

TE–1208/2017

## **M E S T O   K O M Á R N O** **KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

---

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva  
v Komárne dňa :  
k bodu rokovania číslo :  
A Komáromi Városi Képviselő-testület  
- i ülése  
tárgyalásának            pontjához.

**Zámena pozemkov za účelom vysporiadania vlastníckych vzťahov medzi  
Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky a Mestom Komárno  
Tulajdoni viszonyok rendezése céljából javasol telekcseré Komárom Városa és  
a Belügyminisztérium közt**

---

**Predkladá - Előterjeszti :**

JUDr. Ing. Iveta Némethová  
Vedúca odboru správy majetku  
Vagyonkezelési Főosztály Vezetője

**Správu vypracoval - Az anyagot kidolgozta :**

Ing. Katarína Prodovszká

**Bolo prerokované - Megtárgyalta :**

Komisia finančná pri MZ zo dňa 22.3.2017  
Pénzügyi Szakbizottság a 2017.3.22.- i ülésén  
Komisia pre rozvoj mesta pri MZ zo dňa 20.3.2017  
Városfejlesztési Szakbizottság a 2017.3.20.– i ülésén  
Mestská rada pri MZ zo dňa 29.3.2017  
Városi Tanács a 2017.3.29.– i ülésén

**Materiál obsahuje – Az anyag tartalmazza :**

1. Návrhy na uznesenie – Határozati javaslatok
2. Prílohy – Mellékletek

**Predmet: Zámena pozemkov**

SR - Ministerstvo vnútra SR, Sekcia verejnej správy je vlastníkom stavby so súpisným číslom 3366 (štátny archív), vedenej na LV č. 10107. Pozemky v areály štátneho archívu ako aj pod budovou archívu sú vo vlastníctve mesta Komárno. Z dôvodu potreby usporiadania majetkovo-právnych vzťahov týchto pozemkov navrhuje Mestský úrad Komárno a SR - Ministerstvo vnútra SR, Sekcia verejnej správy zámenu pozemkov:

1. **SR - Ministerstvo vnútra SR, Sekcia verejnej správy** zamení pozemok: parcelu registra „C“ č. 2197 o výmere **2322 m<sup>2</sup>**, vedenú na LV č. 11369, v k.ú. Komárno. **Dunajské nábrežie**. **Na tento pozemok nemá MV SR uzatvorenú žiadnu nájomnú zmluvu.**

2. **Mesto Komárno zamení pozemky:**

- novovytvorenú parcelu registra „C“ č. 1822/3 o výmere **107 m<sup>2</sup>**, ostatná plocha, vytvorenú geometrickým plánom číslo 68/2015 z parcely registra „C“ č. 1822/1 o výmere 1833 m<sup>2</sup> , ostatná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno,
- novovytvorené parcely registra „C“ č. 1825/3 o výmere **145 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, č. 1825/4 o výmere **543 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, č. 1825/5 o výmere **1061 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, č. 1825/6 o výmere **119 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, č. 1825/7 o výmere **24 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, vytvorené geometrickým plánom číslo 68/2015 z parcely registra „C“ č. 1825 o výmere 3606 m<sup>2</sup> , zastavaná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno
- a parcelu registra "C" č. 1824 o výmere **490 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckými posudkami (viď prílohy)

**Zámer zámeny bol schválený MsZ v Komárne uznesením č. 1163/2017 dňa 9.3.2017.**

---

*Stanoviská:*

**Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby:** Podľa územného plánu pozemok Ministerstva vnútra SR p.č. 2197 je určený pre plochy výroby nerušiacej ŽP, výrobných služieb, distribúcie a skladov vo výhlade – F2, pozemky mesta p.č. 1822/1, 1825, 1824 sú určené pre plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru – B1. Nie je v rozpore s UPN.

**Stanovisko MsÚ :** doporučuje schváliť návrh na uznesenie

**Stanovisko KRM** zo dňa 20.3.2017 : doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(7-0-0)**

**Stanovisko FK** zo dňa 22.3.2017: doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(6-0-1)**

**Stanovisko Rady pri MZ** zo dňa 29.3.2017 : doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(5-0-0-0)**

**Návrh na uznesenie  
k žiadosti o zámenu nehnuteľností  
Mestské zastupiteľstvo v Komárne**

**A/ konštatuje, že**

zámer zámény nehnuteľností **s finančným vyrovnaním** medzi Mestom Komárno a **SR - Ministerstvom vnútra SR, Sekcie verejnej správy**, so sídlom Drieňová 22, 826 86 Bratislava 29 IČO: 00151866, **bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne číslo 1163/2017 zo dňa 9. marca 2017, zverejnený dňa 20.3.2017 na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta s dodržaním 15 dňovej lehoty zverejnenia a ktoré zverejnenie trvá aj v čase zasadnutia MZ**, v súlade s ustanoveniami § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**B/ schvaľuje  
s 3/5 väčšinou všetkých poslancov**

1. v súlade s ustanoveniami § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

**zámenu** nehnuteľností **s finančným vyrovnaním**, medzi **Mestom Komárno** a **SR - Ministerstvom vnútra SR, Sekcie verejnej správy**, so sídlom Drieňová 22, 826 86 Bratislava 29 IČO: 00151866, ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov pozemkov v rámci areálu štátneho archívu ako aj pozemku pod budovou štátneho archívu nasledovne :

- 1.1. **Mesto Komárno** zamení pozemky: novovytvorenú parcelu registra „C“ č. 1822/3 o výmere 107 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, vytvorenú geometrickým plánom číslo 68/2015 z parcely registra „C“ č. 1822/1 o výmere 1833 m<sup>2</sup> , ostatná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno, novovytvorené parcely registra „C“ č.1825/3 o výmere 145 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, č. 1825/4 o výmere 543 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, č. 1825/5 o výmere 1061 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, č. 1825/6 o výmere 119 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, č. 1825/7 o výmere 24 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, vytvorené geometrickým plánom číslo 68/2015 z parcely registra „C“ č. 1825 o výmere 3606 m<sup>2</sup> , zastavaná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno a parcelu registra "C" č. 1824 o výmere 490 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, vedenej na LV č. 6434, v k.ú. Komárno v celkovej hodnote **79.100,- Eur** podľa všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č.12/2017 zo dňa 8.2.2017, vyhotoveným Ing. Katarínou Vyšehradskou, znalkyňou v odbore stavebníctvo
- 1.2. **SR - Ministerstvo vnútra SR, Sekcia verejnej správy**, so sídlom Drieňová 22, 826 86 Bratislava 29 IČO: 00151866 zamení pozemok: parcelu registra „C“ č. 2197 o výmere 2322 m<sup>2</sup>, vedenú na LV č. 11369, v k.ú. Komárno v celkovej hodnote **81.000,- Eur** podľa všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č.73/2016 zo dňa 13.6.2016, vyhotoveným Ing. Jurajom Gričom, znalcom
2. Výšku ušlého nájomného za pozemky uvedené v bode 1.1. A/ tohto uznesenia vo výške 1.900,- eur, ktoré sa užívateľ týchto pozemkov, SR - Ministerstvo vnútra SR, Sekcia verejnej správy, uvedený v bode 1.2.A/ tohto uznesenia, zaväzuje Mestu Komárno uhradiť.

**C/      žiada**  
**Ing. László Stubendeka, primátora Mesta Komárno**

1. zabezpečiť spracovanie a zaslanie návrhu zmluvy o nájme v zmysle bodu B/ tohto uznesenia.

Termín: 30 dní od schválenia uznesenia

Znalec: Ing. Juraj GRÍČ +421 903 455 794 gric.juraj@gmail.com  
Palárikova 12  
934 01 Levice

Zadávateľ: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky  
Príbinova 2  
812 72 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Z201613084\_Z zo dňa 13.06.2016  
73/2016

# ZNÁLECKÝ POSUDOK

---

číslo 73/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

LV č. 11369

pozemok, parcela registra "C" č. 2197 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2322 m<sup>2</sup>, k. ú.  
Komárno, obec - mesto Komárno

pre účel: prevod

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca podľa objednávky:

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z.:

LV č. 11369

pozemok, parcela registra "C" č. 2197 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2322 m<sup>2</sup>, k. ú.

Komárno, obec - mesto Komárno

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.06.2016.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.09.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.09.2016.

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

obstarané objednávateľom:

- Zmluva o poskytovaní služieb č. Z201613084\_Z zo dňa 13.06.2016,

obstarané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 11369,

- informatívna kópia z katastrálnej mapy,

- fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis: vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 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,

- vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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,

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené.

9. Účel znaleckého posudku: prevod.

## II. POSUDOK

**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, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

##### **Všeobecná hodnota pozemkov:**

sa stanoví porovnávacou, výnosovou a metódou polohovej diferenciácie.

**Porovnávací metóda:** pre použitie porovnávací metódy sa na výpočet používa transakčný prístup pri ktorom je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku:

- všeobecná hodnota pozemkov porovnávacou metódou nebola stanovená z dôvodu nedostupnosti podkladov o realizovaných prevodoch a prechodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností.

- všeobecná hodnota pozemkov pomocou **výnosovej metódy**. Výnosová hodnota, ktorá sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, nebola stanovená: pozemky nie sú schopné dosahovať disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení.

- všeobecná hodnota pozemkov **metódou polohovej diferenciácie** v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov druhu vodné plochy, zastavané plochy a nádvorá, ostatné plochy pozemkov mimo pozemkov, ktoré nemožno poľnohospodársky obrábať a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej podľa počtu obyvateľov v obci a koeficientom polohovej diferenciácie, vypočítaného ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej alebo priemyselnej polohy, povyšujúcich a redukujúcich faktorov:

jednotková východisková hodnota pozemku je v obci KOMÁRNO (okresné mesto) stanovená na 9,96 Eur/m<sup>2</sup>.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 11369 ZPaN uvedeného v prílohe tohto posudku.

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

Obhliadka stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 24.09.2016.

#### d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová a stavebná dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav na pozemku bol zistený obhliadkou. Predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba nachádzajúca sa na predmetnom pozemku.

#### e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Druh chránenej nehnuteľnosti je na LV uvedený ako 201- nehnuteľná kultúrna pamiatka. Znalec nad týmto údajom vyjadruje pochybnosť.

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

pozemky: parcela č. 2197 zastavané plochy v zastavanom území obce, zastavané inžinierskou stavbou: cestnou komunikáciou, parkoviskom.

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

dopravné a iné stavby na predmetných parcelách.



## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:** nehnuteľnosť sa nachádza v okrese Komárno v centrálnej časti okresu, v meste Komárno, katastrálne územie Komárno, v okrajovej južnej časti mesta, na hranici obytnej a obchodno-priemyselnej zóny mesta, pozemok rovinný, pod stavbou parkoviska a prístupovej cesty, prístup bez obmedzení, z verejne prístupnej ulice Elektrárnska cesta a chodníka, orientácia pozemku je všesmerová, poloha v tesnej blízkosti lodného prístavu a tomu zodpovedajúcej infraštruktúry, v meste je vybavenie (občianske, priemyselné, športové, sociálne, ...) zodpovedajúce postaveniu tradičného okresného mesta v SR.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:** nehnuteľnosť je zastavaná stavbou parkoviska, prístupovej cesty v súlade s LV č. 11369, okrem informácie o druhu chránenej nehnuteľnosti- nehnuteľná kultúrna pamiatka.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:** nie sú známe, okrem faktu, že nehnuteľnosť je na liste vlastníctva charakterizovaná ako nehnuteľná kultúrna pamiatka a je umiestnená v tesnej blízkosti pamiatkovej zóny mesta, s čím sú spojené určité povinnosti vlastníka nehnuteľnosti.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Komárno, Elektrárnska cesta

#### POPIS

Počet obyvateľov k 31.12.2011 spolu 34 478.

**všeobecná situácia:** 4. obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov,

**intenzita využitia:** 3. bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením,

**dopravné spojenie s obcou:** 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta peši do centra (10 min), územie mesta,

**obchodná poloha:** 1. obchodná a administratívna poloha,

**technická infraštruktúra pozemku:** 4. veľmi dobrá vybavenosť, možnosť pripojenia na pitnú vodu, elektrickú energiu, plynovod, kanalizáciu, informačné siete,

**zvyšujúce faktory:** 2. pozemky určené územným plánom mesta na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (plánovaná nová základná sídelná jednotka- NZSJ Prístav 002 po roku 2031)

**znižujúce faktory:** 4. hlučnosť, prašnosť, vibrácie od automobilovej, lodnej a železničnej dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2197	zastavané plochy a nádvoria	2322	2322,00	1/1	2322,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

 $VH_{30} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_g$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,05
$k_v$ 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
$k_{tr}$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	1,50
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{30} = 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,80 * 0,95$	3,5012
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{30} = VH_{30} * k_{30} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 *$ 3,5012	34,87 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{30Z} = M * VSH_{30} = 2\,322,00 \text{ m}^2 *$ 34,87 Eur/m <sup>2</sup>	80 968,14 Eur

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

80 968,14 Eur

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Komárno, Elektriárenská ulica - parc. č. 2197 (2 322 m <sup>2</sup> )	80 968,14
Spolu VŠH	80 968,14
Zaokrúhlená VŠH spolu	81 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **81 000,00 Eur**Slovom: **Osemdesiatjedentisíc Eur**

V Bratislave dňa 25.10.2016

  
Ing. Grič Juraj

**Znalec** : Ing. Katarína Vyšehradská, 945 04 Komárno - Nová Stráž, Obchodná 28, tel. : 0905/208966  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

**Zadávateľ** : Mesto Komárno, Námestie generála Klapku č. 1, Komárno

**Číslo spisu, objednávky** : objednávka č. 161418 zo dňa 25.11.2016

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 12/2017**

**Vo veci** : Odhad všeobecnej hodnoty pozemkov parc. „C“ č. 1822/3, 1824, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 v kat. území Komárno obce Komárno pre účely prevodu vlastníckych práv k pozemkom

**Počet strán (z toho príloh)** : 44 (štyridsaťštyri) – z toho príloh 32 (tridsaťdva)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3 (tri)

---

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca :

Úlohou znalca podľa objednávky č. 161418 zo dňa 25.11.2016 je odhad všeobecnej hodnoty pozemkov v kat. území Komárno obce Komárno vytvorených geometrickým plánom :

- pozemkov parc. „C“ č. 1822/3, 1824, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7

### 2. Účel posudku : prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - pozemkom

### 3. Dátum vyžiadania posudku : 24. január 2017

### 4. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok :

Dátum miestnej obhliadky – 02. február 2017

### 5. Dátum ku ktorému nehnuteľnosti alebo stavba sa ohodnocujú :

Dátum vyhotovenia znaleckého posudku – 07. február 2017

### 6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

#### 6.1. Podklady poskytnuté zadávateľom :

- Objednávka č. 161418 zo dňa 25.11.2016
- Fotokópia geometrického plánu č. 68/2015 geodetickej kancelárie GEOPLÁN ROŽŇAVA s.r.o. na oddelenie pozemkov parc. č. 1822/3, 1824, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6, 1825/7 v kat. území Komárno obce úradne overeného Okresným úradom Komárno – katastrálny odbor dňa 05.01.2016 pod č. 1142/15

#### 6.2. Podklady obstarané znalcom :

- Čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 6434 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.02.2017
- Informatívna kópia z mapy pre pozemky parc. „C“ č. 1820, 1822/1, 1823, 1824, 1825 a 1828/1 v kat. území Komárno obce Komárno vytvorená cez katastrálny portál dňa 07.02.2017
- Výsledky miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

### 7. Použitý právny predpis :

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

### 8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších úprav a doplnkov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z. z., č. 47/2009 Z. z. a č. 254/2010 Z. z. z novembra 2010

### 9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a.) Výber použitej metodiky

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sú štyri základné postupy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie,

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku – pozemkov – porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných podkladov (prevodov alebo prechodov) pre porovnávanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je stanovená, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

V posudku som stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľností – pozemkov – metódou polohovej diferenciácie.

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva číslo 6434 pre katastrálne územie Komárno obce Komárno vytvoreného cez katastrálny portál dňa 08.02.2017 boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

##### Časť A - Majetková podstata - parcely registra „C“:

Parcela číslo	výmera v m <sup>2</sup>	druh pozemku	umiestnenie pozemku
1820	1822	zastavané plochy a nádvoria	pozemok v zastavanom území obce
1822/1	1833	ostatné plochy	pozemok v zastavanom území obce
1823	174	ostatné plochy	pozemok v zastavanom území obce
1824	490	zastavané plochy a nádvoria	pozemok v zastavanom území obce
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1824 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 10107			
1825	3606	zastavané plochy a nádvoria	pozemok v zastavanom území obce
1828/1	2205	ostatné plochy	pozemok v zastavanom území obce

##### Časť B- Vlastníci a iné oprávnené osoby :

por. číslo	priezvisko, meno, adresa vlastníka	dátum nar., IČO	Podiel
Účastník právneho vzťahu : Vlastník			
1	Mesto Komárno, Nám. Generála Klapku 1, Komárno, SR		1/1

**Časť C- Ťarchy :** Pozemok je bez ťarch  
Podrobný rozpis ťarch na LV obsahuje kópia z LV v prílohe znaleckého posudku

**Iné údaje :** Pozemok je bez poznámok  
Podrobný rozpis poznámok na LV obsahuje kópia z LV v prílohe znaleckého posudku

#### c.) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 02. februára 2017 za účasti znalca.

#### d.) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Predmetom znaleckého posudku je pozemok, zadávateľom posudku žiadna jeho technická dokumentácia nebola predložená.

Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sa nachádzajú na okraji historického a úzkeho obchodného centra okresného mesta Komárno na Vnútornej okružnej ulici. Sú situované medzi pozemkami zabudovanými prevažne budovami občianskej vybavenosti mesta so štandardným vybavením (administratívne budovy, priestory Univerzity J. Selyeho, Mestské kultúrne stredisko, budovy pevnostného systému, ordinácie odborných lekárov) v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky.

V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku parc. „C“ č. 1824 sa nachádza budova pobočky Štátneho archívu v Nitre, ostatné pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku tvoria prilahlé pozemky k predmetnému pozemku, nachádza sa na nich okrasná zeleň a dvor so spevnenou plochou.

#### **e.) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom**

Pri porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so stavom zisteným pri miestnej obhliadke boli zistené nasledovné skutočnosti :

Pozemok parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno tvoriaci predmet znaleckého posudku je vedený na LV č. 6434 pre kat. územie Komárno ako pozemok v zastavanom území okresného mesta Komárno. Je charakterizovaný ako zastavané plochy a nádvorie – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku je postavená budova so súp. číslom 3366, ktorej vlastníkom nie je vlastníkom pozemku parc. „C“ č. 1824 (LV č. 10107 pre kat. územie Komárno).

Pozemky parc. „C“ č. 1822/3, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 kat. územia Komárno tvoriace predmet znaleckého posudku boli vytvorené geometrickým plánom č. 68/2015 geodetickej kancelárie GEOPLÁN ROŽŇAVA s.r.o oddelením od pôvodných pozemkov parc. „C“ č. 1820, 1822/1, 1823, 1825 a 1828/1 kat. územia Komárno, ktoré sú vedené na LV č. 6434 pre kat. územie Komárno ako pozemky v zastavanom území okresného mesta Komárno. Závery predmetného geometrického plánu v čase vykonania znaleckého posudku do KN ešte nie sú zapísané. Geometrickým plánom vytvorené pozemky tvoria prilahlé pozemky k pôvodnému pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno. Sú charakterizované ako ostatné plochy – pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň (p. č. 1822/3), zastavané plochy a nádvorie – pozemok na ktorom je dvor (p. č. 1825/3, 1825/5, 1825/6, 1825/7) a zastavané plochy a nádvorie – pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, ... (p. č. 1825/4). Pozemky v čase vykonania znaleckého posudku sú aj užívané na dané účely.

Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku z verejného priestoru – miestna spevnená komunikácia zriadená po Vnútornej okružnej ulici okresného mesta Komárno – sú prístupné cez novovytvorený pozemok parc. „C“ č. 1825/4 kat. územia Komárno, ktorý tvorí tiež predmet znaleckého posudku.

#### **f.) Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia**

- Pozemok parc. „C“ č. 1824, kat. územie Komárno
- Pozemky parc. „C“ č. 1822/3, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7, kat. územie Komárno – podľa geometrického plánu

#### **g.) Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia**

Nie sú

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

#### **a.) Analýza polohy nehnuteľností**

Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sa nachádzajú v okresnom meste Komárno medzi pozemkami zabudovanými prevažne budovami občianskej výstavby so štandardným vybavením. Sú situované na okraji historického a úzkeho obchodného centra mesta, v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (pevnostný systém mesta). V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno je postavená budova so súp. číslom 3366 (pobočka Štátneho archívu v Nitre), ktorej vlastníkom nie je vlastníkom pozemku parc. „C“ č. 1824. Pozemky parc. „C“ č. 1822/3, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 kat. územia Komárno boli vytvorené geometrickým plánom č. 68/2015 geodetickej kancelárie GEOPLÁN ROŽŇAVA s.r.o oddelením od pôvodných pozemkov parc. „C“ č. 1820, 1822/1, 1823, 1825 a 1828/1 kat. územia Komárno. Pozemky tvoria prilahlé pozemky k pôvodnému pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno. Nachádza sa na nich sídlisková zeleň (p. č. 1822/3), dvor zriadený okolo budovy so súp. číslom 3366 (p. č. 1825/3, 1825/5, 1825/6, 1825/7) a spevnená plocha - areálová komunikácia (p. č. 1825/4). Pozemky ako celok sú priamo prístupné zo spevnenej miestnej komunikácie zriadenej po Vnútornej okružnej ulici okresného mesta. Z pozemkov je daná možnosť priameho napojenia na všetky hlavné rozvody inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina). Doprava v okolí pozemkov: prímestská autobusová doprava, železnica, mestská autobusová doprava a taxislužba.

Komárno je okresné mesto v Nitrianskom kraji s počtom obyvateľov 34 333 (k 31.12.2015), patrí medzi najstaršie trvalo obývané lokality na Slovensku. Leží v Podunajskej nížine na sútoku rieky Dunaj a Váh. Dunaj tečie na južnej strane mesta a oddeľuje ho od Maďarska. V meste sa nachádza mestský úrad, okresné a obvodné úrady, pošty, banky; kompletná sieť obchodov a služieb; materské školy, základné školy, stredné školy, univerzita; zdravotné strediská, lekárne, nemocnica s poliklinikou; kultúrne zariadenia (divadlo, múzeum,



galéria, knižnice), kostoly; športové zariadenia (štadión, športová hala, plaváreň, kúpalisko), autobusová a železničná stanica, reštaurácie, hotely. Mesto je plné kultúrnych a sakrálnych pamiatok. Komárňanský pevnostný systém je najväčšou a najvýznamnejšou pamiatkou svojho druhu na Slovensku. Svojimi rozmermi aj zachovalosťou je unikátom európskeho formátu. Preto je navrhnutá na zápis do Zoznamu svetového dedičstva UNESCO. V meste sa každoročne sú usporiadané Komárňanské dni, Jókaiho dni, Ondrejský jarmok, Aquafest (vodný festival s atrakciami na rieke Váh).

V čase vykonania znaleckého posudku pracovné príležitosti v okolí sú obmedzené (nezamestnanosť do 15%). Prírodná lokalita v okolí nehnuteľností sa nachádza vo vzdialenosti do 1000 m (mestský park, rieka Dunaj, záhradkárská a rekreačná oblasť na Alžbetínskom ostrove). Životné prostredie v okolí pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku je rušené bežným hlukom a prahom od miestnej dopravy.

#### b.) Analýza využitia nehnuteľností

V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno je postavená budova so súp. číslom 3366.

Pozemky parc. „C“ č. 1822/3, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 kat. územia Komárno boli vytvorené geometrickým plánom, tvoria príslušné pozemky k pôvodnému pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno. Nachádza sa na nich dvor a sídlisková zeleň zriadené okolo pozemku parc. „C“ č. 1824, ako aj spevnená plocha – areálová komunikácia zabezpečujúca vstup do budovy so súp. číslom 3366 z verejného priestoru. Ich iný účel užívania je ťažko predstaviteľný, príp. môžu byť využité ako stavebný pozemok pri potrebe rozšírenia stavby so súp. číslom 3366.

#### c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Na základe čiastočného výpisu z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvoreného cez katastrálny portál dňa 08.02.2017 na nehnuteľnostiach – pozemkoch – tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená žiadna ťarcha, ktorá by ich užívanie nejakým spôsobom obmedzovala. Pozemok parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno je zabudovaný nebytovou budovou so súp. číslom, ostatné pozemky tvoria príslušné pozemky budovy so súp. číslom 3366. Sú prázdne, nachádza sa na nich sčasti sídlisková zeleň, dvor a spevnená plocha zriadená okolo budovy so súp. číslom 3366.

Pozemky sú oplotené, ako celok sú priamo prístupné z verejného priestoru – miestna spevnená komunikácia zriadená po Vnútornej okružnej ulici okresného mesta.

## 2.1 POZEMKY – metódou polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VSH_{POZ} = M \times VSH_{MJ}$$

kde M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VSH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanovuje podľa vzťahu :

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD}$$

kde VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z$$

kde k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,50 – 2,00)

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,00)

k<sub>D</sub> – koeficient dopravného spojenia s obcou (0,80 – 1,20)

k<sub>F</sub> – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

k<sub>I</sub> – koeficient vybavenia pozemku (0,80 – 1,50)

k<sub>Z</sub> – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)



**Pozemok parc. "C" č. 1824, kat. územie Komárno**

Pozemok parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno je evidovaný na LV č. 6434 kat. územia Komárno ako pozemok v zastavanom území okresného mesta, pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Nachádza sa medzi pozemkami zabudovanými budovami občianskej výstavby (administratívne budovy, priestory Univerzity J. Selyeho, Mestské kultúrne stredisko, budovy pevnostného systému, ordinácie odborných lekárov) so štandardným vybavením. Je situovaný na okraji historického a úzkeho obchodného centra mesta, v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (pevnostný systém mesta), skôr v obchodnej polohe.

V čase vykonania znaleckého posudku pozemok je zabudovaný budovou so súp. číslom 3366, v ktorej sídli pobočka Štátneho archívu Nitra. Je rovinatý, po spevnenej miestnej komunikácii zriadenej po Vnútornej okružnej ulici mesta je prístupný cez novovytvorený pozemok parc. „C“ č. 1825/4 tvoriaci tiež predmet znaleckého posudku. Pri pozemku je daná možnosť napojenia na všetky rozvody základných inžinierskych sietí. Komunikačný systém v okolí pozemku : prímestská autobusová doprava, železnica, miestna doprava a taxislužba.

Pozemok je umiestnený v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Táto skutočnosť ale na využitie pozemku nemá skoro žiadny vplyv. Koeficient redukujúcich faktorov bol stanovený preto v úrovni 0,85.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1824	zastavané plochy a nádvoría	490	490,00	1/1	490,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

 $VH_M = 9,96 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. <u>centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov</u> , obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. <u>exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku</u>	1,10
$k_o$ koeficient dopravných vzťahov	4. <u>pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta</u>	1,00
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. <u>obchodná poloha</u>	1,75
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. <u>veľmi dobrá vybavenosť</u> – daná možnosť priameho napojenia na miestne rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, diaľkového vykurovania a rozvodov elektriny	1,50
$k_2$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. <u>nevyskytuje sa</u>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. <u>ochranné pásma zo zákona</u> , stavebná uzávera – pozemok sa nachádza v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky	0,85

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,75 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	3,1907
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,1907$	31,78 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 490,00 \text{ m}^2 * 31,78 \text{ Eur/m}^2$	15 572,20 Eur

### Pozemky z LV č. 6434, kat. územie Komárno – podľa geometrického plánu

Pozemky parc. „C“ č. 1822/3, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 kat. územia Komárno tvoriace predmet znaleckého posudku boli vytvorené geometrickým plánom č. 68/2015 geodetickej kancelárie GEOPLÁN ROŽŇAVA s.r.o oddelením od pôvodných pozemkov parc. „C“ č. 1820, 1822/1, 1823, 1825 a 1828/1 kat. územia Komárno, ktoré sú vedené na LV č. 6434 pre kat. územie Komárno ako pozemky v zastavanom území okresného mesta Komárno. Nachádzajú sa medzi pozemkami zabudovanými budovami občianskej výstavby (administratívne budovy, priestory Univerzity J. Selyeho, Mestské kultúrne stredisko, budovy pevnostného systému, ordinácie odborných lekárov) so štandardným vybavením. Sú situované na okraji historického a úzkého obchodného centra mesta, v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (pevnostný systém mesta), skôr v obchodnej polohe.

Pozemky tvoria príľahlé pozemky k pozemku parc. „C“ č. 1824 kat. územia Komárno. Nachádza sa na nich sídlisková zeleň (p. č. 1822/3), dvor zriadený okolo budovy so súp. číslom 3366 (p. č. 1825/3, 1825/5, 1825/6, 1825/7) a spevnená plocha - areálová komunikácia (p. č. 1825/4). Pozemky sú rovinaté, ako celok sú priamo prístupné zo spevnenej miestnej komunikácie zriadenej po Vnútornej okružnej ulici okresného mesta. Pri pozemkoch je daná možnosť napojenia na všetky rozvody základných inžinierskych sietí. Komunikačný systém v okolí pozemkov: prímestská autobusová doprava, železnica, miestna doprava a taxislužba.

Pozemky sú umiestnené v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Táto skutočnosť ale na využitie pozemkov nemá skoro žiadny vplyv. Koeficient redukujúcich faktorov bol stanovený preto v úrovni 0,85.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1822/3	ostatná plocha	107	107,00	1/1	107,00
1825/3	zastavané plochy a nádvoria	145	145,00	1/1	145,00
1825/4	zastavané plochy a nádvoria	543	543,00	1/1	543,00
1825/5	zastavané plochy a nádvoria	1061	1061,00	1/1	1061,00
1825/6	zastavané plochy a nádvoria	119	119,00	1/1	119,00
1825/7	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera					1 999,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. <u>centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov</u> , obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. <u>exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením</u> , 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k <sub>0</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. <u>pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta</u>	1,00
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. <u>obchodná poloha</u>	1,75
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. <u>veľmi dobrá vybavenosť</u> - daná možnosť priameho napojenia na miestne rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, diaľkového vykurovania a rozvodov elektriny	1,50
k <sub>2</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. <u>nevyskytuje sa</u>	1,00
k <sub>8</sub> koeficient redukujúcich faktorov	9. <u>ochranné pásma zo zákona</u> , stavebná uzáva - pozemok sa nachádza v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky	0,85

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,75 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	3,1907
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,1907$	31,78 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,999,00 \text{ m}^2 * 31,78 \text{ Eur/m}^2$	63 528,22 Eur

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 1822/3	3 400,46
parcels č. 1825/3	4 608,10
parcels č. 1825/4	17 256,54
parcels č. 1825/5	33 718,58
parcels č. 1825/6	3 781,82
parcels č. 1825/7	762,72
<b>Spolu</b>	<b>63 528,22</b>

### III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. "C" č. 1822/3, 1824, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6 a 1825/7 v kat. území Komárno obce Komárno.

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

79 100,42 Eur

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1822/3 (107 m <sup>2</sup> )	3 400,46
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1825/3 (145 m <sup>2</sup> )	4 608,10
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1825/4 (543 m <sup>2</sup> )	17 256,54
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1825/5 (1 061 m <sup>2</sup> )	33 718,58
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1825/6 (119 m <sup>2</sup> )	3 781,82
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 1825/7 (24 m <sup>2</sup> )	762,72
Pozemky z LV č. 6434 pre kat. územie Komárno - parc. č. 1824 (490 m <sup>2</sup> )	15 572,20
<b>Spolu VŠH</b>	<b>79 100,42</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>79 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **79 100,00 Eur**

Slovom: **Sedemdesiatdeväťtisícjednosto Eur**

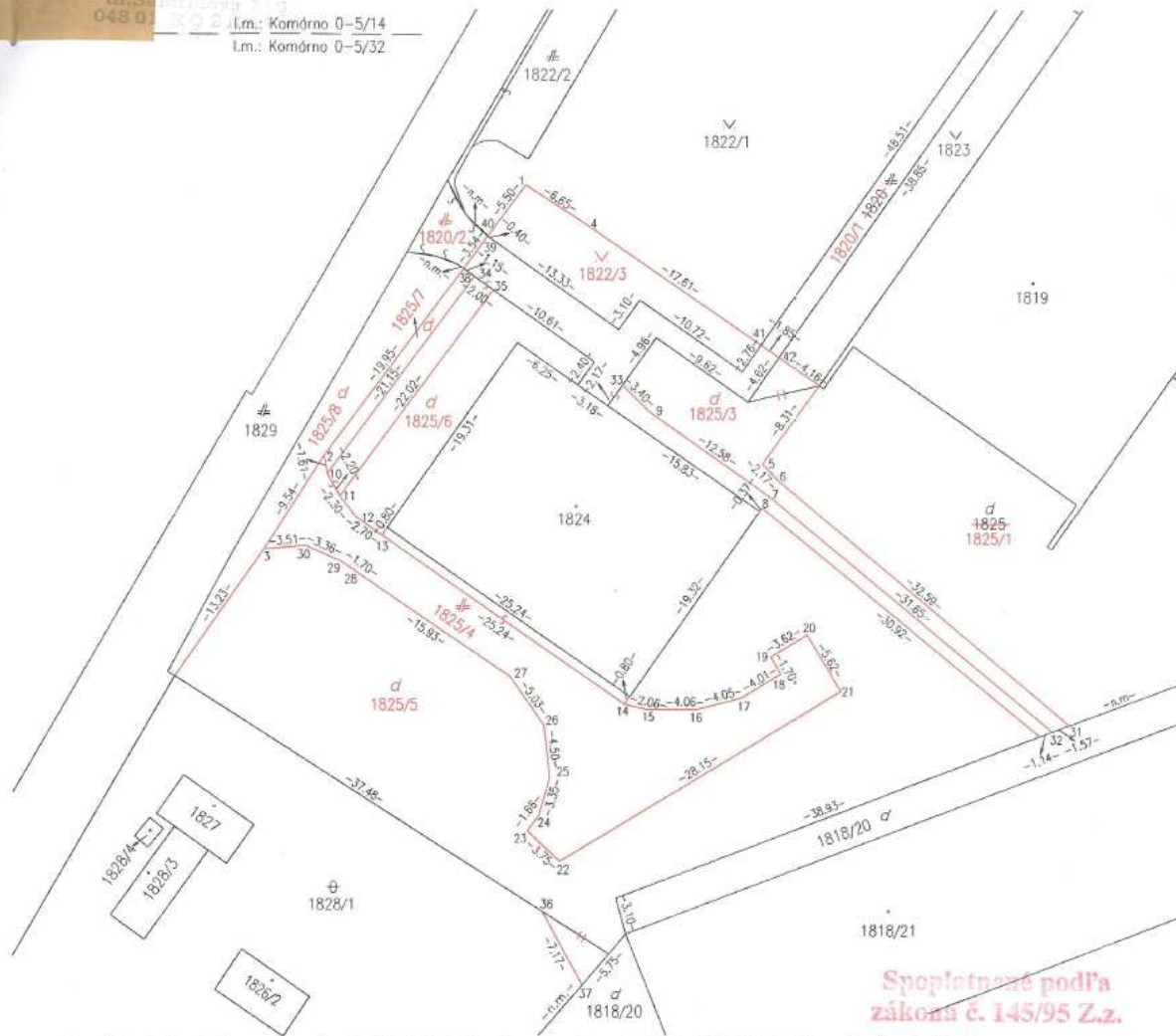
V Komárne, dňa 08. februára 2017



  
Ing. Katarína Vyšehradská

GEOPLAN ROŽŇAVA  
ul. Šafárikova 116  
048 01 31723748

Lm.: Komárno 0-5/14  
Lm.: Komárno 0-5/32



Spopiatnané podľa  
zákonu č. 145/95 Z.z.

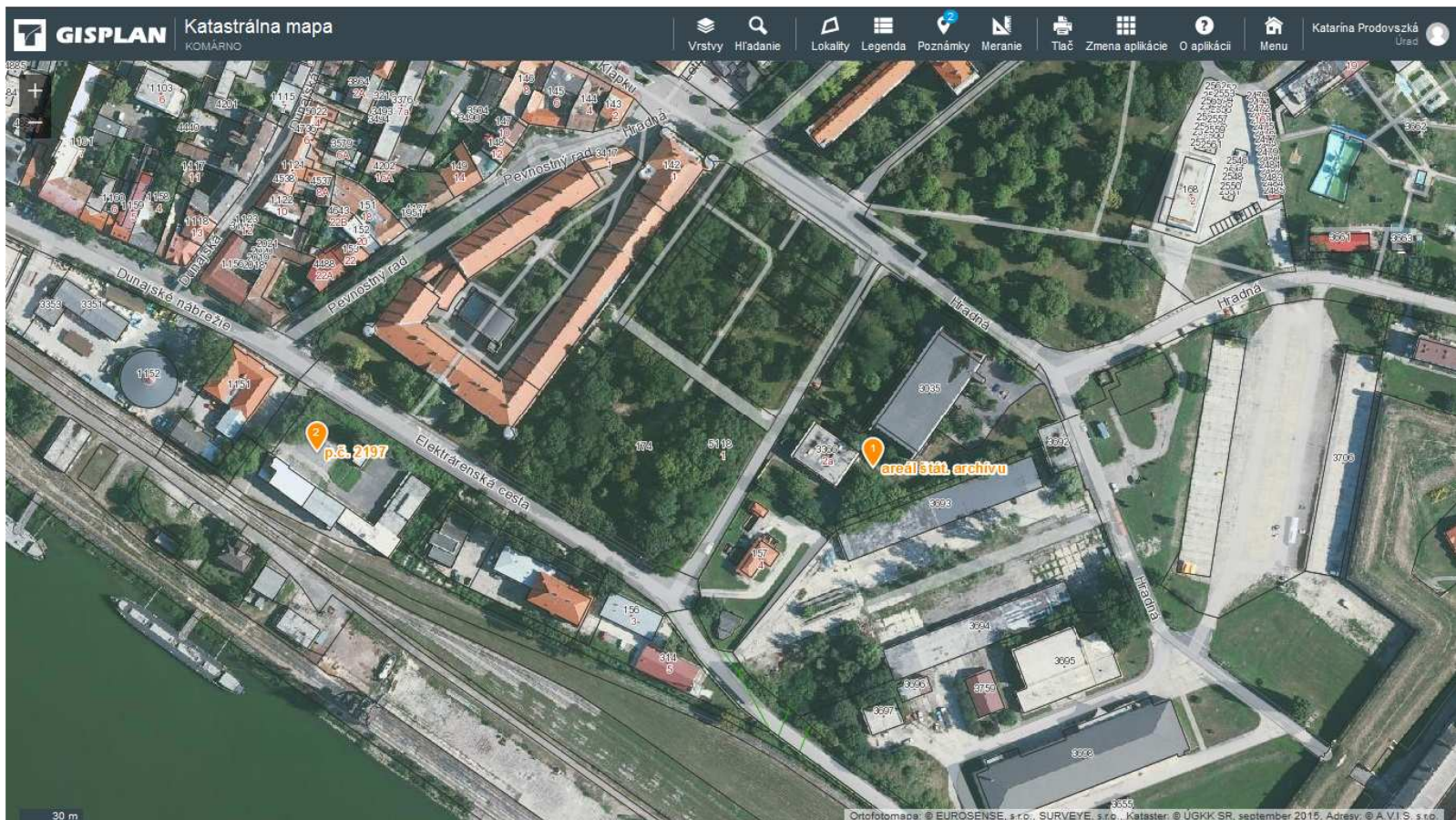
Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ		Kraj	Okres	Obec
GEOPLAN ROŽŇAVA s.r.o.		Nilriansky	Komárno	Komárno
Šafárikova č. 116		Kat.	Číslo	Mapový
04801 ROŽŇAVA		územie	plánu	list č.
IČO: 31723748		Komárno	68/2015	Komárno 0-5/14 Komárno 0-5/32
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov parc. č. 1822/3, 1824, 1825/3, 1825/4, 1825/5, 1825/6, 1825/7				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa	Meno	Dňa	Meno	Meno
18.12.2015	Jozef Szabados	18.12.2015	Ing. Tibor Takáč	Ing. Eva Alföldy
Nové hranice boli v prírode označené plotom, ohradným múrom, obrubníkmi		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. E 7624		Pečiatka, podpis		Pečiatka, podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka, podpis		Pečiatka, podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterjší stav										Zmeny				Nový stav				Význam (na upravení celku) údaje (v m <sup>2</sup> )
dříve										nově				dříve				
stavba na poz.										stavba na poz.				stavba na poz.				
PK	LV	PK	NAM	NAC	la	m <sup>2</sup>	stavba	la	m <sup>2</sup>	stavba	la	m <sup>2</sup>	stavba	la	m <sup>2</sup>			
Stav předmět je totožný s registračním ČSN																		
6434				1820		1822	zast.pl.											
6434				1822/1		1833	ost.pl.											
6434				1823		174	ost.pl.											
6434				1824		490	zast.pl.											
6434				1825		3606	zast.pl.											
6434				1828/1		2205	ost.pl.											
											</							









**GISPLAN**

Katastrálna mapa

KOMÁRNO



Vrstvy



Hľadanie



Lokality



Legenda



Poznámky



Meranie



Tlač



Zmena aplikácie



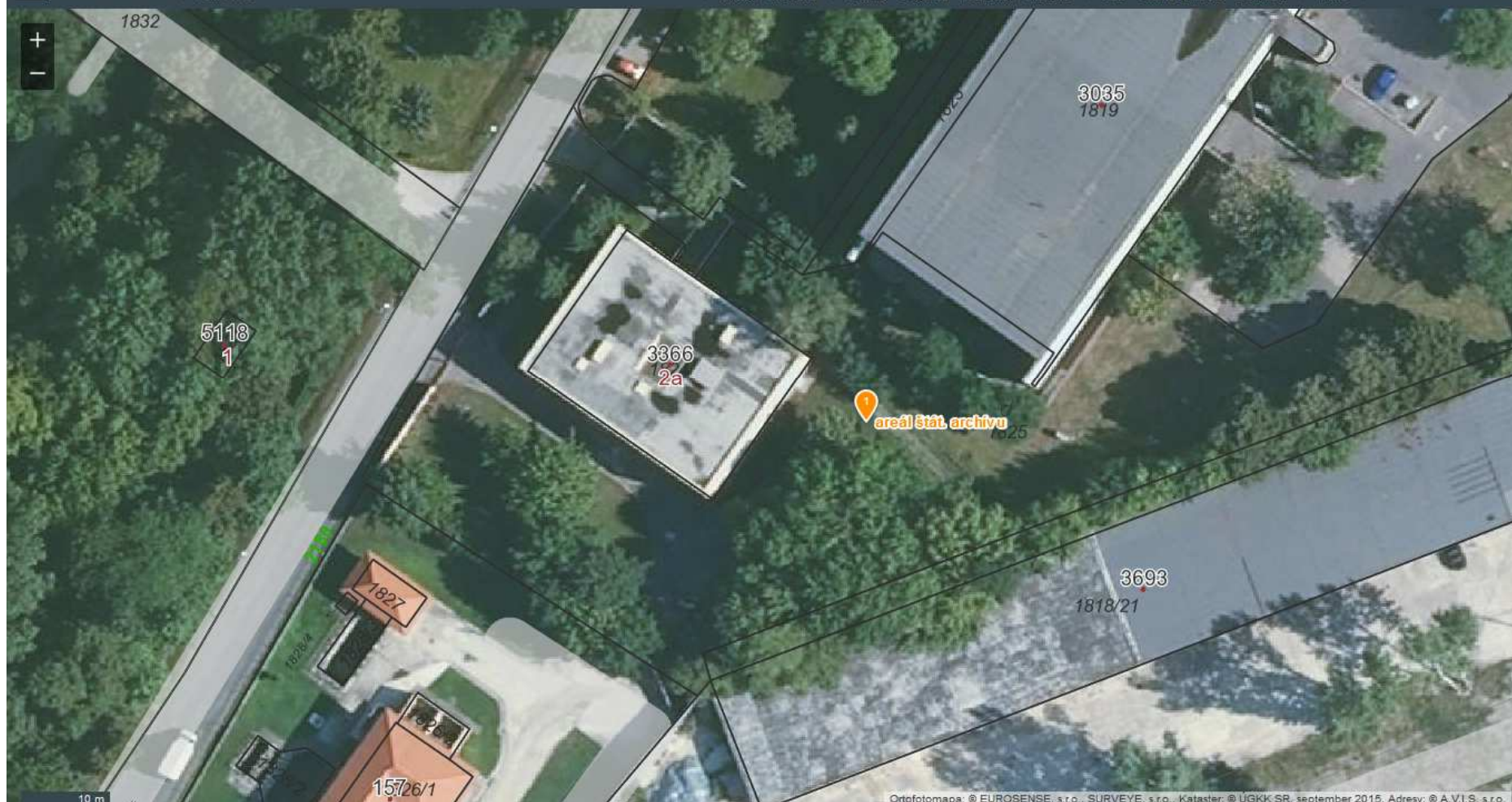
O aplikácii



Menu

Katarína Prodivszká

Úrad



10 m

Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE, s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, september 2015, Adresy: © A.V.I.S. s.r.o.





**GISPLAN**

Katastrálna mapa

KOMÁRNO



Vrstvy



Hľadanie



Lokality



Legenda



Poznámky



Meranie



Tlač



Zmena aplikácie



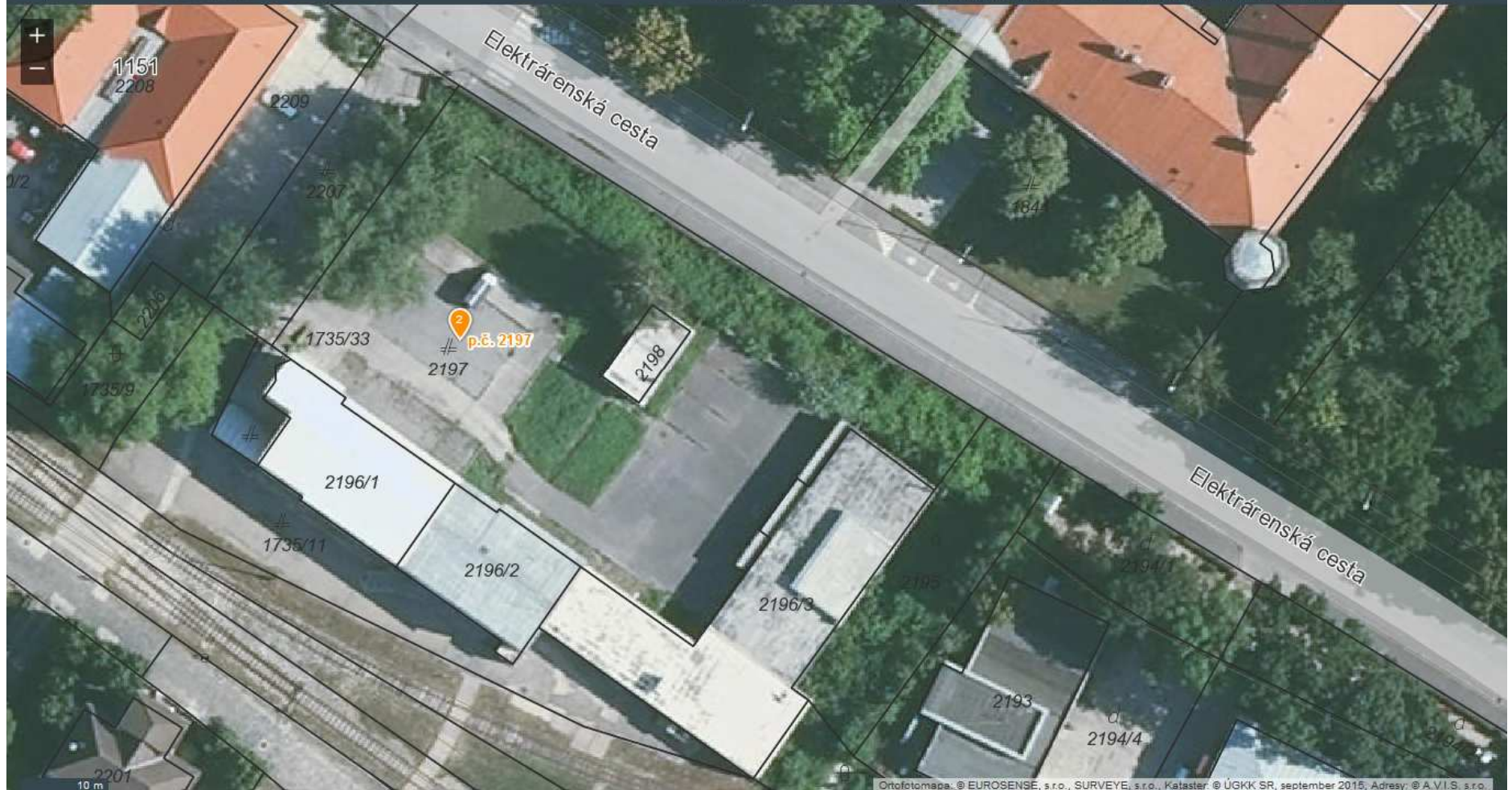
O aplikácii



Menu

Katarína Prodovská

Úrad



Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE, s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, september 2015, Adresy: © A.V.I.S. s.r.o.























