



# OBEC KAMENIČNÁ

946 01 KAMENIČNÁ č. 790

---

Zasadnutie OZ dňa: 27.03.2024

K bodu rokovania: 24

**Znalecké posudky pre pozemky č. 587/105 a 587/57 v k.ú. Kameničná  
vypracované znalcom Ing. Ľudovítom Šagátom**

Predkladá: Dezider Pataki

Spracovala : Ďurčovičová Noémi

## Dôvodová správa

Sú vypracované znalecké posudky na pozemky p.č. 587/105 a 587/57, ktoré momentálne sú v prenájme obyvateľov obce. Obyvatelia sa informovali o výške kúpnej ceny prenajatých pozemkov, a z toho dôvodu bol objednaný vypracovanie znaleckého posudku.

1. Adriána Z. podala žiadosť o odkúpenie pozemku parcela reg. „C“ č. 587/57 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, k.ú. Kameničná, obec Kameničná, zapísaný na LV č. 1046
2. Tomáš P. podal žiadosť o prenájom pozemku parcela reg. „C“ č. 587/57 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, k.ú. Kameničná, obec Kameničná, zapísaný na LV č. 1046

## Návrh na uznesenie

OZ v Kameničnej

### A/ Berie na vedomie

1. Znalecký posudok č. 13/2024 vypracovaný znalcom Ing. Ľudovítom Šagátom pre pozemky parc. registra „C“ č. 587/105 a 587/57 v k.ú. Kameničná
2. Žiadosť Adriány Z. o odkúpenie pozemku parcela reg. „C“ č. 587/57 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, k.ú. Kameničná, obec Kameničná, zapísaný na LV č. 1046
3. Žiadosť Tomáša P. o prenájom pozemku parcela reg. „C“ č. 587/57 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, k.ú. Kameničná, obec Kameničná, zapísaný na LV č. 1046

### B/ Schvaľuje

Zámer odpredať pozemku par. reg. „C“ č. parc.: 587/57 výmera: 978 m<sup>2</sup>,/Pôvodná parcela je rozdelená geometr. plánom na 587/57 vo výmere 509 m<sup>2</sup> a 587/105 výmera 469 m<sup>2</sup>/ druh pozemku: záhrada, vedenej na LV č. 1046, v katastrálnom území Kameničná, vo výlučnom vlastníctve obce Kameničná, pre Adriánu Z. za predajnú cenu na základe znaleckého posudku 4,97 eur/m<sup>2</sup>.



**ING. Ľudovít ŠAGÁT, Elektrárnská cesta 12A, 945 01 KOMÁRNO**  
znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo znalca: 913310, tel. č. (mobil): +421 (0) 905 627 347, email: [ŠagatLudovit@gmail.com](mailto:ŠagatLudovit@gmail.com)

**Zadávatel (objednávateľ) :** Obec Kameničná, Kameničná č.790, 946 01 Kameničná, IČO: 00306495  
**Číslo spisu (objednávky) :** Objednávka č.8/2024 zo dňa 29.01.2024.

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 13/2024

---

**Vo veci** : Na stanovenie všeobecnej hodnoty pre **pozemky** parc. registra "C" č.587/105 a 587/57 kat. územie Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, na účel prevodu nehnuteľností.

**Počet strán** : 31 (z toho 13 strán príloh)

**Počet vyhotovení** : 4

koeficient všeobecnej situácie		
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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	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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,4976
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4976$	4,97 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 587/57	$509,00 \text{ m}^2 * 4,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 529,73
parcels č. 587/105	$469,00 \text{ m}^2 * 4,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 330,93
<b>Spolu</b>		<b>4 860,66</b>

### III. ZÁVER

#### 3.1. Všeobecná hodnota

Použitá bola metóda polohovej diferenciacie - príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.  
 Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.  
 Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov na použitie porovnávacej metódy pre danú lokalitu.

#### 3.2. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemok parc. č.587/57</b>	
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 587/57 (509 m <sup>2</sup> )	2 529,73
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:</b>	<b>2 529,73</b>
<b>Pozemok parc. č.587/57</b>	
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2530,00</b>
<b>Pozemok parc. č.587/105</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 587/105 (469 m <sup>2</sup> )	2 330,93
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:</b>	<b>2 330,93</b>
<b>Pozemok parc. č.587/105</b>	
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2330,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>4 860,66</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>4 860,00</b>

Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstošesťdesiat Eur

v Komárne, dňa 08.02.2024



Ing. Ľudovít Šagát

#### Poznámka znalca:

Podľa Vyhlášky MS SR č.534/2008 Z.z., v znení neskorších predpisov, sa súčet všeobecných hodnôt zaokrúhľuje do 100 Eur na celé Eurá, nad 100 Eur do 500 Eur na celých päť Eur, nad 500 Eur do 5.000 Eur na celých desať Eur, nad 5.000 Eur do 100.000 Eur na celých sto Eur, nad 100.000 Eur do 1.000 000 Eur na celých tisíc Eur, nad 1.000. 000 Eur na celých desaťtisíc Eur.“..

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., je vrátane dane z pridanej hodnoty (DPH). Základná platná sadzba DPH je 20 %.

**Žiadateľ:**

Meno, Priezvisko: Adriána Z [redacted]

Dátum narodenia: [redacted]

Adresa trvalého pobytu: [redacted]

E-mailová adresa: [redacted]

Telefónne číslo: [redacted]

*Palas*

Obec Kameničná č. 790, 946 01 Kameničná	
Dátum	15.03.2024
Číslo zaznamu	Číslo spisu 139/2024
Prilohy	Vybavuje

Obec Kameničná

č. 790

94601 Kameničná

VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve obce.

Dolu podpísaný žiadateľ žiadam obec Kameničná o odkúpenie hnutel'ného majetku obce Kameničná – pozemku parcela registra „C“ č. 587/57 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, katastrálne územie Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1046, vedenom okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom.

V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení podpisom tejto žiadosti udeľujem svoj súhlas obci Kameničná so spracovaním osobných údajov v rozsahu, v akom sú poskytnuté v tejto žiadosti, na účel vybavenia žiadosti, resp. po dobu platnosti zmluvy uzavretej ako výsledok vybavenia žiadosti. Súhlas možno odvolať iba v prípade preukázaného porušenia podmienok spracúvania osobných údajov za ktorých bol súhlas udelený.

V Kameničnej dňa: 15.03.2024.

[redacted signature]

Podpis žiadateľa

Príloha: Grafické znázornenie umiestnenia pozemku



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Komárno	Obec Kameničná	Katastrálne územie Kameničná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 587/57</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	26.1.2024 14:24:53	Bez autorizácie	
Údaje platné k	25.1.2024 18:00:00		