

**Znalec:** Ing. Róbert Hirsch, Škorcová 9, 903 01 Senec  
Znalec z odboru stavebníctvo; odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo znalca : 915384, e-mail: robo.hirsch@gmail.com, mob.:0911 153 210

**Zadávatel':** AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o. , Kopčianska 10 , 851 01 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 01.08.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 66/2023

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 a 938 k.ú. Lúka, obec Lúka, okres Nové Mesto nad Váhom, pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán posudku:** 31xA4 (14xA4)

**Počet vyhotovení:** 5x + 1xCD

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 a 938 k.ú. Lúka, obec Lúka, okres Nové Mesto nad Váhom.

2. Účel znaleckého posudku: Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 04.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 07.08.2023

### 5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 01.08.2023
- Odborný posudok číslo 9/2023 vypracovaný Ing. Pavol Jánošík vypracovaný 26.05.2023
- Znalecký posudok číslo 50/2023 vypracovaný Ing. Lucia Magulová vypracovaný dňa 19.04.2023
- Územno plánovacia informácia č. OcÚ L2023/62-003 zo dňa 7.8.2023

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.531, k.ú. Lúka zo dňa 04.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lúka zo dňa 04.08.2023 vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapka lokality.
- Fotodokumentácia.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších.
- Zákon č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov .
- Vyhláška 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.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD.- Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

## 7. Definície dôležitých pojmov

### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:  
*„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“*

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [€]$ ,

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujuúcich faktorov

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</sub> €/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

Všeobecná situácia	k <sub>s</sub>
1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
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	0,90 – 1,00
4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta,	1,00 – 1,30

	oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

$k_s$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		$k_v$
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

$k_v$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

<b>Dopravné vzťahy</b>		<b>k<sub>D</sub></b>
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

<b>Funkčné využitie územia</b>		<b>k<sub>F</sub></b>
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80– 1,00

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

<b>Technická infraštruktúra</b>		<b>k<sub>I</sub></b>
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

<b>Povyšujúce faktory</b>	<b>k<sub>Z</sub></b>
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k <sub>S</sub> , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

k<sub>Z</sub> – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

<b>Redukujúce faktory</b>	<b>k<sub>R</sub></b>
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiaci priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera, – stavba pod povrchom pozemku, – závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

**Nehnutelnosť** : je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

**Pozemok** : Časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

**Stavebný pozemok** : Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

**Parcela**: parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

## 8. Osobité požiadavky zadávateľa:

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, pričom hlavnými faktormi pri výbere by mali byť ekonomické faktory ( napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod., polohové faktory (miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod. ) a fyzické faktory( výmera a tvar pozemkov, infraštruktúra, možnosť zástavby a funkčné využitie samotných pozemkov). Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80–7100–827-3/. Rozpočtové ukazovatele sú stanovené v zmysle citovanej metodiky.

### b) vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo:	531
Katastrálne územie:	Lúka
Obec:	Lúka
Okres:	Nové Mesto nad Váhom

### A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)



Pozemky - PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

- Parcela číslo 929/3, Orná pôda o výmere 6117m<sup>2</sup>, Spôsob využívania pozemku -1, Umiestnenie pozemku -2
- Parcela číslo 931/1, Ostatná plocha o výmere 5905 m<sup>2</sup>, Spôsob využívania pozemku -37, Umiestnenie pozemku -2
- Parcela číslo 934/1, Ostatná plocha o výmere 25573m<sup>2</sup>, Spôsob využívania pozemku -37, Umiestnenie pozemku -2
- Parcela číslo 938, Trvalý trávnatý porast o výmere 24926m<sup>2</sup>, Spôsob využívania pozemku -7, Umiestnenie pozemku -2

#### Legenda

##### Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

##### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

##### Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### B. Vlastníci a oprávnené osoby:

- 1- Lipka Jozef r. Lipka, Ing., ul. A. Hlinku č.17/26, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 22.05.1961 spoluvlastnícky podiel: 1/2  
Titul nadobudnutia: Zámenná zmluva V 1041/97 -VZ 92/97
- 2 - Mišura Jaroslav r. Mišura, Ing., Pod Párovcami č.1317/58, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 21.07.1949  
spoluvlastnícky podiel: 1/2  
Titul nadobudnutia: Zámenná zmluva V 1041/97 -VZ 92/97

#### C. Ďarchy:

- 1,2 Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemky p.č. 929/3, 931/1, 934/1 - V 2779/2007 -VZ 92/07
- 1,2 Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemok p.č. 938 - V 2391/2008 -VZ 72/08
- 1 Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1,

- 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 1 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23
- 2 Zriadenie exekučného záložného práva 11EX 531/2020 na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Albín Božek - súdny exekútor, Z-4241/2020 - zm.č. 204/20
- 2- Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 2 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

**Poznámka:**

- 1- P 213/2015 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemok reg. CKN parc.č. 938 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou dobrovoľnej dražby, V 2391/2008 - zm.č. 200/15
- 1- P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 predajom zálohu na dražbe, V 2779/2007 - zm.č. 35/16

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.08.2023 za účasti zástupcu zadávateľa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.08.2023

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

Zadávateľom neboli poskytnuté podklady - výkresová dokumentácia. Predmetom ohodnotenia nie sú stavby.

**e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****Pozemky:**

- Parcela číslo 929/3, Orná pôda o výmere 6117m<sup>2</sup>
- Parcela číslo 931/1, Ostatná plocha o výmere 5905 m<sup>2</sup>
- Parcela číslo 934/1, Ostatná plocha o výmere 25573m<sup>2</sup>
- Parcela číslo 938, Trvalý trávnatý porast o výmere 24926m<sup>2</sup>

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

- Ostatné pozemky z LV 531 k.ú. Lúka, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia.

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

Funkčné využitie pozemkov: rekreačná zóna

Názov územného plánu :

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LÚKA ZMENY A DOPLNKY č. 5 ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Lúka, spracovateľ: Ing. Viktor Nižňanský, Ing. arch. Bohuslav Pernecký, Architektonický ateliér B P, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 4/96-2 z 6.6.1996, ÚPN obce Lúka – Zmeny a doplnky č.1, spracovateľ: Ing. arch. Bohuslav Pernecký, Architektonický ateliér B P, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 7/2004 zo dňa 18.10.2004, ÚPN obce Lúka – Zmeny a doplnky č.2, spracovateľ: Ing. arch. Bohuslav Pernecký, Architektonický ateliér B P, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 3/2007 zo dňa 10.4.2007, ÚPN obce Lúka – Zmeny a doplnky č.3, spracovateľ: Ing. arch. Anna Pernecká, Architektonický ateliér B P, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 2/2009 zo dňa 27.3.2009, ÚPN obce Lúka – Zmeny a doplnky č.4, spracovateľ: Ing. arch. Bohuslav Pernecký, Architektonický ateliér B P, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 15/2016 zo dňa 7.6.2016

Územný plán je dostupný je na stránkach obce [Obec Lúka - Územný plán \(obecluka.sk\)](http://obec.luka.sk)

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Lúka okres Nové Mesto nad Váhom . Obec leží na styku západného úpätia strednej časti považského Inovca s považským výbežkom podunajskej roviny. Nadmorská výška obce je 198m n.n.m Do Lúky sa dá dobre dostať z Nového Mesta nad Váhom aj z Piešťan, obec je približne rovnako ďaleko od oboch miest a z oboch do nej premávajú autobusy po ceste rovnobežnej s diaľnicou. Pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce, medzi korytom rieky Váh a diaľnicou D1. Čiastočne sa pozemky podľa dostupných informácií nachádzajú v záplavovej oblasti. Prístupné sú po obecnej účelovej komunikácii. Centrum obce je vzdialené od danej zóny približne 1,2km. Pozemky sú prevažne rovinaté, zarastené trávnatým porastom. Inžinierske siete v čase obhliadky neboli zistené.

### b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a sú určené platným územným plánom, potvrdené územnoplánovacou informáciou zo dňa 7.8.2023 ako rekreačná zóna obce, tzv Golfový areál. Tento spôsob využívania pozemkov bol podmienený spracovaním osobitej štúdie, ktorá podľa vyjadrenia obce nebola doteraz predložená. Aktuálne sú pozemky prevažne využívané na poľnohospodársku produkciu, a ostatné sú zarastené trávnatým porastom. Na pozemkoch nebola v čase obhliadky umiestnená žiadna stavba.

### c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 531 sú zapísané poznámky a ťarchy :

- P 213/2015 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemok reg. CKN parc.č. 938 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou dobrovoľnej dražby, V 2391/2008 - zm.č. 200/15

- P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 predajom zálohu na dražbe, V 2779/2007 - zm.č. 35/16

- Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemky p.č. 929/3, 931/1, 934/1 - V 2779/2007 -VZ 92/07
- Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemok p.č. 938 - V 2391/2008 -VZ 72/08
- Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 1 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23
- Zriadenie exekučného záložného práva 11EX 531/2020 na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorský úrad Holíč, JUDr. Albín Božek - súdny exekútor, Z-4241/2020 - zm.č. 204/20
- Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 2 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23

Znalcovi nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by mali vplyv na bezproblémové využívanie pozemku, prípadne mali vplyv na jeho všeobecnú hodnotu.

## 2.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
929/3	orná pôda	6117	6117,00	1/1	6117,00
931/1	ostatná plocha	5905	5905,00	1/1	5905,00
934/1	ostatná plocha	25573	25573,00	1/1	25573,00
938	trvalý tráv. porast	24926	24926,00	1/1	24926,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>62 521,00</b>

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

#### POPIS

Predmetné pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a podľa územnoplánovacej informácii sa nachádzajú v rekreačnej zóne určenej na výstavbu golfového ihriska. Do centra najbližšieho mesta Piešťany je možnosť sa dostať do 15 minút osobným motorovým vozidlom a medzimestskou autobusovou dopravou z centra obce Lúka, pričom zástavka autobusu je cca 1,2 km od predmetných pozemkov. Ide o plochu rekreačných území. Na základe obhliadky a doložených podkladov usudzujem, že v danom mieste a čase nie sú k predmetným pozemkom privedené žiadne inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov sa nevyskytuje, nakoľko zvýšený záujem o kúpu pozemkov na rekreáciu v danej lokalite uvažujem pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty z obce z ktorej vychádza zvýšený záujem a tou je obec Piešťany a to vo výške 70% z 26,56 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient polohovej diferenciacie sa vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem - mesto Piešťany. Redukujúci faktor uvažujem vzhľadom na veľkú výmeru pozemkov, nepravidelný tvar pozemkov a z dôvodu, že z časti sa pozemky nachádzajú v záplavovej zóne rieky Váh.

Obec:

Lúka

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
$k_V$ 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)	1,00
$k_I$ 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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, noremdujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,25

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,75 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,25$	0,1350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 0,1350$	2,51 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 62\,521,00 \text{ m}^2 * 2,51 \text{ €/m}^2$	156 927,71 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 929/3	15 353,67
parcelsa č. 931/1	14 821,55
parcelsa č. 934/1	64 188,23
parcelsa č. 938	62 564,26
<b>Spolu</b>	<b>156 927,71</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty. Predmet znaleckého skúmania : Pozemky parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 a 938 k.ú. Lúka, obec Lúka, okres Nové Mesto nad Váhom. Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, pri ohodnotení predmetu posúdenia najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii dostatočného množstva prístupných a preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

#### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 156 927,71 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 929/3 (6 117 m <sup>2</sup> )	15 353,67
Pozemky - parc. č. 931/1 (5 905 m <sup>2</sup> )	14 821,55
Pozemky - parc. č. 934/1 (25 573 m <sup>2</sup> )	64 188,23
Pozemky - parc. č. 938 (24 926 m <sup>2</sup> )	62 564,26
<b>Spolu pozemky (62 521,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>156 927,71</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>156 927,71</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>157 000,00</b>

Slovom: Jedenstopäťdesiatšesťtisíc Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť.

V zmysle §12 ods. 1 zák. NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SR NR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:

„Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“ Podľa objednávky znaleckého posudku zo dňa 01.08.2023 - v zmysle § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti podľa znalosti zadávateľa neviaznu žiadne právne závady, ktoré prechodom vlastníctva nehnuteľnosti nezanikajú“.

Na LV sú na ohodnocovanej nehnuteľnosti evidované ťarchy:  
Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemky p.č. 929/3, 931/1, 934/1 - V 2779/2007 -VZ 92/07  
Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemok p.č. 938 - V 2391/2008 -VZ 72/08  
Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 1 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23  
Zriadenie exekučného záložného práva 11EX 531/2020 na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorický úrad Holíč, JUDr. Albín Božek - súdny exekútor, Z-4241/2020 - zm.č. 204/20  
Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 2 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23

a poznámky:

P 213/2015 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemok reg. CKN parc.č. 938 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou dobrovoľnej dražby, V 2391/2008 - zm.č. 200/15  
P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 predajom zálohu na dražbe, V 2779/2007 - zm.č. 35/16

V Senci dňa 9.8.2023

Robert Hirsch

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 01.08.2023.1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.531, k.ú. Lúka zo dňa 04.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál.3xA4
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lúka zo dňa 04.08.2023 vytvorená cez katastrálny portál.6xA4
- Územno plánovacia informácia č. OcÚ L2023/62-003 zo dňa 7.8.2023.1xA4
- Mapka lokality.1xA4
- Fotodokumentácia. 2xA4



# Aukčná spoločnosť

## DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Róbert Hirsch  
Škorcová 5894/9  
903 01 Senec

V Bratislave dňa 01.08.2023

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Hirsch,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach: nachádzajúcich sa v okrese: Nové Mesto nad Váhom, obec: Lúka, katastrálne územie: Lúka, zapísaných v evidencii Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 531, a to konkrétne:

- pozemku parcely registra „C“ č. 929/3 o výmere 6117 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
- pozemku parcely registra „C“ č. 931/1 o výmere 5905 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemku parcely registra „C“ č. 934/1 o výmere 25573 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemku parcely registra „C“ č. 938 o výmere 24926 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast, (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve:

- Ing. Jaroslav Mišura, r. Mišura, Pod Párovcami č. 1317/58, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 21.07.1949, v podiele 1/2,
- Ing. Jozef Lipka, r. Lipka, ul. A. Hlinku č. 17/26, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 22.05.1961, v podiele 1/2.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa 04.08.2023 (piatok) o 08:15 hod.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

*Aukčná spoločnosť*  
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK  
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
IČO: 46 141 341  
IČD: SK 2023250229  
JUDr. Marek Piršel  
konateľ  
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,  
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom Dátum vyhotovenia : 4.8.2023  
 Obec : 506206 Lúka Čas vyhotovenia : 20:02:06  
 Katastrálne územie : 834106 Lúka Údaje platné k : 3.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 531

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
929/3	6117	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
931/1	5905	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
932/2	1876	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
934/1	25573	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
935	4495	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
937	16053	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
938	24926	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
940	13648	Trvalý trávny porast	7		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu							
941	1069	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
942/2	21372	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

**Legenda**

## Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**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 Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Lipka Jozef r. Lipka, Ing., ul. A. Hlinku č.17/26, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 22.05.1961</b>	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Zámenná zmluva V 1041/97 -VZ 92/97	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 213/2015 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemok reg. CKN parc.č. 938 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou dobrovoľnej dražby, V 2391/2008 - zm.č. 200/15	-
	P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 predajom zálohu na dražbe, V 2779/2007 - zm.č. 35/16	-
2	<b>Mišura Jaroslav r. Mišura, Ing., Pod Párovcami č.1317/58, Piešťany, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 21.07.1949</b>	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Zámenná zmluva V 1041/97 -VZ 92/97	
	Iné údaje	

2 z 3

	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 213/2015 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemok reg. CKN parc.č. 938 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou dobrovoľnej dražby, V 2391/2008 - zm.č. 200/15	-
	P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 934/1 pre Prima banku Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 predajom zálohu na dražbe, V 2779/2007 - zm.č. 35/16	-

**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
Neevidovani		

**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
Neevidovani		

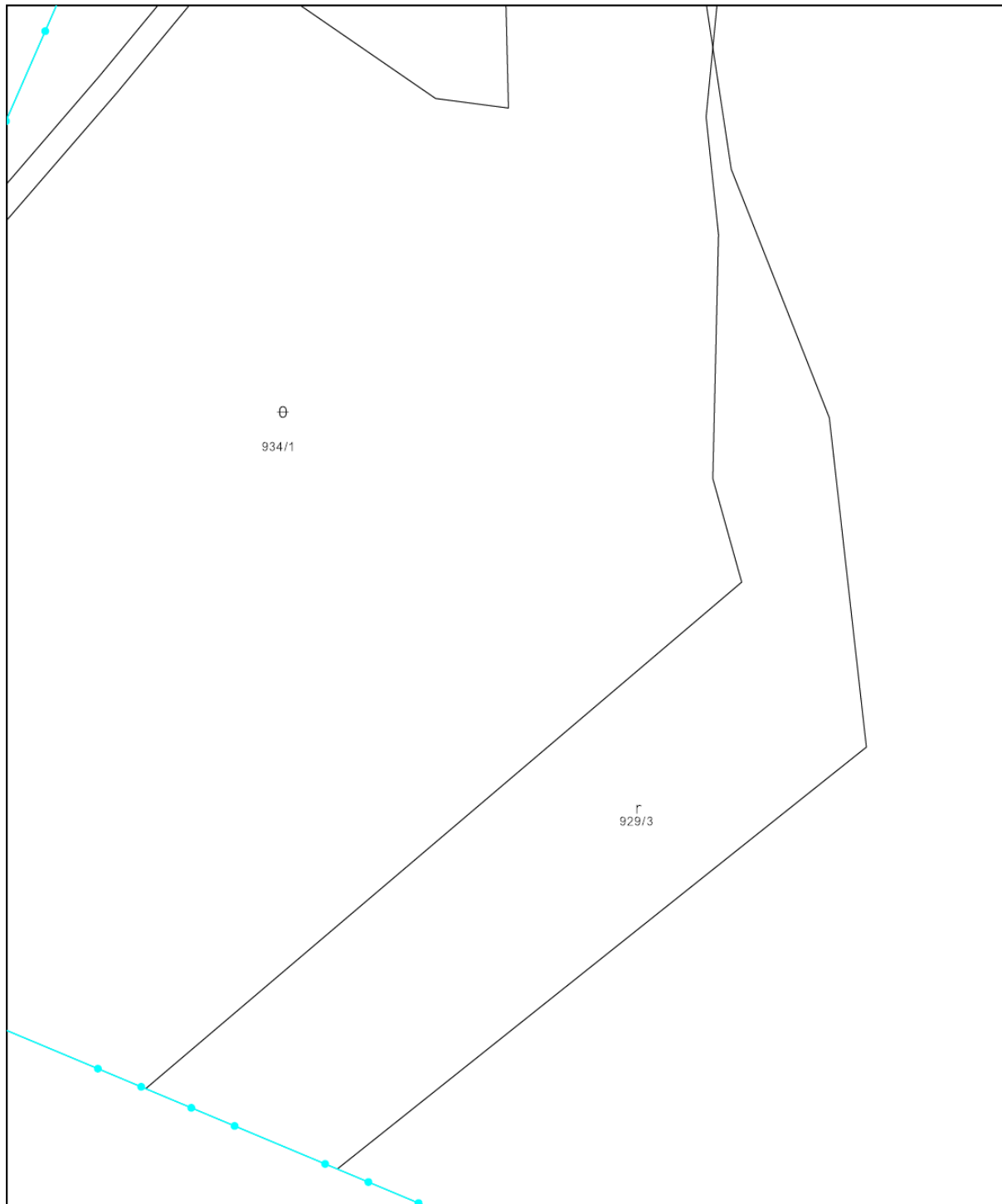
**Iná oprávnená osoba**

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

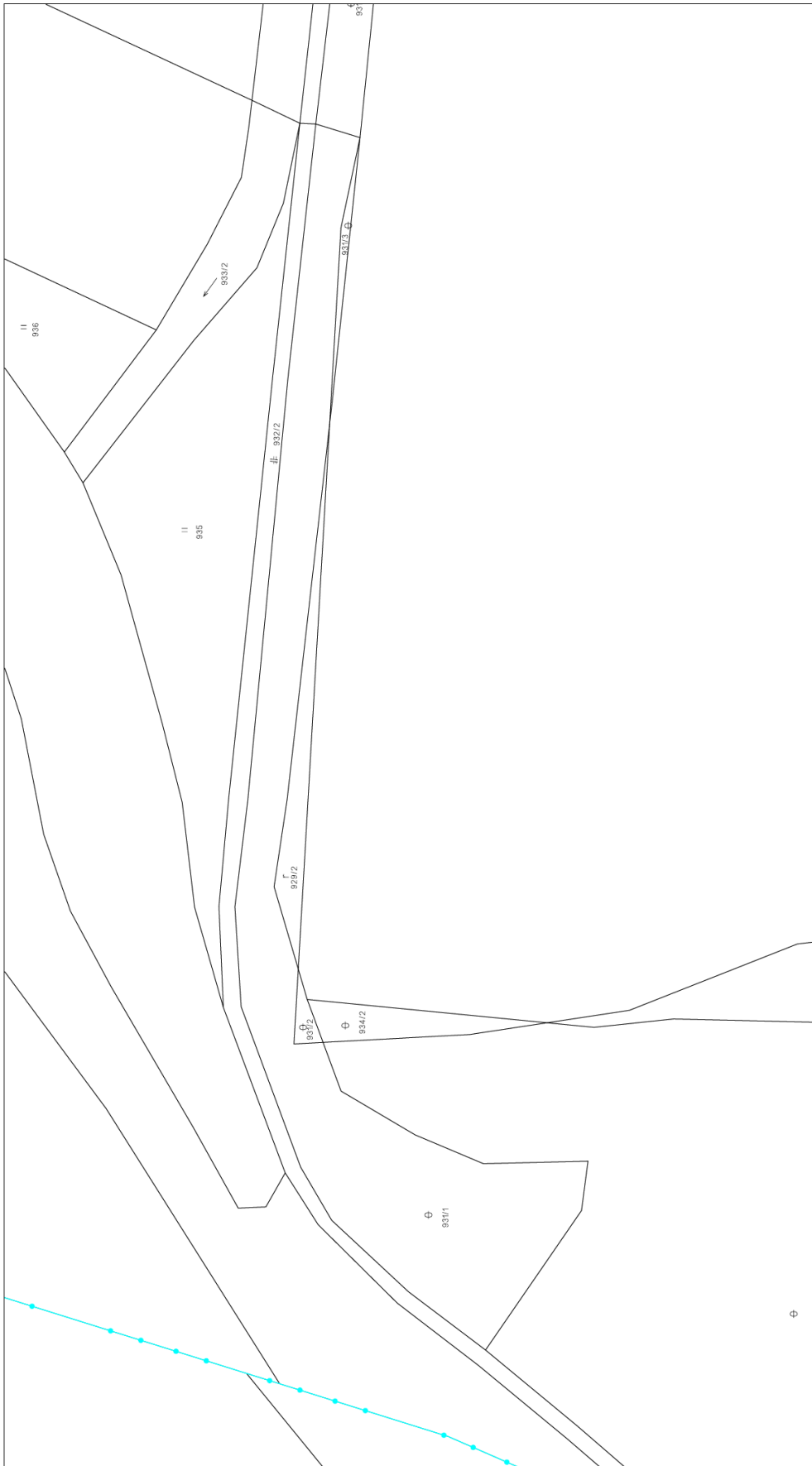
**ČASŤ C: ĎARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1, 2</b>	Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemky p.č. 929/3, 931/1, 934/1 - V 2779/2007 -VZ 92/07
<b>Vlastník poradové číslo 1, 2</b>	Vklad záložného práva v prospech Dexia banka Slovensko a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na pozemok p.č. 938 - V 2391/2008 -VZ 72/08
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 1 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Zriadenie exekučného záložného práva 11EX 531/2020 na nehn. pozemky reg. CKN parc.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorský úrad Holič, JUDr. Albin Božek - súdny exekútor, Z-4241/2020 - zm.č. 204/20
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Záložné právo v prospech Ardeo Fin, s. r. o., IČO: 54 602 505, so sídlom Gajova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 pre vlastníka pod B 2 na základe zmluvy V-1243/2023, vklad povolený dňa 19.06.2023 - zm.č. 85/23

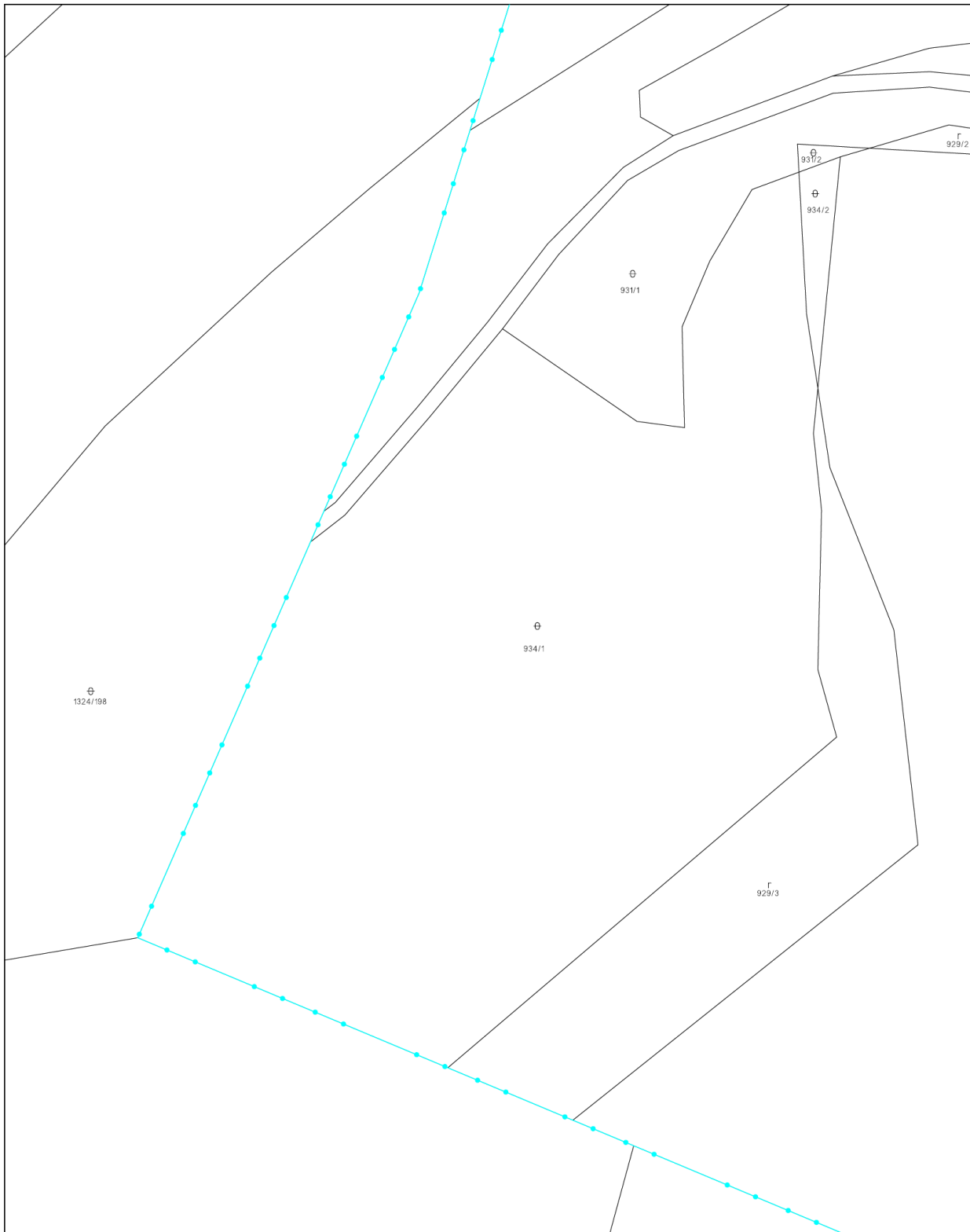
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



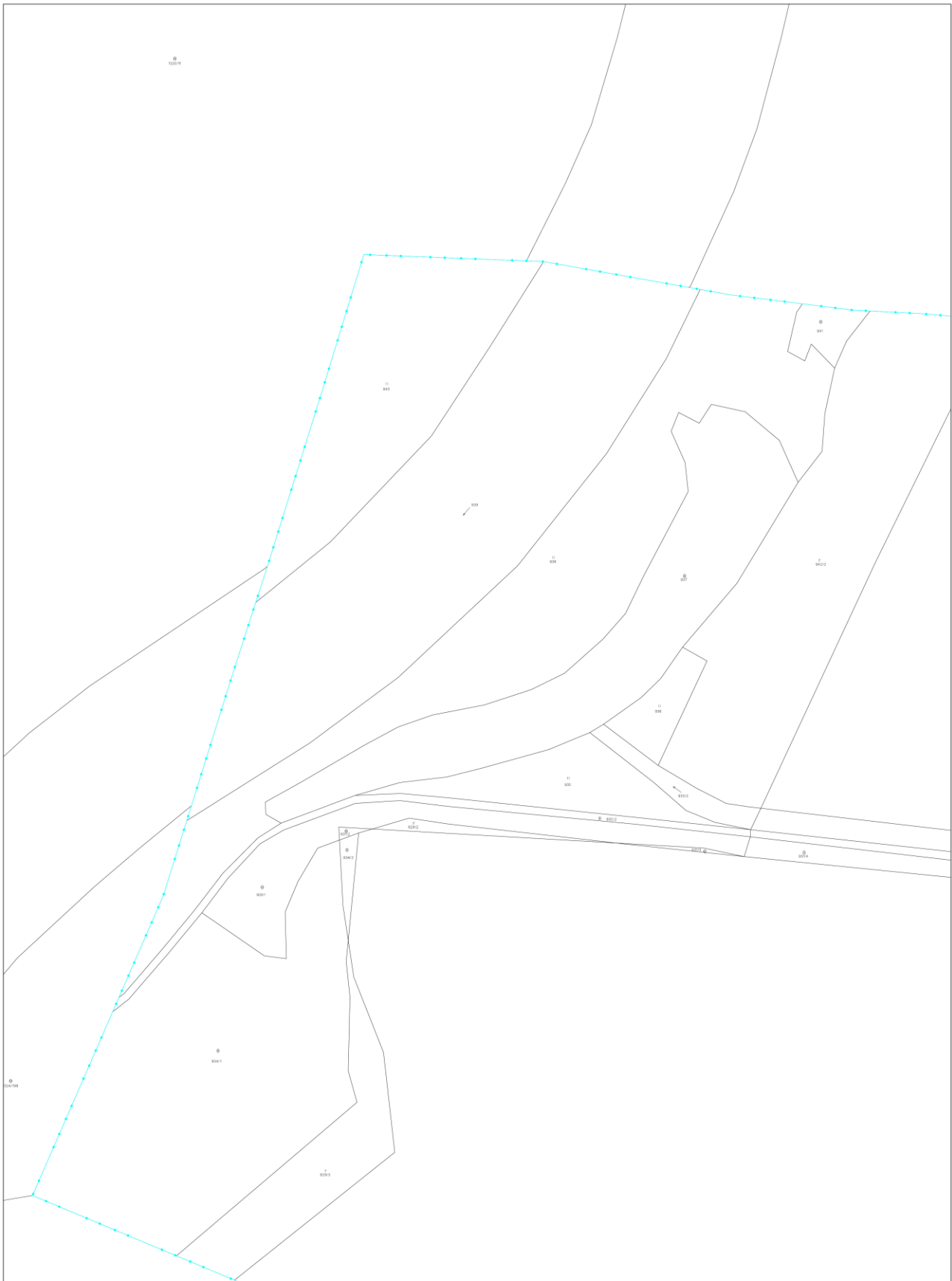
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Mesto nad Váhom	Obec Lúka	Katastrálne územie Lúka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 929/3</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.8.2023 16:30:00		
Údaje platné k	4.8.2023 18:00:00		
		Bez autorizácie	



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres:	Nové Mesto nad Váhom	Obec:	Litka	Katastrálne územie:	Litka
	Číslo zákazky:	Vakrovová mapa	Mierka:	1:1000		
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>					
	na parcelu 931/1					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účelny					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	5.8.2023 16:57:06					
Údaje platné k	4.8.2023 18:00:00					



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Mesto nad Váhom	Obec Lúka	Katastrálne územie Lúka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 934/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 5.8.2023 16:29:11	Bez autorizácie		
Údaje platné k 4.8.2023 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Nové Mesto nad Váhom	Obec	Litka	Katastrálne územie	Litka
	Číslo zákazky	Vekhovská mapa		Mierka	1:1000	
Kópia je nepovolená na právne účely						
Výhovorené automatizovaným spôsobom z ISKZ	Dátum a čas vyhovorenia			5.8.2023 16:28:27	Spôsob autorizácie	Bez autorizácie
Údaje plánu k	4.8.2023 18:00:00					



Označenie parciel z <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/>





Označenie parciel z <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/>





Obec Lúka, Obecný úrad č. 205, 916 33 Lúka

Titl.

**AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**

Kopčianska 10

851 01 Bratislava

pavoljanosik@centrum.sk

Váš list zo dňa

28.7.2023

Naša značka

spis: OcÚ L 2023/62-003

Vybavuje / kontakt

JUDr. Stanislava Zervanová  
pracovníčka obecného úradu  
033 77 305 66

Lúka

7.8.2023

**VEC: Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – žiadosť o územnoplánovacia informáciu - odpoveď**

Obec Lúka, zastúpená Starostom obce Vladimirom Vöröšom, na základe Vašej Žiadosti o poskytnutie súčinnosti – žiadost' o územnoplánovacia informáciu zo dňa 28.7.2023 doručenej do podateľne Obecného úradu Obce Lúka formou e-mailu týmto

**p o t v r d z u j e ,**

že:

- **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 938**, o výmere 24926 m<sup>2</sup>, **druh pozemku: trvalý trávny porast**, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce;
- **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 929/3**, o výmere 6117 m<sup>2</sup>, **druh pozemku: orná pôda**, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce;
- **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 931/1**, o výmere 5905 m<sup>2</sup>, **druh pozemku: ostatná plocha**, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce;
- **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 934/1**, o výmere 25573 m<sup>2</sup>, **druh pozemku: ostatná plocha**, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce;

**zapísané na liste vlastníctva č. 531** evidovaný Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre **k. ú.: Lúka**, sú **v zmysle platného Územného plánu Obce Lúka, schváleného na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Lúka, Uznesenie: č. 4/96-2 dňa 6.6.1996 označené ako rekreačná zóna tzv. Golfový areál, ktorý mal byť riešený osobitnou štúdiou**, ktorá však **nebola Obcí Lúka do t.č. predložená**. Územný plán Obce Lúka z roku 1996 plánoval v tejto lokalite realizáciu golfového klubu, ubytovanie, stravovanie, plavecký bazén, tenisové dvorce a odstavné plochy.

Toto stanovisko sa vydáva na žiadosť žiadateľa.

**OBEC LÚKA**  
PŠČ 916 33  
okr. Nové Mesto nad Váhom  
Tel.: 033 / 7730566

**Vladimír Vöröš**  
Starosta Obce Lúka

Doručí sa: **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**, [as@aukcenaspolocnost.sk](mailto:as@aukcenaspolocnost.sk)

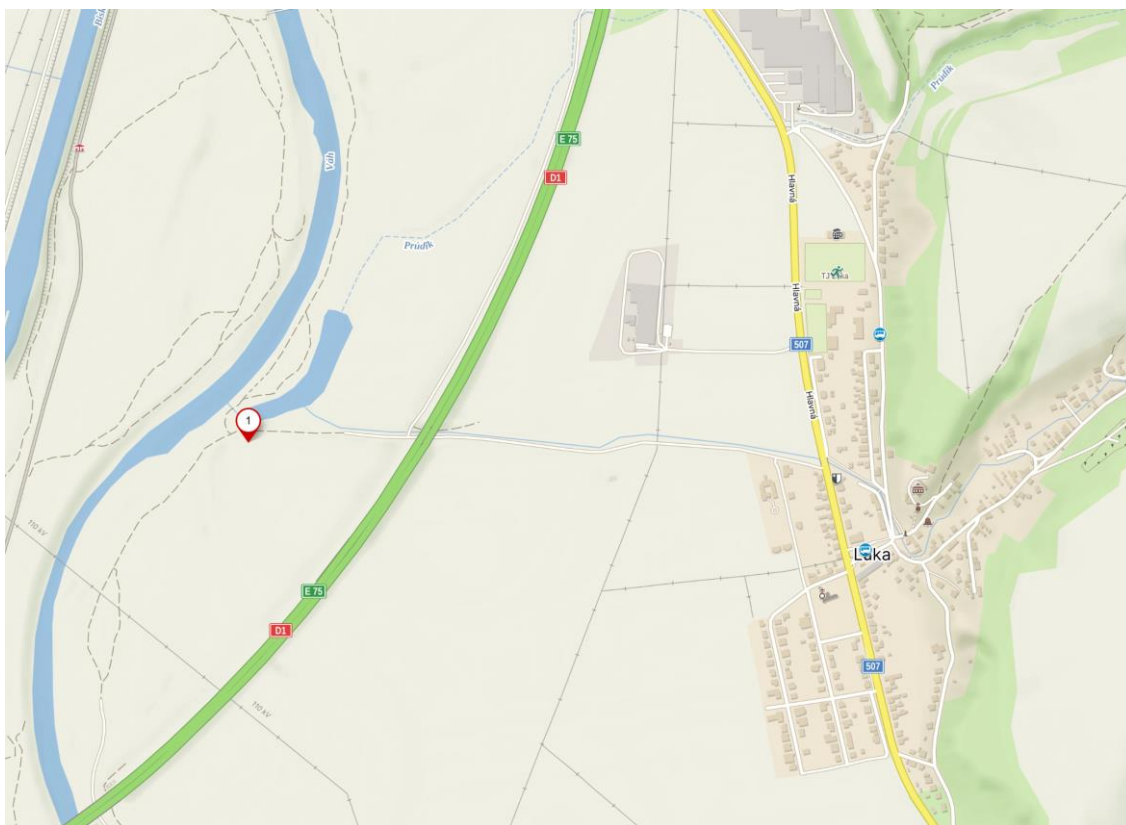
E-mail:  
[kancelaria@obecluka.sk](mailto:kancelaria@obecluka.sk)

Internet:  
[www.obecluka.sk](http://www.obecluka.sk)

IČO:  
00 311 758



Mapka lokality:





**Fotodokumentácia:**





**Fotodokumentácia:**



## 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, v odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915384. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 66/2023.

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

.....  
Ing. Róbert Hirsch