

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

Zadávateľ : Róbert Bagita, Ul. práce č. 2417/7, Kolárovo

Číslo spisu, objednávky : objednávka zo dňa 19. februára 2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2024

Vo veci : Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku reg. C-KN č.
28520/126 kat. územia Kolárovo vytvoreného geometrickým plánom
pre účel prevodu vlastníckych práv k pozemku

Počet strán (z toho príloh) : 20 (dvadsať) – z toho príloh 10 (desať)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 (tri)

č. 28520/2 kat. územia Kolárovo je vedený na LV č. 4941 pre kat. územie Kolárovo. Podľa záverov geometrického plánu č. 35049251-30/2024 geodeta Fülöpp Zoltána, Komárno pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je charakterizovaný ako ostatná plocha, pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia mesta, ktoré má podľa evidencie mestského úradu približne 10470 (k 31.12.2022) obyvateľov a patrí medzi najväčšie mestá dolnej časti Žitného ostrova, riešeného ale platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Je situovaný v rekreačnej oblasti Kolárovo - Čergov medzi pozemkami zabudovanými rekreačnými chatami na individuálnu rekreáciu. Podľa platného Územného plánu Mesta Kolárovo je súčasťou plôch rekreačných.

Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na rozvody vody a elektriny. Komunikačný systém v okolí pozemku: prímestská autobusová doprava (zastávka autobusu pri štátnej ceste č. 573 vo vzdialenosti približne 1,0 km). Je priamo prístupný z verejného priestoru mesta – pozemok reg. C-KN č. 28520/2 kat. územia Kolárovo tvoriaceho voľný priestor medzi rekreačnými chatami postavenými okolo zarybneného jazera.

V lokalite rekreačnej oblasti Kolárovo - Čergov pretrváva zvýšený záujem o kúpu pozemkov. Povyšujúci faktor koeficientu polohovej diferenciácie z toho dôvodu bol stanovený v úrovni 3,00. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú hodnotu pozemku. V znaleckom posudku preto redukujúci faktor koeficientu polohovej diferenciácie nebol uplatnený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
28520/126	ostatná plocha	23,00	1/1	23,00

Obec:

Kolárovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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 <i>rekreačná oblasť pre individuálnu rekreáciu</i>	1,00
kv 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 <i>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu</i>	1,05
kd 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 využitiaestskej hromadnej dopravy <i>pozemok v meste bez možnosti využitia miestnej hromadnej dopravy</i>	0,90
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>rekreačná poloha</i>	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>miestne rozvody vody a elektriny</i>	1,20
kz koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem, druh možnej zástavby</i>	3,00
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	4,4226
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 4,4226$	22,02 Eur/m ²