

**Znalec :** Ing. Ľudovít Jurík, Senica, Hurbanova 519/24, ev. číslo : 911457  
mobil : 0905 331 048  
e-mail : jurik@realitykomplet.sk

**Zadávateľ :** Aukčný Dom, s.r.o.  
Pribinova 84  
Hlohovec

**Číslo spisu /objednávky/ :** objednávka č. 2 zo dňa 1.2.2017  
objednávka č. 4 zo dňa 1.2.2017

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 67/2017**

**Vo veci :** Dražba nehnuteľného majetku :

- podľa listu vlastníctva č. 531 pre obec a k.ú. Lúka pozemky p.č. 929/3, 931/1, 934/1 a 938.

**Počet strán :** 33 strán, z toho 20 strán príloh

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3



## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1. Úloha znalca :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Znalecký posudok sa použije na právny úkon : dražba nehnuteľného majetku podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku :** 1.2.2017

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :** 23.2.2017 /deň obhliadky/

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :** 8.3.2017

### **5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

#### **Dodané objednávatelom :**

Objednávka znaleckého posudku č. 2 /príloha č. 1/

Objednávka znaleckého posudku č. 4 /príloha č. 2/

#### **Podklady, získané znalcom :**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 531 pre obec a k.ú. Lúka, zo dňa 22.2.2017 /príloha č. 3/

Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 929/3 a 934/1 /príloha č. 4/

Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 931/1 /príloha č. 5/

Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 938 /príloha č. 6/

Vydanie územnoplánovacej informácie /príloha č. 7/

Stanovisko Obce Lúka /príloha č. 8/

Porovnávaný pozemok - Realfin Markt - orná pôda /príloha č. 9/

Porovnávaný pozemok - Realfin Markt - pozemok pre RD /príloha č. 10/

Porovnávaný pozemok - MAXA REALITY /príloha č. 11/

Grafická časť územného plánu /príloha č. 12/

Developerský projekt /prílohy č. 13-15/

### **6. Použitý právny predpis :**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a doplnkov.

### **7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :**

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Metodika hodnotenia nehnuteľností, vypracoval Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v roku 2001

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.



**8. Osobitné požiadavky zadávateľa :** V zmysle § 12, ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Z dostupných dokladov, ktoré boli znalcovi predložené, konštatujem, že k ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne závady, na ktoré by sa uplatnilo ustanovenie § 12, ods. 1.

V zmysle vyššie uvedeného sa odhad ceny neupravuje o ohodnotenie závad.



## **II. POSUDOK**

### **1. Výber použitej metódy**

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota nehnuteľností určuje :

**a. Porovnávacou metódou.** Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností, ktorých uskutočnený, resp. zamýšľaný prevod sa uskutočnil v danej lokalite a v danom čase. Znalec získal podklady potrebné na použitie porovnávackej metódy z inzercie realitných kancelárií na internete. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty použijem.

**b. Výnosovou metódou.** Podkladom pre použitie výnosovej metódy je schopnosť pozemku dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem výnosovú metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemku.

**c. Metóda polohovej diferenciácie.** Pri použití tejto metódy sa jednotková východisková hodnota stavieb a pozemkov upraví koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na hodnotu v danom mieste a čase. Pri určení všeobecnej hodnoty použijem i metódu polohovej diferenciácie.

### **2. Vlastnícke a evidenčné údaje :**

List vlastníctva č. 531 - čiastočný pre obec a k.ú. Lúka

#### **A. Majetková podstata:**

Parcely :

p.č. 929/3	orná pôda	o výmere	6117 m <sup>2</sup>
p.č. 931/1	ostatné plochy	o výmere	5905 m <sup>2</sup>
p.č. 934/1	ostatné plochy	o výmere	25573 m <sup>2</sup>
p.č. 938	trvalé trávne porasty	o výmere	24926 m <sup>2</sup>

#### **B. Vlastníci:**

1. Lipka Jozef r. Lipka, Ing., ul. A. Hlinku č. 17/26, Piešťany, PSČ 921 01, SR  
/ nar. : 22.5.1961 / podiel : 1/2  
Poznámky : Sú uvedené zápisy, vid'. LV
2. Mišura Jaroslav r. Mišura, Ing., Pod Párovcami č. 1317/58, Piešťany,  
PSČ 921 01, SR  
/ nar. : 21.7.1949 / podiel : 1/2  
Poznámky : Sú uvedené zápisy, vid'. LV

**C. Ťarchy :** Sú uvedené zápisy, vid'. LV

**Iné údaje :** Bez zápisu.

**Poznámka :** Bez zápisu.



### 3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.2.2017

### 4. Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Predmetom znaleckého posudku je ohodnotenie pozemkov - porovnanie sa nevykonáva.

### 5. Údaje katastra nehnuteľností - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Neboli zistené žiadne rozdiely.

### 6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

1. Pozemky

### 7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: -



# VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY

## POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

### Pozemky

Lúka je obec s počtom obyvateľov do 5000. Jedná sa o pozemky v LV zapísané ako orná pôda, ostatné plochy, resp. trvalý trávny porast. Pozemky sú prevážne nevyužívané, sú zarastené neudržiavaným porastom, časť pozemkov tvorí vodná mikrofóra. V lokalite nie je možnosť napojiť na žiadne inžinierske siete.

Všetky pozemky sú mimo zastavaného územia obce. Podľa schváleného územného plánu obce Lúka a vydanéj územnoplánovacej informácie sa v predmetnej lokalite uvažuje s vybudovaním rekreačnej zóny obce, má tu byť postavený rekreačno-športový areál s ihriskami, bazénmi, ubytovacími a stravovacími objektami s príslušnou technickou infraštruktúrou. Uvedená skutočnosť je dokumentovaná aj developerským projektom tzv. „RIVERWALKU“.

### LV č. 531

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>

Obec:

Lúka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, bez zástavby v širšom okolí	0,90



	7	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.)	0,80
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	1,5552
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5552$	5,16 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 62\,521,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2$	322 608,36 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 929/3	31 563,72
parcelsa č. 931/1	30 469,80
parcelsa č. 934/1	131 956,68
parcelsa č. 938	128 618,16
<b>Spolu</b>	<b>322 608,36</b>



## POROVNÁVACIA METÓDA

Podkladom pre stanovenie VŠH bola inzercia realitných kancelárií na ponuku porovnateľných pozemkov v danej lokalite. Z ponuky som vybral 3 pozemky.

### Zoznam porovnávaných pozemkov :

#### Realfin Markt - orná pôda

Pozemok orná pôda mimo ZUO, v blízkosti diaľnice. IS v dosahu.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	1939232
Dátum k dokladu:	8. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	9 139,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	45 695,00 €
Cena pozemku na MJ:	5,00 €/m <sup>2</sup>

#### Realfin Markt - pozemok pre RD

Pozemky určené na výstavbu RD. IS na ceste pri pozemku.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	2089817
Dátum k dokladu:	8. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	7 000,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	245 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	35,00 €/m <sup>2</sup>

#### Maxa reality

Pozemok v záhradkárskej oblasti s porastom ovocných stromov.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	2084363
Dátum k dokladu:	8. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	524,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	6 200,00 €
Cena pozemku na MJ:	11,83 €/m <sup>2</sup>

Počet MJ ohodnocovaného pozemku: 62 521,00 m<sup>2</sup>



### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Realfin Markt - orná pôda	Realfin Markt - pozemok pre RD	Maxa reality
Cena porovnateľného majetku [€]	45 695,00 (ponuková cena)	245 000,00 (ponuková cena)	6 200,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	5,00	35,00	11,83
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9000 horšie	0,8500 horšie	0,9500 horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelskom útvare	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	0,9000 horšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - tvar pozemku	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,1000 lepšie
Fyzické faktory - prístup k pozemku	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - záťaž a obmedzenia	1,0000 zhoda	0,8000 horšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - výmera pozemku	0,8000 horšie	0,8000 horšie	0,8000 horšie
<b>Spolu:</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,2228</b>	<b>0,7524</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	3,60	7,80	8,90
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>5,53 €/m<sup>2</sup></b>

### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>] :

Realfin Markt - orná pôda:

$$5,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8000) = 3,60 \text{ €/m}^2$$

Realfin Markt - pozemok pre RD:

$$35,00 \cdot (0,8500 \cdot 0,8000 \cdot 0,8000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8000 \cdot 0,8000 \cdot 0,8000) = 7,80 \text{ €/m}^2$$

Maxa reality:

$$11,83 \cdot (0,9500 \cdot 0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,1000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8000) = 8,90 \text{ €/m}^2$$

### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>] :

$$(3,60 \cdot 9139 + 7,80 \cdot 7000 + 8,90 \cdot 524) / (9139 + 7000 + 524) = 5,53 \text{ €/m}^2$$



**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		5,53 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{poz}} = 62521 \text{ m}^2 * 5,53 \text{ €/m}^2$	<b>345 741,13 €</b>

**VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Vzhľadom na polohu pozemkov, ich vybavenosť, prístupnosť a vzhľadom na trh s pozemkami v danej lokalite považujem za vhodnejší spôsob určenia hodnoty pozemkov porovnávaciu metódu.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	<b>322 608,36</b>
Porovnávacia metóda	<b>345 741,13</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

**VŠH pozemkov = 345 741,13 €**



### III. ZÁVER

Odpoveď na otázky a úlohy uznesenia : -

Rekapitulácia zistenej hodnoty nehnuteľnosti so závadami, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
LV č. 531 - parc. č. 929/3 (6 117 m <sup>2</sup> )	33 827,01
LV č. 531 - parc. č. 931/1 (5 905 m <sup>2</sup> )	32 654,65
LV č. 531 - parc. č. 934/1 (25 573 m <sup>2</sup> )	141 418,69
LV č. 531 - parc. č. 938 (24 926 m <sup>2</sup> )	137 840,78
<b>Spolu pozemky (62 521,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>345 741,13</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>345 741,13</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>346 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 346 000,00 €

Slovom: Tristoštyridsaťšesťtisíc Eur



V Senici, 8. marec 2017



## **IV. PRÍLOHY**

- 1 - Objednávka znaleckého posudku č. 2
- 2 - Objednávka znaleckého posudku č. 4
- 3 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 531 pre obec a k.ú. Lúka, zo dňa 22.2.2017
- 4 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 929/3 a 934/1
- 5 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 931/1
- 6 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Lúka na p.č. 938
- 7 - Vydanie územnoplánovacej informácie
- 8 - Stanovisko Obce Lúka
- 9 - Porovnávaný pozemok - Realfin Markt - orná pôda
- 10 - Porovnávaný pozemok - Realfin Markt - pozemok pre RD
- 11 - Porovnávaný pozemok - MAXA REALITY
- 12 - Grafická časť územného plánu
- 13 - Developerský projekt - umiestnenie (lokalita)
- 14 - Developerský projekt - vybavenosť
- 15 - Developerský projekt - hotely a vodný svet, tenis, bowling
- 16 - Fotodokumentácia





-13-

PRÍLOHA č. 1

## DRAŽOBNÁ ČINNOSŤ

**Aukčný Dom, s.r.o.** Pribinova 84, 920 01 Hlohovec, tel. 0905 934 527, 0905 469 050, tel./fax 033/742 75 75  
e-mail: [office@aukcnydom.com](mailto:office@aukcnydom.com)

Vážený pán  
Ing. Ľudovít Jurík  
Hrubanova 519  
905 01 Senica

V Hlohovci 01.02.2017

Sp. Značka DDr. 164/2016

### VEC: Objednávka na Znalecký posudok

Týmto si u Vás objednáваме znalecký posudok na nehnuteľný majetok zapísaný na LV č. 531 vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom - katastrálny odbor, v katastrálnom území Lúka, obec Lúka, okres Lúka a to:

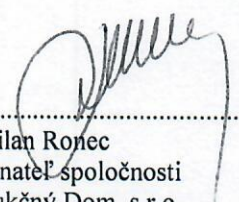
- parc. reg. „C,, č. 929/3 o výmere 6117 m2 - Orná pôda,
- parc. reg. „C,, č. 931/1o výmere 5905 m2 - Ostatné plochy,
- parc. reg. „C,, č. 934/1o výmere 25573 m2 - Ostatné plochy,

vo vlastníctve: Ing. Jozef Lipka, rod. Lipka, nar. 22.05.1961, bytom A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany, SR, v podiele 1/2 a Ing. Jaroslav Mišura, rod. Mišura, nar. 21.07.1949, bytom Pod Párovcami 1317/58, 921 01 Piešťany, SR, v podiele 1/2.

### Termín obhliadky je stanovený na deň: 23.02.2017 o 11,00 hod.

Znalecký posudok žiadame vypracovať v súvislosti s konaním dobrovoľnej dražby vo vzťahu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. 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, najmä v súlade s § 12 uvedeného zákona.

S pozdravom

  
Milan Ronc  
konateľ spoločnosti  
Aukčný Dom, s.r.o.



Prílohy: Kópia listu zaslaná vlastníkom

t.č. na vlastníka: 0905/427 596 Ing. Lipka

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. □ číslo účtu SK86 5600 0000 0008 8789 9001, Československá obchodná banka, a.s. □ číslo účtu SK 75 7500 0000 0040 04695397 □ IČO: 36253073, Aukčný Dom, s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 13951/T



-14-

PRÍLOHA č. 2

## DRAŽOBNÁ ČINNOSŤ

**Aukčný Dom, s.r.o.** Pribinova 84, 920 01 Hlohovec, tel. 0905 934 527, 0905 469 050, tel./fax 033/742 75 75  
e-mail: [office@aukcnydom.com](mailto:office@aukcnydom.com)

Vážený pán  
Ing. Ľudovít Jurík  
Hrubanova 519  
905 01 Senica

V Hlohovci 01.02.2017

Sp. Značka DDr. 005/2015

### VEC: Objednávka č.4 na Znalecký posudok

Týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 531 pre okres Lúka, obec Lúka, kat. území Lúka a to:

- parc. reg. „C“, č. 938 o výmere 24926 m<sup>2</sup>, Trvalé trávne porasty

vo vlastníctve: Ing. Jozef Lipka, rod. Lipka, nar. 22.05.1961, bytom A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany, SR, v podiele 1/2 a Ing. Jaroslav Mišura, rod. Mišura, nar. 21.07.1949, bytom Pod Párovcami 1317/58, 921 01 Piešťany, SR, v podiele 1/2.

### **Termín obhliadky je stanovený na deň: 23.02.2017 o 11,00 hod.**

Znalecký posudok žiadame vypracovať v súvislosti s konaním dobrovoľnej dražby vo vzťahu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. 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, najmä v súlade s § 12 uvedeného zákona.

S pozdravom

.....  
Milan Ronec  
prokurista spoločnosti  
Aukčný Dom, s. r. o.

AUKČNÝ DOM, s.r.o.  
Pribinova 84, 920 01 Hlohovec  
tel. 0905 934 527, 0905 469 050, fax 033/742 75 75

Prílohy: Kópia listu zaslaná vlastníkom

t.č. na vlastníka: 0905/427 596 Ing. Lipka



# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **LÚKA**

Dátum vyhotovenia **22.02.2017**

Katastrálne územie: **Lúka**

Čas vyhotovenia: **14:48:54**

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 531

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
929/ 3	6117	Orná pôda	1	2		
931/ 1	5905	Ostatné plochy	37	2		
932/ 2	1876	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
934/ 1	25573	Ostatné plochy	37	2		
935	4495	Trvalé trávne porasty	7	2		
937	16053	Ostatné plochy	37	2		
938	24926	Trvalé trávne porasty	7	2		
940	13648	Trvalé trávne porasty	7	2		
941	1069	Ostatné plochy	37	2		
942/ 2	21372	Orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

- 2 - 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 miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Lipka Jozef r. Lipka, Ing., ul. A. Hlinku č.17/26, Piešťany, PSČ 921 01, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 22.05.1961

Poznámka

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

Poznámka

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

Poznámka

P 379/2016 - obmedzujúca - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. pozemkov registra CKN parc.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Stano - súdny exekútor, EX 3197/2016 - zm.č. 311/16

Titul nadobudnutia

Zámená zmluva V 1041/97 -VZ 92/97

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Mišura Jaroslav r. Mišura, Ing., Pod Párovcami č.1317/58, Piešťany, PSČ 921 01, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 21.07.1949

Poznámka

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

Poznámka

P 23/2016 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN



-16-

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

Dátum narodenia : 21.07.1949

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

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva V 1041/97 -VZ 92/97

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 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 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 Z 3386/2014 - Zriadenie exekučného záložného práva na všetky nehn. - Exekútorický úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek - súdny exekútor, EX 850/2014 - zm.č. 100/14
- 1 Z 1497/2015 - Zriadenie exekučného záložného práva na všetky nehn. - Exekútorický úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek - súdny exekútor, EX 194/2015 - zm.č. 165/15
- 1 Z 2458/15 - Zriadenie exekučného záložného práva EX 936/2015 na spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam parcely registra 'C' p.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2, Exekútorický úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek -zm.č. 228/15
- 1 Z 3472/2015 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.registra CKN parc.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorický úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek - súdny exekútor, EX 1300/2015 - zm.č. 277/15
- 1 Z 3852/2015 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.registra CKN parc.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Peter Stano - súdny exekútor, EX 3080/2015 - zm.č. 297/15
- 1 Z 2137/2016 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn.registra CKN parc.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorický úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek - súdny exekútor, v zastúpení JUDr. Eva Šajánková -súdny exekútor, EX 506/2016 - zm.č. 203/16
- 1 Z 197/2016 - Zriadenie exekučného záložného práva na nehn. pozemky reg. CKN parc.č.929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 937, 938, 940, 941, 942/2 - Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Peter Stano - súdny exekútor, EX 3197/2016 - zm.č. 18/17
- 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
- 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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



- 17 -

PRÍLOHA č. 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

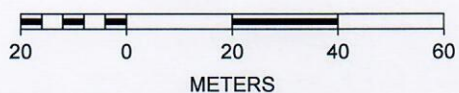
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom  
Obec: LÚKA  
Katastrálne územie: Lúka

22. februára 2017 14:59



SCALE 1 : 1 440



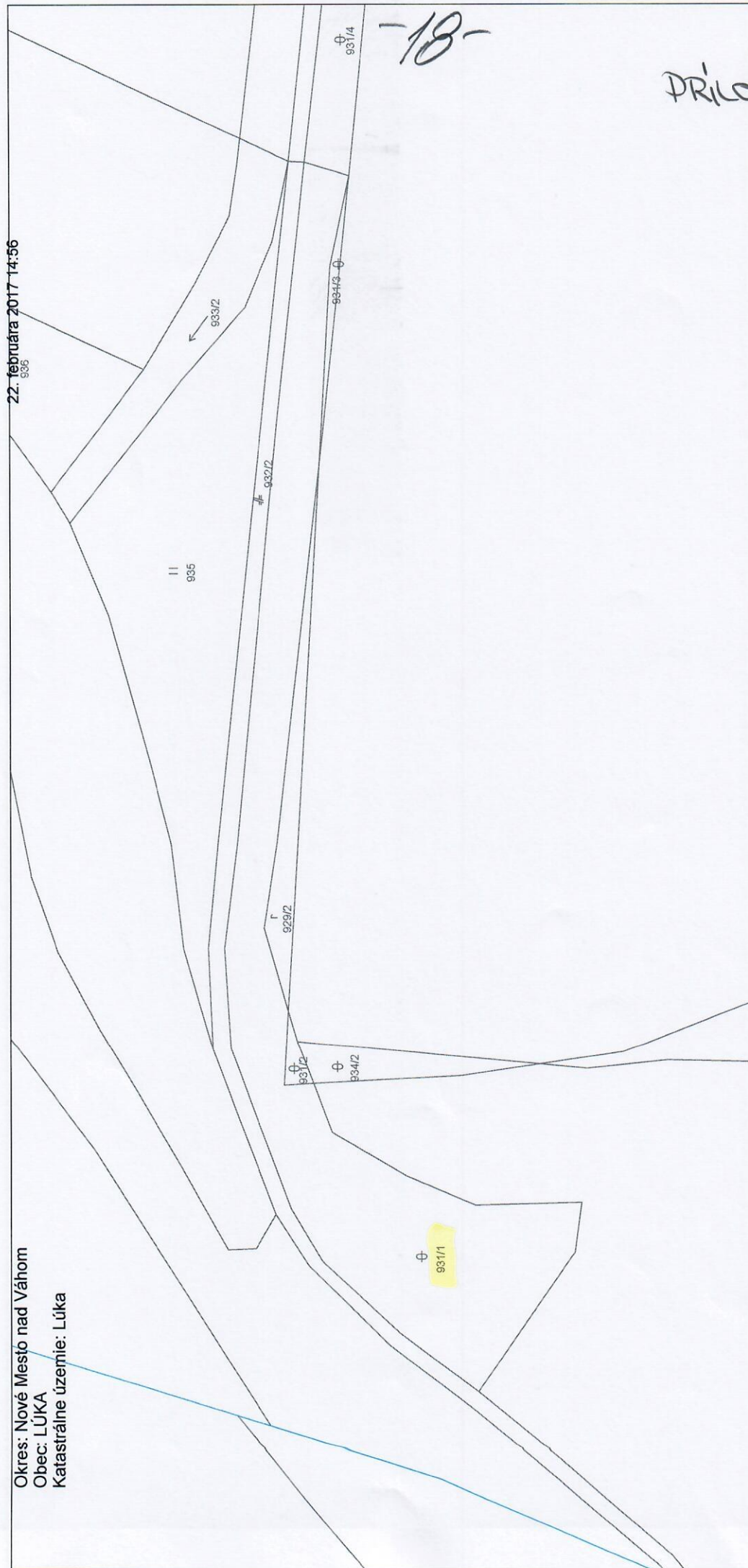


## Informatívna kópia z mapy

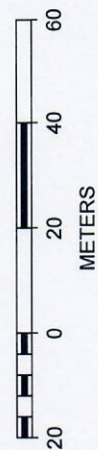
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom  
Obec: LÚKA  
Katastrálne územie: Lúka

22. februára 2017 14:56  
936



SCALE 1 : 1 440





- 19 -  
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

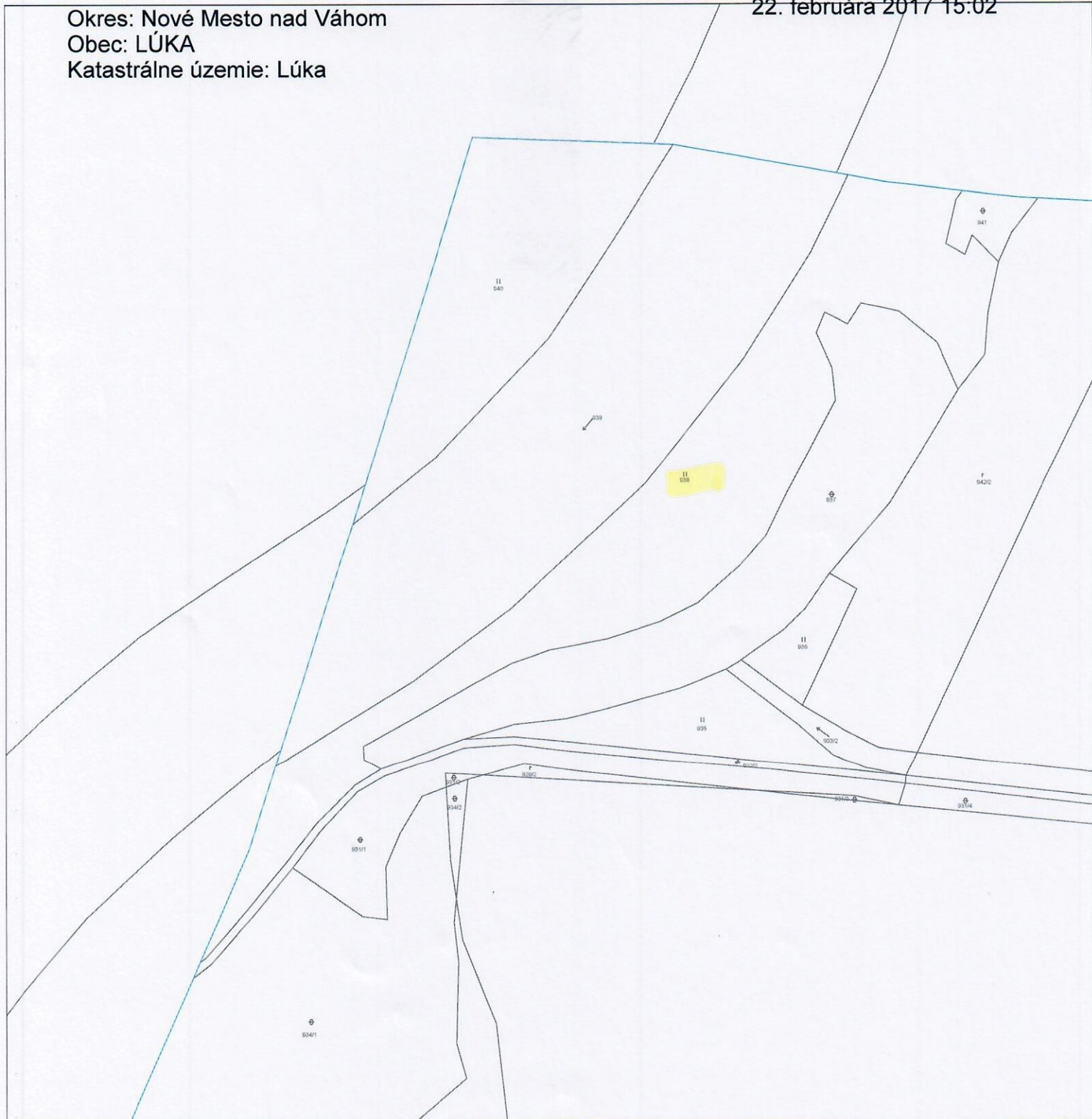
# Informatívna kópia z mapy

PRÍLOHA 2.6

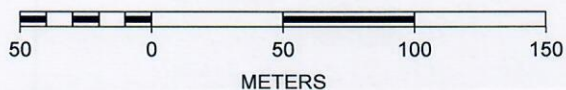
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom  
Obec: LÚKA  
Katastrálne územie: Lúka

22. februára 2017 15:02



SCALE 1 : 2 880





-20-

PRÍLOHA 2.7

Obec Lúka , 916 33 Lúka 205

V Lúke,dňa 15.8.2012

Ing. Jozef Lipka  
Ul. A. Hlinku 17/26  
921 01 Piešťany

Ing. Jaroslav Mišura  
Ul. Pod Párovcami 58  
921 01 Piešťany

**Vec: Vydanie územnoplánovacej informácie.**

Na základe žiadosti žiadateľov Ing. Jozefa Lipku a Ing. Jaroslava Mišuru vydáva Obec Lúka požadovanú územnoplánovaciu informáciu:

Podľa platného Územného plánu Obce Lúka, ktorý bol prerokovaný s dotknutými orgánmi štátnej správy, správami inžinierskych sietí, správcou vodného toku rieky Váh a ďalšími orgánmi a organizáciami v zmysle platných právnych predpisov a zákonov Slovenskej republiky, a následne bol schválený obecným zastupiteľstvom Obce Lúka dňa 21. 02. 1996 a ktorý je základným nástrojom územného rozvoja Obce Lúka, sú parcely č. 929/3, 931/1, 932/2, 934/1, 935, 936, 937, 938, 940, 941, 942/2 zapísané v LV. č. 531 ( k. ú. Lúka) vo vlastníctve Ing. Jozefa Lipku a Ing. Jaroslava Mišuru určené na výstavbu objektov pre ubytovanie, stravovanie, golfový klub, plavecký bazén, tenisové dvorce, odstavne a obslužné plochy v rámci plánovanej výstavby komplexného golfového rezortu - rekreačno-sportového areálu vytvárajúceho rekreačnú zónu obce.

Na upresnenie ďalej uvádzame, že realizácia golfového parku v katastrálnom území obcí Horná Streda a Lúka je aj súčasťou záväznej časti Územného plánu veľkého územného celku Trenčianskeho kraja v zmysle Nariadenia vlády SR č. 149/1998 Z. z. zo dňa 14. 04. 1998.

V zmysle horeuvedeného a v súlade s ním, Ing. Jozef Lipka a Ing. Jaroslav Mišura v úzkej spolupráci s tímom architektov a profesných špecialistov, a po konzultáciách so starostom obce a obecným zastupiteľstvom obce Lúka pripravili developerský projekt RIVERWALK až do súčasného stupňa jeho prípravy.

V zmysle platných zákonov a predpisov je Stavebným úradom Obec Lúka.


Na základe uvedeného sú všetci účastníci legislatívneho a administratívneho procesu pri ďalšej príprave projektu RIVERWALK povinní adresovať svoje návrhy definitívneho riešenia projektu Obci Lúka.

Potvrdenie sa vydáva žiadateľom na ich vlastnú žiadosť.

**ÚPI - STAV NEZMENÝ A PLATNÝ**  
**K DÁTUMU 17. 12. 2015**

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

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

  
Vladimír Voros  
starosta obce

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

*Platí 13. 2. 2014*



-21-

PRÍLOHA č. 2

Obec Lúka, Obecný úrad Lúka 205, 916 33 Hrádok

---

Číslo: 320/2008

V Lúke, 29.7.2008

21  
Ing. Jozef Lipka  
A.Hlinku 17/26  
921 01 Piešťany

Ing. Jaroslav Mišura  
Pod Párovcami 58  
92101 Piešťany

Vec : S t a n o v i s k o

---

Miestnu komunikáciu na parcele č.932/1 ako verejnú komunikáciu môžu bez obmedzenia užívať vlastníci pozemkov ( Ing.J. Lipka, Ing. J.Mišura) podľa LV 531 KÚ Lúka k prístupu na svoje pozemky, v súlade s platným územným plánom obce Lúka.



Vladimír Vöröš  
starosta obce

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



## A photograph of a lush green field under a cloudy sky, with a line of trees and hills in the background. The field is a vibrant green, and the sky is filled with soft, white clouds. A line of trees and hills is visible in the distance, adding depth to the landscape.







Realfin Markt, s.r.o.  
Vodárenská 79  
92101 Piešťany

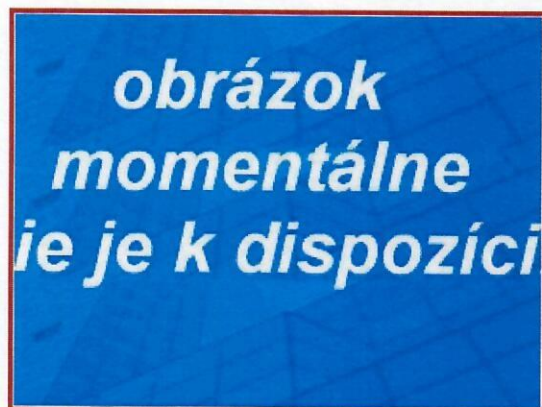
0337729738  
info@realfinmarkt.sk

-29-

DRÍLOHA E. 10  
**Nehnuteľnosti.sk**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

## Lúka nad Váhom – pozemky na rodinné domy



<b>Cena:</b>	<b>245 000 €</b> 35 €/m <sup>2</sup>
<b>Lokalita:</b>	Lúka (okres Nové Mesto nad Váhom)
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Pozemok pre rod. domy
<b>Plochy:</b>	Pozemok: 7 000 m <sup>2</sup>
<b>Dátum aktualizácie:</b>	17.03.2017
<b>Číslo inzeratu:</b>	2089817

### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj pozemky v obci Lúka nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom. Celková výmera pozemku je 7000m<sup>2</sup> - šírka pozemku je 50m, dĺžka je 140m. Pozemky sú určené na výstavbu rodinných domov. Inžinierske siete sú na ceste pri pozemku. Pozemok sa nachádza v obci s priamou odbočkou z diaľnice. Pre bližšie informácie o pozemkoch, resp. dohodnutie termínu obhliadky kontaktujte prosím našu spoločnosť.

### Moje poznámky:



## Pozemok Lúka



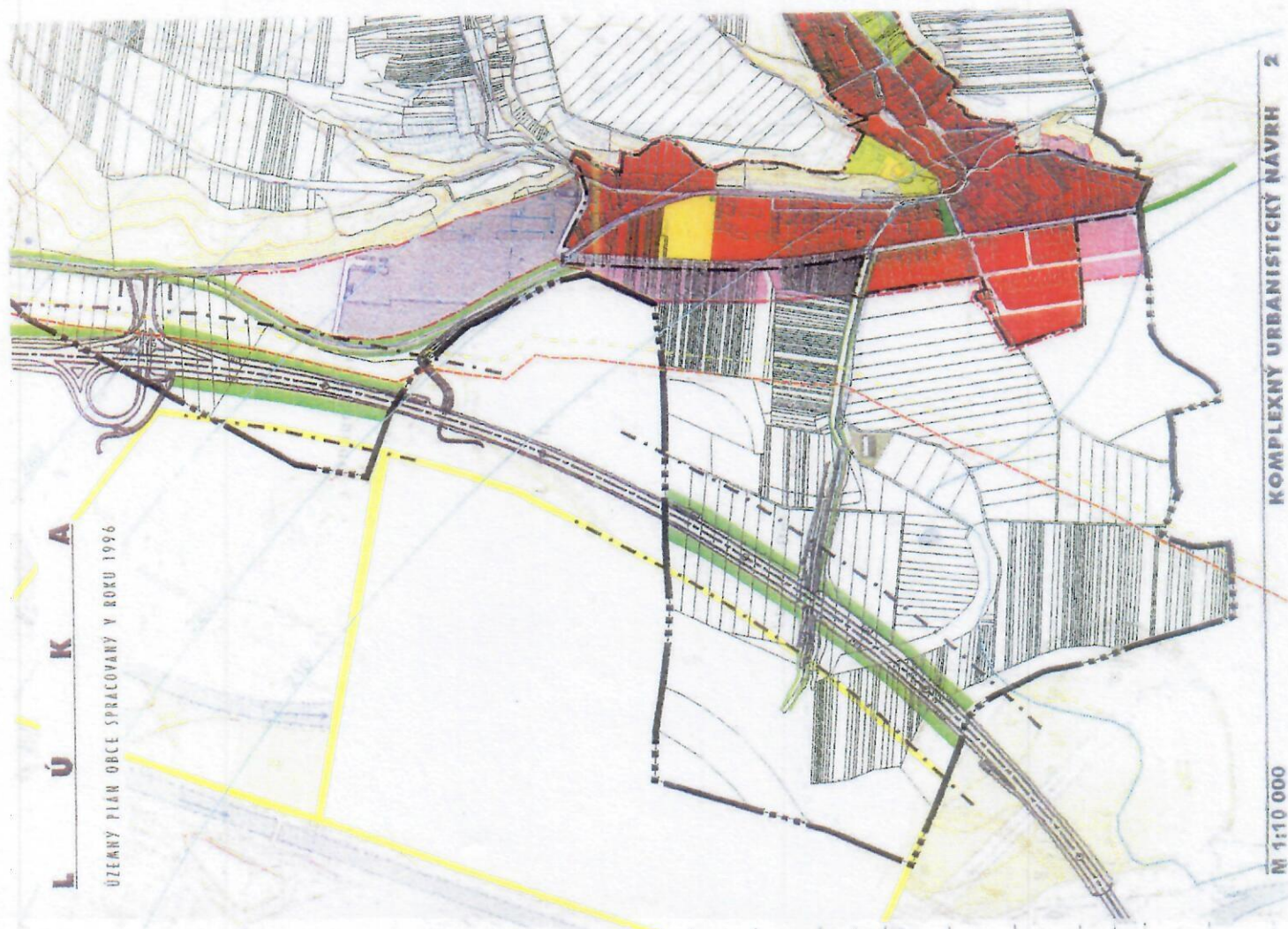
<b>Cena:</b>	<b>6 200 €</b> 11,83 €/m²
<b>Lokalita:</b>	Lúka (okres Nové Mesto nad Váhom)
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Iný stavebný pozemok
<b>Plochy:</b>	Úžitková: 524 m²
<b>Dátum aktualizácie:</b>	12.03.2017
<b>Číslo inzeratu:</b>	2084363

### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj pozemok o rozlohe 524m2 v záhradkarskej oblasti v katastri obce Lúka neďaleko diaľničného privádzača. Na pozemku rastú ovocné stromy. Cena 6 200 € Bližšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0944 715 053 alebo na e-maile: veronikaprockova@maxareality.sk ID ponuky: 20898

### Moje poznámky:





L	E	G	E	N	D	A
STAV	NÁVRH	VÝHLAD				
						Hranica katastra
						Hranica zariadeného územia k 1.1995/návrh z ÚPN
						Hranica zariadeného územia vyplývajúca zo zmien a doplnkov č.1
						Obýtné územie
						Výrobné plochy
						Plochy športu a rekreácie
						Sady a záhrady
						Čistotín
						Plochy verejnej zelene, bariérová a ochranná zelen
						Ochranné pásmo diaľnice
						Plynovod VTL 150 PN 25
						Ochranné pásmo VTL plynovodu
						Regulačné stanice plynu VTL/SIL
						Vedenie VII zemným káblom s ochranným pásmom 1m
						Demontáž vzdušného vedenia VII
						Vzdušné vedenie VII
						Isolostanica
						ČOV
						Ochranné pásmo telefónu
						Biokoridor nadregionálneho/regiónálneho významu
						Biocentrum
						Hranica záplavového územia
						Telefónny kábel UHO Priešťany
						Cyklistická trasa

SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ

-25-

PRÍLOHA č.12



U23

**MASTER PLAN**



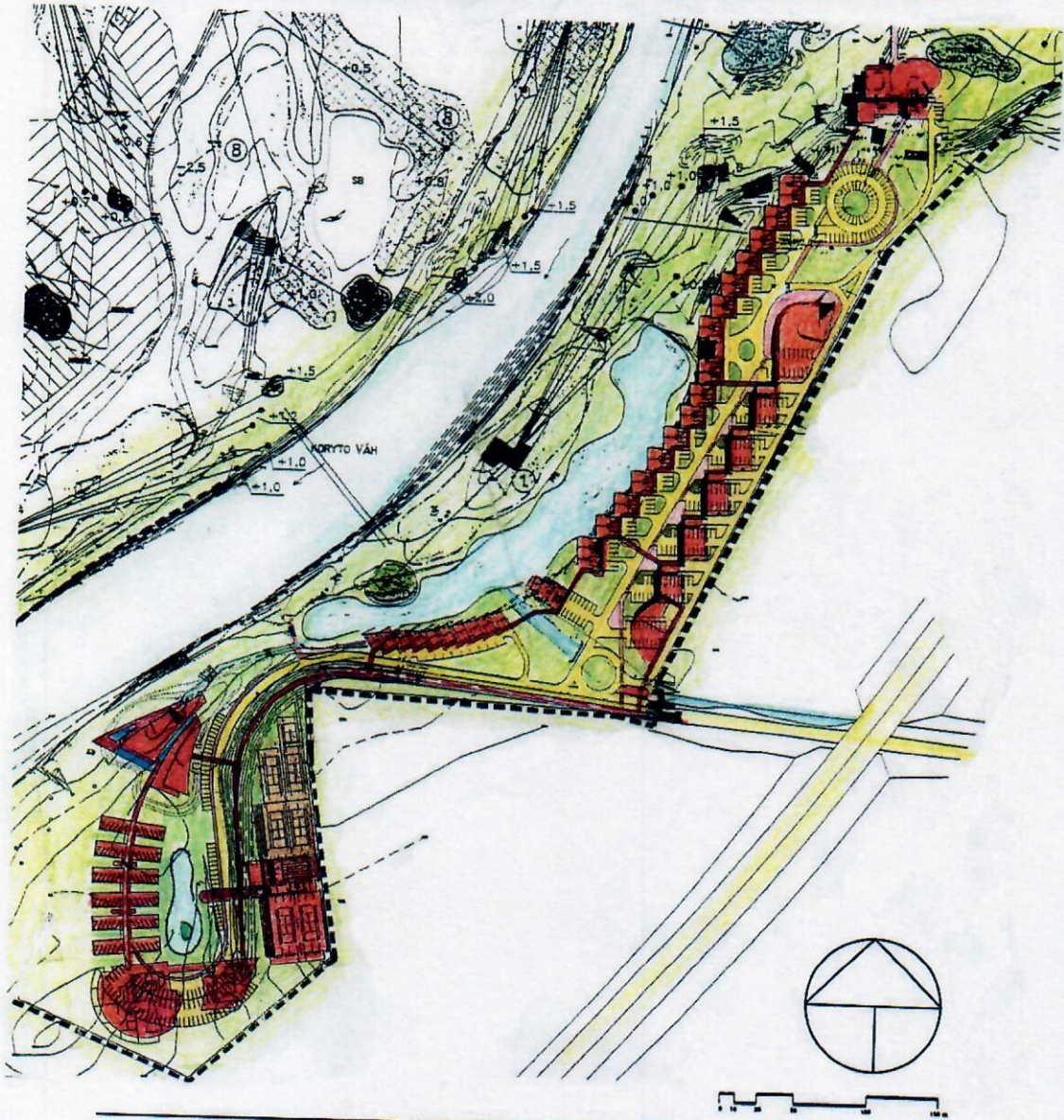
PROJECT SITE LOCATION

**U02**



U31

**MASTER PLAN**



**PROJECT AMENITIES  
COMPLEX DESIGN**

**U06**

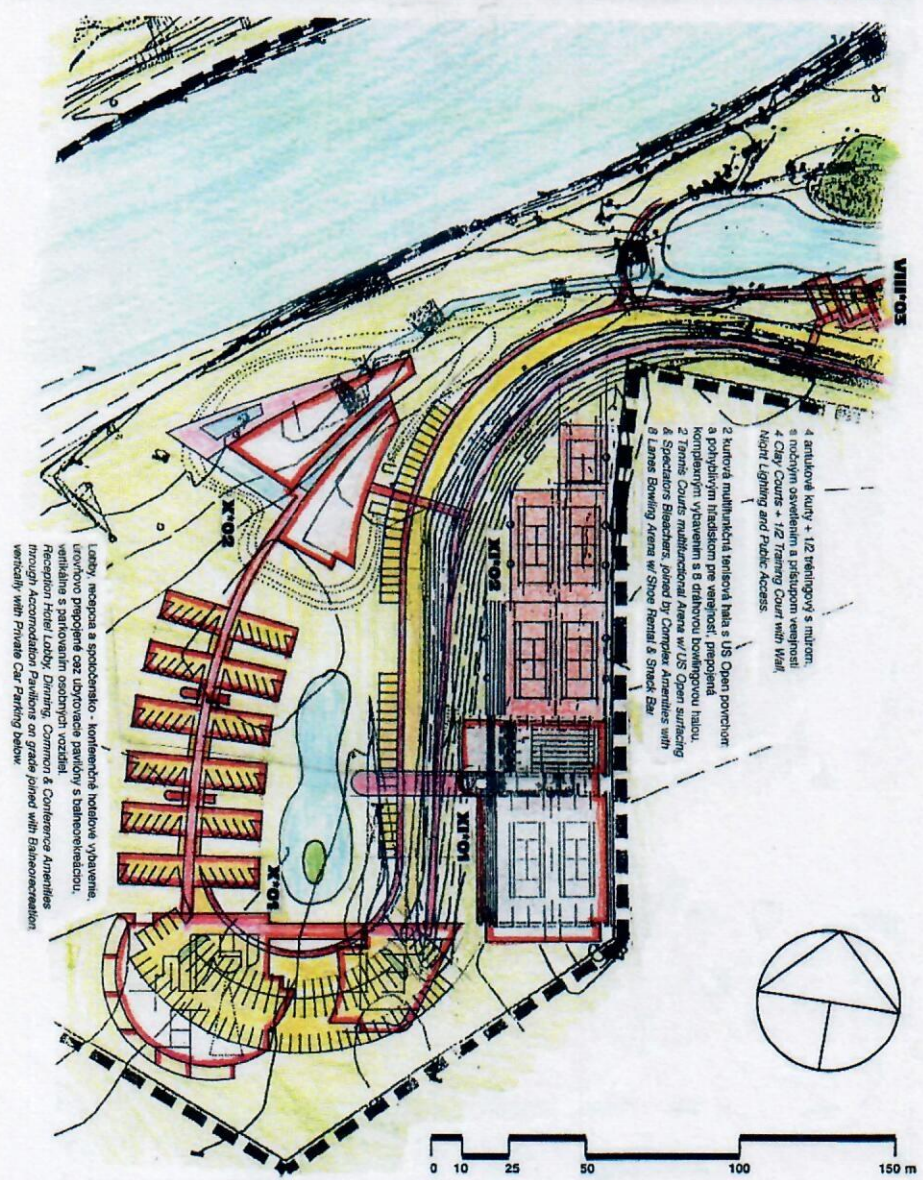


28-

PRÍLOHA 2.15

U43

MASTER PLAN



\*\*\*\*\* HOTEL & BALNEO COMPLEX,  
TENNIS & BOWLING AREA PLAN

U12



**Fotodokumentácia**















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako **z n a l e c** zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca : **911457**.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom **70/2017**.



Ing. Ľudovít Jurík