliadkach a skúškach elektrických zariadení a doklad o zaplatení správneho poplatku.

Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Pri kolaudačnom konaní neboli zistené žiadne nedostatky brániace riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, preto stavebný úrad užívanie stavby povolil.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 Zák.č. 71/1967 Zb. možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia podaním na Spoločnom obecnom úrade so sídlom v Leopoldove, na adrese Podzámska 39, Hlohovec. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 82 ods. (6) a v súlade s §80 ods. (1) stavebného zákona. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli príslušnej obce. Súčasne musí byť zverejnené na webovom sídle správneho orgánu, pokiaľ je zriadené. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



Maroš Nemeček
starosta obce

Vyvesené:

Zvesené:

Rozhodnutie sa doručí:

1/ Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava

Na vedomie:

2/ SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44b, Hlohovec

3/ Slovak Telekom a.s., Poštová 1, Žilina

4/ Okresný úrad Hlohovec – odbor starostlivosti o životné prostredie, Jarmočná 3, Hlohovec

5/ Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Dopravná 1, Piešťany

6/ Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Limbová 6, Trnava

7/ Správa a údržba ciest TTSK, Bulharská 39, Trnava

8/ Inšpektorát práce, J. Bottu 4, Trnava

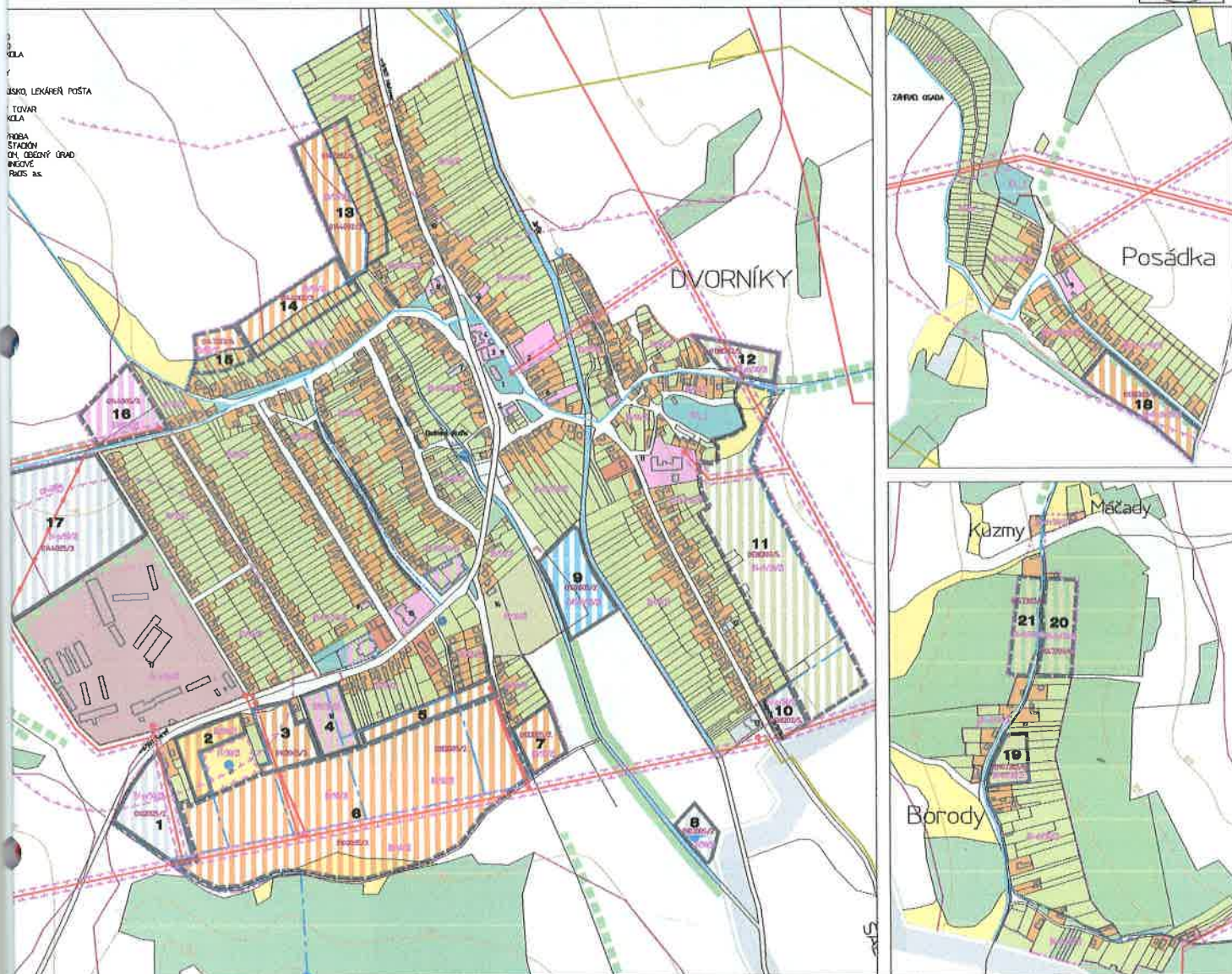
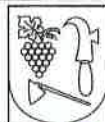
9/ Obec Dvorníky – na zverejnenie verejnej vyhlášky

10/ Obec Bojničky – na zverejnenie verejnej vyhlášky

Účastníkom konania sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou.

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DVORNÍKY

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DVORNÍKY | SPRACOVATEĽ: ING.ARCH. M. DUDÁŠOVÁ, ING.ARCH. J.COPLÁK | ROK 2006



komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia *M 1:5000

STAV	NÁVRH	STAV	NÁVRH	STAV	NÁVRH	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	ZÁVAZNÉ REGULAČNÉ
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	NOVÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY	PLOCHY VEREJNEJ A VÝHRADNEJ ZELENE				HORIZONT PRE DOPRAVNÉ KOMUNIKÁCIE A SIEŤ TECHNICKÉJ INFRAŠTRUKTÚRY	REGULAČNÝ VZOREC
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	NOVÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY VÝHRADNE	PLOCHY ZÁHRAD				CYKLISTICKÉ TRASY	ZÁVAZNÁ HLAVNÁ FUNKCIA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	NOVÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY	VOJNÉ PLOCHY A TOKY				ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD	MAX. PERCENTO ZASTAVANIA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	VOJNÉ PRELUKY NA ZASTAVANIE	LINOVÁ ZELEŇ, ALÉE				VOJNÝ ŽELEZNÝ	MAX. POČET NADZEM. PODLAŽÍ
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	OGRAŇOVANIE PÁŠKY HYGIENNEJ / TECHNICKÉJ INFRAŠTRUKTÚRY	PLOCHY VINOHRADOV A SADOV				VEDENIE VN ZŽ HV	POVINNOSŤ OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY PRE ROZVOJOVÉ PLOCHY Č. 3, 5, 6
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH	PLOCHY TRÁVNÝCH PORASTOV				TRAFOSTANICA	OBECNÝ PLÁN: B - BYTNÉ, H - OBECNÝ, S - SPORT, B+H - REKREAČNÝ, B+H - REKREAČNÝ, OB - OB, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH	PLOCHY ZALESNENÉ				REZERVA PRE PLOCHY A ZARIADENIA OBECNÉHO VÝBAVENIA	V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY OBECNÉHO VÝBAVENIA	PLOCHY ORNEJ PÔDY					V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY PODNIKOSPODÁRSKYCH FARIEŤ	PLOCHY A OBJEKTY BEZ FUNKCIE NAVRHOVANÉ NOVO VYUŽITIE					V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY PRŮMYŠLENEJ VÝROBY, SKLADOV A TECHNICKÉHO VÝBAVENIA						V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	PLOCHY SPORTU A REKREAČIE						V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA
OBECNÝ KATASTRÁLNY ÚZEMNÝ PLÁN	VRÁTANE CHAT, OSAD A VÝNOVÝCH PLOCH						V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA, V+H - VÝROBA



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo odvetví odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 911413.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 58/2026.

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


V. Jarabica

