

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 04.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemkov KN-E parc.č. 631, 632 a 633, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

Počet strán /z toho príloh/: 22 /z toho 13 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemkov KN-E parc.č. 631, 632 a 633, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
23.08.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.09.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 04.08.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1430, k.ú. Žiar nad Hronom - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.08.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žiar nad Hronom - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.08.2022.
- Územnoplánovacia informácia vydaná Mestom Žiar nad Hronom zo dňa 01.08.2022 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 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. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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:

porovnávací metóda,

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

metóda polohovej diferenciácie

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 diferenciacie. 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 neboli v danej lokalite dostupné vstupných údajov o porovnateľných a realizovaných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1430, k.ú. Žiar nad Hronom

A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 631, orná pôda o výmere 2507 m²

parc.č. 632, orná pôda o výmere 2552 m²

parc.č. 633, orná pôda o výmere 2432 m²

B. Vlastníci:

- Alžbeta Boženková rod. Ferková, v spoluvlastníckom podiele 6/12
- KOMANDOR Slovensko a.s., Elektrárenská 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR, /v konkurze/ IČO 35813415, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Na hodnotený podiel:

Záložné práva v prospech Daňového úradu Prešov sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.08.2022 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /pozemky/ 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. Hodnotené pozemky sú evidované v registri E katastra nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1430 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom pre k.ú. Žiar nad Hronom, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda v zastavanom území obce, v zmysle predloženej územnoplánovacej informácie sú pozemky podľa územného plánu mesta súčasťou navrhovanej lokality bytovej výstavby s názvom Obytný súbor rodinných a bytových domov Severovýchod, teda sú s možnosťou ich budúceho zastavania, územnoplánovacia informácia je priložená v prílohách tohto posudku.

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

Pozemky registra E

podiel 1/2 z parc.č. 631, orná pôda o výmere 2507 m²

podiel 1/2 z parc.č. 632, orná pôda o výmere 2552 m²

podiel 1/2 z parc.č. 633, orná pôda o výmere 2432 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Žiar nad Hronom, v okrajovej obchodno-obytnej časti mesta, na pravej strane od hlavnej cestnej komunikácie /ulica SNP/ vychádzajúcej z mesta smerom na Prievidzu. Okresné mesto Žiar nad Hronom má 17 246 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v Banskobystrickom kraji, je prirodzeným administratívnym, priemyselným a spoločenským centrom regiónu Stredné Pohronie. Pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda v zastavanom území obce, v zmysle predloženej územnoplánovacej informácie sú pozemky podľa územného plánu mesta súčasťou navrhovanej lokality bytovej výstavby s názvom Obytný súbor rodinných a bytových domov Severovýchod, teda sú s možnosťou ich budúceho zastavania, územnoplánovacia informácia je priložená v prílohách tohto posudku.

V súčasnom zistenom stave tvorí juhozápadná časť pozemkov /vľavo od vedľajšej obslužnej komunikácie/ mierne svahovité nevyužívané územie s trávny porastom, severozápadná časť pozemkov je územie pod časťou oplotenej záhradkárskej osady. V širšom okolí je zmiešaná výstavba, prevláda sídlisková výstavba s bytovými domami na blízkom obytnom sídlisku, ale aj výstavba obchodných a administratívnych objektov, pozemky sú prístupné po vedľajšej panelovej ceste vedúcej k záhradkám, priamo na pozemkoch sa inžinierske siete nenachádzajú, v širšom okolí je možnosť napojenia na mestskú infraštruktúru všetkých základných inžinierskych sietí.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú na liste vlastníctva charakterizované ako orná pôda v zastavanom území obce, v zmysle predloženej územnoplánovacej informácie ide o územie s možnosťou jeho zastavania rodinnými domami, bytovými domami a prístupovou komunikáciou.

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 registra E

POPIS

Pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda v zastavanom území obce, v zmysle predloženej územnoplánovacej informácie sú pozemky podľa územného plánu mesta súčasťou navrhovanej lokality bytovej výstavby s názvom Obytný súbor rodinných a bytových domov Severovýchod, teda sú s možnosťou ich budúceho zastavania, územnoplánovacia informácia je priložená v prílohách tohto posudku. Uvedené možnosti sú výhľadové a podmienené následnými vynútenými investíciami na prípravu územia na výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
631	orná pôda	2507,00	1/2	1253,50
632	orná pôda	2552,00	1/2	1276,00
633	orná pôda	2432,00	1/2	1216,00
Spolu výmera				3 745,50

Obec: Žiar nad Hronom
 Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. 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	0,90

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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,05
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,8505
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8505$	8,47 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 631	$2\,507,00 \text{ m}^2 * 8,47 \text{ €/m}^2 * 1/2$	10 617,15
parcels č. 632	$2\,552,00 \text{ m}^2 * 8,47 \text{ €/m}^2 * 1/2$	10 807,72
parcels č. 633	$2\,432,00 \text{ m}^2 * 8,47 \text{ €/m}^2 * 1/2$	10 299,52
Spolu		31 724,39

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemkov KN-E parc.č. 631, 632 a 633, k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra E	631	1 253,50
Pozemky registra E	632	1 276,00
Pozemky registra E	633	1 216,00

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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemky registra E - parc. č. 631 (1 253,5 m ²)	1/2	10 617,15
Pozemky registra E - parc. č. 632 (1 276 m ²)	1/2	10 807,72
Pozemky registra E - parc. č. 633 (1 216 m ²)	1/2	10 299,52
Spolu pozemky (3 745,50 m ²)		31 724,39
Všeobecná hodnota celkom		31 724,39
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		31 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťjedentisícšesťdesť Eur		

V Banskej Bystrici dňa 05.09.2022



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 Územnoplánovacia informácia
- 4.6 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	Mgr. Tomáš Szalontay
Sídlo :	Čajakova 5, 040 01 Košice
IČO:	42329388
e-mail:	szalontay@tsls.sk
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1717	
správca úpadcu:	DESIGNDOR a.s. , so sídlom Masarykova 22, 080 01 Prešov, IČO: 35 813 415

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
Zapísaný v registri :	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš, konateľ
Telefonický kontakt :	0911 802 199
E-mail :	info@proauctio.sk

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0908 773 888
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie/ Obec	Číslo listu vlastníctva
Žiar nad Hronom	Žiar nad Hronom/ Žiar nad Hronom	1430
Pozemky registra "E" evidované na katastrálnej mape		
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
631	2507	Orná pôda
632	2552	Orná pôda
633	2432	Orná pôda
Spoluvlastnícky podiel : 1/2		

(ďalej len „predmet ocenenia“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve:

Obchodné meno :	DESIGNDOR a.s.
IČO :	35 813 415
Sídlo:	Masarykova 22, 080 01 Prešov
Spoluvlastnícky podiel	1/2
a	
Meno a priezvisko :	Boženiková Alžbeta r. Ferková
Dátum narodenia :	
Trvalý pobyt :	
Spoluvlastnícky podiel	6/12
Správca:	Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PŠČ 817 15, SR ; 17335345

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty úpadcu.
--------------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**


Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s navrhovateľom, o čom bol upovedomený navrhovateľ, vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 4. 8. 2022


PROAUCTIO
s.r.o.
ProAuctio s.r.o., Hronská 2, 964 01 Banská Bystrica
IČO: 43 097 01, DIČ: SK202271101
Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

Príloha: Územnoplánovacia informácia - mesto Žiar nad Hronom
Územnoplánovacia informácia - mesto Žiar nad Hronom /príloha/

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 613 Žiar nad Hronom
 Obec : 516589 Žiar nad Hronom
 Katastrálne územie : 874370 Žiar nad Hronom

Dátum vyhotovenia : 11.8.2022
 Čas vyhotovenia : 21:07:07
 Údaje platné k : 10.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1430

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
631	2507	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
632	2552	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
633	2432	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Boženíková Alžbeta r. Ferková, Dátum narodenia: -	6/12
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie OPÚ v Žiari nad Hronom č. E-2005/00161/957 zo dňa 30.11.2005, Z 1733/05 - ROEPvIN; kúpa-č.d.1106/39 (kúpnopredajná zmluva z 15.10.1943 a 16.10.1943)	
	Iné údaje	
	Zosúladenie častí parciel UO s VGI	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	KOMANDOR Slovensko a.s., Elektrárenská 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR, (v konkurze), IČO: 35813415	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva zo dňa 15.4.2013, V 748/13 - pol.940/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-184/17 - poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva č.100563696/2017 zo dňa 3.4.2017 od Daňového úradu Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov na EKN parc.č.631, 632, 633 - pol.1310/17	-
P-261/2018 - poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva č.101649987/2018 zo dňa 23.8.2018 od Daňového úradu Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov Na: EKN parc.č.631, 632, 633 - pol. 1367/18	-	
P-193/2019 - Poznamenáva sa, že uznesením Okresného súdu Prešov č.k. 5K/8/2019-84 zo dňa 10.7.2019 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: KOMANDOR Slovensko, a.s., Elektrárenská 1, 831 04 Bratislava, IČO: 35 813 415 (podiel 1/2) - na nehn. parc.EKN 631, 632, 633 - pol.1211/19	-	

Správca

Počet správcov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva Čistenie údajov - SR-pol.35/14	
	Poznámky	
Bez zápisu.		
4	Szalontay Tomáš r. Szalontay, Mgr., Pražská 4, Košice, PSČ 040 11, SR, (správca majetku úpadcu), Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi pod poradovým č.2 je pod poradovým č.4 správa na nehnuteľnosti : parc.EKN 631, 632, 633 (v konkurze) - P 193/19 - pol.1211/19	
	Poznámky	
Bez zápisu.		

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
Vlastník poradové číslo 2	Z-1026/2017 - daňové záložné právo Číslo:100563696/2017 zo dňa 3.4.2017 od Daňového úradu Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov na EKN parc.č.631, 632, 633 (rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 27.4.2017) - listina zapísaná dňa 16.5.2017 - pol.1310/17
Vlastník poradové číslo 2	Z-2125/2018 - daňové záložné právo Číslo: 101649987/2018 zo dňa 23.8.2018 od Daňového úradu Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov Na: EKN parc.č.631, 632, 633 - listina zapísaná dňa 28.9.2018 - pol.1367/18

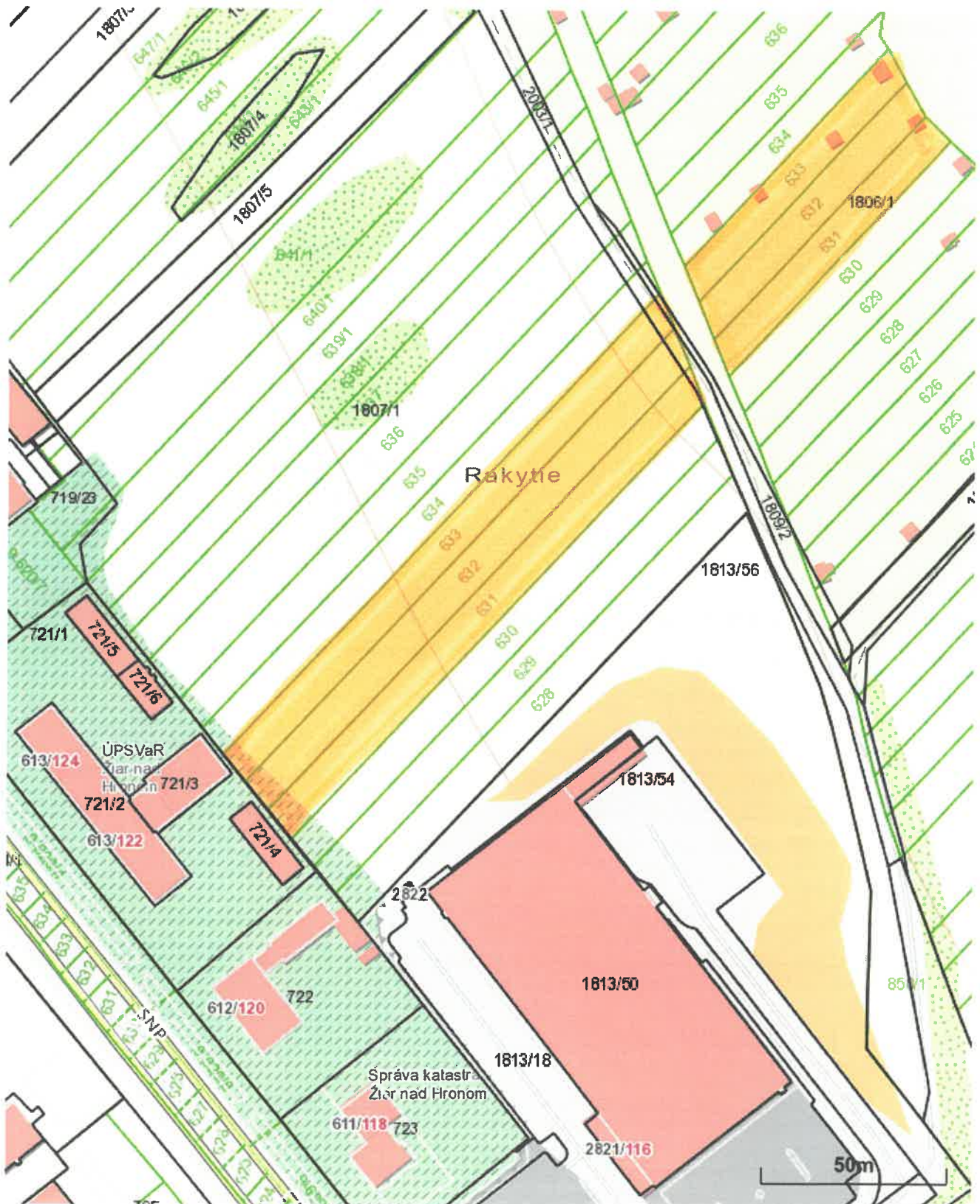
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Žiar nad Hronom	Obec Žiar nad Hronom	Katastrálne územie Žiar nad Hronom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU			
na parcelu 632			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 11.8.2022 21:04:22	Bez autorizácie		
Údaje platné k 10.8.2022 18:00:00			

Export

Banskobystrický > Žiar nad Hronom > Žiar nad Hronom > k.ú. Žiar nad Hronom



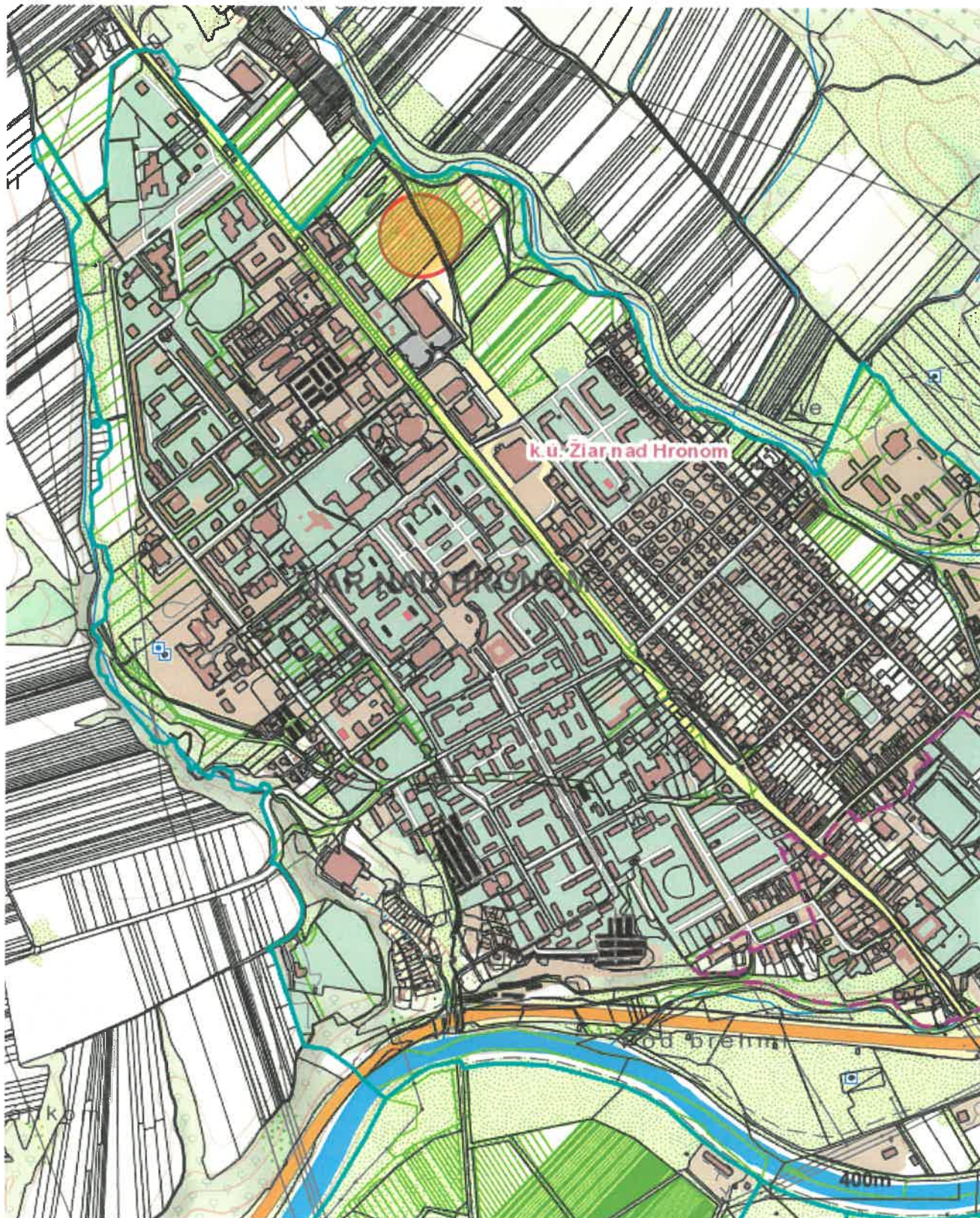
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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

Banskobystrický > Žiar nad Hronom > Žiar nad Hronom > k.ú. Žiar nad Hronom



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.

•
•
ProAuctio s.r.o.,
Horná 2
97401 Banská Bystrica
Slovenská republika
•
•

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Žiar nad Hronom
/28.07.2022	OZPI-2295/2022, O:18575/2022	Ing. Blažena Kollárová	01. 08. 2022

Vec

Žiadosť o územnoplánovaciú informáciu - odpoveď

Na základe Vašej žiadosti Vám mesto Žiar nad Hronom ako orgán územného plánovania v zmysle § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva nasledovnú územnoplánovaciú informáciu, týkajúcu sa plochy pozemkov EKN parc. čís. 631, 632 a 633 v k. ú. Žiar nad Hronom.

Dotknuté plochy sú situované v zastavanom území, ktoré je vymedzené k 1. 1. 1990. V zmysle platného územného plánu mesta Žiar nad Hronom, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23. 4. 2009, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č. 1-7, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (ďalej VZN) mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009, v znení VZN č. 7/2011, 3/2012, 4/2012, 9/2012, 1/2017, 6/2019 a 4/2021, sú predmetné plochy súčasťou navrhovanej rozvojovej lokality bytovej výstavby s názvom „Obytný súbor rodinných a bytových domov Severovýchod“ a majú určené nasledovné funkčné využitie:

- časť plochy predmetných pozemkov má určené funkčné využitie ako obytné územie so zástavbou rodinných domov (grafické zobrazenie vid' Príloha), maximálna podlažnosť zástavby je na dotknutých plochách stanovená na 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie, koeficient zastavanosti max. Kz 0,4 (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a celkovou plochou pozemku);
- časť plochy predmetných pozemkov má určené funkčné využitie ako obytné územie so zástavbou viacpodlažných bytových domov (grafické zobrazenie vid' Príloha), maximálna podlažnosť zástavby je na dotknutých plochách stanovená na 4 nadzemné podlažia, koeficient zastavanosti max. Kz 0,6;
- časť plochy predmetných pozemkov je vyčlenená pre verejnoprospešnú stavbu - prístupovú cestu do predmetnej lokality (grafické zobrazenie vid' Príloha).

S poukazom na vyššie menované skutočnosti mesto Žiar nad Hronom ako orgán územného plánovania uvádza, že v zmysle § 43h stavebného zákona sú pozemky EKN parc. čís. 631, 632 a 633 v k. ú. Žiar nad Hronom stavebnými pozemkami.

V zmysle záväznej časti územného plánu (§36 ods. 1 písm. c) VZN č. 1/2009 v platnom znení) je časť plochy pozemkov EKN parc. čís. 631, 632 a 633 v k. ú. Žiar nad Hronom, ktorá je situovaná východne od plochy pozemku

EKN parc. čís. 858/1 v k. ú. Žiar nad Hronom a na ktorej sa v súčasnom období nachádzajú záhradky (záhradkárská osada v lokalite „Severovýchod“), súčasťou územia, ktoré je určené na asanáciu.

Územnoplánovacia informácia je platná jeden rok od jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Predmetom tejto územnoplánovacej informácie nie sú podrobnejšie informácie o infraštruktúre a prípadných ďalších limitujúcich faktoroch.

Mgr. Peter Antal
primátor

Prílohy:









Územný plán mesta Žiar nad Hronom, Výrez výkresu č. 1 Komplexný návrh, návrh funkčného využitia územia s vyznačením plochy pozemkov EKN parc. čís. 631, 632 a 633 v k. ú. Žiar nad Hronom

Územný plán mesta Žiar nad Hronom,
výrez výkresu č.1 Komplexný návrh, návrh funkčného využitia územia



ohraničenie plochy pozemkov EKN parc. čís. 631, 632, 633 v k. ú. Žiar nad Hronom

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

STAV	NÁVRH	
		OBYTNÉ ÚZEMIE, PLOCHY SO ZÁSTAVBOU RODINNÝCH DOMOV
		OBYTNÉ ÚZEMIE, PLOCHY VIACPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV
		MIESTNE PRÍSTUPOVÉ A OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE VO FUNKČNEJ TRIEDE C2 A C3
		PEŠIE CHODNÍKY POZDĹŽ KOMUNIKÁCIÍ



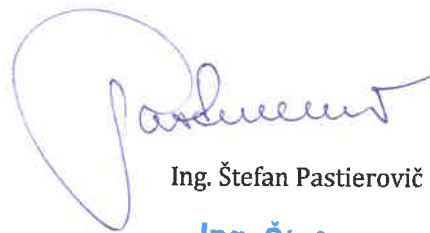


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 74/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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