TE-1717/2018

MESTO KOMÁRNO
KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva
v Komárne dňa: 8.2.2018
k bodu rokovania číslo :
A Komáromi Városi Képviselő-testület
2018.2.8.- i ülése
tárgyalásának pontjához.

Bonito, s.r.o. – ponuka na predaj pozemkov, parcely reg. „C“ č. 153/8 a 153/9 (parkovisko pred NsP)
Bonito, kft. ajánlata a 153/8 és 153/9-es telekszámú parcellák eladására (Kórház előtti parkoló)

Predkladá - Előterjeszti :
JUDr. Ing. Iveta Némethová
Vedúca Odboru správy majetku
Vagyonkezelési Főosztály Vezetője

Vypracoval:
Ing. Katarína Prodovszká

Prejednané - Megtárgyalta:
Komisia finančná pri MZ zo dňa 24.1.2018
Pénzügyi szakbizottság a 2018.1.24. - i ülésén
Komisia pre rozvoj mesta pri MZ zo dňa 22.1.2018
Városfejlesztési szakbizottság a 2018.1.22 – i ülésén
Mestská rada pri MZ zo dňa 31.1.2018
Városi tanács a 2018.1.31– i ülésén

Materiál obsahuje - Mellékletek:
1. Návrh na uznesenie - Határozati javaslat
2. Prílohy – Mellékletek

TE -1717/2018

Navrhovateľ: Bonito, s.r.o., so sídlom Vajanského nábrežie 5, Bratislava 811 02, IČO: 45 614 971

Predmet ponuky: predaj pozemkov, parcely registra „C“ č. 153/8 o výmere 300 m2, zastavané plochy a nádvoria a č. 153/9 o výmere 402 m2, zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúce sa v k.ú. komárno, vedené na LV č. 11550. Navrhovateľ je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností. Ponúkaná kúpna cena je 66.100,- eur.

Pozemky, ktoré sú predmetom ponuky, sa nachádzajú pred areálom NsP Komárno, sú súčasťou plochy slúžiacej ako parkovisko pre návštevníkov NsP.

Poznámky :

https://www.google.sk/maps/@47.7638312,18.1273154,3a,75y,292.03h,69.31t/data=!3m6!1e1!3m4!1sdYvJSoXsXdnBHaeOIAl09g!2e0!7i13312!8i6656?hl=sk

Kúpa týchto pozemkov a zachovanie ich súčasného spôsobu využitia (plochy slúžiace na parkovanie) je verejnoprospešným záujmom, ak mesto chce vylúčiť existujúce riziko zástavby (súčasný majiteľ pozemkov disponuje stavbeným povolením platným do 14.10.2018 na výstavbu lekárne podľa zatiaľ platného ÚPN.)
Aj v návrhu nového ÚPN sa s týmito plochami počíta ako s plochami určenými na „DZ- plochy zariadení cestnej dopravy“.
Spomenutí

BDÚ = 54,40 eur/m^2
Cena pozemkov podľa BDÚ = 38.188,80 eur (702 m^2 x 54,40 eur)

Vlastníci ostatných parciel:

parcela	č.	LV	vlastník
"C"	153/6	6434	mesto Komárno
"E"	6-914/3	11737	mesto Komárno
"E"	889/2	11780	SR
"E"	890/7	11786	fyz. osoby
"E"	6-890/1	11780	SR
"E"	6-888/2	11780	SR
"E"	6-881/1	11780	SR
"E"	6-887	11739	MsNV Komárno
"E"	6-884/1	11782	fyz. osoby
"E"	6-884/3	11782	fyz. osoby
"E"	6-883/1	11780	SR
"E"	6-883/3	11780	SR
"E"	6-882/1	11780	SR
"C"	153/3	10915	LIDL

Stanoviská:

Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby: Podľa územného plánu pozemok je určený pre plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru – B1 a slúži ako parkovisko pre návštevníkov nemocnice. Nie je to v rozpore s UPN.

Stanovisko MsÚ: navrhuje schváliť návrh na uznesenie

Stanovisko FK zo dňa 24.1.2018:
1. hlasovanie komisie: nedoporučuje kúpu za cenu 66.100,- (7:0:0:0)
2. hlasovanie: pozmeňujúci návrh FK: (5:0:2:0)

Stanovisko KRM zo dňa 22.1.2018: doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(9-0-1)**
KRM žiada doplniť cenu podľa BDÚ a vlastníkov ostatných parciel v rámci parkoviska a stanovisko hl. architekta

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 31.8.2018: doporučuje schváliť pozmeňujúci návrh FK (6:0:0)

Návrh na uznesenie :

Pozmeňujúci návrh FK
na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ žiada primátora

Zahájiť ďalšie rokovania o možnostiach zníženia kúpnej ceny vo veci odkúpenia pozemkov, parciel registra „C“ č. 153/8 o výmere 300 m2, zastavané plochy a nádvoria a č. 153/9 o výmere 402 m2, zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 11550 od spoločnosti Bonito, s.r.o.

Návrh na uznesenie MsÚ:

Návrh na uznesenie
k odkúpeniu pozemkov

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ berie na vedomie

ponuku spoločnosti Bonito, s.r.o. so sídlom Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava, IČO: 45 614 971, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel : Sro, vložka číslo: 66499/B, vo veci predaja pozemkov, parciel registra „C“ č. 153/8 o výmere 300 m2, zastavané plochy a nádvoria a č. 153/9 o výmere 402 m2, zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 11550, za kúpnu cenu 66.100,- eur určenú podľa znaleckého posudku č. 17/2017 zo dňa 25.5.2017 vypracovaného znalkyňou Ing. Jarmilou Nováčikovou, PhD.

B/ schvaľuje

v súlade s ustanoveniami § 51 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka,

odkúpenie pozemkov, parciel registra „C“ č. 153/8 o výmere 300 m2, zastavané plochy a nádvoria a č. 153/9 o výmere 402 m2, zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúce sa v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 11550 od spoločnosti **Bonito, s.r.o.** so sídlom Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava, IČO: 45 614 971, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel : Sro, vložka číslo: 66499/B,

pre Mesto Komárno, so sídlom Námestie generála Klapku 1, 945 01 Komárno, IČO: 00 306 525, za kúpnu cenu vo výške 66.100,- eur určenú podľa znaleckého posudku č. 17/2017 zo dňa 25.5.2017 vypracovaného znalkyňou Ing. Jarmilou Nováčikovou, PhD, z dôvodu, že kúpa vyššie uvedených pozemkov a zachovanie ich súčasného spôsobu využitia ako plôch slúžiacich na parkovanie je verejnoprospešným záujmom mesta. Úhrada kúpnej ceny bude realizovaná na ťarchu kapitálových výdavkov (700) 8.3 43.

C/ žiada
Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno

podpísanie kúpnej zmluvy v zmysle bodu B/ tohto uznesenia

Termín: 30 dní od schválenia tohto uznesenia

Stavebník
OR OS Bratislava I, Oddiel: Sro

Vložka číslo: 66499/B

Obchodné meno: BONITO, s. r. o.

Sídlo: Vajanského nábrežie 5 , Bratislava 811 02

IČO: 45 614 971

Mesto Komárno

Primátor mesta

Námestie generála Klapku 1

945 01 Komárno

V Bratislave, dňa 19.12.2017

Vážený pán primátor,

obchodná spol. BONITO, s.r.o. na základe rokovania zástupcov vlastníka nehnuteľnosti so zástupcami Mesta Komárno zo dňa 28.09.2016 a dňa 20.01.2017, v nadväznosti na zaslanú ponuku na odpredaj nižšie uvedených pozemkov Mestu Komárno (pozemkov parc. C KN č. 153/8 (zastavané plochy a nádvoria) o výmere 300m2 a parc. C KN č. 153/9 (zastavané plochy a nádvoria) o výmere 402m2, kat. úz. Komárno, LV č. 11550), ako aj s poukazom na predloženie návrhu kúpnej ceny zo dňa 27.01.2017, v prílohe zasiela na Vašu výzvu na doplnenie žiadosti zo dňa 17.03.2017 kópiu znaleckého posudku č. 17/2017 zo dňa 25.05.2017. Spol. BONITO, s.r.o. súčasne informuje, že v súvislosti s predmetnými pozemkami vynaložila nižšie uvedené náklady:

kúpna cena za pozemky: **55.695,-EUR**

Projekčné práce: **4.500,-EUR**

Projekt statickej dopravy - parkovanie: **300,-EUR**

Ostatné náklady (znalecký posudok, správne poplatky atď.) **cca 1.000,-EUR**

Vzhľadom k tomu, že spol. BONITO, s.r.o. doposiaľ vynaložila v súvislosti s predmetnými pozemkami značné finančné náklady, ktoré doposiaľ neprinášajú žiadnu návratnosť, nemôžeme si

dovoliť odpredať predmetné pozemky na splátky, ale trváme na úhrade kúpnej ceny jednorazovo v čase uzavretia zmluvy.

Takisto s poukazom na vyššie uvedené okolnosti, ako aj z dôvodu, že spol. BONITO, s.r.o. oslovil ďalší záujemca, ktorý prejavil seriózny záujem o odkúpenie pozemkov, je potrebné, aby sa Mesto Komárno záväzne vyjadrilo k predloženej ponuke v čo najkratšom termíne, aby sme mohli prijať definitívne rozhodnutie o predaji pozemkov, pričom nielen cena, ale aj čas realizácie tejto transakcie je pre naše rozhodovanie veľmi významným faktorom.

S pozdravom

Pavel Těthal

konateľ BONITO, s.r.o.

Príloha: Znalecký posudok č. 17/2017 zo dňa 25.05.2017 - kópia

MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
ODBOR SPRÁVY MAJETKU
Oddelenie evidencie majetku mesta
Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno

BONITO s.r.o.
Vajanského nábrežie 5
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Komárno
	2883/2601/OSM/2017	Kmeťová	17.03.2017

Vec
Doplnenie žiadosti

Listom zo dňa 27.01.2017 ste nám zaslali ponuku návrhu kúpnej ceny na základe spoločného rokovania na predmet kúpy pozemkov, parc. reg. „C" č. 153/8 o výmere 300 m², zastavaná plocha a parc. reg. „C" č. 153/9 o výmere 402 m², zastavaná plocha, vedených na LV č. 11550 v k.ú. Komárno v celkovej sume 55.695,- eur + DPH.

K tomu, aby sme mohli postúpiť žiadosť na prerokovanie do jednotlivých komisií mesta a na prerokovanie do Mestského zastupiteľstva v Komárne Vás žiadame o doplnenie podania o znalecký posudok a vyčíslenie Vašich nákladov na uvedené pozemky. Zároveň Vás žiadame o možnosť splátkového kalendára podľa Vašich možností.

S pozdravom

MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
ODBOR SPRÁVY MAJETKU
-7-

JUDr. Ing. Iveta Némethová
vedúca odboru

DORUČENKA
DOPORUČENE

Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
ODBOR SPRÁVY MAJETKU
-7-

Deň uloženia zásielky

2883/2601/OSM/2017- KB

Denná pečiatka dodacej pošty

Potvrdzujem príjem tejto písomnosti

Dňa 23.03 20 17

Podpis

Adresát: BONITO s.r.o.
Vajanského nábreží 5
811 02 Bratislava

Stavebník
OR OS Bratislava I, Oddiel: Sro

Vložka číslo: 66499/B

Obchodné meno: BONITO, s. r. o.

Sídlo: Vajanského nábrežie 5 , Bratislava 811 02

IČO: 45 614 971

Mesto Komárno

Primátor mesta

Námestie generála Klapku 1

945 01 Komárno

V Bratislave, dňa 27.01.2017

Vážený pán primátor,

obchodná spol. BONITO, s.r.o. na základe rokovania zástupcov vlastníka nehnuteľnosti so zástupcami Mesta Komárno zo dňa 28.09.2016 a dňa 20.01.2017, v nadväznosti na zaslanú ponuku na odpredaj nižšie uvedených pozemkov Mestu Komárno (pozemkov parc. C KN č. 153/8 (zastavané plochy a nádvoria) o výmere 300m2 a parc. C KN č. 153/9 (zastavané plochy a nádvoria) o výmere 402m2, kat. úz. Komárno, LV č. 11550) týmto predkladá návrh kúpnej ceny za predmet kúpy :

55.695,-EUR + DPH

S pozdravom

BONITO, s.r.o.
Vajanského nábrežie 5
811 02 Bratislava
IČO: 45 614 971
IČ DPH: SK2023083766

Pavel Tetiar

konateľ BONITO, s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Komárno**
Obec: **KOMÁRNO**
Katastrálne územie: **Komárno**

Dátum vyhotovenia **05.01.2018**
Čas vyhotovenia: **08:36:07**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11550

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
153/ 8	300	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
153/ 9	402	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
8	**BONITO,s.r.o., Tomášiková 23/D, Bratislava, PSČ 821 01, SR**	**1 / 1**
IČO :		

Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-1944/10 z 16.6.2011**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-659/10 z 19.03.2010, Geometrický plán č. 35046520-40/2009.**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-662/10 z 19.03.2010, Geometrický plán č. 35046520-40/2009.**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-663/10 z 31.03.2010, Geometrický plán č. 35046520-40/2009.**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4467/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4452/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4455/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.** **Kúpna zmluva V-4463/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.** **Kúpna zmluva V-4466/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.** **Kúpna zmluva V-4468/2010 z 21.01.2011, geometrický plán 35046520-22/2010.**

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Geometrický plán č. 35046520-40/2009, V-657/10

Poznámka:

Bez zápisu.

[redacted]

Ing. Jarmila NOVÁČIKOVÁ, PhD.
Sasinkova č. 551/27
915 01 Nové Mesto nad Váhom
tel.: 032/7712176
mail: novacikova@gmail.com

[redacted]:

BONITO, s. r. o.
Vajanského nábrežie 5
911 02 Bratislava
IČO: 45 614 971

[redacted] spisu (objednávky): zo dňa 02.05.2017

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 17/2017

zaevidovaný v elektronickom denníku znalca pod č. 201701331466

[redacted]:

stanovenia všeobecnej hodnoty
- pozemkov p. č. 153/8 a p. č. 153/9 nachádzajúcich sa v KÚ Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Pozemky sú evidované na LV č. 11 550, KÚ Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

[redacted] strán (z toho príloh): 18 (z toho 9 strán príloh)

[redacted] odovzdaných vyhotovení: 3

I ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:
- **pozemkov** p. č. 153/8 a p. č. 153/9 nachádzajúcich sa v KÚ Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Pozemky sú evidované na LV č. 11 550, KÚ Komárno.

2. Dátum vyžiadania posudku: 02.05.2017

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 25.05.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.05.2017

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

5.1.1 List MU Komárno vo veci doplnenia žiadosti spoločnosti BONITO s. r. o., Bratislava zn. 2883/2601/OSM/2017 zo dňa 17.03.2017 so žiadosťou o predloženie znaleckého posudku na pozemky p. č. 153/8 a p. č. 153/9.

5.1.2 Stavebné povolenie vydané pod č. 53522/SÚ/2013-BR-2 na stavbu – Novostavba lekárne na pozemkoch p. č. 153/8 a p. č. 153/9, KÚ Komárno

5.1.3 Situáciu o umiestnení budúcej stavby na posudzovaných pozemkoch

5.2 Získané znalcom:

5.2.1 Obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností dňa 03.05.2017

5.2.2 Výpis z listu vlastníctva č. 11 550, KÚ Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.05.2017

5.2.3 Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.05.2017. Použitá mierka 1:1000.

6. Použitý právny predpis:

6.1 Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

7.1 Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 26.05.2004 v znení neskorších predpisov,

7.2 Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov

7.3 Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov tlmočníkov a prekladateľov zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov

7.4 Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 7/2009 z 25.03.2009 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočníckej a prekladateľskej činnosti

7.5 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

7.6 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II POSUDOK

1. Všeobecné údaje

a) Výber použitej metódy:

Všeobecnú hodnotu posudzovaných nehnuteľnosti stanovím podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku – metódou polohovej diferenciácie.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód takto:

- *porovnávacia metóda*

Pre použitie tejto metódy som nemala k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov o identifikovateľných prevodoch zrovnateľných pozemkov v tejto lokalite.
Porovnanie cien nehnuteľností realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľnosti nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločnosti nie sú dostatočne preukázateľné.
V danom prípade nebolo možné získať dostatočné preukázateľné údaje o predaji porovnateľných pozemkov v tejto lokalite, preto nie je možné porovnávaciu metódu použiť priamo pre stanovenie všeobecnej hodnoty týchto nehnuteľností.

- *výnosová metóda*

Pre použitie tejto metódy som nemala k dispozícii nájomnú zmluvu na podobne užívané pozemky.

- *polohová diferenciácia*

Vylúčením porovnávacej metódy a výnosovej metódy som všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovila metódou polohovej diferenciácie.

Východisková hodnota mernej jednotky (VH_{MJ}) posudzovaných pozemkov môže byť stanovená:

- z východiskovej hodnoty mernej jednotky určenej vyhláškou č. 492/2004 v znení neskorších predpisov, časť E.3, klasifikácia obce podľa počtu obyvateľov – ostatné obce,

- z východiskovej hodnoty obce z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností .
  Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Pri stanovení mernej jednotky som postupovala v súlade s prvou možnosťou a zvolila som hodnotu určenú vyhláškou č. 492/2004 v znení neskorších predpisov, časť E.3, pre ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov – 9,96 €/m^2.

Všeobecná hodnota mernej jednotky ($VŠH_{MJ}$) sa stanoví podľa nasledujúceho vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD}$

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie a vypočíta sa zo vzťahu
$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$
kde

k_S koeficient všeobecnej situácie
k_V koeficient intenzity využitia
k_D koeficient dopravných vzťahov
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy
k_I koeficient technickej infraštruktúry
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov
k_R koeficient redukujúcich faktorov

Celkový počet strán: 18
Poradové číslo: 3

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Podľa listu vlastníctva č. 11 550 sú posudzované pozemky p. č. 153/8 a p. č. 153/9 KÚ Komárno vo vlastníctve **spoločnosti** BONITO, s. r. o., Tomášikova 23/D, 821 01 Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1.
Pozemky majú určený druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.
Spôsob využitia pozemku podľa LV je určený kódom 22 – pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – **cestná**, miestna, účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Dátum vykonania obhliadky: 03.05.2017

d) Technická dokumentácia

K posudzovaným pozemkom zadávateľ predložil situáciu s umiestnením budúcej stavby - Novostavba lekárne na pozemkoch p. č. 153/8 a p. č. 153/9.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Podľa listu vlastníctva č. 11 550 sú posudzované pozemky p. č. 153/8 a p. č. 153/9 KÚ Komárno vo vlastníctve spoločnosti BONITO, s. r. o., Tomášikova 23/D, 821 01 Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1.
Pozemky majú určený druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

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

1. Pozemky p. č. 153/8 a p. č. 153/9, KÚ Komárno

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

Neboli zistené.

[redacted]novenie technickej hodnoty

[redacted] východiskovej a technickej hodnoty sa u pozemkov nestanovuje.

Stanovenie všeobecnej hodnoty

[redacted]lýza polohy nehnuteľnosti

[redacted]emky p. č. 153/8 a p. č. 153/9 sú evidované na LV č. 11 550, KÚ Komárno.
[redacted]emky sa nachádzajú takmer v centre mesta Komárno pri miestnej nemocnici. V čase obhliadky boli [redacted]emky užívané ako parkovacia plocha medzi dvomi miestnymi komunikáciami, upravená do roviny.
[redacted]arkovacia plocha je oddelená od obidvoch komunikácií pásom zelene.
[redacted]stup na parkovisko je z ulice Mederčská.

V tesnej blízkosti posudzovaných pozemkov sa nachádza Jókaiho divadlo, predajne Lídl, BILLA.

Okresné mesto Komárno leží na sútoku riek Dunaja a Váhu, na juhovýchodnom okraji Podunajskej roviny, na ľavom brehu Dunaja. Po prvej svetovej vojne bola hraničná línia novozaloženého Československa stanovená cez stred rieky, čím došlo k oddeleniu mestskej časti Újszőny (dnes Komárom) na pravom brehu Dunaja, pripojenej k mestu v roku 1896. Obe mestá sú spojené mostami: cestným a železničným.

Okresné mesto Komárno má podľa údajov uvádzaných na internete približne 34 000 obyvateľov.
V meste je veľa historických a kultúrnych pozoruhodností, univerzita, divadlo, okresné úrady.
Križujú sa tu štátne cesty prvej triedy č. 63 a druhej triedy č. 573, železničné trate Bratislava – Komárno, Komárno - Kolárovo, Nové Zámky - Komárom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemky sú užívané ako upravená nekrytá parkovacia plocha.
Podľa stavebného povolenia uvedeného v bode I.5.1.2 bude pozemok zastavaný stavbou – Novostavba lekárne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 Stanovenie *všeobecnej hodnoty pozemkov p. č. 153/8 a p. č. 153/9, KÚ Komárno, obec Komárno, okr. Komárno.*

Posudzované pozemky v čase obhliadky boli zastavané stavbou parkoviska. Z hľadiska budúceho využitia **budú pozemky** v súlade so stavebným povolením zastavané stavbou - Novostavba lekárne na pozemkoch **p. č. 153/8** a p. č. 153/9, KÚ Komárno.

Pozemky sú s možnosťou napojenia na inžinierske siete v mieste vybudované.
Všeobecná hodnota meranej jednotky posudzovaného pozemku je stanovená z východiskovej hodnoty **meranej** jednotky určenej vyhláškou č. 492/2004 v znení neskorších predpisov, časť E.3 klasifikácia obce podľa **počtu** obyvateľov. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.
Pri stanovení všeobecnej hodnoty boli zohľadnené hodnoty pozemkov uvedené na internete na stránkach **realitných** kancelárii v centre okresného mesta Komárno podobnej výmery ako posudzované pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
153/8	zastavaná plocha a nádvorie	300	300,00	1/1	300,00 m2
153/9	zastavaná plocha a nádvorie	402	402,00	1/1	402,00 m2
Spolu výmera					702,00 m2

Obec: Komárno
Východisková hodnota: 9,96 EUR/m2

Koeficient všeobecnej situácie: 1,30
5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,05
4. viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,65
1. obchodná poloha

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku: 1,40
4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

Koeficient povyšujúcich faktorov: 3,00
4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Koeficient redukujúcich faktorov: 1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: 1,30*1,05*1,00*1,65*1,40*3,00*1,00=9,4595
Jednotková hodnota pozemku: 9,4595 * 9,96 EUR/m2 = 94,22 EUR/m2
Všeobecná hodnota pozemku: 702,00 m2*94,22 EUR/m2 = **66 142,44 EUR**

VYHODNOTENIE

Súpis	**VŠH [EUR]**
parc. č. 153/8	28 266,00
parc. č. 153/9	37 876,44
Spolu VŠH	**66 142,44**

Celkový počet strán: 18
Posudok číslo: 6

III. ZÁVER

1. Citácie otázok zadávateľa a stručné odpovede na ne:

Tento znalecký posudok bude slúžiť ako podklad pre prevod vlastníctva posudzovaných nehnuteľností.
Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.
Ohodnotenie vykonávam ku dňu obhliadky 03.05.2017.

2. Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

2.1.1	Pozemok p. č. 153/8, KÚ Komárno spoluvlastnícky podiel 1/1	28 266,00 eur	
2.1.2	Pozemok p. č. 153/9, KÚ Komárno spoluvlastnícky podiel 1/1	37 876,44 eur	
2.1	Pozemky spolu		66 142,44 eur

3. Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:

3.1	Pozemky spolu	66 142,44 eur
3	Spolu	66 142,44 eur
Zaokrúhlene		**66 100,00 eur**

Slovom :

šesťdesiatšesťtisícsto eur

V Novom Meste nad Váhom
25.05.2017

Ing. Jarmila Nováčiková, PhD.
znalkyňa

[illegible]ový počet strán: 18
[illegible] číslo: 7

MESTO KOMÁRNO | KOMÁROM VÁROS
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

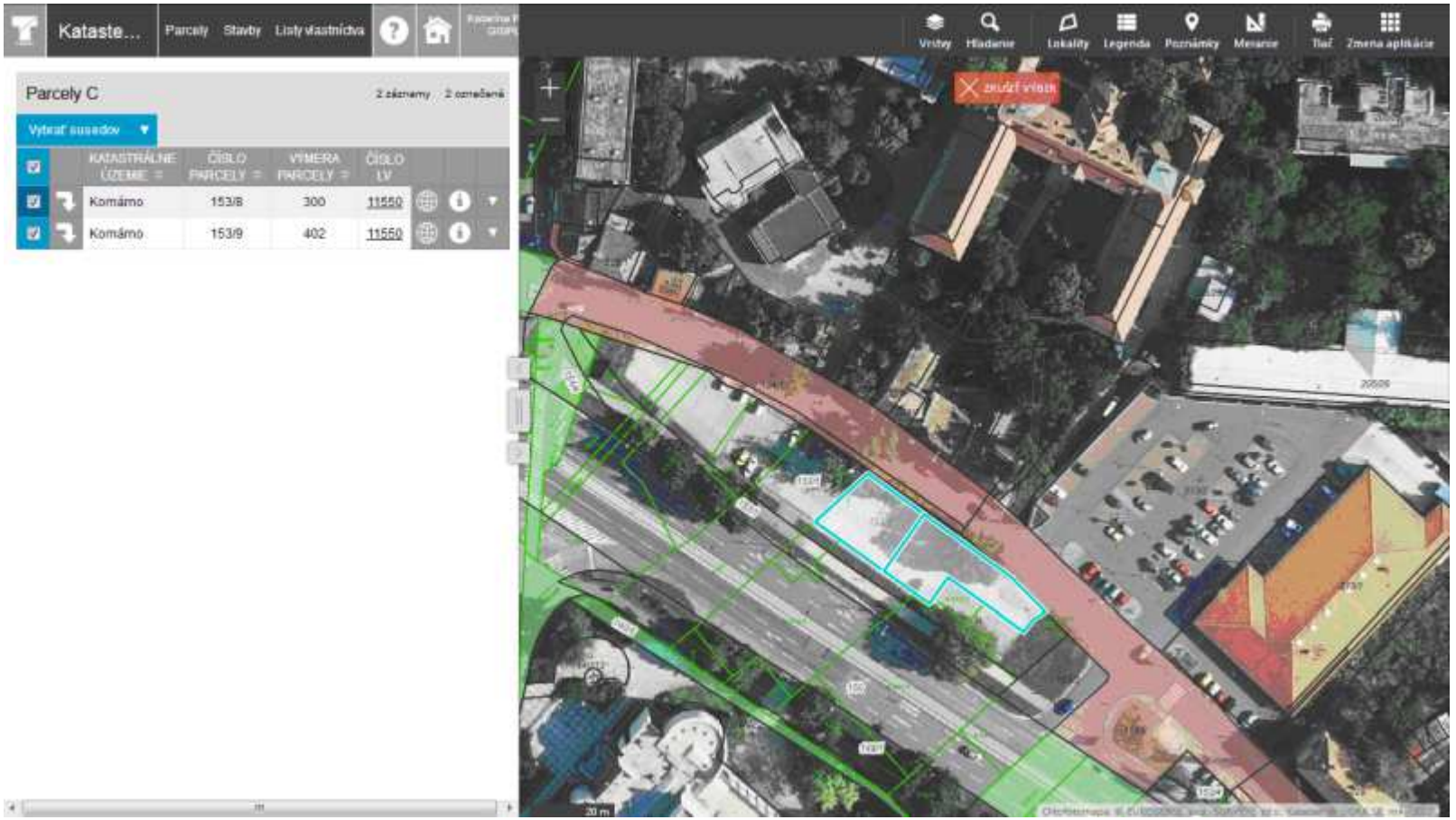
Komárom, 2018. január 25.

Tárgy: Bonito, kft. ajánlata a 153/8 és 153/9-es telekszámú parcellák eladására (Kórház előtti parkoló) és TE – 1717 számú anyag főépítész által megfogalmazott véleményezése

A 2018. január 22 – én megtartott Városfejlesztési bizottság ülésén elhangzott, a bizottsági elnök Bende István ill. a bizottsági tagok által megfogalmazott kérés alapján készítettem az alábbi szakmai véleményem a „Bonito, kft. ajánlata a 153/8 és 153/9-es telekszámú parcellák eladására (Kórház előtti parkoló)" című, TE – 1717 számú anyagról.

Az anyagban említett parcellák a városi jövőképet és stratégiát tekintve meghatározó helyen vannak. Pozitívan értékelek minden olyan törekvést, mely a városi vagyont közterekkel kívánja gazdagítani ill. bővíteni. A szóban forgó helyszín rendelkezik olyan városépítészeti potenciállal melyből egy jó minőségű, a mai kornak megfelelő köztér, parkoló kombináció jöhet létre. Ehhez hosszútávon azonban a kórház előtti térre is szükség volna. Amennyiben ez az utakkal körbezárt egységes városi parcela (tömb) rendelkezésre áll, egy 21. századnak megfelelő stratégiáját lehetne meghatározni. Első lépésben azonban a felkínált területek megvételét javasolom.

Tisztelettel: Csémy Krisztián


Kataste...
Parcely
Stavby
Listy vlastníctva
Parcely C
2 záznamy
2 označené
Vybrať susedov
KATASTRÁLNE ÚZEMIE
ČÍSLO PARCELY
VÝMERA PARCELY
ČÍSLO LV
Komárno
153/8
300
11550
Komárno
153/9
402
11550
Vrstvy
Hľadanie
Lokality
Legenda
Poznámky
Meranie
Tlač
Zmena aplikácie
zrušiť výber
20 m