

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

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva
v Komárne dňa : 08.02.2018
k bodu rokovania číslo :
A Komáromi Városi Képviselő-testület
2018.02.08. - i ülése
tárgyalásának pontjához.

Denisa Rémaiová – Žiadosť o predaj pozemku
Denisa Rémaiová – Kérvény telek megvásárlásra

Predkladá - Előterjeszti :

JUDr. Ing. Iveta Némethová
Vedúca odboru správy majetku
Vagyonkezelési főosztály vezetője

Správu vypracoval - Az anyagot kidolgozta :

Bakoš Vítál Mária
samostatná referentka
önálló ügyintéző

Bolo prerokované - Megtárgyalta :

Komisia finančná pri MZ zo dňa: 24.01.2018.
Pénzügyi szakbizottság a 2018.01.24. - i ülésén
Komisia pre rozvoj mesta pri MZ zo dňa 22.01.2018
Városfejlesztési szakbizottság a 2018.01.22. – i ülésén
Mestská rada pri MZ zo dňa: 31.01.2018
Városi tanács a 2018.01.31. - i ülésén

Materiál obsahuje – Az anyag tartalmazza :

1. Návrhy na uznesenie – Határozati javaslatok
2. Žiadosť – Kérvény
3. Prílohy – Mellékletek

TE-1618/2017
46166/OSM/2017

Žiadateľka: Denisa Rémaiová, s trvalým pobytom 925 23 Jelka.

Predmet žiadosti: predaj pozemku, novovytvorenej parcely reg. „C“ č. 10279/11 o výmere 380 m², zastavaná plocha, vytvorenej geometrickým plánom č. 50984829-9/2017, vedenej na LV č. 6434 v k.ú Komárno. Žiadateľka je vlastníkom prevádzkovej budovy so súp.č. 47, ktorý sa nachádza na pozemku parc. reg. „C“ č. 10280. Žiadaný pozemok je príľahlý pozemok, na ktorom by žiadateľka chcela vybudovať parkovisko, bezbarierový vstup.

Žiadaná kúpna cena pozemku: podľa priloženého znaleckého posudku

Cena pozemku podľa BDÚ: je 19,60 eur/m².

Poznámka

<http://mu-komarno.gisplan.sk/mapa/katastralna-mapu/?lb=of-2014&ly=pc%2Cpe&lbo=0.85&lyo=&c=-499584.55%3A-1331765.05&z=7>

Stanovisko KRM zo dňa 22.01.2018 : doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(8-0-2)**

Stanovisko FK zo dňa 24.01.2018 : doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(6-0-0-1)**

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 31.01.2018: doporučuje schváliť návrh na uznesenie **(5-0-1)**

Návrhy na uznesenie:

**Návrh na uznesenie
k žiadosti o predaj pozemku**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ konštatuje , že

zámer predaja novovytvorenej parcely registra „C“ č. 10279/11 o výmere 380 m², zastavaná plocha, vytvorenej geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 z parcely registra „C“ č. 10279/10 o výmere 1346 m², zastavaná plocha, vedenej na LV 6434 v k. ú. Komárno pre Denisu Rémaiovú s trvalým pobytom 925 23 Jelka, **bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne číslo 1605/2017 zo dňa 14. decembra a 21. decembra 2017, zverejnený dňa 10. januára 2018 na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta, ktoré zverejnenie trvá aj v čase zasadnutia MZ, v súlade § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991ZB. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

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

1. v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- **predaj** novovytvorenej parcely registra „C“ č. 10279/11 o výmere 380 m², zastavaná plocha, vytvorenej geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 z parcely registra „C“ č. 10279/10 o výmere 1346 m², zastavaná plocha, vedenej na LV 6434 v k. ú. Komárno, pre Denisu Rémaiovú s trvalým pobytom 925 23 Jelka, **ako prípad hodný osobitného zreteľa** z dôvodu, že žiadateľka je vlastníkom prevádzkovej budovy so súp.č. 47, ktorý sa nachádza na pozemku parc. reg. „C“ č. 10280 a je príľahlý pozemok, na ktorom by žiadateľka chcela vybudovať parkovisko, bezbarierový vstup.
2. **kúpnu cenu pozemku vo výšku 100 % z BDÚ, t.j. 19,60 eur/m², celkom 7.448,- eur**

za nasledovných podmienok :

- viazanosť návrhu kúpnej zmluvy a lehota na zaplatenie kúpnej ceny v celej výške je 30 dní odo dňa doručenia návrhu kúpnej zmluvy,
- poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností platí kupujúci.

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

zabezpečiť spracovanie a zaslanie návrhu kúpnej zmluvy v zmysle bodu B/ tohto uznesenia

Termín: 30 dní od schválenia uznesenia

ÚDAJE ŽIADATEĽA :

a) fyzická osoba

Meno a priezvisko žiadateľa, prípadne titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, trvalé bydlisko. V prípade manželov je potrebné uviesť údaje oboch manželov, telefónne číslo žiadateľa.

b) fyzická osoba - podnikateľ

Obchodné meno žiadateľa, IČO, sídlo podnikania, meno a priezvisko prípadne titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, bankové spojenie a číslo účtu. K žiadosti je potrebné pripojiť výpis zo živnostenského registra, telefónne číslo žiadateľa.

c) právnická osoba

Obchodné meno, sídlo a IČO právnickej osoby, meno priezvisko a funkciu osoby, ktorá v prípade uzatvorenia zmluvy bude oprávnená zmluvu podpísať, bankové spojenie a číslo účtu a v prípade kúpy nehnuteľnosti informáciu o tom, že kupovaná nehnuteľnosť má tvoriť obchodné imanie alebo základné imanie spoločnosti.

K žiadosti je potrebné pripojiť výpis z obchodného registra, číslo žiadateľa.

ÚDAJE ŽIADATEĽA :

JENISA RÉMAIOVÁ rod. RÉMAIOVÁ
BEKA 923 23
r.e.

VEC : Žiadosť o predaj – prenájom nehnuteľnosti

Touto cestou Vás žiadam o predaj – prenájom nehnuteľnosti nachádzajúceho sa v katastrálnom území KOMÁRNO na p. č. 10239/19 o výmere 390 m² druh pozemku ZAS. PLOCH súpisné číslo vedený na LV č. 6434

za nasledovným účelom :

POZEMOK VYTVORĚNÝ GEOM. PLÁNOM, VE PRÍLOHE
POSUDOK STAVBY S.C. 47, KUDRŮJ 607 KLASIFIKOVANÝ
KUPA POZEMOK 67 607 MOKLA ZAŠEŽEČT PLTNULÉJSE
A RINOVÉJSE KUDVÁJSE BUDOV SO HUP CÍLOM 47 (4704 -
DOMNIE PARKOVISKA, BEŽARIEK. VŠIM, PRI STAV. KUDVÁJSE)
KUP KUDVÁJSE KUDVÁJSE KUDVÁJSE KUDVÁJSE

Komárno, dňa 16.10.2017

Podpis žiadateľa : Jenisa Rémaiová

Prílohy :

- prehľadná mapa
- ZNALECKÝ POSUDOK
- GEOMETRICKÝ PLÁN (PRACOVNÁ KÓPIA)

Osobne podané

Mestský úrad Komárno	
Datum: <u>18.10.2017</u>	Oboroddelenie: <u>OSM</u>
Číslo zápisu: <u>68876</u>	Číslo správy: <u>64213/46166</u>
Prílohy:	Výhľad:
Prílohy:	

Znalec : Ing. Katarína Vyšehradská, 945 04 Komárno – Nová Stráž,
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Zadávateľ : Remaiová Denisa, Jelka

Číslo spisu, objednávky : objednávka zo dňa 20. septembra 2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 116/2017

Vo veci : Odhad všeobecnej hodnoty pozemku parc. „C“ č. 10279/11 v kat.
území Komárno obce Komárno pre účely prevodu vlastníckych práv
k pozemku

Počet strán (z toho príloh) : 28 (dvadsaťosem) – z toho príloh 19 (devätnásť)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 (tri)

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 20.09.2017 je odhad všeobecnej hodnoty pozemku v kat. území Komárno obce Komárno vytvoreného geometrickým plánom :

- pozemku parc. „C“ č. 10279/11

2. Účel posudku : zamýšľaný prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti - pozemku

3. Dátum vyžiadania posudku : 20. september 2017

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok :

Dátum miestnej obhliadky - 20. september 2017

5. Dátum ku ktorému nehnuteľnosti alebo stavba sa ohodnocujú :

Dátum vyhotovenia znaleckého posudku - 16. október 2017

6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

6.1. Podklady poskytnuté zadávateľom :

- Originál pracovnej kópie geometrického plánu č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöppösa, Bátorové Kosihy na oddelenie pozemkov p. č. 10279/10 a 10279/11 v kat. území Komárno obce Komárno vyhotoveného dňa 08.09.2017

6.2. Podklady obstarané znalcom :

- Čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 6434 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2017
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 10267 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2017
- Informatívna kópia z mapy pre pozemky parc. „C“ č. 10279/10 a 10280 v kat. území Komárno obce Komárno vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.10.2017
- Výsledky miestnej obhliadky

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 žiadal ohodnotiť pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku na základe pracovnej kópie geometrického plánu č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöppösa, Bátorové Kosihy.

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:

- porovnávacia 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 – pozemku – 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 pozemku 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 16.10.2017 boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

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

Parcela číslo	výmera v m ²	druh pozemku	umiestnenie pozemku
10279/10	1346	zastavané plochy a nádvoria	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 Klapka 1, Komárno, SR		1/1

Časť C- Tarchy :

Pozemok je bez tiarch

Podrobný rozpis tiarch 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 20. septembra 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.

Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku bol vytvorený geometrickým plánom. Nachádza sa na okraji zastavaného územia okresného mesta Komárno v časti mesta Malý Harčáš. Je situovaný medzi pozemkami užívanými v prevažujúcom množstve na poľnohospodársku výrobu a pozemkami zabudovanými prevádzkovými stavbami skôr bez užívania (budovy bývalého Poľnohospodárskeho družstva Komárno). V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku sa nachádza čiastočne spevnená odstavňá plocha.

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. 10279/11 kat. územia Komárno tvoriaci predmet znaleckého posudku bol vytvorený geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöpsösa, Bátorové Kosihi , oddelením od pôvodného pozemku parc. „C“ č. 10279/10 kat. územia Komárno. Predmetný pôvodný pozemok je vedený na LV č. 6434 pre kat. územie Komárno ako pozemok v zastavanom území okresného mesta Komárno. V čase vykonania znaleckého posudku zo strany zadávateľa posudku ide zatiaľ len o zamýšľaný prevod vlastníctva k pozemku. Znalcovi preto bola predložená len pracovná kópia predmetného geometrického plánu.

Pôvodný pozemok parc. „C“ č. 10279/10 kat. územia Komárno ako aj pozemok vytvorený geometrickým plánom sú charakterizované ako zastavané plochy a nádvorja – pozemok, na ktorom je dvor. V čase vykonania znaleckého posudku pozemky sú užívané ako čiastočne spevnené odstavné plochy zriadené okolo budovy so súp. číslom 47 postavené na pozemku parc. „C“ č. 10280 kat. územia Komárno, ktorej vlastníkom je zadávateľ znaleckého posudku (LV č. 10267).

Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku z verejného priestoru (miestna spevnená komunikácia zriadená po trase Mesto Komárno – Malý Harčáš – Veľký Harčáš) je prístupný cez účelovú komunikáciu zriadenú na pozemku parc. „C“ č. 10279/5 kat. územia Komárno a pozemok parc. „C“ č. 10279/10, ktorých vlastníkom je Mesto Komárno (LV č. 6434).

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

- Pozemok parc. „C“ č. 10279/11, 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 nehnuteľnosti

Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku sa nachádza v okresnom meste Komárno, v mestskej časti Malý Harčáš. Bol vytvorený geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöppösa, Bátorové Koshih. Je situovaný na okraji zastavaného územia mesta medzi pozemkami užívanými v prevažujúcom množstve na poľnohospodársku výrobu a pozemkami zabudovanými prevádzkovými stavbami skôr bez užívania (budovy bývalého Poľnohospodárskeho družstva Komárno). V čase vykonania znaleckého posudku sa nachádza na ňom čiastočne spevnená odstavná plocha – dvor.

Pozemok z verejného priestoru (miestna spevnená komunikácia zriadená po trase Mesto Komárno – Malý Harčáš – Veľký Harčáš) je prístupný cez účelovú komunikáciu zriadenú na pozemku parc. „C“ č. 10279/5 kat. územia Komárno a pozemok parc. „C“ č. 10279/10, ktorých vlastníkom je Mesto Komárno (LV č. 6434). Pri pozemku je daná možnosť napojenia na rozvody vody a elektriny. Doprava v bezprostrednom okolí pozemku: mestská autobusová doprava (zastávka autobusu sa nachádza vo vzdialenosti približne 100-130 m).

Komárno je okresné mesto v Nitrianskom kraji s počtom obyvateľov 31190 (k 31.12.2016), 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, daňový úrad, súd, 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 v okolí je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy (nezamestnanosť do 10% - zdroj ŠÚ SR). Prírodná lokalita v okolí nehnuteľností sa nachádza vo vzdialenosti do 1000 m (záhradkárska a rekreačná oblasť na Alžbetinskom ostrove). Životné prostredie v okolí pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku nie je skoro ničím rušené.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok parc. „C“ č. 10279/11 kat. územia Komárno tvoriaci predmet znaleckého posudku bol vytvorený geometrickým plánom. Tvorí príslušnú plochu k budove so súp. číslom 47, ktorej vlastníkom je zadávateľ znaleckého posudku.

V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku sa nachádza čiastočne spevnená odstavná plocha – dvor. Iný jeho účel užívania ani neprichádza do úvahy.

V budúcnosti – po nadobudnutí vlastníctva pozemku – by vlastníkom budovy so súp. číslom 47 mohol zabezpečiť cez pozemok plynulejšie a riadne užívanie predmetnej budovy (možnosť parkovania na vlastnom pozemku, príp. vybudovanie bezbariérového vstupu), ako aj jednoduchšiu manipuláciu v prípade stavebných úprav budovy.

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 16.10.2017 na nehnuteľnosti – pozemku – tvoriacej predmet znaleckého posudku nie je zriadená žiadna farcha, ktorá by jej užívanie nejakým spôsobom obmedzovala. Pozemok tvorí príslušnú plochu budovy so súp. číslom 47. Je prázdny, nachádza sa na ňom čiastočne spevnená odstavňá plocha.

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, pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu a pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VSH_{poz} = M \times VSH_M$$

kde M – výmera pozemku v m²
 VSH_M – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

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

$$VSH_M = VH_M \times k_{f0}$$

kde VH_M – jednotková východisková hodnota pozemku
 k_{f0} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu :

$$k_{f0} = k_s \times k_v \times k_o \times k_r \times k_i \times k_z \times k_k$$

kde k_s – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
 k_v – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)
 k_o – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
 k_r – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)
 k_i – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)
 k_z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)
 k_k – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Pozemok parc. „C“ č. 10279/11, kat. územie Komárno – podľa geometrického plánu

Pozemok parc. „C“ č. 10279/11 kat. územia Komárno tvoriaci predmet znaleckého posudku bol vytvorený geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Győpősa, Bátorové Kosihi, oddelením od pôvodného pozemku parc. „C“ č. 10279/10 kat. územia Komárno. Pôvodný pozemok parc. „C“ č. 10279/10 kat. územia Komárno je vedený na LV č. 6434 pre kat. územie Komárno ako pozemok v zastavanom území okresného mesta Komárno.

Pozemok sa nachádza medzi pozemkami užívanými v prevažujúcom množstve na poľnohospodársku výrobu a pozemkami zabudovanými prevádzkovými stavbami skôr bez užívania (budovy bývalého Poľnohospodárskeho družstva Komárno). Je situovaný na okraji zastavaného územia mesta v poľnohospodárskej polohe.

Je príslušným pozemkom k budove so súp. číslom 47 postavenej na pozemku parc. „C“ č. 10280 kat. územia Komárno. Pozemok je rovinatý, z verejného priestoru (miestna spevnená komunikácia zriadená po trase Mesto Komárno – Malý Harčáš – Veľký Harčáš) je prístupný cez účelovú komunikáciu zriadenú na pozemku parc. „C“ č. 10279/5 kat. územia Komárno a cez pozemok parc. „C“ č. 10279/10, ktorých vlastníkom je Mesto Komárno (LV č. 6434). Pri pozemku je daná možnosť napojenia na miestne rozvody vody a elektriny. Komunikačný systém v bezprostrednom okolí pozemku: mestská autobusová doprava (zastávka autobusu sa nachádza vo vzdialenosti približne 100-130 m). Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú hodnotu pozemku.

V čase vykonania znaleckého posudku na pozemku sa nachádza čiastočne spevnená odstavňá plocha – dvor. V budúcnosti – po nadobudnutí vlastníctva pozemku – by zadávateľ znaleckého posudku ako vlastníč budovy so súp. číslom 47 mohol zabezpečiť cez pozemok plynulejšie a riadne užívanie predmetnej budovy (možnosť parkovania na vlastnom pozemku, príp. vybudovanie bezbariérového vstupu), ako aj jednoduchšiu manipuláciu v prípade stavebných úprav budovy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10279/11	zastavané plochy a nádvoria	380	380,00	1/1	380,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

 $VH_{M1} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00 (0,90 – 1,00)
k_r koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95 (0,90 – 0,95)
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00 (1,00)
k_f koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90 (0,80 – 1,00)
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí) – v blízkosti pozemku je daná možnosť napojenia na miestne rozvody vody a elektriny	1,10 (1,00 – 1,20)
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_a koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{p2} = 1,00 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1,00 \cdot 1,00$	0,9405
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{M1} = VH_{M1} \cdot k_{p2} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 \cdot 0,9405$	9,37 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{RC2} = M \cdot VSH_{M1} = 380,00 \text{ m}^2 \cdot 9,37 \text{ Eur/m}^2$	3 560,60 Eur

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bol odhad všeobecnej hodnoty pozemku parc. "C" č. 10279/11 kat. územia Komárno obce Komárno vytvoreného geometrickým plánom č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöppösa, Bátorové Kosihy.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 560,60 Eur

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. "C" č. 10279/11, kat. územie Komárno - podľa geometrického plánu - parc. č. 10279/11 (380 m ²)	3 560,60
Spolu VŠH	3 560,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 560,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 560 Eur

Slovom: Tritisícpäťstošesťdesiat Eur

V Komárne, dňa 16. októbra 2017




Ing. Katarína Vyšehradská

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.09.2017 (1 strana)
- Čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 6434 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2017 (12 strán)
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 10267 pre kat. územie Komárno obce Komárno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2017 (1 strana)
- Informatívna kópia z mapy pre pozemky parc. „C“ č. 10279/10 a 10280 v kat. území Komárno obce Komárno vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.10.2017 (1 strana)
- Fotokópia pracovnej kópie geometrického plánu č. 50984829-9/2017 súkromného geodeta Ing. Istvána Gyöppösa, Bátorové Kosihy na oddelenie pozemkov p. č. 10279/10 a 10279/11 v kat. území Komárno obce Komárno vyhotoveného dňa 08.09.2017 (2 strany)
- Poloha pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku v meste Komárno (2 strany)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Komárno

Obec: KOMÁRNO

Katastrálne územie: Komárno

Dátum vyhotovenia: 16.10.2017

Čas vyhotovenia: 22:56:52

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6434

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.
10279/10	1346	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mesto Komárno, Nám.gen.Klapku 1, Komárno, PSČ 945 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka Kúpna zmluva V-1855/2008 z 19.6.2008 - výkup:
- diel č.7 o výmere 80 m2 z parc.č.3666/2,
- diel č.36 o výmere 82 m2 z parc.č.3995,
- diel č.37 o výmere 60 m2 z parc.č.3997,
- diel č.38 o výmere 25 m2 z parc.č.3998,
- diel č.39 o výmere 91 m2 z parc.č.4001,
- diel č.40 o výmere 530 m2 z parc.č.4154,
- diel č.11 o výmere 650 m2 z neknihovanej parc.č.4290/4 podľa geometrického plánu č.36539651-22/06 zo dňa 23.5.2006 - (vlastník: Mesto Komárno, IČO: 00 306 525 v podiele 1/1)

Poznámka Poznamenáva sa predbežné opatrenie - povinnosť nenakladať s právami a zdržať sa scudzenia, zaťaženia alebo akýmkoľvek iným spôsobom zmeny až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Komárno na základe Uznesenia 5C/4/2015-43 4215200304 zo dňa 26. 1. 2015, o uloženie povinnosti s navrhovateľom uzatvoriť nájomnú zmluvu, P-140/15 na parcely registra "C" č. 10168/2, 10168/5, 10173, 10175, 10177, 10178, 10179, 10180, 10168/1, 10225, 10226, 10228/4, 10228/3, 10228/2, 10228/1, 10227, 10222/1, 10279/1.

Poznámka Poznamenáva sa Návrh na začatie súdneho konania - určenie platnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva - podaný na Okresný súd Komárno dňa 22.6.2016 pod č. k.14C/235/2016 v spojení so zmenou návrhu zo dňa 17.08.2016.Určovací žaloba zo dňa 22.06.2016 v spojení so zmenou návrhu zo dňa 17.08.2016 podľa ustanovenie § 137 písm.c zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný poriadok, P-844/16 na pozemky parcely reg. "C" č. 10210, 10211, 10212.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V-438/93, Z-1839/95 - pol. 1207/95

Titul nadobudnutia ZAPIS Z 79/97

Titul nadobudnutia Delimit.prot.Z 1230/97

Titul nadobudnutia Del.protokol.Z 1205/97

Titul nadobudnutia Delimit.protokol.Z 1257/97

Titul nadobudnutia Zápis do KN, Z-2548/96,geom.plán č.31424962-5/96

Titul nadobudnutia Delimit.Z 734/97

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis Z 2050/97 -g.pl.33938458-59/97,33938458-16/97

33938458-17/97,33938458-15/97

Titul nadobudnutia Delim.prot.Z 4340/96

Titul nadobudnutia Žiad.o zápis Z1965/97 g.pl.č.33938458-20/97,33938458-56/97,33938458-54/97

Titul nadobudnutia Žiad.o zápis Z 1966/97,g.pl.č.33938458-18/97

Informatívny výpis

1/20

Údaje platné k: 13.10.2017 18:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Komárno
Obec: KOMÁRNO
Katastrálne územie: Komárno

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 16.10.2017
Čas vyhotovenia: 23:00:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10267

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10280	260	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
47	10280	2	Prevádzková budova		1

Legenda:

Druh stavby:

2 - Poľnohospodárska budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Remaiová Denisa r. Remaiová, V

i, Jelka, PSČ 925 23, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-1865/2017 z 21.06.2017.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

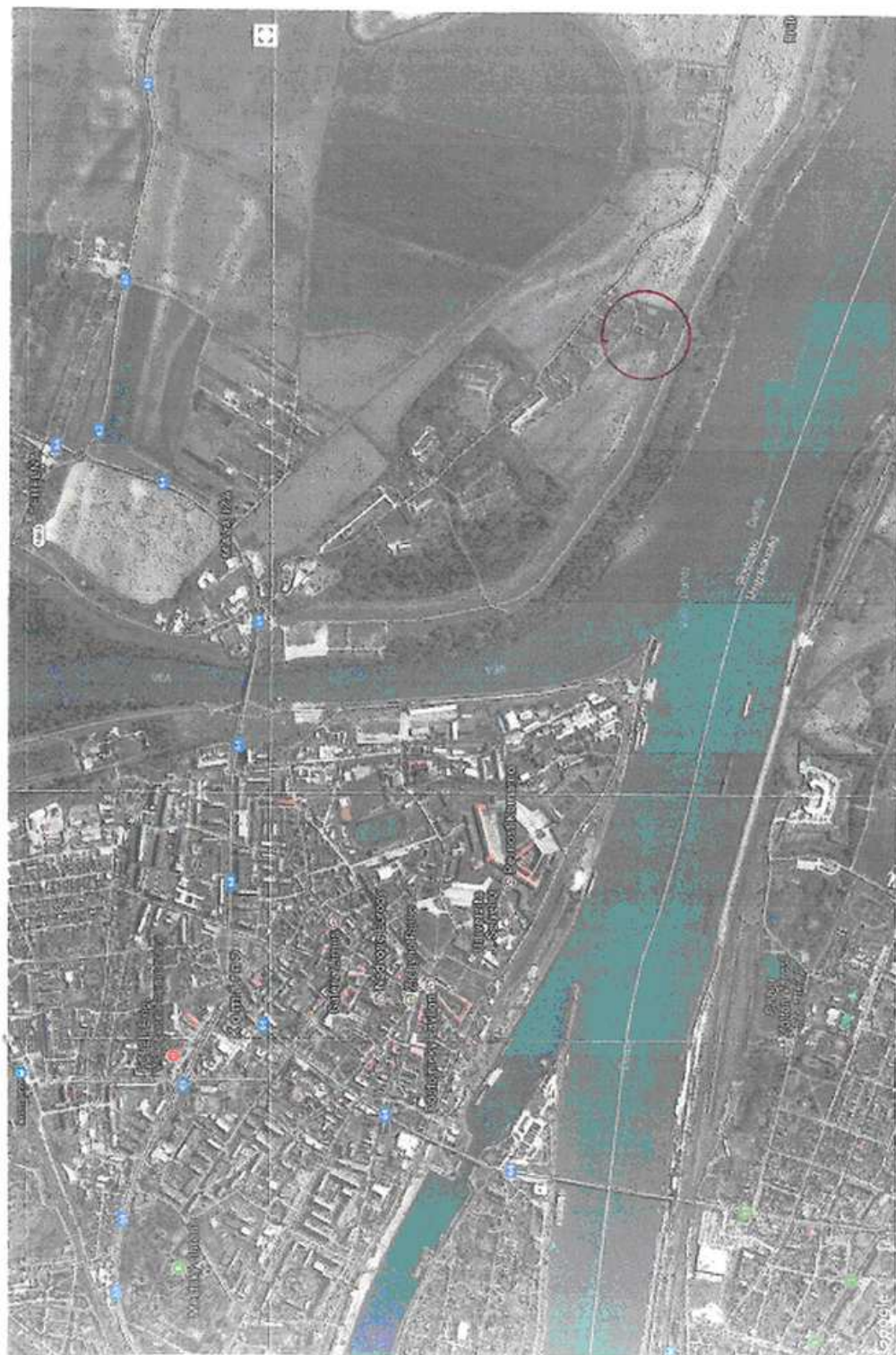
Informačná kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 913843. Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod číslom 116/2017.



Ing. Katarína Vyšehradská



Geometrijski plan je podskupina na pravom prostoru, kad lijeva strana jednačina ima vrijednost nula i postoji s lijeve strane jednačina i jednačina nezavisnosti

 Ing. Ján Čižpala podnik Hlavná 44/24, 34 34 401 - 041 080 343-447 IČO: 5596029	Majiteľ: <i>Komársky</i> Podľa: <i>Komársky</i>	Dátum: <i>Komársky</i> Číslo: <i>30966829 - 9/2017</i>	Územie: <i>Komársky</i> Mesto: <i>Marcelová 9-3</i>
<p align="center">GEOMETRICKÝ PLÁN</p> <p align="right"><i>na vyhlásenie pozemkov</i> <i>p.č. 162/79-10 a 162/79-11</i></p>			
Miesto: <i>06.09.2017</i> Územie: <i>Ing. Čižpala Ján</i> Podľa: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i>	Miesto: <i>06.09.2017</i> Územie: <i>Ing. Čižpala Ján</i> Podľa: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i>	Miesto: <i>06.09.2017</i> Územie: <i>Ing. Čižpala Ján</i> Podľa: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i>	Miesto: <i>06.09.2017</i> Územie: <i>Ing. Čižpala Ján</i> Podľa: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i> Územie: <i>06.09.2017</i> Číslo: <i>Číslo 162/79-10 a 162/79-11</i>









