

Znalec: Ing. Marta Pálová - evidenčné číslo znalca: 914790
odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Adresa znalca: Komárno, Pri Panoráme 36.
tel.: 0905 317 615
e-mail: palova.marta@gmail.com

Zadávatel': Obec Brestovec
Hlavná 86
946 17 Brestovec
IČO: 00306380

Číslo objednávky: 58/2024 - písomná

ZNALCKÝ POSUDOK

58/2024

Vo veci: Na základe objednávky zo dňa 18.11.2024 - stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v kat. území Brestovec, okres Komárno parcely č. 411/41 podľa LV č. 302 - ako podklad pre predaj pozemku na vytvorenie stavebného pozemku pre rodinné domy

Počet strán posudku (z toho príloh):.....23(10)
Počet vyhotovení:2x v tlačenej forme pre zadávateľa
V Komárne, dňa.....18.11..2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v kat. území Brestovec, okres Komárno parcely č. 411/41 podľa LV č. 302 - ako podklad pre predaj pozemku na vytvorenie stavebného pozemku pre rodinné domy

2. Účel znaleckého posudku: - ako podklad pre predaj pozemku na vytvorenie stavebného pozemku pre rodinné domy

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: nov. 2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a.) podklady dodané zadávateľom:

Objednávka zo dňa 18.11.2024

Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov - POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku-

Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024

b.) podklady získané znalcom:

Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva LV č. 302 k.ú. Brestovec, parc.č.411/41- cez katastrálny portál dňa 18.11.2024

Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.11.2024

Parcely registra KN - C - vytlačené z aplikácie "Mapový klient ZBGIS" dňa 18.11.2024

Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 18.11.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu.

Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

Informácia o územnom pláne Obce Brestovec

Stavebné pozemky v ponukách realitných kancelárií v čase a mieste vykonania znaleckého posudku

6. Použitý použitý právne predpisy a literatúra:

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

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

- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 č.: 160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 z 9. júla 2018, 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 v znení neskorších predpisov

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

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

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

- Zákon č. 212/2018, ktorým sa mení a dopĺňa 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)

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb STN 73 4301 Budovy na bývanie (použitý index uvedený na stránke www.usz.sk)

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

- Ilavský-Nič-Majdúch: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, Mipress BRATISLAVA 2012, ISBN 987-80-971021-0-4

- Zákon č. 18/2018 Z. z., Zákon o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Webové stránky: www.zbgis.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.reality.sk, www.upsvr.gov.sk

7. Definície dôležitých pojmov a použitých postupov

a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavby - podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- Pozemky - na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách, 3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre II.Q 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou/analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).
- Pozemky - na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách, 3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch
- Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€], kde
- M – výmera pozemku v m²,
- VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².
- Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.
- Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu
- $VŠHMJ = VHMJ \cdot KPD$ [€/m²], kde:
- VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky
- KPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu
- $KPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$ [-], kde:
- kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) - Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

- kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) - Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
- kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) - Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
- kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) - Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) - Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vypracovať znalecký posudok podľa listu "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024".

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Porovnávacia metóda -

stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Pri tejto metóde by bolo potrebné disponovať údajmi podľa ktorých sa uskutočnili prevody nehnuteľností, porovnateľných s ohodnocovanou nehnuteľnosťou na blízkom okolí, alebo na jemu podobnom území, v obci Brestovec (okres Komárno) a v určitom časovom horizonte. Údaje takéhoto charakteru ani zadávateľom ani z iného zdroja poskytnuté neboli a ich zabezpečenie znalcom boli takisto nerealizovateľné z dôvodu, že príslušné špecializované orgány ich neposkytujú. Prípadné zisťovanie údajov z realitných kancelárií je nerealizovateľné zo subjektívnych dôvodov. Porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpno-predajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov - s určeným účelom využitia a pod.

Stanovenie všeobecnej hodnoty **kombinovanou metódou** je možné iba v prípade, že nehnuteľnosť dosahuje výnos formou prenájmu. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nie je odovzdaná do prenájmu stanovenie výnosovej hodnoty opodstatnené nie je. V tomto prípade sa jedná o nezastavené pozemky - ostatná plocha. Uplatnenie tejto metódy je vylúčené.

Primárne je použitá na stanovenie VŠH **metóda polohovej diferenciácie**. Predmetom ohodnotenia sú pozemky spolu s výmerou 594 m² - podľa LV 302 k.ú. Brestovec.

Túto metódu v tomto konkrétnom prípade možno aplikovať s použitím metodiky USI Žilina (Ing.M.Vyparina) a programového vybavenia HYPO.

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené vo vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z, vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017.

Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠH MJ \text{ [€]}, \text{ kde}$$

- M – výmera pozemku v m²,
- VŠH MJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².
- Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.
- Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu
- **$VŠH MJ = VHMJ \cdot KPD \text{ [€/m}^2\text{]}$** , kde:
- VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky
- KPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

- $KPD = KS \cdot KV \cdot KD \cdot KF \cdot KI \cdot KZ \cdot KR [-]$, kde:
- KS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- KV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) - Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- KD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- KF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) - Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
- KI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) - Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
- KZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) - Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- KR – koeficient reduktujúcich faktorov (0,20 – 0,99) - Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnotený pozemok parc.č. 411/41 - je v katastri nehnuteľností evidovaný na **liste vlastníctva č. 302** zo dňa 18.11.2024 v k.ú. Brestovec, obec Brestovec, okres Komárno

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne - čiastočný výpis z listu vlastníctva č.: LV 302 zo dňa 18.11.2024.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- **parc.č. 411/41** - ostatná plocha o **výmere 594 m²** - Spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Iné údaje: Bez zápisu

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

- **Vlastník:** Obec Brestovec, Hlavná 86, Brestovec, PSČ 946 17, SR, IČO: 306380
- Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Titul nadobudnutia: podľa LV č. 302, k.ú. Brestovec zo dňa 18.11.2024

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

C. Ťarchy:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.11.2024 za účasti starostu obce Petra Tótha . Foto dokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 18.11.2024.

Nehnuteľnosť – ohodnocované pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou prílohy tohto posudku.

d) Technická dokumentácia:

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza - Predmetom ohodnotenia je pozemok, technická dokumentácia preto nebola skúmaná - ani nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z LV č. 302 a z "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024 " (v prílohe ZP).

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - tvoriacich predmet znaleckého posudku - budem vychádzať zo skutočnosti získaných údajov pri miestnej obhliadke - dňa 18.11.2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis listu vlastníctva č. 302 z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností.

Predmet ohodnotenia - pozemok parc.č. 411/41 ostatná plocha vo výmere spolu 594 m² - tento stav je evidovaný v popisných a grafických údajoch katastra podľa LV 302 zo dňa 18.11.2024.

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, bol zistený súlad so skutkovým stavom. Skutkový stav zodpovedá popisným a geodetickým údajom katastra nehnuteľností a neboli zistené rozdiely.

Právna dokumentácia nehnuteľnosti obsahuje kópie z katastrálnej mapy a listy vlastníctva zo dňa 18.11.2024. , Prístup k ohodnotenému pozemku je vybudovaný z miestnej asfalto-betónovej komunikácie - z parc.č. 413/2 - zastavaná plocha - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti - evid. na LV č. 302, Obec Brestovec.



f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
 Pozemok: - parc.č. 411/41 - kat.ú. Brestovec, obec Brestovec okres Komárno
 Stavby: - nie sú.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
 Neboli zistené

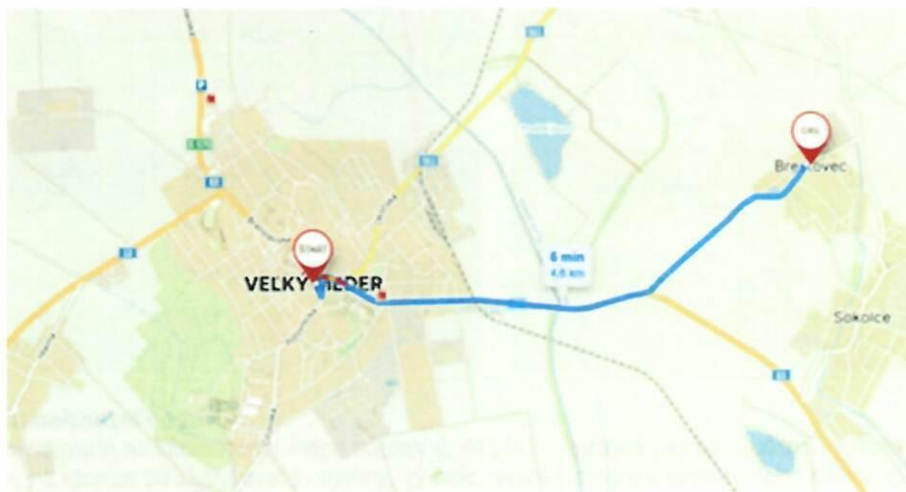
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec Brestovec, okres Komárno nemá územný plán - informácia z Obecného úradu: "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024", Obec Brestovec, 946 17 Hlavná č. 86, tel.: +421357780083, e-mail: obec@brestovec.eu

Podľa: "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024 " - predmetný pozemok " dnešné využitie nehnuteľnosti je verejná zeleň - ostatné plocha, pozemok je funkčne určený pre výstavbu rodinného domu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Brestovec - Komárno

Brestovec - Bratislava



Hodnotený pozemok v obci Brestovec je osadený v rovinatom teréne, situovaný je blízko k centru zastavaného územia sídelného útvaru obce, v uličnej zástavbe rodinnými domami, v lokalite vhodnej na budovy ako aj na bývanie.

V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť, svetelnú aj motorickú a na plynovod - prístup inžinierskych sietí k ohodnoteným pozemkom je z verejnej komunikácie

Podľa "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024" - pozemok je funkčne určený pre výstavbu rodinného domu.

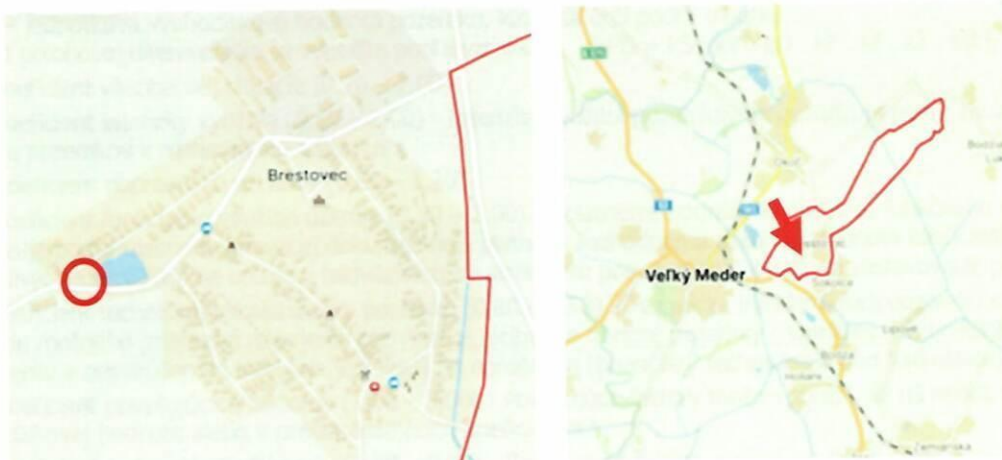
Obec Brestovec sa nachádza na juhu západného Slovenska v Podunajskej nížine, Nadmorská výška v strede obce je 110 m n. m., v chotári 110 – 112 m n. m. v na najteplejšom mieste Podunajskej nížiny, čo spolu s miestnou klímou a vhodnými pôdnymi podmienkami predurčuje tejto oblasti poľnohospodársky charakter. Počet obyvateľov ku dňu 18.11.2024 je 490.

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako dobrú v obytnej zóne, medzi ostatnými rodinnými stavbami so štandardným vybavením a pre dané funkčné využitie vhodnú.

Poloha pozemku v rámci územia:

Poloha ohodnoteného pozemku - parc.č. 411/41 ostatná plocha v celkovej výmere 594 m² v zastavanom území obce - prístup je z verejnej komunikácie. Prevládajúcu zástavbu v okolí - podľa "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024" - tvoria objekty na bývanie so záhradou, poľa, verejná zeleň, obecné jazero, miestna komunikácia.

Na miestnej obhliadke bolo zistené, že v bezprostrednom okolí sa nenachádza význačná prírodná lokalita, ani chránená krajinná oblasť. Územie je rovinaté bez výrazných výškových rozdielov. Na ohodnocovanom pozemku nenachádza vysoká zeleň, je charakterizovaný iba nízkym porastom a burinou. Možnosť napojenia budúcej stavby na inžinierske siete: zemný plyn, elektrina, voda, kanalizácia bude do vlastnej žumpy alebo septika. V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape parcely č. 411/41 - ostatná plocha. Spôsob využívania pozemku podľa LV č. 302 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Podľa: "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024" - predmetný pozemok "dnešné využitie nehnuteľnosti je verejná zeleň - ostatná plocha, pozemok je funkčne určený pre výstavbu rodinného domu.

Obec sa svojou disponibilitou vhodných plôch pre rozvoj bývania stáva atraktívnym obytným sídlom pre bývanie v zdravom, optimálnom životnom prostredí a estetickom krajinnom priestore, nezaťaženom výraznými negatívnymi vplyvmi rozvoja civilizácie. Predpokladáme väčší záujem o bývanie v tomto atraktívnom území. Rozvoj nových plôch pre bývanie je tiež determinovaný záujmom o bývanie v obci, z ktorej je možné dochádzať za zamestnaním do väčších sídiel ťažiskového územia a tiež z predpokladu zabezpečiť potreby bývania v súvislosti s navrhovaným rozvojom rekreácie, cestovného ruchu, hospodárskej základne obce v zamestnaneckých priemyselných zónach. Riešenie rozvoja bývania v obci je sústredené na prevažne nových rozvojových plochách.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nie sú známe žiadne riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok, k.ú. Brestovec, podľa LV č. 302 zo dňa 18.11.2024 - ostatná plocha

POPIS



Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€], kde

- M – výmera pozemku v m²,
- VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD$ [€/m²], kde

- VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky
- kPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu: $kPD = kS : kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$ [–], kde
 - kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
 - kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) - Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
 - kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
 - kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) - Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
 - kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) - Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
 - kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) - Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
 - kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) - Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Obec Brestovec si dodnes zachovala prevažne poľnohospodársky ráz, ale zaujímavá história, množstvo kultúrnych pamiatok a ľudové tradície sú dobrým predpokladom pre rozvoj vidieckej turistiky.

Poloha ohodnoteného pozemku - parc.č. 411/41 ostatná plocha v celkovej výmere 594 m² v zastavanom území obce - prístup je z verejnej komunikácie. Prevládajúcu zástavbu v okolí - podľa "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024" - tvoria objekty na bývanie so záhradou, polia, verejná zeleň, obecné jazero, miestna komunikácia.

Na miestnej obhliadke bolo zistené, že v bezprostrednom okolí sa nenachádza význačná prírodná lokalita, ani chránená krajinná oblasť. Územie je rovinné bez výrazných výškových rozdielov. Na ohodnocovanom pozemku nenachádza vysoká zeleň, je charakterizovaný iba nízkym porastom a burinou. Možnosť napojenia budúcej stavby na inžinierske siete: zemný plyn, elektrina, voda, kanalizácia bude do vlastnej žumpy alebo septika. V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia.

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape parcely č. 411/41 - ostatná plocha. Spôsob využívania pozemku podľa LV č. 302 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Podľa: "POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024" - predmetný pozemok "dnešné využitie nehnuteľnosti je verejná zeleň - ostatná plocha, pozemok je funkčne určený pre výstavbu rodinného domu.

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov a zvyšujúcich faktorov. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti podľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH.

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemok sa nachádza v obci Brestovec, v okrese Komárno, v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemku ako stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov.

Obec Brestovec sa nachádza 4,60 km od kúpeľného mesta Veľký Meder, čím sa stala obcou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie občanov z okolia.

Preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na **5,48 € za m²**

- 55,00% z 9,96 €/m² = 5,48 €/m² -

- z východiskovej jednotkovej hodnoty pre mesto Veľký Meder -

- t.j. 55% z 9,96 € za m².

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:

- koeficient všeobecnej situácie - centrá obcí do 5 000 obyvateľov
- koeficient intenzity využitia - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením
- koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke
- koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku - možnosť napojenia na tri druhy verejných sietí
- koeficient zvyšujúcich faktorov - pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu
- koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa

V obci Brestovec sa prejavuje zvýšený záujem o stavebné pozemky za účelom zriadenia trvalého bývania výstavbou nového alebo rekonštrukciou existujúcej nehnuteľnosti, prejavujúci sa predovšetkým v rámci obce a okolitých obcí, ale aj z okresného mesta, z dôvodu dostupnosti asi 12 km od mesta Komárno a vyhovujúceho dopravného spojenia s obcou. Túto skutočnosť potvrdzujú aj informácie získané z miestnych zdrojov a realitných kancelárií, týkajúce sa predaja pozemkov v obci. Predmetné pozemky sú v zastavanej časti obce s dobrou dostupnosťou, s možnosťou napojenia na všetky zdroje energie a rozvody (okrem kanalizácie).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
411/41	ostatná plocha	594,00	1/1	594,00

Obec:
Východisková hodnota:

Veľký Meder
 $VH_{MJ} = 55,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,48 \text{ €/m}^2$ - Brestovec

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 <i>centrá obcí do 5 000 obyvateľov</i>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>	1,10
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 <i>Územie obce, doprava autobusová,</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možné plnohodnotné vybavenie IS v okolí pozemku</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>mierne zvýšený záujem o kúpu pozemku v lokalite (všeobecne zvýšený)</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,7915
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,48 \text{ €/m}^2 * 5,7915$	31,74 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 411/41	$594,00 \text{ m}^2 * 31,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 853,56
Spolu		18 853,56

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, k.ú. Brestovec, podľa LV č. 302 zo dňa 18.11.2024 - ostatná plocha	411/41	594,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v kat. území Brestovec, okres Komárno parcely č. 411/41 podľa LV č. 302 - ako podklad pre predaj pozemku na vytvorenie stavebného pozemku pre rodinné domy.

Ohodnotenie predmetných nehnuteľností je vykonané na základe LV 302 zo dňa 18.11.2024 a "Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov - POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024"

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Brestovec, podľa LV č. 302 zo dňa 18.11.2024 - ostatná plocha - parc. č. 411/41 (594 m ²)	18 853,56
Všeobecná hodnota celkom	18 853,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícdeväťsto Eur	

V Komárne, dňa 18.11.2024


Pálová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 18.11.2024
2. Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov - POTVRDENIE - poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku- Obec Brestovec č.: 180/2024-2 zo dňa 18.11.2024
3. Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva LV č. 302 k.ú. Brestovec, parc.č.411/41- cez katastrálny portál dňa 18.11.2024
4. Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.11.2024
5. Parcely registra KN - C - vytlačené z aplikácie "Mapový klient ZBGIS" dňa 18.11.2024
6. Fotodokumentácia
7. Mapa okolia
8. Stavebné pozemky v ponukách realitných kancelárií v čase a mieste vykonania znaleckého posudku.

Fotodokumentácia zo dňa 18.11.2024

K.ú. Brestovec pozemok parc.č. 411/41



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/ znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach oceňovanie nehnuteľností, pozemné stavby, pod evidenčným číslom 914790.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 58/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

ZI

OBEC BRESTOVEC – Odberateľ

Hlavná 86, 946 17 Brestovec

IČO: 00306380, DIČ: 2021014721

Tel. +421357780083, e-mail: obec@brestovec.eu

V Brestovci dňa 18.11.2024

Dodávateľ:

Ing. Marta Pálová**OBJEDNÁVKA č. 6/2024**

Obec Brestovec záväzne **objednáva u Vás** vypracovanie znaleckého posudku: **stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku - parc. reg CKN č. 411/41, (LV č. 302)**, druh pozemku: ostatná plocha, výmera parcely: 594 m², v katastrálnom území Brestovec, okres Komárno ako podklad pre predaj pozemku na vytvorenie stavebného pozemku pre rodinný dom.

Presná adresa a PSČ odberateľa	Obec Brestovec Hlavná 86, 946 17 Brestovec
Bankové spojenie odberateľa:	PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s.
číslo účtu/kód banky	3801548002/5600
IBAN	SK56 5600 0000 0038 0154 8002
Dodacia lehota	ihneď
IČO	00306380
DIČ	2021014721
KONTAKT	+421357780083, +421905360000, e-mail: obec@brestovec.eu

Poznámka: požadovaný počet vyhotovení: 3 ks (2 pre objednávateľa + 1 pre znalca)

Za vybavenie Vám vopred ďakujem.

S pozdravom

Peter
Starosta obce

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
Obec : 501069 Brestovec
Katastrálne územie : 806269 Brestovec

Dátum vyhotovenia : 18.11.2024
Čas vyhotovenia : 14:42:17
Údaje platné k : 15.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 302 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
411/41	594	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Brestovec, Hlavná 86, Brestovec, PSČ 946 17, SR, IČO: 306380	1/1

Titul nadobudnutia:
 Delimit. protokol č. 14/91 - pol. 21/91, D 1554/90 - pol. 119/94, delimit. protokol č. Z-807/97 - pol. 14/97, delimit. protokol č. Z-1649/01
 Osvedčenie N 339/97, Z-2957/97 podľa zákona č. 323/92 Zb.,
 Geometrický plán č. 17601304-30/95
 Žiadosť o zápis do KN, Z-4101/2000, geom. pl. č. 243-242-0090-86
 Žiadosť o zápis do KN, Z-4102/2000,
 Delimitačný protokol, Z-505/03, Príloha č. 3a
 Protokol o odovzd. vlastníctva č. 11/3490/2002, Z-772/2004
 Kvitancia Z-2439/04
 Zápis do KN, geom. pl. č.: 35469510-54/2006, č.: 17601304-22/2000, rozhodnutie č. j.: 2006/00250-4/PP z 1.8.2006, R-169/2006
 Rozhodnutie X 163/2006 z 12.12.2006
 Zápis do KN, geom. pl. č.: 35469510-99/2006, Z-436/2007
 Kúpna zmluva V-3574/08 z 6.8.2008
 Protokol o oprave chýb v katastrálnom operáte č. j. X-126/09 zo dňa 31.12.2009
 Žiadosť o zápis stavby Z-362/10 z 3.2.2010, g. pl. č. 35049251-210/2009, rozh. o urč. s. č. 1/2010, č. 2/2010, kol. rozh. č. 4401/2009/SP215-3
 Kúpna zmluva V-679/10 z 22.04.2010
 Rozhodnutie o oprave chyby X 44/11
 Zápis do KN, R-108/12, Geometrický plán č. 35974672-171/2011
 Kúpna zmluva V-2194/2012 z 02.08.2012 - pvz- 71/12
 Kúpna zmluva V-2195/2012 z 02.08.2012
 Zmluva o nájme N-19/2013 z 28.03.2013.
 Žiadosť o zápis do KN zo dňa 19.12.2014, Z-6983/14 geometrický plán č. 35974672-269/2014, rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č. 10/2014, rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 11/2014, 12/2014, potvrdenie o IČO, osvedčenie,
 Kúpna zmluva V-4439/2014 z 21.05.2015.
 Kúpna zmluva V-813/2016 z 13.04.2016,
 Žiadosť o zápis do KN zo dňa 06.10.2016, Z-5115/16 - zápis kódu chráneného územia CHVÚ Ostrovské lúky,
 Vyhláska zo dňa 07.01.2008, ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Ostrovské lúky, zoznam parciel CHVÚ, geometrický plán č. 17058520-53-BR/2016,
 Protokol č. j. X-34/17 zo dňa 2.5.2017 o oprave údajov v KN (oprava zákresu)
 Zápis do KN, Z-255/19, Oznámenie o určení súp. č. 2/2019, geometrický plán č. 35974672-279/2018, Rozhodnutie č. j. 2655/2018/SP163-3, potvrdenie o pridelení IČO, Osvedčenie
 Zápis Geometrického plánu 35974672-403/2018, R-21/2019, Stanovisko OÚ-KN-PLO-2016/000532
 Zápis do KN, R-462/2019, geom. pl. č. 35974672-423/2019
 Zápis do KN, R-46/2020, geom. plán č. 35974672-272/2019, Stanovisko č. 2018/002294, Súhlas so zápisom geom. plánu.
 Kúpna zmluva č. 210372-0170000313-KZ-P-TS, V-1720/2021 z 20.5.2021, geom. pl. č. 35974672-3/2021
 Zmluva o zriadení vecných bremien ev. č. oprávneného : 210470-0170000313-VB, V-1719/2021 z 20.5.2021
 Zápis do KN, Z-8896/2021, Geometrický plán č. 50814508-98/2021, Oznámenie o určení súpisného čísla č. 30/2021, Rozhodnutie č. 2/2021-53/SP365-3, Rozhodnutie č. 3577/2021/SP367-3
 Protokol o oprave údajov v KN, X-10/2023
 Zápis do KN, R-103/2023, Geometrický plán č. 35974672-645/2022, Rozhodnutie OU-KN-PLO-2023/002077
 Dohoda o zrušení predkupného práva V-1843/2023 z 19.6.2023

Iné údaje:

u parc. č. 156/2 len nadst., pozemok je na LV 165
 Nájomná zmluva N-19/2013 zo dňa 28.03.2013 v prospech RUSSEL STAV s.r.o., Metodova 7, 821 08 Bratislava, IČO: 46 816 551, na dobu určitú od 28.03.2013 do 31.12.2044 na parc. reg. C-KN č. 411/14, 411/15, 411/33, 411/34, 411/35, 411/36, 411/38 pol. 35/13
 Geometrický plán č. 44538359-141/2013 pol. 61/13

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Geom. pl. č.: 17601304-10/2001, 17601304-12/2001

Geom. plán 17601304-10/2002

Geometrický plán č. 35974672-342/2016, V-3058/2017

ČASŤ C: ĎALŠIE

☒ nehnuteľnosti
☒ vlastníkov

Obsah

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-3073/2014 z 19.08.2014 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37, IČO:31 749 542, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky parc. registra "C" č.411/33, 411/34, 411/35, 411/36 a na nájomné byty v rodinnom dome (A1) so súp.č. 282 na parcele registra "C" č.411/33, na nájomné byty v rodinnom dome (A2) so súp.č.283 na parcele registra "C" č.411/34, na nájomné byty v rodinnom dome (B1) so súp.č. 284 na parcele registra "C" č.411/35 a na nájomné byty v rodinnom dome (B2) so súp.č.285 na parcele registra "C" č. 411/36, číslo zmluvy:400/454/2014.-pol.83/2014
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-2459/2015 z 07.10.2015 v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, so sídlom:Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, IČO:30 416 094, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na stavby - nájomné byty v rodinnom dome (A1) so súp.č.282 na parc.registra "C"č.411/33, nájomné byty v rodinnom dome (A2) so súp.č.283 na parc.registra "C"č.411/34, nájomné byty v rodinnom dome (B1) so súp.č.284 na parc.registra "C"č.411/35, nájomné byty v rodinnom dome (B2) so súp.č.285 na parc.registra "C"č.411/36, číslo zmluvy:0145-PRB/2014/Z,
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in personam" V-1560/2019 z 9.5.2019 spočívajúceho v povinnosti povinného strpieť na časti zaťaženej pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.36539325-97/14: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie na parc.reg."C"č. 163/16 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno V-756/2021 z 25.3.2021 IN PERSONAM spočívajúceho v povinnosti povinného ako vlastník zaťaženej nehnuteľnosti strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti v celom rozsahu cez parc.reg."C"č.162, 163/16, 163/120, 354/2: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, za podmienok ďalej dohodnutých v zmluve o zriadení vecných bremien ev.č.201675-0170000313-VB oprávneného zo dňa 15.1.2021 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno V-1719/2021 z 20.5.2021 in personam spočívajúceho v povinnosti povinného strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti v celom rozsahu a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolených činností a činností uvedených v bode a) a b) na parcelu registra C KN č. 163/1 v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO: 36361518.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1487/2022 zo dňa 27.04.2022 v prospech Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, so sídlom Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, IČO:30 416 094, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na stavbu - nájomný bytový dom 8 b. j. so súp. č. 380 na parc. registra "C" č. 163/137, č.zmluvy: 0052-PRB/2020/Z.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-4643/2022 z 7.11.2022 v prospech Štátny fond rozvoja bývaní, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava, na základe Záložnej zmluvy o úvere č.400/113/20 9.9.2022 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.reg."C"č.163/1 163/138, na bytový dom 8 b.j. so s.č.380 na parc.č.163/137.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Komárno	Brestovec	
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mie
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 411/41 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18.11.2024 14:43:57	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15.11.2024 18:00:00		

OBEC BRESTOVEC

Hlavná 86, 946 17 Brestovec, IČO: 00306380
Kód obce: 501069, Katastrálne územie: 806 269 Brestovec

Okres Komárno, kód okresu: 401, Kraj: Nitriansky, kód kraja: 4
Číslo: 180/2024-2

V Brestovci dňa 18.11.2024

V.p.

Ing. Marta Pálová

B. Brestovec 26

VEC:

Potvrdenie – poskytnutie informácií k vypracovaniu znaleckého posudku

Obec Brestovec, zastúpená Petrom Tóthom – starostom obce Brestovec týmto Vám oznamuje nasledovné údaje k vypracovaniu znaleckého posudku na nehnuteľnosť: pozemok v katastrálnom území Brestovec, zapísaný na LV č. 302 za účelom prevodu, a to:

- parcela reg. C KN č. : 411/41, druh pozemku: ostatná plocha, výmera v m²: 594.

Vlastník nehnuteľnosti: Obec Brestovec , Hlavná 86, 946 17 Brestovec, IČO: 00306380.

Dnešné využitie nehnuteľnosti: verejná zeleň – ostatná plocha.

Ďalej potvrdzujeme, že horeuvedená nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Brestovec. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty na bývanie so záhradou, priemyselná stavba, polia, verejná zeleň, obecné jazero, miestna komunikácia. V bezprostrednom okolí sa nenachádza význačná prírodná lokalita, chránená krajinná oblasť, obecná rezervácia, les, vodná nádrž.

Jestvujúci prístup na pozemok je vybudovaný z miestnej asfaltobetónovej komunikácie. Z hľadiska morfológie územie je rovinné bez výrazných výškových rozdielov. Na dotknutej parcele sa nenachádza vysoká zeleň, sú charakterizované iba nízkym porastom a burinou. Uvedená parcela je zaradená do druhu ako ostatná plocha. Možnosť napojenie pozemku alebo budúcej stavby na inžinierske siete : zemný plyn, elektrina, voda. Kanalizácie bude do septiku alebo žumpy. V obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia.

Obec Brestovec nemá vypracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu. Pozemok je funkčne určený pre výstavbu rodinného domu. Počet obyvateľov obce Brestovec je 490 ku dňu 28.11.2024.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť znalca a slúži k vypracovaniu znaleckého posudku.

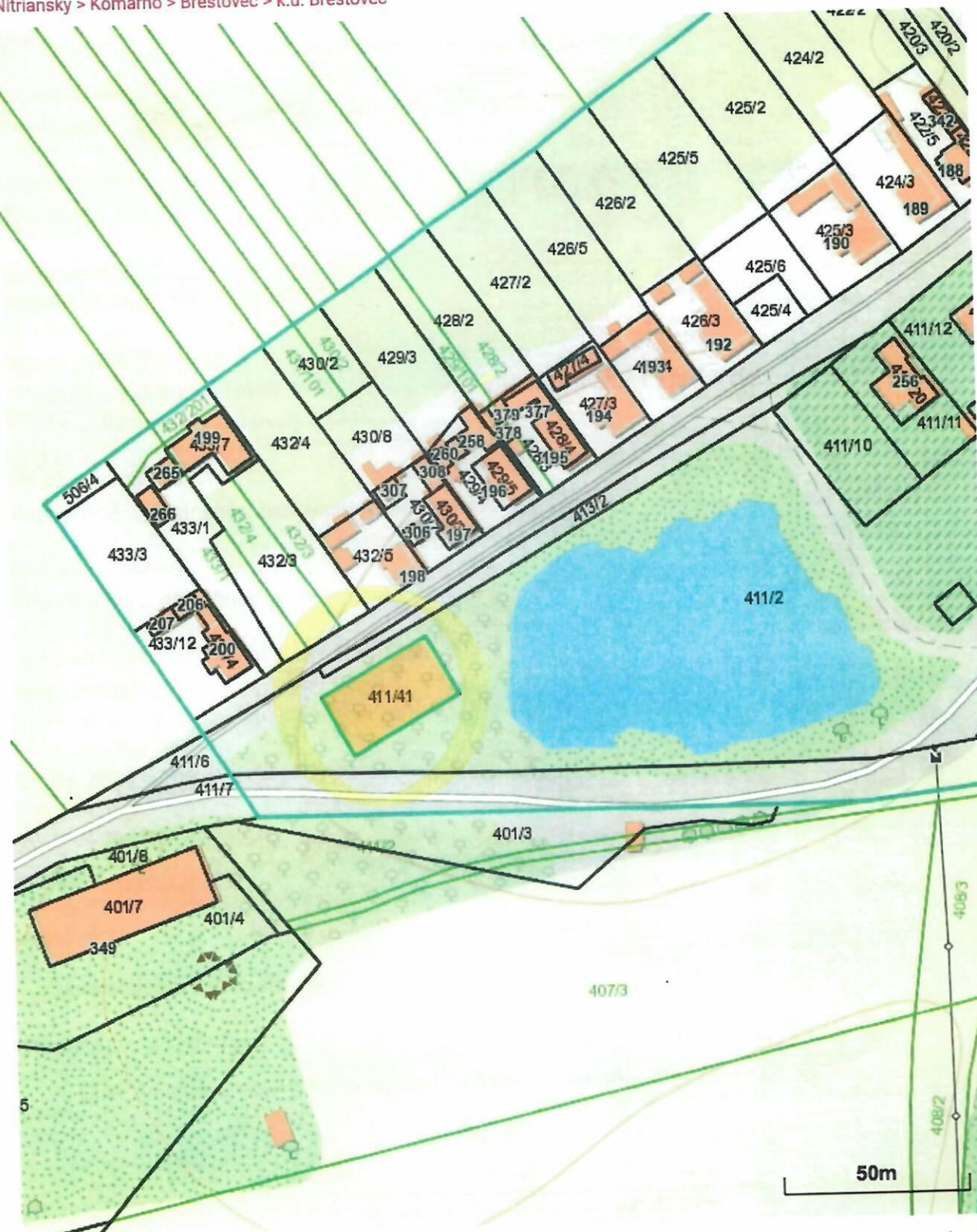
OBEC BRESTOVEC
OBYTNÝ ÚRAD BRESTOVEC
NITRIANSKY KRAJ

Peter Tóth
starosta obce
Brestovec

K.ú. Brestovec pozemok parc.č. 411/41

Parcela registra C, 411/41

Nitriansky > Komárno > Brestovec > k.ú. Brestovec

Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

K.ú. Brestovec pozemok parc.č. 411/41

Číslo listu vlastníctva

302

Výmera parcely v m²

594

Katastrálne územie

Brestovec

Obec

Brestovec

Druh pozemku

Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

25. 11. 2024

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

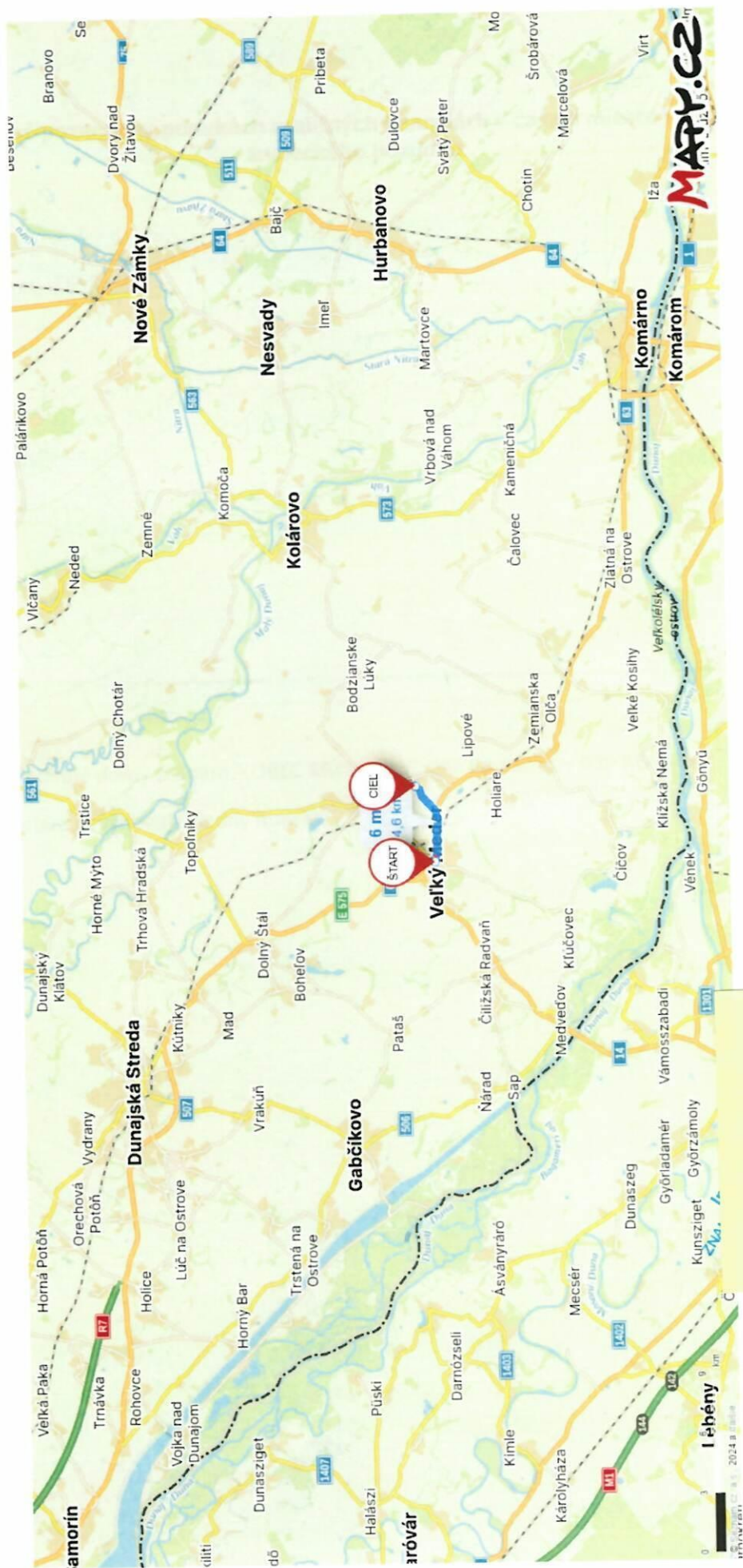
Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Obec Brestovec, Hlavná 86, Brestovec, PSČ 946 17, SR (Podiel: 1/1)





**Stavebné pozemky v ponukách realitných kancelárií v čase a mieste vykonania
znaleckého posudku**

Reality Brestovec TOP Reality



Topreality.sk

<https://www.topreality.sk>



Pozemok pre rodinné domy predám – OBEC BRESTOVEC, okr. Komárno – TOP REALITY

Zadaným kritériám nevyhovuje žiadny inzerát.



