



TE-1371/2017

## **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.

**Návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov**  
**Javaslat a nyilvános versenytárgyalás kiírására városi telkek eladására**

---

**Predkladá - Előterjeszti :**

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

**Správu vypracoval - Az anyagot kidolgozta :**

Beáta Kmeťová  
samostatná referentka  
önálló ügyintéző

**Bolo prerokované - Megtárgyalta :**

Komisia finančná pri MZ zo dňa 24.01.2018  
Pénzügyi szakbizottság a 2018.01.24. - 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. Prílohy – Mellékletek

TE-1371/2017

**Mestský úrad Komárno, odbor správy majetku**, navrhuje vhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov, parc. reg. „C“ č. 11128 o výmere 459 m<sup>2</sup>, záhrada, parc. reg. „C“ č. 11138 o výmere 335 m<sup>2</sup>, záhrada a parc. reg. „C“ č. 11140 o výmere 398 m<sup>2</sup>, záhrada v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 6434. Pozemky sa nachádzajú v **záhradkárskej oblasti pred Novou Strážou**. Na predmetné pozemky v súčasnom období nie sú uzatvorené nájomné zmluvy.

---

**Cena pozemku:** podľa BDÚ 16,80 eur/m<sup>2</sup>

Cena pozemkov podľa znaleckého posudku vypracovanou Ing. Alenou Šagátovou je 11,83 eur/m<sup>2</sup>.

V tomto prípade nie je možné doložiť street wiew.

---

*Stanoviská:*

**Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby :** Podľa územného plánu pozemok je určený pre plochy záhradkárskych osád mimo zastavaného územia (H1), kde je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, jedným nadzemným podlažím. Nie je v rozpore s UPN.

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

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

**Stanovisko Rady** zo dňa 31.01.2018 : doporučuje schváliť návrh n uznesenie **(6-0-0)**

---

*Návrh na uznesenie : (Vyhlásenie OVS) :*

**Návrh na uznesenie  
na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

**A/ schvaľuje**

v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **zámer predaja** nehnuteľností formou **obchodnej verejnej súťaže** s vyvolávacou cenou najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, ktorá je zároveň najnižším podaním :

1. **parc. registra „C“ č. 11128** o výmere 459 m<sup>2</sup>, záhrada, vedenej na LV č. 6434 v k.ú. Komárno, s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 114/2017 zo dňa 12.12.2017, zaokrúhlene vo výške **5.400,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

2. **parc. reg. „C“ č. 11138** o výmere 335 m<sup>2</sup>, záhrada v k.ú. Komárno, vedenej na LV č. 6434 s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 115/2017 zo dňa 13.12.2017, zaokrúhlene vo výške **3.960,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

3. **parc. reg. „C“ č. 11140** o výmere 398 m<sup>2</sup>, záhrada v k.ú. Komárno, vedenej na LV č. 6434 s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 116/2017 zo dňa 13.12.2017, zaokrúhlene vo výške **4.710,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

za nasledovnej podmienky:

- mesto zverejní svoj zámer na predaj nehnuteľností v súlade s ust. §9a, ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodu A/ tohto uznesenia,
- pozemky sú na predaj aj s dočasnými stavbami, ktoré sa nachádzajú na ponúkaných pozemkoch,
- všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, správny poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností platí kupujúci,
- vyhlasovateľ OVS si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy

#### **B/ schvaľuje**

v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **predaj** nehnuteľností formou **obchodnej verejnej súťaže** s vyvolávacou cenou najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, ktorá je zároveň najnižším podaním :

1. **parc. registra „C“ č. 11128** o výmere 459 m<sup>2</sup>, záhrada, vedenej na LV č. 6434 v k.ú. Komárno, s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 114/2017 zo dňa 12.12.2017, zaokrúhlene vo výške **5.400,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

2. **parc. reg. „C“ č. 11138** o výmere 335 m<sup>2</sup>, záhrada v k.ú. Komárno, vedenej na LV č. 6434 s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 115/2017 zo dňa 13.12.2017, zaokrúhlene vo výške **3.960,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

3. **parc. reg. „C“ č. 11140** o výmere 398 m<sup>2</sup>, záhrada v k.ú. Komárno, vedenej na LV č. 6434 s vyvolávacou cenou vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa znaleckého posudku, vyhotovenou znalkyňou Ing. Alenou Šagátovou pod č. 116/2017 zo dňa 13.12.2017, zaokrúhlene vo výške **4.710,- eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,

#### **C/ schvaľuje**

vyhlásenie a podmienky obchodnej verejnej súťaže na odpredaj nehnuteľností v zmysle bodu A/ tohto uznesenia, ktoré tvorí prílohu tohto uznesenia,

#### **D/ schvaľuje**

odbornú komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle bodu C/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení :

....., predseda,  
....., člen,  
....., člen,  
....., člen,  
Beáta Kmeťová, člen,

**E/ ukladá**  
**Mestskému úradu v Komárne**

1. Zverejniť oznámenie o zámere predaja nehnuteľností v zmysle bodu A/ tohto uznesenia, formou obchodnej verejnej súťaže na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači a v celoštátnej tlači,
2. Zverejniť vyhlásenie a podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu C/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta,

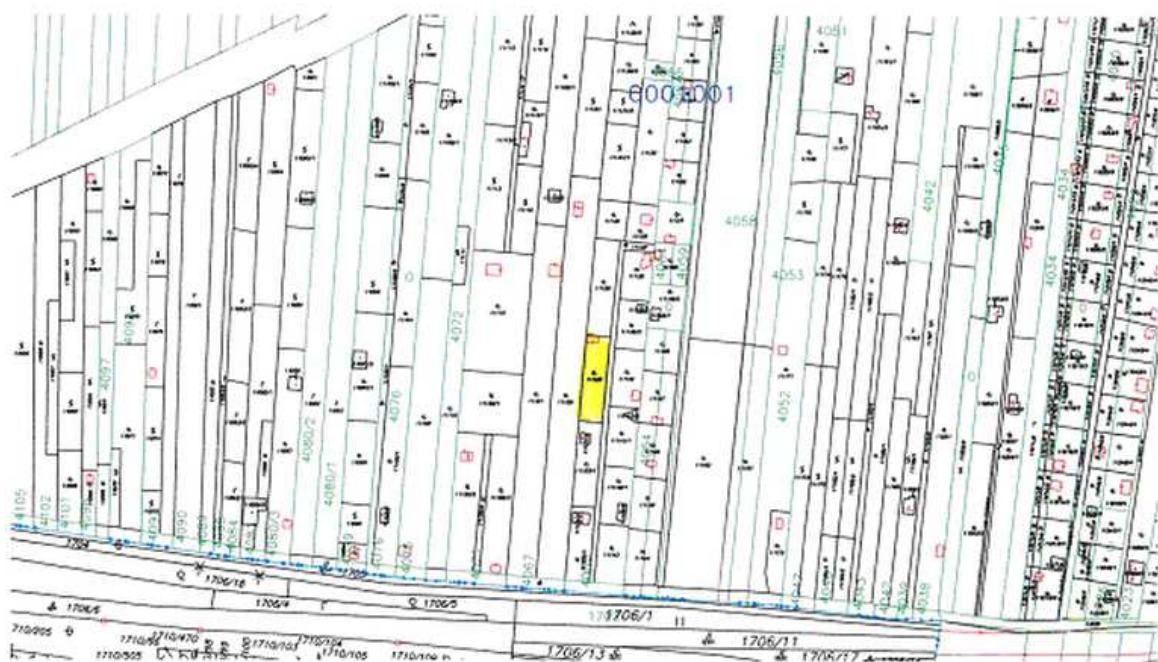
**F/ žiada**  
**Ing. László Stubendeka, primátora mesta Komárno**

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu D/ tohto uznesenia,

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

1. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ a C/ tohto uznesenia,  
Termín: 60 dní odo dňa schválenia uznesenia
2. predložiť výsledok obchodnej verejnej súťaže na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Komárne.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže



1. E 11128 0 gromie 459m<sup>2</sup>





ING. ALENA ŠAGÁTOVÁ, Elektrizárenská cesta 12A, 945 01 KOMÁRNO  
znalkyňa z odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti  
evidenčné číslo znalca: 913312 tel. č.: +421(0)908 757 772, e-mail: alenasagatova@orango.sk

Zadávateľ (objednávateľ) : Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1/1, 945 01 Komárno  
Číslo spisu (objednávky) : Objednávka č.20171333 zo dňa 9.11.2017

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 114/2017

Vo veci

: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok  
registra "C" č.11128 v Komárne, katastrálne územie Kom.

Počet strán

: 35 (z toho 24 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1.1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok** parc. registra "C" č.11128 v Komárne, katastrálne územie Komárno.

### **1.2. Dátum vyžiadania posudku:**

09.11.2017- dátum vyhotovenia písomnej objednávky

04.12.2017- dátum doručenia písomnej objednávky znalcovi

### **1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 24.10.2017 (dátum obhliadky nehnuteľnosti, obhliadka bola vykonaná na základe telefonической objednávky zadávateľa)

### **1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.12.2017

### **1.5. Podklady na vypracovanie posudku :**

#### **1.5.1 Dodané zadávateľom (vlastníkom) :**

- Objednávka č.20171333 zo dňa 9.11.2017

#### **1.5.2 Získané znalcom :**

- list vlastníctva č.6434 kat. úz. Komárno, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizácia 8.12.2017
- informatívna kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál 11.12.2017
- obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2017
- fotodokumentácia pozemku a stavby záhradnej chaty zo dňa 24.10.2017

### **1.6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky č. 626/2007 Z. z., Vyhlášky č. 605/2008 Z. z., Vyhlášky č. 47/2009 Z. z., Vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a Vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

### **1.7. 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
- Vyhláška MS SR č.534/2008 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 vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Zákon NR SR č. 390/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov
- Vyhláška MS SR č.107/2016 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a



- náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška MS SR č.47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/ 2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
  - Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška MSSR č.34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny).
  - Zákon č.50/1982 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov („stavebný zákon“)
  - STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
  - STN 73401 - Budovy na bývanie
  - Zákon 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
  - Zákona NR SR č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel
  - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
  - Marián Vyvarina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 (ďalej len „Metodika“)

#### 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Zadávateľ žiada stanoviť iba hodnotu pozemku. Hodnotu príslušenstva a záhradnej drevenej chatky zadávateľ nežiada ohodnotiť.

#### 1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 2.1.a. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Pri koeficiente cenovej úrovne, použitom vo výpočtoch východiskovej hodnoty stavieb, uvažujem s hodnotou podľa najaktuálnejších štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2017. Koeficient vyjadruje cenový nárast od obdobia 4. Q 1996 (rozpočtové ukazovatele ÚSI).

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

##### 2.1.b.1 List vlastníctva č. 6434 vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizovaný 8.12.2017

Údaje z listu vlastníctva.:

Okres: Komárno  
Obec: Komárno  
Kat. územie: Komárno

#### **Časť A : Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.: 11128  
výmera : 459  
druh pozem.: záhrady  
spôsob využ.p.: 4  
druh chr.n. :  
umiest. pozemku : 2  
právny vzťah :

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### **ČASŤ B : VLASTNÍCI ALEBO INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

por. č.1:

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

IČO:.....

Spolu vlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorý sa týka hodnoteného pozemku.

#### **Časť C : Ťarchy**

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorá ťarcha sa týka hodnoteného pozemku.

Iné údaje: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

Poznámka: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

2.1.c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná v súlade s telefonickou objednávkou zadávateľa dňa 24.10.2017. Pozemky sprístupnila pani Beáta Kmeľová, pracovníčka Mestského úradu Komárno. K dátumu obhliadky 28.10.2017 sa na pozemku parc. č. 11128 nachádzala drevená záhradná chata a oplotenie v zlom technickom stave. Chata je na mape zakreslená, nie je však vedená na liste vlastníctva. Chata nebola zameraná, nie je predmetom posudku. Zadávatel' žiada ohodnotiť iba pozemok, bez príslušenstva.

2.1.d. Technická dokumentácia (porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom):

Predmetom posudku je iba stanovenie hodnoty pozemku. Stavbu chaty nehodnotím.

2.1.e. Údaje katastra nehnuteľností - (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom):

Právna dokumentácia stavby záhradnej chaty nie je v súlade so skutkovým stavom, na liste vlastníctva č. 6434 nie je vedená žiadna stavba. Na aktuálnej katastrálnej mape je chatka zakreslená. Nie je k dispozícii žiadny doklad o povolení chatky, ani jej kolaudácii. Stavbu považujem za vlastnícky nepodloženú časť nehnuteľnosti. Pozemok parc. č. 11128 je parcela registra "C", vedená na LV č. 6434. Prístupná je cez spoločný chodník na pozemku parc. č. 11137. Vlastníkom pozemku je Mesto Komárno, pozemok je vedený na LV č. 6434. Na LV nie je vyznačené vecné bremeno - právo prechodu. Prístup je okrem p.č. 11137 aj cez parc. č. 11039, ktorá je napojená na verejnú komunikáciu cestu I. triedy Komárno-Bratislava. Na pozemok p.č. 11039 však nie je v registri "C" založený list vlastníctva. (V registri "E" je to parc. č. 4066, vedená na LV č. 10193, vlastníkmí sú fyzické osoby). Ani na tomto pozemku nie je uvedené vecné bremeno právo prechodu v prospech vlastníkov hodnotených nehnuteľností.

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

- pozemok parc. registra „C“ č. 11128 v Komárne, kat. úz. Komárno

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

Nehodnotím vlastnícky nepodloženú stavbu - drevenú záhradnú chatu na pozemku. Zadávatel' žiada stanoviť iba hodnotu pozemku.

**2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Podľa Prílohy č. 3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

*„Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“*

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk], \text{ kde}$$

TH - technická hodnota stavby [Sk],

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

#### 2.3.a Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Komárno, v tesnej blízkosti mestskej časti Nová Stráž, je súčasťou zástavby záhradných chat. Oproti je zástavba rodinných domov, ktorá je už súčasťou katastrálneho územia Nová Stráž. Pozemok leží vedľa cesty I. triedy I/63 na pravej strane v smere Komárno - Bratislava cca 6km od centra okresného mesta Komárno. Dostupnosť do mesta je ešte dobrá, autom je centrum mesta vzdialené do 15min.



Hodnotený pozemok má rovinný charakter.

V tesnej blízkosti nie je žiadna občianska vybavenosť. V blízkosti nehnuteľností, v Novej Stráži, mestskej časti Komárno, je z občianskej vybavenosti obchodné a reštauračné zariadenie, pošta, predajňa stavebnín, kostol. V blízkosti je i železničná stanica.

V samotnom meste Komárno, je sídlo mestského úradu, obvodných úradov, kultúrne zariadenie, nemocnica s poliklinikou, rekreačné zariadenie - termálne kúpalisko, športové zariadenia - športová hala a futbalový štadión a mestský park, ďalej sídla bánk, úradov s okresnou pôsobnosťou, pošta, telekomunikácie a kompletná sieť obchodov a služieb.

Doprava v blízkosti pozemkov je miestna autobusová, v blízkosti je i železničná a autobusová zastávka. Vmieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny. Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie, v okolí je zvýšený hluk z dopravy. Dopyt po kúpe porovnateľných pozemkov s možnosť využitia na záhradkárске účely s limitovanou výstavbou (záhradkárске chaty do 35m<sup>2</sup>), v tejto časti mesta, nie je v rovnováhe s ponukou, je nižší. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som volila tak, aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala skutočnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností v mieste, k dátumu ohodnotenia.

Plocha pozemkov je určená platným Územným plánom mesta Komárno, schváleným VZN č.10/2005 o záväzných častiach Územného plánu mesta Komárno v znení neskorších predpisov, pre:

„plochy záhradkárских osád mimo zastavaného územia (H1), kde je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, s jedným nadzemným podlažím, s podkroviem, hygienickým vybavením s odkanalizovaním do verejného systému“.

#### 2.3.b Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým vyhotovením určená na rekreačné účely. Je situovaná v extraviláne, v bývalej záhradkárскеj osade. Platným územným plánom mesta je určená na plochy záhradkárских osád a záhrad mimo zastavaného územia. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### 2.3.c Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. Na nehnuteľnosti nie je zriadená ľarcha.

### **2.3.2 POZEMOK**

#### **2.3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Podľa Prílohy č.3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, sa všeobecná hodnota pozemku vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€], \text{ kde:}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PO} [€/m^2], \text{ kde:}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (tabuľka vo vyhláške)

k<sub>PO</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

$$k_{PO} = k_S \cdot k_V \cdot k_O \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-], \text{ kde:}$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

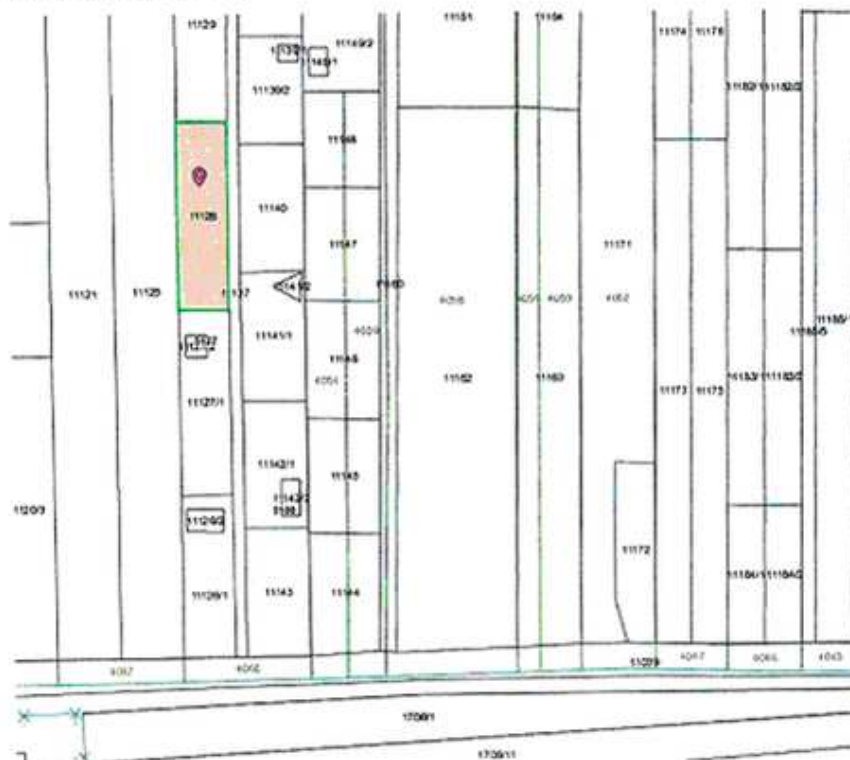


$k_v$  – koeficient intenzity využitia  
 $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov  
 $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia  
 $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 $k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov  
 $k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. registra "C" č.11128 kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno. Pozemok sa nachádza v rekreačnej zóne, užívaný bol naposledy ako záhrada. K dátumu obhliadky sa dlhšiu dobu neužíval, je neudržiavaný. Pozemok je platným územným plánom mesta určený na plochy záhradkárskych osád a záhrad mimo zastavaného územia.

V mieste je možnosť napojenia na verejné rozvody elektriky. Ostatné inžinierske siete sú na opačnej a vzdialenejšej strane cesty I. triedy. S možnosťou napojenia neuvažujem. Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie alebo vytvárajúcich hluk nad prípustnú mieru, zvýšený je dopravný hluk z príľahlej cesty I. triedy.

Pri stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som zohľadnila predovšetkým situovanie pozemku (lokalita záhradkárskych osád), možnosti jeho využitia (záhradkárske účely), možnosti obmedzenej výstavby (záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>), aj tvar a výmeru pozemku. Zároveň je zohľadnený aj prístup k pozemku aj cez neverejný pozemok parc. reg. "E" 4066 (v registri "C" parc. č.11039), na ktorom nie je zriadené vecné bremeno právo prechodu.



Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola vypočítaná tak, predstavovala hodnotu, čo najviac zodpovedajúcu súčasným cenám porovnateľných pozemkov v danej lokalite. Ostatný popis vid. analýzy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11128	záhrada	459	459,00	1/1	459,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

$VH_{HJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{HJ} = 0,75 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{HJ} = VH_{HJ} * k_{HJ} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1880$	11,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{HJ} = M * VSH_{HJ} = 459,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2$	5 429,97 €

### III. ZÁVER

#### 3.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 429,97 €

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

#### 3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok - parc. č. 11128 (459 m <sup>2</sup> )	5 429,97
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 429,97</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 400,00</b>

Slovom: Päťtisíc štyristo Eur

V Komárne dňa 12.12.2017



  
Ing. Alena Šagátová

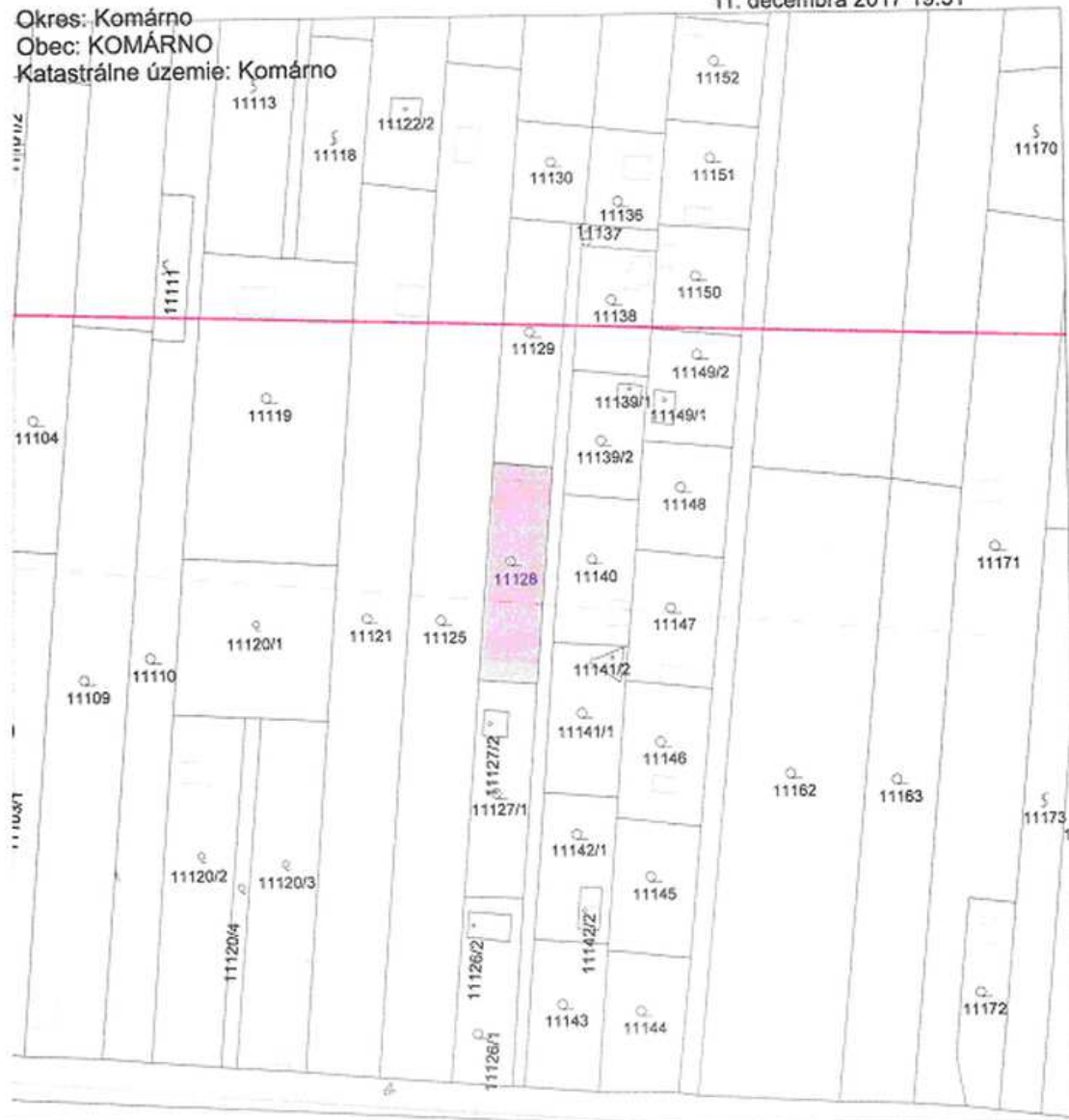
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

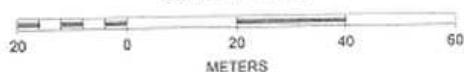
Vytvorené cez katastrálny portál

11. decembra 2017 19:51

Okres: Komárno  
Obec: KOMÁRNO  
Katastrálne územie: Komárno



SCALE 1 : 1 000



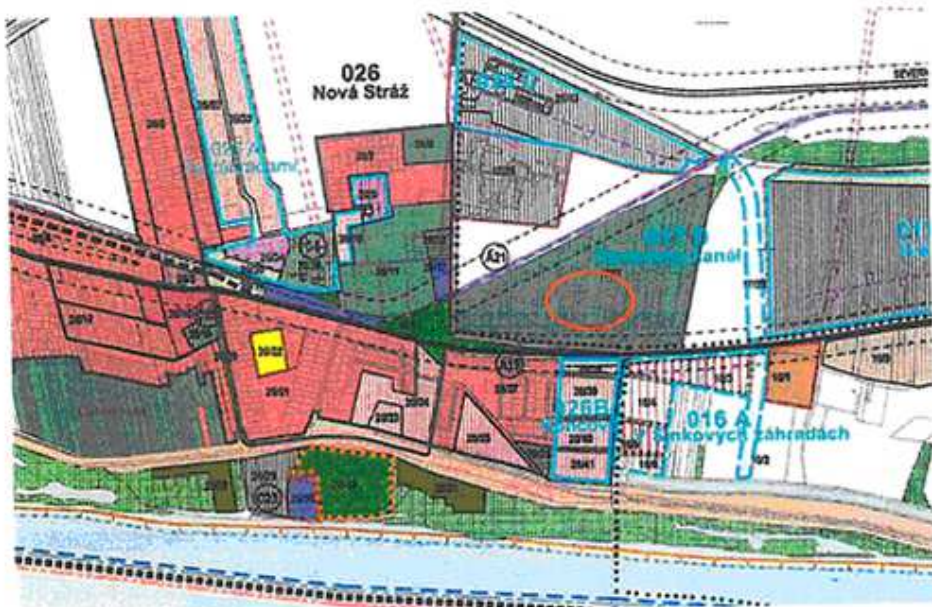
## Fotodokumentácia

Pozemok parc. registra "C" č.11128 v Komárne, katastrálne územie Komárno





Kópia grafickej časti UPN Komárno zo záujmovej lokality



**Legenda:**

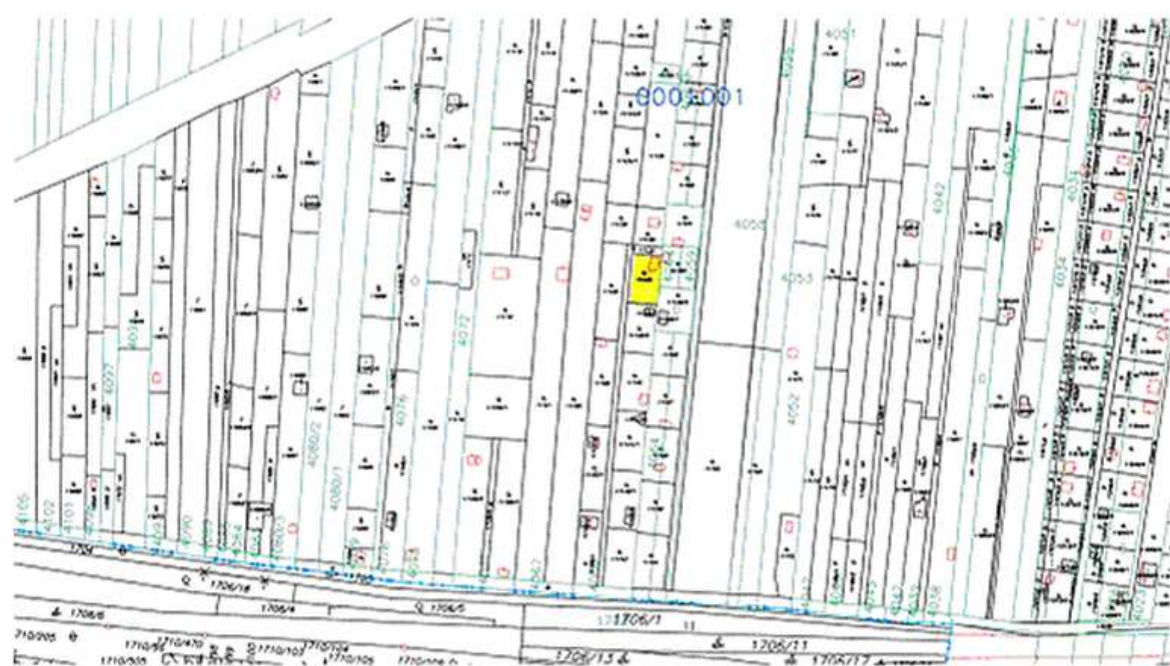
			G1	PLOCHY PARKOV
			G2	PLOCHY OTOČNÝCH
			G3	PLOCHY OCHRANEJ A IZOLAČNEJ ZELENE
			G4	PLOCHY PARKOV PRI OBJEKTOCH A ZABUDOVANÝCH KONŠTRUKCIÁCH PEVNOSTNÉHO SYSTÉMU NPP
			G5	PLOCHY NÁHRADNEJ PROMENLIVOSTI S PARKOM, OBSLUŽNOU KOMUNIKÁCIOU A SOLITERNÝMI OBJEKTAMI NADMESTSKEJ OBČANSKEJ VYBAVENOSTI
			G6	PLOCHY PÁSOV ZELENE S PEŠOU A CYKLISTICKÝMI CHODNÍKMI PRI KOMUNIKÁCIÁCH DOPRAVNÉJ OSNOVY MESTA
			H1	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD A ZAHRAD MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
			H2	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
			H2	POZEMKY ZAHRAD S LIMBOM VÝRUBA, BEZ MOŽNOSTI EXISTENCIE A VÝSTAVBY ZAHRADKOVÝCH CHÁT
			H3	PLOCHY CHATOVÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
			I1	PLOCHY ORNEJ PODY
			J1	LPF - LES OSOBNÉHO URČENIA REKREAČNÝ
			J2	LPF - LES OCHRANY
			J3	LPF - LES HOSPODÁRSKY
			J4	PLOCHY ZELENE LESNÉHO CHARAKTERU
			J5	OSTATNÉ PLOCHY KRAJINÁRSKEJ ZELENE
			J6	PLOCHY TRVALÝCH TRAVNATÝCH PORASTOV
			K	VODNE PLOCHY A TOKY
			L	PLOCHY HRÁDZE
			M1	ZARIADENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA (ČOV, VODNÉ ZDROJE)
			M2	ZARIADENIE ENERGETIKY A TELEKOMUNIKÁCIÍ

**V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvia 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913312.  
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 114/2017.

Ing. Alena Štefánková  
Znalečka v odbore stavebníctvo  
odvetvia 37 01 00 Pozemné stavby a  
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností  
Evidenčné číslo 913312

  
.....





č. 1138 o výměře 335m<sup>2</sup>



ING. ALENA ŠAGÁTOVÁ, Elektrárenská cesta 12A, 945 01 KOMÁRNO  
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo znalca: 913312 tel. č.: +421(0)908 767 772, e-mail: alenasagatova@orange.sk

---

Zadávateľ (objednávateľ) : Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1/1, 945 01 Komárno  
Číslo spisu (objednávky) : Objednávka č.20171334 zo dňa 9.11.2017

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 115/2017

---

**Vo veci** : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok** parc.  
registra "C" č.11138 v Komárne, katastrálne územie Komárno,  
na účel prevodu nehnuteľnosti.  
**Počet strán** : 36 (z toho 24 strán príloh)  
**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3



## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1.1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok** parc. registra "C" č.11138 v Komárne, katastrálne územie Komárno.

### **1.2. Dátum vyžiadania posudku:**

09.11.2017- dátum vyhotovenia písomnej objednávky

04.12.2017- dátum doručenia písomnej objednávky znalcovi

### **1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 24.10.2017 (dátum obhliadky nehnuteľnosti, obhliadka bola vykonaná na základe telefonického objednávky zadávateľa )

### **1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.12.2017

### **1.5. Podklady na vypracovanie posudku :**

#### **1.5.1 Dodané zadávateľom (vlastníkom) :**

- Objednávka č.20171334 zo dňa 9.11.2017

#### **1.5.2 Získané znalcom :**

- list vlastníctva č.6434 kat. úz. Komárno, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizácia 8.12.2017
- informatívna kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál 11.12.2017
- obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2017
- fotodokumentácia pozemku a stavby záhradnej chaty zo dňa 24.10.2017

### **1.6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky č. 626/2007 Z. z., Vyhlášky č. 605/2008 Z. z., Vyhlášky č. 47/2009 Z. z., Vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a Vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

### **1.7. 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
- Vyhláška MS SR č.534/2008 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 vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Zákon NR SR č. 390/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov
- Vyhláška MS SR č.107/2016 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a

- náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č.47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/ 2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška 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
- Vyhláška MSSR č.34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny).
- Zákon č.50/1982 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov („stavebný zákon“)
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 734301 - Budovy na bývanie
- Zákon 162/1995 Z.z. o katastrálnom územnom plánovaní a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnom územnom plánovaní a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákona NR SR č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- 
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 (ďalej len „Metodika“)

#### **1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Zadávateľ žiada stanoviť iba hodnotu pozemku. Hodnotu prísľušenstva a záhradnej drevenej chatky zadávateľ nežiada ohodnotiť.

#### **1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Prevod nehnuteľnosti.

## **II. POSUDOK**

### **2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **2.1.a. Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Pri koeficiente cenovej úrovne, použitom vo výpočtoch východiskovej hodnoty stavieb, uvažujem s hodnotou podľa najaktuálnejších štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3.štvrtrok 2017. Koeficient vyjadruje cenový nárast od obdobia 4.Q 1996 (rozpočtové ukazovatele ÚSI).

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

##### 2.1.b.1 List vlastníctva č.6434 vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizovaný 8.12.2017

Údaje z listu vlastníctva.:

Okres: Komárno  
Obec: Komárno  
Kat. územie: Komárno

#### **Časť A : Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.: 11138  
výmera : 335  
druh pozem.: záhrady  
spôsob využ.p.: 4  
druh chr.n. :  
umiest. pozemku : 2  
právny vzťah :

#### **Legenda:**

Spôsob využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### **ČASŤ B : VLASTNÍCI ALEBO INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

por. č.1:

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

IČO:.....

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorý sa týka hodnoteného pozemku.

#### **Časť C : Ťarchy**

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorá ťarcha sa týka hodnoteného pozemku.

Iné údaje: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

Poznámka: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

2.1.c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná v súlade s telefonickou objednávkou zadávateľa dňa 24.10.2017. Pozemky sprístupnila pani Beáta Kmeťová, pracovníčka Mestského úradu Komárno.

K dátumu obhliadky 28.10.2017 sa na pozemku parc. č.11138 nachádzala záhradná chata a oplotenie z pozinkovaného pletiva. Chata je na mape zakreslená, nie je však vedená na liste vlastníctva. Chata nebola zameraná, nie je predmetom posudku. Zadávatel' žiada ohodnotiť iba pozemok, bez príslušenstva.

2.1.d. Technická dokumentácia (porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom):

Predmetom posudku je iba stanovenie hodnoty pozemku. Stavbu chaty nehodnotím.

2.1.e. Údaje katastra nehnuteľností - (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom):

Právna dokumentácia stavby záhradnej chaty nie je v súlade so skutkovým stavom, na liste vlastníctva č.6434 nie je vedená žiadna stavba. Na aktuálnej katastrálnej mape je chatka zakreslená. Nie je k dispozícii žiadny doklad o povolení chatky, ani jej kolaudácii. Stavbu považujem za vlastnícky nepodloženú časť nehnuteľnosti.

Pozemok parc. č.11138 je parcela registra "C", vedená na LV č.6434. Prístupná je cez spoločný chodník na pozemku parc. č.11137. Vlastníkom pozemku je Mesto Komárno, pozemok je vedený na LV č.6434. Na LV nie je vyznačené vecné bremeno - právo prechodu. Prístup je okrem p.č.11137 aj cez parc. č.11039, ktorá je napojená na verejnú komunikáciu cestu I.triedy Komárno-Bratislava. Na pozemok p.č.11039 však nie je v registri „C“ založený list vlastníctva. (V registri "E" je to parc. č.4066, vedená na LV č.10193, vlastníkmí sú fyzické osoby). Ani na tomto pozemku nie je uvedené vecné bremeno právo prechodu v prospech vlastníkov hodnotených nehnuteľností.

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

- pozemok parc. registra „C“ č. 11138 v Komárne, kat. úz. Komárno

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

Nehodnotím vlastnícky nepodloženú stavbu – záhradnú chatu na pozemku. Zadávatel' žiada stanoviť iba hodnotu pozemku.

**2.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Podľa Prílohy č.3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

„Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [Sk], \text{ kde}$$

TH – technická hodnota stavby [Sk],

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

#### 2.2.a Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Komárno, v tesnej blízkosti mestskej časti Nová Stráž, je súčasťou zástavby záhradných chat. Oproti je zástavba rodinných domov, ktorá je už súčasťou katastrálneho územia Nová Stráž. Pozemok leží vedľa cesty I. triedy I/63 na pravej strane v smere Komárno - Bratislava cca 6km od centra okresného mesta Komárno. Dostupnosť do mesta je ešte dobrá, autom je centrum mesta vzdialené do 15min.



Hodnotený pozemok má rovinný charakter.



V tesnej blízkosti nie je žiadna občianska vybavenosť. V blízkosti nehnuteľností, v Novej Stráži, mestskej časti Komárno, je z občianskej vybavenosti obchodné a reštauračné zariadenie, pošta, predajňa stavebnín, kostol. V blízkosti je i železničná stanica.

V samotnom meste Komárno, je sídlo mestského úradu, obvodných úradov, kultúrne zariadenie, nemocnica s poliklinikou, rekreačné zariadenie - termálne kúpalisko, športové zariadenia - športová hala a futbalový štadión a mestský park, ďalej sídla bánk, úradov s okresnou pôsobnosťou, pošta, telekomunikácie a kompletná sieť obchodov a služieb.

Doprava v blízkosti pozemkov je miestna autobusová, v blízkosti je i železničná a autobusová zastávka. Vmieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny.

Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie, v okolí je zvýšený hluk z dopravy. Dopyt po kúpe porovnateľných pozemkov s možnosť využitia na záhradkárске účely s limitovanou výstavbou (záhradkárске chaty do 35m<sup>2</sup>), v tejto časti mesta, nie je v rovnováhe s ponukou, je nižší. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som volila tak, aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala skutočnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností v mieste, k dátumu ohodnotenia.

Plocha pozemkov je určená platným Územným plánom mesta Komárno, schváleným VZN č.10/2005 o záväzných častiach Územného plánu mesta Komárno v znení neskorších predpisov, pre:

„plochy záhradkárских osád mimo zastavaného územia (H1), kde je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, s jedným nadzemným podlažím, s podkrovm, hygienickým vybavením s odkanalizovaním do verejného systému“.

#### 2.2.b Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým vyhotovením určená na rekreačné účely. Je situovaná v extraviláne, v bývalej záhradkárске osade. Platným územným plánom mesta je určená na plochy záhradkárских osád a záhrad mimo zastavaného územia. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### 2.2.c Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. Na nehnuteľnosti nie je zriadená ľarcha.

### **2.2.2 POZEMOK**

#### **2.2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Podľa Prílohy č.3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, sa všeobecná hodnota pozemku vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}], \text{ kde:}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PO} [\text{€ /m}^2], \text{ kde:}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (tabuľka vo vyhláške)

k<sub>PO</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{PO} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-], \text{ kde:}$$

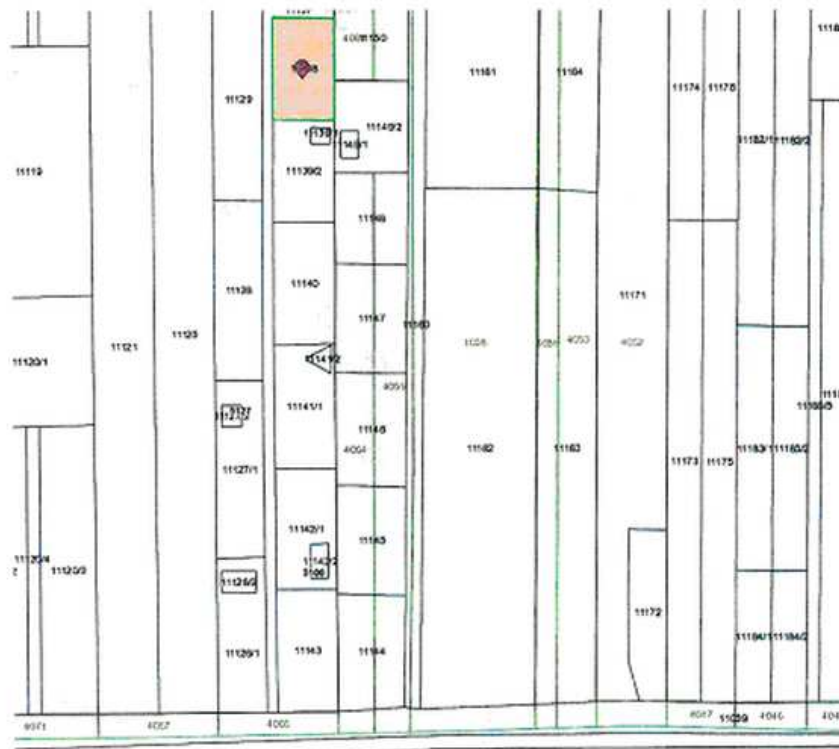
k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

$k_V$  – koeficient intenzity využitia  
 $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov  
 $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia  
 $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 $k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov  
 $k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11138	záhrada	335	335,00	1/1	335,00

#### 2.2.2.2 Metóda polohovej diferenciácie

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. registra "C" č.11138 kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno. Pozemok sa nachádza v rekreačnej zóne, užívaný bol naposledy ako záhrada. K dátumu obhliadky sa dlhšiu dobu neužíval, je neudržiavaný. Pozemok je platným územným plánom mesta určený na plochy záhradkárskych osád a záhrad mimo zastavaného územia.



V mieste je možnosť napojenia na verejné rozvody elektriky. Ostatné inžinierske siete sú na opačnej a vzdialenejšej strane cesty I. triedy. S možnosťou napojenia neuvažujem. Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie alebo vytvárajúcich hluk nad prípustnú mieru, zvýšený je dopravný hluk z príľahlej cesty I. triedy.

Pri stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som zohľadnila predovšetkým situovanie pozemku (lokalita záhradkárskych osád), možnosti jeho využitia (záhradkárské účely), možnosti obmedzenej výstavby (záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>), aj tvar a výmeru pozemku. Zároveň je zohľadnený aj prístup k pozemku aj cez neverejný

pozemok parc. reg. „E“ 4066 (v registri „C“ parc. č.11039), na ktorom nie je zriadené vecné bremeno právo prechodu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola vypočítaná tak, predstavovala hodnotu, čo najviac zodpovedajúcu súčasným cenám porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

Ostatný popis vid. analýzy.

Obec:

Východisková hodnota:

Komárno

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,75 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1880$	11,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 335,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2$	3 963,05 €

### III. ZÁVER

#### 3.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

3 963,05 €

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

#### 3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 11138 (335 m <sup>2</sup> )	3 963,05
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 963,05</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 960,00</b>

Slovom: Tritisíc deväťstošesťdesiat Eur

V Komárne dňa 13.12.2017



  
Ing. Alena Šagátová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

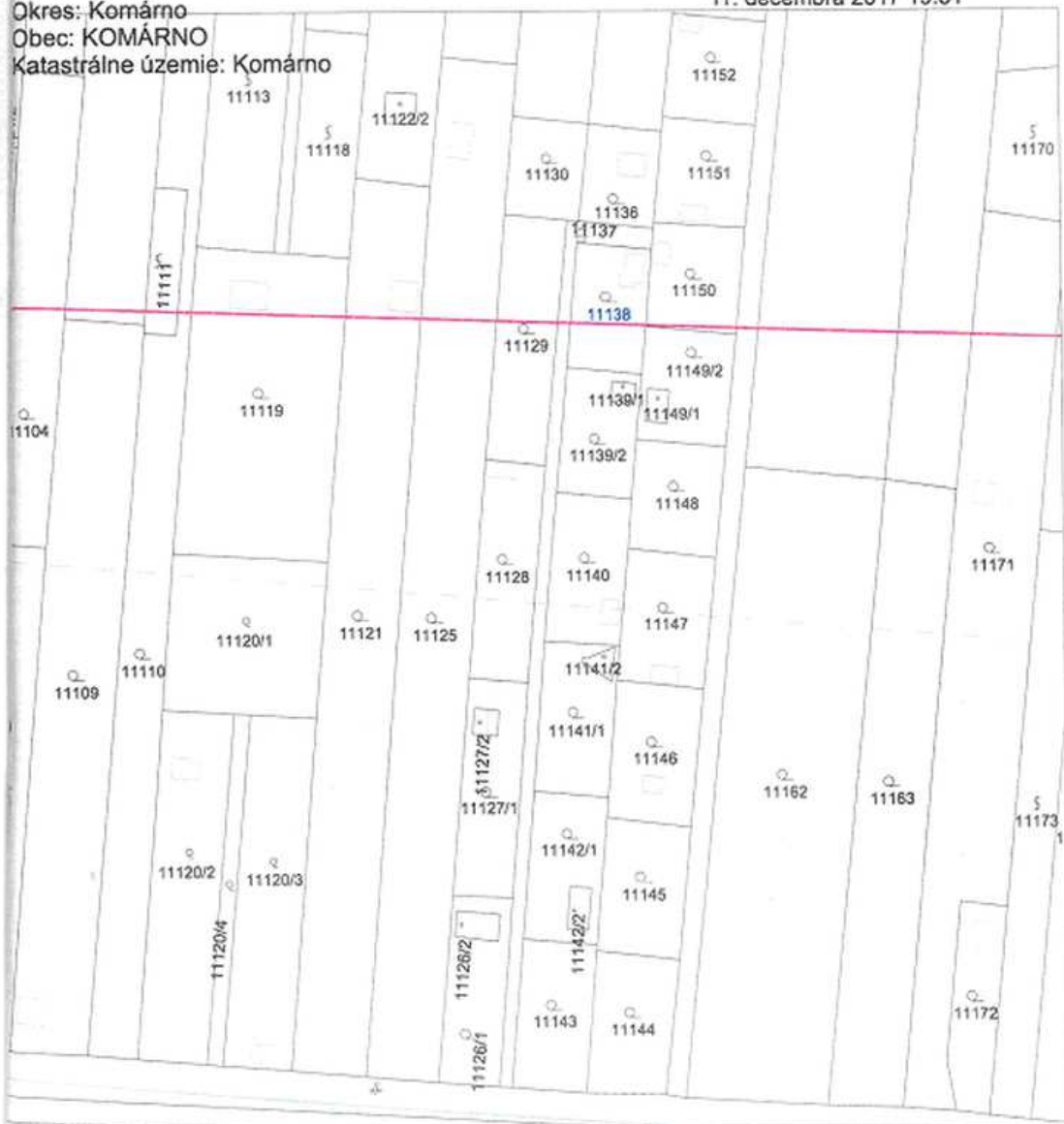
Vytvorené cez katastrálny portál

11. decembra 2017 19:51

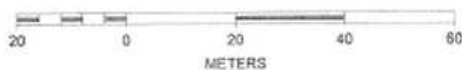
Okres: Komárno

Obec: KOMÁRNO

Katastrálne územie: Komárno



SCALE 1 : 1 000





## Fotodokumentácia

Pozemok parc. registra "C" č.111138 v Komárne, katastrálne územie Komárno



Kópia grafickej časti UPN Komárno zo záujmovej lokality



Legenda:

			G1	PLOCHY PARKOV
			G2	PLOCHY OTOČNÝCH
			G3	PLOCHY OCHRANEJ A IZOLAČNEJ ZELENÉ
			G4	PLOCHY PARKOV PRI OBJEKTOCH A ZANIKNUTÝCH KONŠTRUKCIÁCH PEVNOSTNÉHO SYSTÉMU NKP
			G5	PLOCHY NÁBREŽNEJ PROMENÁDY S PARKOM, OBSLUŽNOU KOMUNIKÁCIOU A SOLITERNÝMI OBJEKTOAMI NADMESTSKEJ OBČANSKEJ VYBAVENOSTI
			G6	PLOCHY PÁSOV ZELENÉ S PEŠMI A CYKLISTICKÝMI CHODNÍKMI PRI KOMUNIKÁCIÁCH DOPRAVNEJ OSNOVY MESTA
			H1	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD A ZAHRAD MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
			H2	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
			H2	POZEMKY ZAHRAD S LIMITOM VYUŽITIA, BEZ MOŽNOSTI EXISTENCIE A VÝSTAVBY ZAHRADKOVÝCH CHÁT
			H3	PLOCHY CHATOVÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
			I1	PLOCHY ORNEJ PODY
			J1	LPF - LES OSOBNÉHO URČENIA REKREAČNÝ
			J2	LPF - LES OCHRANY
			J3	LPF - LES HOSPODÁRSKY
			J4	PLOCHY ZELENÉ LESNÉHO CHARAKTERU
			J5	OSTATNÉ PLOCHY KRAJINÁRSKEJ ZELENÉ
			J6	PLOCHY TRVALÝCH TRAVNATÝCH PORASTOV
			K	VODNÉ PLOCHY A TOKY
			L	PLOCHY HRADZE
			M1	ZARIADENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA (ČOV, VODNÉ ZDROJE)
			M2	ZARIADENIE ENERGETIKY A TELEKOMUNIKÁCIÍ

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvia 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 115/2017.

Ing. Miroslava Šapoval  
Znalec v odbore Stavebníctvo  
Ministerstvo spravodlivosti SR  
Evidenčné číslo znalca 913312

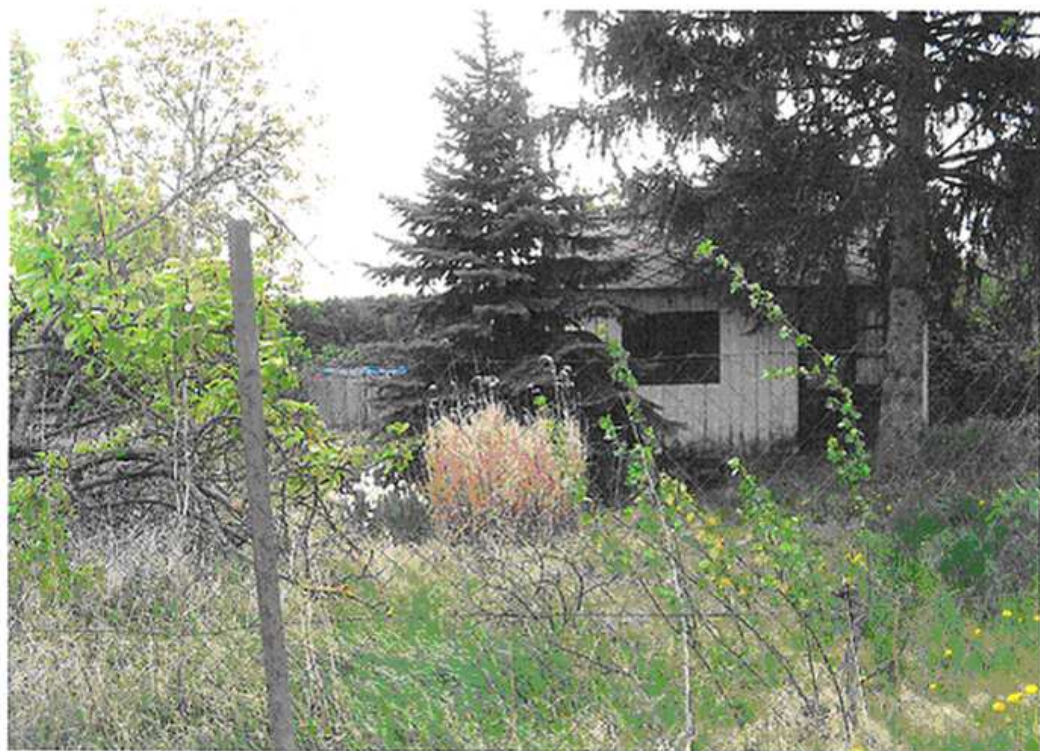
.....



p. c. 11140



п.э. 1140 о вымерз. 30.05.21





ING. ALENA ŠAGÁTOVÁ, Elekirárská cesta 12A, 945 01 KOMÁRNO  
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti  
evidenčné číslo znalka: 913312 tel. č. : +421(0)908 767 772, e-mail: alenasagatova@orange.sk

Zadávatel' (objednávateľ) : Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1/1, 945 01 Komárno  
Číslo spisu (objednávky) : Objednávka č.20171332 zo dňa 9.11.2017

**ZNALCKÝ POSUDOK**  
číslo 116/2017

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok** parc.  
registra "C" č.11140 v Komárne, katastrálne územie Komárno,  
na účel prevodu nehnuteľnosti.  
Počet strán : 36 (z toho 24 strán príloh)  
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1.1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemok parc. registra "C" č.11140 v Komárne, katastrálne územie Komárno.

### **1.2. Dátum vyžiadania posudku:**

09.11.2017- dátum vyhotovenia písomnej objednávky  
04.12.2017- dátum doručenia písomnej objednávky znalcovi

### **1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 24.10.2017 (dátum obhliadky nehnuteľnosti, obhliadka bola vykonaná na základe telefonической objednávky zadávateľa )

### **1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.12.2017

### **1.5. Podklady na vypracovanie posudku :**

#### **1.5.1 Dodané zadávateľom (vlastníkom) :**

- Objednávka č.20171332 zo dňa 9.11.2017

#### **1.5.2 Získané znalcom :**

- list vlastníctva č.6434 kat. úz. Komárno, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizácia 8.12.2017
- informatívna kópia z mapy vyhotovená cez katastrálny portál 11.12.2017
- obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 24.10.2017
- fotodokumentácia pozemku a stavby záhradnej chaty zo dňa 24.10.2017

### **1.6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky č. 626/2007 Z. z., Vyhlášky č. 605/2008 Z. z., Vyhlášky č. 47/2009 Z. z., Vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a Vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

### **1.7. 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
- Vyhláška MS SR č.534/2008 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 vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Zákon NR SR č. 390/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov
- Vyhláška MS SR č.107/2016 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a

- náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška MS SR č.47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
  - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/ 2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
  - Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z. z. o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška MSSR č.34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny).
  - Zákon č.50/1982 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov („stavebný zákon“)
  - STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
  - STN 734301 - Budovy na bývanie
  - Zákon 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
  - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
  - Zákona NR SR č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel
  - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
  - 
  - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 (ďalej len „Metodika“)

#### 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Zadávateľ žiada stanoviť iba hodnotu pozemku. Hodnotu príslušenstva a záhradnej drevenej chatky zadávateľ nežiada ohodnotiť.

#### 1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 2.1.a. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Pri koeficiente cenovej úrovne, použitom vo výpočtoch východiskovej hodnoty stavieb, uvažujem s hodnotou podľa najaktuálnejších štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2017. Koeficient vyjadruje cenový nárast od obdobia 4.Q 1996 (rozpočtové ukazovatele ÚSI).

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

##### 2.1.b.1 List vlastníctva č.6434 vyhotovený cez katastrálny portál dňa 11.12.2017, aktualizovaný 8.12.2017

Údaje z listu vlastníctva.:

Okres: Komárno  
Obec: Komárno  
Kat. územie: Komárno

#### **Časť A : Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.: 11140  
výmera : 398  
druh pozem.: záhrady  
spôsob využ.p.: 4  
druh chr.n. :  
umiest. pozemku : 2  
právny vzťah :

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### **ČASŤ B : VLASTNÍCI ALEBO INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

por. č.1:

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

IČO:.....

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorý sa týka hodnoteného pozemku.

#### **Časť C : Ťarchy**

Pre veľký rozsah neuvádzam, nie je možné identifikovať, ktorá ťarcha sa týka hodnoteného pozemku.

Iné údaje: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

Poznámka: Pre veľký rozsah neuvádzam, netýkajú sa hodnoteného pozemku.

#### 2.1.c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná v súlade s telefonickou objednávkou zadávateľa dňa 24.10.2017. Pozemky sprístupnila pani Beáta Kmeťová, pracovníčka Mestského úradu Komárno. K dátumu obhliadky 28.10.2017 sa na pozemku parc. č.11140 nachádzala murovaná záhradná chata a oplotenie z pozinkovaného pletiva. Chata je v mape zakreslená, nie je však vedená na liste vlastníctva. Chata nebola zameraná, nie je predmetom posudku. Zadávatel žiada ohodnotiť iba pozemok, bez príslušenstva.

#### 2.1.d. Technická dokumentácia (porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom):

Predmetom posudku je iba stanovenie hodnoty pozemku. Stavbu chaty nehodnotím.

#### 2.1.e. Údaje katastra nehnuteľností - (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom):

Právna dokumentácia stavby záhradnej chaty nie je v súlade so skutkovým stavom, na liste vlastníctva č.6434 nie je vedená žiadna stavba. Na aktuálnej katastrálnej mape je chatka zakreslená. Nie je k dispozícii žiadny doklad o povolení chatky, ani jej kolaudácii. Stavbu považujem za vlastnícky nepodloženú časť nehnuteľnosti. Pozemok parc. č.11140 je parcela registra "C", vedená na LV č.6434. Prístupná je cez spoločný chodník na pozemku parc. č.11137. Vlastníkom pozemku je Mesto Komárno, pozemok je vedený na LV č.6434. Na LV nie je vyznačené vecné bremeno - právo prechodu. Prístup je okrem p.č.11137 aj cez parc. č.11039, ktorá je napojená na verejnú komunikáciu cestu I.triedy Komárno-Bratislava. Na pozemok p.č.11039 však nie je v registri "C" založený list vlastníctva. (V registri "E" je to parc. č.4066, vedená na LV č.10193, vlastníkmí sú fyzické osoby). Ani na tomto pozemku nie je uvedené vecné bremeno právo prechodu v prospech vlastníkov hodnotených nehnuteľností.

#### 2.1.f. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok parc. registra „C“ č. 11140 v Komárne, kat. úz. Komárno

#### 2.1.g. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nehodnotím vlastnícky nepodloženú stavbu - murovanú záhradnú chatu na pozemku. Zadávatel žiada stanoviť iba hodnotu pozemku.

## **2.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Podľa Prílohy č.3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

„Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_5 = TH \cdot k_{PD} [Sk], \text{ kde}$$

TH - technická hodnota stavby [Sk],

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:



- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

#### 2.2.a Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Komárno, v tesnej blízkosti mestskej časti Nová Stráž, je súčasťou zástavby záhradných chat. Oproti je zástavba rodinných domov, ktorá je už súčasťou katastrálneho územia Nová Stráž. Pozemok leží vedľa cesty I. triedy I/63 na pravej strane v smere Komárno - Bratislava cca 6km od centra okresného mesta Komárno. Dostupnosť do mesta je ešte dobrá, autom je centrum mesta vzdialené do 15min.



Hodnotený pozemok má rovinatý charakter.

V tesnej blízkosti nie je žiadna občianska vybavenosť. V blízkosti nehnuteľnosti, v Novej Stráži, mestskej časti Komárno, je z občianskej vybavenosti obchodné a reštauračné zariadenie, pošta, predajňa stavebnín, kostol. V blízkosti je i železničná stanica.

V samotnom meste Komárno, je sídlo mestského úradu, obvodných úradov, kultúrne zariadenie, nemocnica s poliklinikou, rekreačné zariadenie - termálne kúpalisko, športové zariadenia - športová hala a futbalový štadión a mestský park, ďalej sídla bánk, úradov s okresnou pôsobnosťou, pošta, telekomunikácie a kompletná sieť obchodov a služieb.

Doprava v blízkosti pozemkov je miestna autobusová, v blízkosti je i železničná a autobusová zastávka. Vmieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny.

Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie, v okolí je zvýšený hluk z dopravy. Dopyt po kúpe porovnateľných pozemkov s možnosť využitia na záhradkárске účely s limitovanou výstavbou (záhradkárске chaty do 35m<sup>2</sup>), v tejto časti mesta, nie je v rovnováhe s ponukou, je nižší. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som volila tak, aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala skutočnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností v mieste, k dátumu ohodnotenia.

Plocha pozemkov je určená platným Územným plánom mesta Komárno, schváleným VZN č.10/2005 o záväzných častiach Územného plánu mesta Komárno v znení neskorších predpisov, pre:

„plochy záhradkárских osád mimo zastavaného územia (H1), kde je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, s jedným nadzemným podlažím, s podkrovím, hygienickým vybavením s odkanalizovaním do verejného systému“.

#### 2.2.b Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým vyhotovením určená na rekreačné účely. Je situovaná v extraviláne, v bývalej záhradkárскеj osade. Platným územným plánom mesta je určená na plochy záhradkárских osád a záhrad mimo zastavaného územia. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### 2.2.c Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosti nie je zriadená farcha.

### **2.2.2 POZEMOK**

#### **2.2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Podľa Prílohy č.3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, sa všeobecná hodnota pozemku vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€], \text{ kde:}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2], \text{ kde:}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (tabuľka vo vyhláške)

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-], \text{ kde:}$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

$k_V$  - koeficient intenzity využitia  
 $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov  
 $k_F$  - koeficient funkčného využitia územia  
 $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov  
 $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11140	záhrada	398	398,00	1/1	398,00

#### 2.2.2.2 Metóda polohovej diferenciácie

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. registra "C" č.11140 kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno. Pozemok sa nachádza v rekreačnej zóne, užívaný bol naposledy ako záhrada. K dátumu obhliadky sa dlhšiu dobu neužíval, je neudržiavaný. Pozemok je platným územným plánom mesta určený na plochy záhradkárskych osád a záhrad mimo zastavaného územia.



V mieste je možnosť napojenia na verejné rozvody elektriky. Ostatné inžinierske siete sú na opačnej a vzdialenejšej strane cesty I. triedy. S možnosťou napojenia neuvažujem. Lokalita je bez faktorov znečisťujúcich ovzdušie alebo vytvárajúcich hluk nad prípustnú mieru, zvýšený je dopravný hluk z príľahlej cesty I. triedy.

Pri stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som zohľadnila predovšetkým situovanie pozemku (lokalita záhradkárskych osád), možnosti jeho využitia (záhradkárske účely), možnosti obmedzenej výstavby (záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>), aj tvar a výmeru pozemku. Zároveň je zohľadnený aj prístup k pozemku aj cez neverejný pozemok parc. reg. „E“ 4066 (v registri „C“ parc. č.11039), na ktorom nie je zriadené vecné bremeno právo prechodu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola vypočítaná tak, predstavovala hodnotu, čo najviac zodpovedajúcu súčasným cenám porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

Ostatný popis vid. analýzy.

Obec:

Východisková hodnota:

Komárno

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{D0} = 0,75 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{D0} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1880$	11,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{poz} = M * VSH_{MJ} = 398,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2$	4 708,34 €

### III. ZÁVER

#### 3.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 708,34 €

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

#### 3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 11140 (398 m <sup>2</sup> )	4 708,34
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 708,34</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>4 710,00</b>

Slovom: Štyritisíc sedemstodesať Eur

V Komárne dňa 13.12.2017



  
Ing. Alena Šagátová



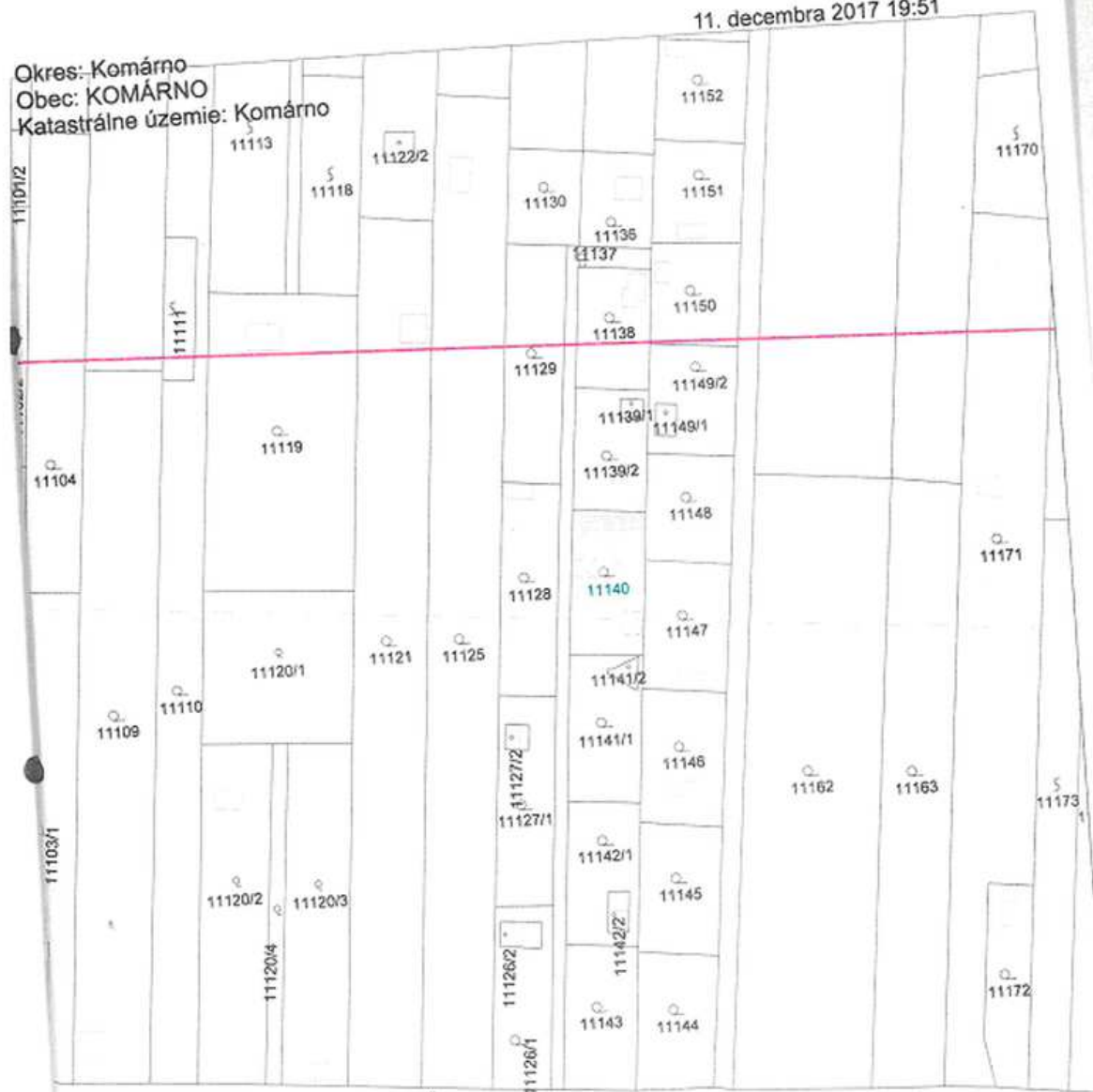
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

11. decembra 2017 19:51

Okres: Komárno  
Obec: KOMÁRNO  
Katastrálne územie: Komárno



SCALE 1 : 1 000

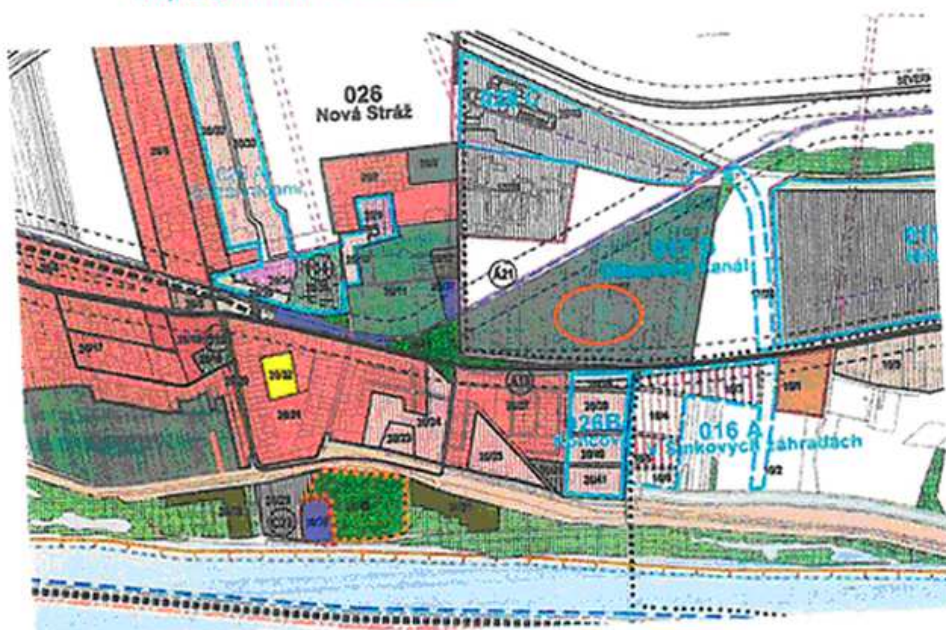


## Fotodokumentácia

Pozemok parc. registra "C" č.111140 v Komárne, katastrálne územie Komárno



Kópia grafickej časti UPN Komárno zo záujmovej lokality



Legenda:

	G1	PLOCHY PARKOV
	G2	PLOCHY OINTORNOV
	G3	PLOCHY OCHRANEJ A IZOLAČNEJ ZELENÉ
	G4	PLOCHY PARKOV PRI OBJEKTOCH A ZAKRMUTÝCH KONŠTRUKCÍCH
	G5	PLOCHY NÁBREŽNEJ PROMENÁDY S PARKOM, OBSLUŽNOU KOMUNIKÁCIOU
	G6	A SOLITÉRNymi OBJEKTYMI NADMESTSKÉJ OBYVATELSKEJ VYBAVENOSTI
	G6	PLOCHY PÁSOV ZELENÉ S PEŠMI A CYKLISTICKÝMI CHODNÍKMI PRI
	H1	KOMUNIKÁCIÁCH DOPRAVNEJ OSNOVY MESTA
	H1	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD A ZAHRAD MMIO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
	H2	PLOCHY ZAHRADKÁRSKÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
	H2	POZEMSKÝ ZÁHRAD S LIMTOM VYUŽITIA, BEZ MOŽNOSTI EXISTENCIE
	H2	A VYSTAVBY ZÁHRADKOVÝCH CHÁT
	H3	PLOCHY CHATOVÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
	I1	PLOCHY ORNEJ PODY
	J1	LPF - LES OSOBNÉHO URČENIA REKREAČNÝ
	J2	LPF - LES OCHRANY
	J3	LPF - LES HOSPODÁRSKY
	J4	PLOCHY ZELENÉ LESNÉHO CHARAKTERU
	J5	OSTATNÉ PLOCHY KRAJINÁRSKEJ ZELENÉ
	J6	PLOCHY TRVALÝCH TRAVNATÝCH PORASTOV
	K	VOBNÉ PLOCHY A TOKY
	L	PLOCHY HRADZE
	M1	ZARIADENIA VOBNÉHO HOSPODÁRSTVA (ČOV, VOBNÉ ZDROJE)
	M2	ZARIADENIE ENERGETIKY A TELEKOMUNIKÁCIÍ

**V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvia 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 116/2017.

Ing. Alena Štefániková  
Znalečka v zmysle zákona  
slovenskej republiky  
č. 145/2002 Z.z. o  
súdnej mocnosti  
19.10.2017