

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 20.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 2829, ostatná plocha o výmere 20 071 m², k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda.

Počet strán /z toho príloh/: 20 /z toho 11 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 2829, ostatná plocha o výmere 20 071 m², k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
18.10.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 07.11.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5092622 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.10.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2462, k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2022.
- Územnoplánovacia informácia č.224/2022 vydaná Obcou Topoľníky zo dňa 03.11.2022 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprímeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

porovnávacia metóda,

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Východisková hodnota pozemkov je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných a realizovaných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2462, k.ú. Dolné Topoľníky

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2829, ostatná plocha o výmere 20 071 m²

B. Vlastníci:

- DARUTIL s.r.o., Trhovisko 228/17, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, IČO 36253171, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Na hodnotený pozemok bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.10.2022 za účasti zástupcu vlastníka pozemku.

d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok parc.č. 2829 je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2462 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda pre k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok je na liste vlastníctva zapísaný ako ostatná plocha, v skutkovom stave ide o voľnú plochu s trávnyim porastom, ktorá leží vedľa hlavnej cestnej komunikácii prechádzajúcej obcou.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 2829, ostatná plocha o výmere 20 071 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v obci Topoľníky, k.ú. Dolné Topoľníky, konkrétne v okrajovej časti obce, ktorá má 3135 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v regióne Podunajsko, asi 14,5 km východne od okresného mesta Dunajská Streda. Hodnotený pozemok je na pravej strane cestnej komunikácie /Hlavná ulica/ vychádzajúcej z obce južným smerom, t.j. smer na obce Okoč a Veľký Meder, v hodnotenom mieste je zmiešaná výstavba, prevláda individuálna bytová výstavba, t.j. rodinné domy na druhej strane Hlavnej ulice, pozemok susedí s uvedenou cestnou komunikáciou, na pozemok je zriadený provizórny vjazd z hlavnej cesty, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. V zmysle Územnoplánovacej informácie č.224/2022 vydanéj Obcou Topoľníky zo dňa 03.11.2022 sa hodnotený pozemok nachádza v zóne s možnosťou

výstavby, konkrétne ako plocha s prevládajúcou výrobnou funkciou - rozvojový zámer č.9. Prevládajúcim budúcim využitím môže byť nepoľnohospodárska výroba /priemysel, sklady a technické vybavenie/, priemyselné výrobné prevádzky, služby, sklady, logistické centrá, ostatné podnikateľské aktivity, ďalšie možné prípustné využitie je na občiansku vybavenosť, dopravnú vybavenosť, technickú vybavenosť, šport a rekreáciu. Nepřípustným využitím je účel bývania.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je na liste vlastníctva zapísaný ako ostatná plocha, v skutkovom stave ide o voľnú plochu s trávnyim porastom, ktorá leží vedľa hlavnej cestnej komunikácie prechádzajúcej obcou, podľa charakteru a umiestnenia pozemku ide o územie s možnosťou jeho budúceho zastavania v zmysle priloženej územnoplánovacej informácie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2829	ostatná plocha	20071,00	1/1	20071,00

Obec:

Topoľníky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,2100
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,2100$	13,98 €/m ²

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2829	$20\,071,00\text{ m}^2 * 13,98\text{ €/m}^2 * 1/1$	280 592,58
Spolu		280 592,58

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 2829, ostatná plocha o výmere 20 071 m², k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	2829	20 071,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2829 (20 071 m ²)	280 592,58
Všeobecná hodnota celkom	280 592,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	281 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatjedentisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 07.11.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia
- 4.6 Územnoplánovacia informácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5092622)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
2462	Dolné Topoľníky	Dunajská Streda	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka
2829	Ostatná plocha	20071 m ²	
Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **UBC 2020, k.s., Tamaškovičova 2742/17, 917 01 Trnava, IČO: 53 151 135 – správca úpadcu: DARUTIL, s.r.o. „v konkurze“, Bratislavská 14, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 253 171.**

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.


- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 27.10.2022

V Žiline, dňa 20.9.2022


LICITOR
Silvia Rošoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

⑦

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 17.10.2022
 Obec : 501921 Topoľníky Čas vyhotovenia : 11:52:06
 Katastrálne územie : 863921 Dolné Topoľníky Údaje platné k : 14.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2462

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
2829	20071	Ostatná plocha	99	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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	DARUTIL s.r.o., Trhovisko 228/17, DUNAJSKÁ STREDA, PSČ 929 01, SR, IČO: 36253171	1/1

Titul nadobudnutia	
Z-4964/2017 Rozhodnutie UO-DS-PLO-2017/000193-209 Zápis projektu pozemkových úprav - č.z.198/2017	
Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Uznesením Okresného súdu Trnava zo dňa 14.03.2022 číslo konania 26K/11/2021 - súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: DARUTIL, s.r.o., IČO:36 253 171 so sídlom Bratislavská 14, 929 01 Dunajská Streda a súd ustanovil do funkcie správcu: UBC 2020, k.s. so sídlom kancelárie Tamaškovičova 2742/17, 917 01 Trnava. Podľa § 44 ods. 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu. P-358/2022-č.z.115/22	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

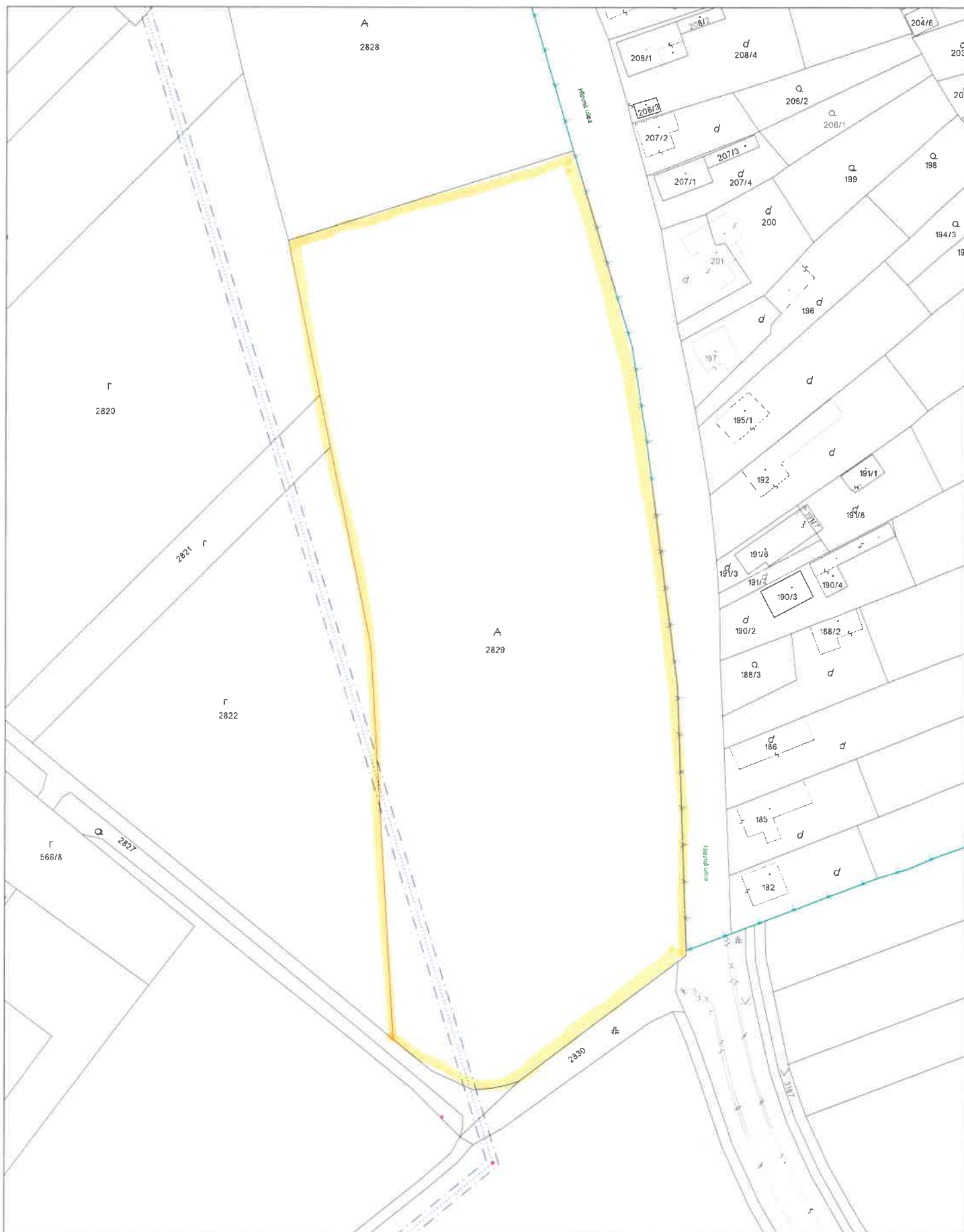
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. IČO: 36361518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 45 961 581-14/17, na parc. č. 494, 491, 492, 493, 501, 502, 503, 509/1, 557, 601, 556, 555/3, 555/2, 555/1, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536/1, 536/2, 535, 534, 533, 532, 531/1, 530, 529, 527, 526/2, 525/2, 524/2, 523/2, 522/2, 612, 477/2, 476/4, 476/3, 475/2, 510/3, 511/2, 512/4, 512/5, 512/6, 513/3, 513/4, 514/2, 515/2, 517, 518, 519, 521, 830/1, 622/49, 622/48, 622/47, 617, 613/3, 614/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.1073 na trase Rz Dunajská Streda -Rz Veľký Meder, Z-730/2017,-č.z.55/17. (parcely: 2829)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Topoľníky	Katastrálne územie Doľné Topoľníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2829 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	17.10.2022 11:53:07	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.10.2022 18:00:00		

Export

Trnavský > Dunajská Streda > Topoľníky > k.ú. Dolné Topoľníky



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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.

Export

Trnavský > Dunajská Streda > Topoľníky > k.ú. Dolné Topoľníky









OBEC TOPOĽNÍKY

Obecný úrad Hlavná 126, 930 11 Topoľníky

Titl.
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo: 224/2022

Topoľníky, 03.11.2022

Vec: Územnoplánovacia informácia

Obrátili ste sa na tunajší úrad so žiadosťou o územnoplánovaciu informáciu na pozemok parc. č. 2829 v k.ú. Dolné Topoľníky.

Obec Topoľníky, ako príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) Vám oznamuje, že
Pozemok parc. č. 2829 v k.ú. Dolné Topoľníky - plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou (V1) – rozvojový zámer č. 9

Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou (V1) – rozvojový zámer č. 9 V1/2+/0,3/0,5.

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia:

Prevládajúca funkcia:

Nepoľnohospodárska výroba /priemysel, sklady a technické vybavenie/ priemyselné výrobné prevádzky bez závažnejších negatívnych vplyvov na životné prostredie, služby, sklady a logické centrá a ostatné podnikateľské aktivity

Prípustné využitie:

- Občianska vybavenosť – zariadenia súvisiace s prevládajúcou funkciou
- Dopravná vybavenosť
- Technická vybavenosť – nevyhnutná pre obsluhu územia
- Šport a rekreácia – oddychové plochy a ihriská pre zamestnancov
- Verejná a vyhradená zeleň
- Ostatné súvisiace funkcie
- Všetky existujúce prevádzky /aj ak sú uvedené v neprípustnom využití/

Nepripustné využitie:

- Bývanie (v 1-1/2015) / bývanie okrem ubytovania zamestnancov v ostatných regulačných celkoch

- Občianska vybavenosť – okrem uvedenej v prípustnom využití
- Šport a rekreácia – okrem uvedených v prípustnom využití, osobitne:
 - Stavby hromadnej rekreácie alebo individuálnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych odpadových vôd
- Nepoľnohospodárska výroba /priemysel, sklady a technické vybavenie/ - výrobné zariadenia, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobné zariadenia, skládky odpadu, spaľovne odpadu, osobitne:
 - Nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, v ktorých sa vyrábajú alebo na výrobu používajú nebezpečné látky, s výnimkou rozširovania a prestavby jestvujúcich priemyselných zdrojov, ktorými sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd, a nových priemyselných zdrojov, ak sa uplatnia najlepšie dostupné techniky zabezpečujúce vysoký stupeň ochrany vôd.
 - Nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, ktoré produkujú priemyselné odpadové vody obsahujúce obzvlášť škodlivé látky.
 - Sklady ropných látok s celkovou kapacitou väčšou ako 1000 m³, na Žitnom ostrove s celkovou kapacitou väčšou ako 200 m³ a s kapacitou jednotlivých nádrží väčšou ako 50 m³.
 - Veterinárne asanačné zariadenia a sanitárne bitútky.
 - Skladovacie nádrže kalov, močovky, silážnej šťavy a iných tekutých zložiek.
- Poľnohospodárska výroba všetkých druhov, osobitne:
 - Stavby veľkokapacitných fariem.
- Technická vybavenosť – okrem uvedenej v prípustnom využití, osobitne:
 - Rozvody a iné líniové produktovody na prepravu nebezpečných látok.
- Špeciálna zeleň – cintorín
- Činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
- Ostatné činnosti zakázané podľa §3, ods. 3, 4 zákona 305/2018 Z.z.
- Činnosti zakázané za účelom ochrany životného prostredia a zachovania charakteru terajšej zástavby obce.

Intenzita využitia plôch:

Hodnota maximálneho koeficientu zastavanosti – 0,30 (max. 30%)

Hodnota minimálneho koeficientu ozelenenia – 0,50 (min. 50%)

Maximálna podlažnosť objektov:

maximálne 2 nadzemné podlažia (+ podkrovia resp. posledné ustupujúce podlažie)



Bc. László Bacsó
starosta obce

Telefon: 031/5582151

Fax: 031/5582692

web: www.topolniky.sk

e-mail: ocu@topolniky.sk

IČO: 00305740

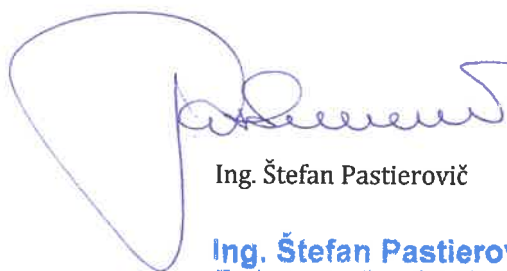
DIČ: 2021002181

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 101/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majarská cesta 65, Ban. Bystrica