

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.09.2023



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 65/2023

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 3539/87 a 3622/2, zapísane na liste vlastníctva číslo 5689, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pozemok parcelné číslo 3539/62, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6461, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pozemok parcelné číslo 3623/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2369, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 19 (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- pozemky parcelné číslo 3539/87 a 3622/2, zapísane na liste vlastníctva číslo 5689, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,
- pozemok parcelné číslo 3539/62, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6461, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,
- pozemok parcelné číslo 3623/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2369, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

24.10.2023- osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

18.08.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.10.2023, značka 022/2023 (vo formáte PDF);

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpisy z listu vlastníctva číslo 5689, 6461, 2369, zo dňa 07.11.2023, kat. územie Veľký Meder, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópie katastrálnej mapy zo dňa 07.11.2023, kat. územie Veľký Meder (vyhotovená z ISKN).

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov 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 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 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- 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. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých 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 dosiahnu 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 pohnutkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

-

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIAST. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5689, 6461, 2369:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestn. pozemku	Druh. pr. vzťahu
3539/87	325	Ostatná plocha	36	401	1	1	
3622/3	1836	Záhrada	4	401	1	1	
3539/62	2070	Zast. plocha a nádvorie	18	401	1	1	
3623/1	869	Záhrada	4	401	1	1	
Plomba vyznačená na základe Z-6965/2019 (Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva)							

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

36- Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

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

18- Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh chránenej nehnuteľnosti

401- Chránené ložiskové územie

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

I LAND HOLD, s.r.o., Partizánska 1264/6, Veľký Meder, PSČ 932 01, SR, IČO: 46407456

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné práva- pozri list vlastníctva v prílohe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 24.10.2023 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemkov, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku. V prípade p. č. 3539/62 bola vyhotovená fotodokumentácia len v jeho blízkom okolí, nakoľko tento pozemok nebol voľne prístupný.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných alebo geodetických údajoch. Vlastníctvo k pozemkom je usporiadané, vo vlastníctve spoločnosti s ručením obmedzeným.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemky parcelné číslo 3539/87 a 3622/2, zapísane na liste vlastníctva číslo 5689, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,
- pozemok parcelné číslo 3539/62, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6461, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,
- pozemok parcelné číslo 3623/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2369, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

V zmysle územného plánu pozemky p. č. 3622/3 a 3623/1 sú súčasťou zóny Z7, ktorá je definovaná ako obytná zóna. Jedná sa o obytné územie rodinných domov včítane občianskej vybavenosti miestneho významu. Parcely p. č. 3539/87 a 3539/62 sú súčasťou zóny Z11, ktorá je definovaná ako priemyselná zóna juh, ktorá zahŕňa výrobné a skladové prevádzky. Funkčne tvorí výrobné územie.



Obr. : Územný plán mesta Veľký Meder, Výrez z výkresu číslo 2 Komplexný návrh riešenia priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s označením polohy pozemkov- biela šípka)
Zdroj: <https://www.velkymeder.sk/nase-mesto/rozvoje-dokumenty-mesta/>

Kompletná aktuálny územnoplánovacia informácia s popisom podmienok funkčného využitia a spôsobu využitia danej funkčnej plochy sa nachádza v prílohe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné pozemky sú z miestnej komunikácie z betónových panelov v zastavanom území mesta Veľký Meder. Sú situované v juhovýchodnej časti mesta na rozhraní priemyselnej a obytnej zóny. Centrum je dostupné do 15 minút pešo, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť mesta. Termálne kúpalisko sa nachádza asi 2 km juhozápadne (do 5 minút autom).

Mesto leží v južnej časti Žitného ostrova, len asi 8 km severne od Dunaja a maďarskej hranice. Od Dunajskej Stredy je vzdialené 20 km juhovýchodne, od Komárna 32 km západne a Győr leží len 25 km južne. Križuje sa tu cesta I/13, I/63 a II/561, dôležitú úlohu zohráva aj železničná trať Bratislava – Komárno (Zdroj: www.wikipedia.org).

Veľký Meder je agrárnym centrom dolného Žitného ostrova s významným potravinárskym priemyslom a závodmi napájajúcimi sa na automobilový priemysel. Ďalej sa tu nachádzajú podniky stavebného priemyslu a stolárske závody. Napriek tomu je najvýznamnejším hospodárskym odvetvím mesta turizmus, ktorého stredobodom je termálne kúpalisko, kolaudované v roku 1974. Od tých čias sa postupne modernizovalo a v dnešnej dobe má už viac bazénov a rekreačných priestorov, ktoré vítajú po oddychu a liečení túžiacich návštevníkov. V meste je množstvo supermarketov, Billa, Lidl alebo Jednota, ale aj menšie obchody. Sú tu aj dve čerpacie stanice a turisti sa môžu zabaviť v centrách voľného času, v pohostinstvách a v zábavných podnikoch. V roku 2009 mesto eviduje okolo 400 zaregistrovaných ubytovateľov s približne 5000 lôžkami v odlišných častiach mesta. Nájdeme tu ubytovanie nižších kategórií, kempingy, ale aj trojhviezdičkové hotely a wellness centrá poskytujúce vysokokvalitné služby (Zdroj: www.velkymeder.sk).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p. č. 3622/3 a 3623/1 boli v čase obhliadky vyžívané ako záhrada s ovocnými stromami. V zmysle územného plánu je možné ich vyššie využitie napr. na výstavbu rodinného domu. P. č. 3539/62 a 3539/87 boli nevyžívané, v zmysle územného plánu súčasť plochy priemyselnej výroby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisov z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 5689, katastrálne územie Veľký Meder, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné práva, oznámenia o začatí výkonu záložného práva, neodkladné opatrenie, pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku. Na liste vlastníctva číslo 2369 sú vyznačené plomby.

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: P. č. 3622/3 a 3623/1

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako záhrada, v zastavanom území obce, v chránenom ložiskovom území. Pozemky sú rovinné, tvoria spolu jeden celok približne obdĺžnikového tvaru ohraničené oplotením, s vyústením na miestnu prístupovú panelovú komunikáciu z východnej strany, kde sú inžinierske siete- predpokladám eklektická energia a vodovod.

Pozemky sú z podstatnej časti zatrávnené s ovocnými stromami, na p. č. 3622/3 je pri uličnom oplotení umiestnená drobná stavba- záhradná chatka.

Výhľadovo podmienky stabilné. Je možné uvažovať vyššie využitie pozemkov ako v súčasnosti, napr. na zástavbu podľa regulatív územného plánu.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite vyplývajúci z hlavného mesta stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku na 30 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pre Bratislavu a zároveň povyšujúci koeficient vo výške 1,70.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3622/3	záhrada	1836	1836,00	1/1	1836,00
3623/1	záhrada	869	869,00	1/1	869,00
Spolu výmera					2 705,00

Obec:

Veľký Meder

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 1,70 * 1,00$	2,0196
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 2,0196$	40,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,705,00 \text{ m}^2 * 40,23 \text{ €/m}^2$	108 822,15 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3622/3	$1\,836,00 \text{ m}^2 * 40,23 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	73 862,28
parcela č. 3623/1	$869,00 \text{ m}^2 * 40,23 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	34 959,87
Spolu		108 822,15

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: P. č. 3539/62 a 3539/87

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a ostatná plochy, v zastavanom území obce, v chránenom ložiskovom území. Pozemky sú rovinné, tvoria spolu jeden celok. P. č. 3539/87 je malej výmery a úzkeho tvaru s vyústením na miestnu prístupovú panelovú komunikáciu zo západnej strany, kde sú inžinierske siete- predpokladám eklektická energia a vodovod. Je zatravnovaný a zarastený náletovými drevinami. P. č. 3539/62 je obdĺžnikového tvar, ohraničený oplotením, nezastavaný a celoplošne zatravnovaný. Je prístupný z priláhlého priemyselného areálu.

Výhľadovo podmienky stabilné. Je možné uvažovať vyššie využitie pozemkov ako v súčasnosti, napr. na zástavbu podľa regulatív územného plánu.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite vyplývajúci z hlavného mesta stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku na 30 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pre Bratislavu a zároveň zvyšujúci koeficient vo výške 1,20.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3539/62	zastavané plochy a nádvorie	2070	2070,00	1/1	2070,00
3539/87	ostatná plocha	325	325,00	1/1	325,00
Spolu výmera					2 395,00

Obec:

Veľký Meder

Východisková hodnota:

$VH_M = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_M = VH_M * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1880$	23,66 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_M = 2\,395,00 \text{ m}^2 * 23,66 \text{ €/m}^2$	56 665,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3539/62	2 070,00 m ² * 23,66 €/m ² * 1 / 1	48 976,20
parcela č. 3539/87	325,00 m ² * 23,66 €/m ² * 1 / 1	7 689,50
Spolu		56 665,70

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

pozemky parcelné číslo 3539/87 a 3622/2, zapísane na liste vlastníctva číslo 5689, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pozemok parcelné číslo 3539/62, zapísaný na liste vlastníctva číslo 6461, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pozemok parcelné číslo 3623/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2369, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 07.11.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedených nehnuteľností, vo výške:

165 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
P. č. 3622/3 a 3623/1 - parc. č. 3622/3 (1 836 m ²)	73 862,28
P. č. 3622/3 a 3623/1 - parc. č. 3623/1 (869 m ²)	34 959,87
P. č. 3539/62 a 3539/87 - parc. č. 3539/62 (2 070 m ²)	48 976,20
P. č. 3539/62 a 3539/87 - parc. č. 3539/87 (325 m ²)	7 689,50
Spolu pozemky (5 100,00 m ²)	165 487,85
Všeobecná hodnota celkom	165 487,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	165 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatpäťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich vyhotoveniach, z ktorých päť odovzdaných Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.




Ing. Juraj Talian, Ph.D.

V Bratislave dňa 7.11.2023

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.10.2023 (1xA4)	Strana č. 10
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5689 (1xA4)	Strana č. 11
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6461 (1xA4)	Strana č. 12
4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2369 (1xA4)	Strana č. 13
5. Kópie katastrálnej mapy (2xA4)	Strana č. 14 - 15
6. Mesto Veľký Meder, list zo dňa 26.10.2023 vo veci Územnoplánovacia informácia (2xA4)	Strana č. 16 - 17
7. Fotodokumentácia (1xA4)	Strana č. 18
SPOLU PRÍLOHY: 9xA4	STRANA č. 10 - 18

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okras	Obec	Datum vyhotovenia	7.11.2023
Dumská Streda	26.1	Čas vyhotovenia	11.15.25
Katolínske izmeny	8/8799	Ďalšie pláne k	6.11.2023 18:00:00

WÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5689

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Pracovní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Spůsob využití výhledová pozemky	Druh chemické nečistoty	Spočetná nečistota nos	Umístění pozemků	Druh pracovního úvalu
3539/87	325	Ostatná plocha	36	401	1	1	
ne idaje: Bez zápisu							
3623/3	1836	Záhrada	41	401	1	1	
ne idaje: Bez zápisu							

Spůsob využívání pozemku

Spůsob využívání pozemku

- 4 Pozemok prevážne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestujú tekutina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zelená a iné poľnohospodárske plodiny

6. Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

I Chrániť ložiskové územie

Spoločná nchutnosť

1 Pozemok nie je spoločnou vlastníťou

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Poradové číslo	Tínd prírodné číslo, názov, názov / Názov		Počet ústatiarov	
	Miesto nálezu, podtyp / Sídlo	Miesto nálezu, podtyp / Sídlo	Spolu historicky počty	Spolu historicky počty
1	Datum narodenia, ročné číslo / IČO / Inš. identifikácia, údaj		1/1	
	LAND HOJDISKO, Partizánska 124/6, Veľký Meder, PSČ 932 01, SR, IČO: 46407456			
	Tínd individuálna			
	V 54182/11 Kupna zmluva právop. zo dňa 30.11.2011 - pol. v. z. 1012/11			
	V 61818/11 Kupna zmluva právop. zo dňa 03.02.2012 - geom. pl. č. 32414013-29/11 - pol. v. z. 403/12			
	A 209/13 - oprava chodby - 070/13			
	V 8956/14 Zmluva zmluva sklad povolený zo dňa 21.1.2015 - 129/15			
	Inš. údaje			
	TR 157/14 Prevedenie geom. pl. č. 32414013-20/13 - 107/14			
	Pozičkový		K	
	P 3340/16 - zrkadlo výkonnosti zmluvy práva v prospech Inrich Nemeth r Nemeth (07.11.1973) - 459/16		-	
	P 1732/16 Informácia o porušení zmluvy, dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti			

P-617/21 Uverečenie Okresného sídla Dunajská Streda č. 12C/8/2021 - súd nariadenie neodkladné opatrenie: Záložený je prvok, ktorý zdržať sa prevodu svojho vlastníckeho práva na iné osoby; a ich záležitosť právami tretích osôb vo vzťahu k nemalému hostiam poz. C KN par.č. 353/987, od. pl. o výmere 325 m2, par.č. 362,2/3 záhlada o výmere 1836 m2, č.č. 497/21

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101305719/2021 zo dňa 22.07.2021 v prospech Daňového úradu Trnava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P 1097/2021 - č.č.810/2021

Pandovné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K
	Miesto trvalého pobytu / Sídllo	nechcel/mať
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / iný identifikačný údaj	K vkladníkov
		Neodotvrdiť

Pomádateľ číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Nazov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K rodnému listu K číslniku i
	Necydomini	

Poradové číslo	Miesto prijatia meno, rodné meno / Mirov	K
Miesto trvalého pobytu / Sídlo		nechcú byť
Datum vstupu do rodného čísla / IČO / Iné identifikačné číslo		K vlastníkovi
Nevedeviani		

Uné iđajic - nepriradené

2-504/2019 Rozhodnutie o určení chráneného územia pre osobitné zásahy do zemskej kôry pre kň. Veľký Meder a Ižop - č.z. | 2019/2019

CAST C: TARCHY

Obsah

Vlastník poradové číslo 1
Založne právo v prospech: Imrich Németh (dátum narodenia 7.11.1973) Mlynský rad 113/14 946 14
Zemianska Oľča, V 8936/14 na CKN parc.č. 3539/87, 3622/3 - 129/15

Člástník poradové číslo

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Oblasť	201	Domažská Středá	Dátum vyhotovenia	7.11.2023
Obec	501522	Veľký Mešter	Čas vyhotovenia	11:17:00
Katastrálne územie	808709	Veľký Mešter	Dátum platnosti	6.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6461

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela parc.č. 1							
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehmoteľnosti	Spoločná nehmoteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3539/62	2070	Zastavaná plocha a nádvorie	18	401	1	1	1
Iné údaje:							
Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využitia pozemku
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- Druh chránenej nehmoteľnosti
- 401 Chránené tožiskové územie
- Spoločná nehmoteľnosť
- 1 Pozemok, nie je spoločnou nehmoteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok, je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník				
Pondové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / iné identifikačné údaje	Počet vlastníkov / Spoločný vlastnícky podiel
1	LAND HOLDING s.r.o., Labuňa 216/716a Veľký Mešter, PSČ 932 01, SR, IČO: 46407156			
	Titul nadobudnutia			
	Z 7837/2022, rozsudok OS Domažská Streda 20D/40/2018 - G.z.1093/2022			
	Iné údaje			
	Bez zápisu			
Poznámky				
Bez zápisu				

Správca									
Pondové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iné identifikačné údaje						
				Necviďovaní					

Nájomca

Pondové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iné identifikačné údaje		
				Necviďovaní	

Iná oprávnená osoba					
Pondové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iné identifikačné údaje		
				Necviďovaní	

Iné údaje - neprírodné

R-304/2019 Rozhodnutie o určení chráneného územia pre osobitné zisailo, do zemské knihy pre kti, Veľký Mešter a Izap - č.z. 1201/2019

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	201	Domažská Středá	Datum vyhotovenia	7.11.2023
Obec	301522	Velký Meder	Čas vyhotovenia	11.18.13
Katastrálne územie	808709	Velký Meder	Dátum platnosti	6.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2369

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo		Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu	Počet parcel: 1
3623/1	869	Záhrada	4	401	1	1	1	1	1
Plomňa vyznačená na základe Z-6965/2019 (Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva)									
Iné údaje: Bez zápisu									

Legenda

Spôsob využitia pozemku

Pozemok prevzatý v zariadenom území obce alebo v záhradkarskej osade, na ktorom sa pestujú zelenina, ovocie, okrasná záhrada a výsada zelená a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ležiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zariadenom území obce

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

Vlastník

Parcelné číslo		Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoločný podiel	Počet vlastníkov: 1
1	LAND HOLDS s.r.o., Partizánska 126/46, Veľký Meder, PSČ 932 01, SR, IČO: 46407456	Plomňa vyznačená na základe V-7118/2016 (Zabezpečenie záväzku prevodom vlastníckeho práva)	Plomňa vyznačená na základe Z-1082/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (súdovské exekúcie, daňový)	Plomňa vyznačená na základe Z-9883/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (súdovské exekúcie, daňový)	1/1	1
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov						
V-4645/13 kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 3.9.2013 - 757/13						
X-209/13 - oprava chyby - 970/13						
V-5690/14-geometrický plán č. 32414013-10/14 - 579/14						
Iné údaje						
R-157/14 prevedenie geom.pl.č. 32414013-30/13 - 107/14						
Poznámky						
P-617/21 Uverejnenie Okresného súdu Domažská Streda č. 12C/W/2021 - súd nariadenie neodkladné opatrenie: Zálohový je povinný zdŕžať sa prevodu svojho vlastníckeho práva na tretie osoby a ich zálohová právami relikv						

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníckovi
Nec idovani				

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníckovi
Nec idovani				

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníckovi
Nec idovani				

Iné údaje - nepriradené

R-504/2019 Rozhodnutie o nečinnosti chráneného územia pre osobitné zisady do zemské kón pre kú Velký Meder a Dop - č.z.1201/2019

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez ľanich

Výpis je nepoužitelný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Dunajská Streda	Obec	Veľký Meder	Katastrálne územie	Veľký Meder
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 3539/62					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 7.11.2023 11:19:48			Bez autorizácie			
Údaje platné k 6.11.2023 18:00:00						



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Dunajská Streda	Obec	Veľký Meder	Katastrálne územie	Veľký Meder
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 3623/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	7.11.2023 11:18:51		Bez autorizácie			
Údaje platné k	6.11.2023 18:00:00					

MESTO VEĽKÝ MEDER

Oddelenie rozvoja mesta, výstavby a životného prostredia Mestský úrad, Komárňanská ul. 207/9, 932 01 Veľký Meder

DRAŽOBNÍK, s. r. o.
Hviezdoslavova 6
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa 16.10.2023	Naše číslo RVYST-19325/13612/2023	Výbavu/linka Ing. A. Domonkos/5904953	Veľký Meder 26.10.2023
-------------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------

VEC: Územnoplánovacia informácia – funkčné využitie pozemku

Mesto Veľký Meder, oddelenie rozvoja mesta, výstavby a životného prostredia, na základe Vašej žiadosti k pozemkom – p. č.: 3622/3, 3623/1, 3539/87, 3539/62 k. ú. Veľký Meder, dáva nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

- Predmetom žiadosti je vydanie územnoplánovacej informácie pre nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby
- Podľa platného územného plánu mesta, schváleného uznesením MsZ č. 1-MsZ/2008, bod č. 5a, VZN č. 73, zo dňa 11. 02. 2008, v znení Zmien a doplnkov č. 2/2017, schválených uznesením MsZ č. 5-MsZ/2018, bod č. 6, zo dňa 23. 05. 2018, sú predmetné parcely-3622/3 a 3623/1 súčasťou zóny Z7, ktorá je definovaná ako **obytná zóna**. Jedná sa o **obytné územie rodinných domov** včítane občianskej vybavenosti miestneho významu.

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE OBYTNÉ FUNKCIE:

základná charakteristika

- plochy slúžace výhradne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva;

dominantné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty);
- dopravná a technická obsluha územia;

prípustné doplnkové funkčné využitie

- základná obchodná a servisná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov;
- základná zdravotnícka vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne, jasle a pod.);
- administratívna vybavenosť;
- zariadenia pre prechodné ubytovanie (penzióny, hotely, ubytovne);
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične, plávare...);
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ, stredné školy, umelecké školy, špeciálne školy, autoškoly);
- verejné dopravné a technické vybavenie územia;
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky servisné, opravárenské služby) bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytne územie;
- plochy verejnej zelene (v rozsahu estetickéj, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie);
- príjazdové a prístupové komunikácie, pošty a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy;

neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytne prostredie;
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmierného významu;
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie;
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt;
- čerpace stanice pohonných látok všetkých druhov;
- hluché zábravné zariadenia;
- skládky odpadov.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- max. koeficient zastavanosti 0,40; v prípade radovej a skupinovej zástavby rodinných domov max. 0,50;
- min. koeficient zelene 0,40;
- maximálny počet nadzemných podlaží rodinného domu: dve + obytné podkrovia;
- minimálna vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektmi RD 7 metrov (v sčíslených podmienkach min. 4 m);
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov.

Paragraf p. č. 3539/87 a 3539/62 sú súčasťou zóny Z11, ktorá je definovaná ako **priemyselná zóna juh**, ktorá zahŕňa výrobné a skladové prevádzky. Funkčne tvorí výrobné územie.

Záväzné regulatívy pre výrobné územie

Plochy priemyselnej výroby miestneho až regionálneho významu

základná charakteristika

- predstavuje plochy pre rozvoj priemyselnej výroby miestneho, celomestského až nadmestského významu a zariadenia celomestskej technickej infraštruktúry, sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnymi rušivými účinkami na životné a obytne prostredie mesta;

dominantné funkčné využitie

- priemyselná zóna výrobného charakteru,
- skladovacie areály, distribučné skladovacie prevádzky (veľkosklady a sklady),
- areály zariadení stavebnej výroby a stavebných hmôt,
- veľkoobchodné a maloobchodné skladovacie prevádzky,
- zariadenia technickej infraštruktúry celomestského charakteru;

prípustné doplnkové funkčné využitie

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít (opravárenské a servisné prevádzky), verejné stravovanie, služby,
- základná administratívna vybavenosť súvisiaca s výrobou,
- zariadenia vedy a výskumu súvisiace s výrobou (výskumné a vývojové pracoviská),
- plochy ochrany a izolačnej zelene a plochy vnútro-areálovej zelene,
- dopravná obsluha územia (príjazdové komunikácie, areálové komunikácie, plochy statickej dopravy, pešie komunikácie a pod.),
- zariadenia a plochy pre odsťahovanie vozidiel na teréne,
- technická obsluha územia,

- ČSPH všetkých druhov;

neprípustné funkčné využitie

- bývanie všetkých druhov,
- zariadenia základnej celomestskej a nadmestskej vybavenosti,
- zariadenia športu a rekreácie;

Upozorňujeme, že:

- na tú istú lokalitu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom
- predmetom informácie o využití územia nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku
- informácia o využití územia platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na podklade ktorých bola vydaná.

S pozdravom

MESTSKÝ
VEĽKÝ
942 01

Pivodová
Ing. Kristína Pivodová

Vedúca oddelenia
rozvoja mesta, výstavby
a životného prostredia

MESTSKÝ ÚRAD VO VEĽKOM MEDEŘI – Oddelenie rozvoja mesta a životného prostredia
Komaňánská ul. 207/9 – 932 01 Veľký Meder

Fax
031/5552425

E-mail
arpad.domonkus@velkymeder.sk

Web
www.velkymeder.sk

Telefón
031/5904953

FOTODOKUMENTÁCIA

Pozemok parcelné číslo 15123/20, kat. územie Veľký Meder



Prístupová cesta od Komárňanskej ul.



Prístupová cesta do zadnej časti



Pohľad z cesty na p. č. 3539/87



Pohľad na prístup k p. č. 3539/62



Pohľad na p. č. 3622/3



Pohľad na p. č. 3622/3



Pohľad na p. č. 3622/3 a 3623/1



Pohľad na p. č. 3622/3 a 3623/1



Pohľad na p. č. 3622/3

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon 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 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 65/2023.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

