

Znalecká organizácia, ev. č. 900277: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.
IČO: 46 130 403

Zadávateľ: Obec Lužianky
IČO: 34 003 517
Rastislavova 266, 951 41 Lužianky

Číslo spisu (objednávky): Bo 3010/2019, zo dňa 30.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 51/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR
č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky, v zmysle objednávky
č. Bo 3010/2019.

Za účelom projektu jednoduchých pozemkových úprav v zmysle zákona SNR č. 330/1991 Z. z., v znení
neskorších predpisov.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky, v zmysle objednávky č. Bo 3010/2019.

2. Účel znaleckého posudku:

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v zmysle zákona SNR č. 330/1991 Z. z., v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 03.11.2019 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu 26.12.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

p. č.	doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. Bo 3010/2019, zo dňa 30.10.2019	kópia
2	Rozhodnutie OÚ Nitra, zo dňa 16.01.2019	originál
3	UPI, 18.02.2019 + prílohy	kópia
4	Mapa – vymedzenie dotknutého územia	kópia
5	Rozhodnutie – ustanovenie znalca, 14.11.2019	kópia
6	Rozhodnutie – povolenie jednoduchých pozemkových úprav, 01.10.2019 + prílohy	kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 03.11.2019
- Listy vlastníctva, katasterportal, 26.12.2019
- Mapa: parcely „C“ / „E“, zbgis.skgeodesy.sk, 26.12.2019
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 03.11.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. www.slov-lex.sk
- Zákon SNR č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Zákon FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), 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. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- www.katasterportal.sk, www.skgeodesy.sk, zbgis.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.trh.sk, www.e-obce.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 platnom znení.

Definície pojmov

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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľností (pozemkov) nemal znalec k dispozícii jednoznačne identifikovateľné podklady pre porovnávanie. Z podkladov porovnateľných nehnuteľností musia byť zrejme resp. preskúmateľné najmä 3 hlavné faktory porovnávania (ekonomické, polohové a fyzické).

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky, ktoré nie sú prenajímané za obvyklé trhové nájomné a zároveň nie sú používané na podnikanie.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pozemky, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky, na základe objednávky č. Bo 3010/2019, zo dňa 30.10.2019. Bližšie viď. bod „f“ tejto kapitoly, a prílohu č. 2 – listy vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením bola vykonaná dňa 03.11.2019, za účasti starostu obce Jozefa Bojdu a znalca (Ing. Ján Karel, PhD.). V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola potrebná žiadna projektová ani stavebná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

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

Pozemky, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky, na základe objednávky č. Bo 3010/2019, zo dňa 30.10.2019. Bližšie viď prílohu č. 2 – listy vlastníctva.

číslo parcely pôvodného stavu	Kód pôv. parc.	výmera parcely v m ²		druh pozemku	výmera za príslušnosť k PF v m ²	číslo grafického výstupu	č. LV	kód	
		Podľa katastra	v obvode projektu	Podľa pôv.				spol. nehn.	um. poz.
1	2	3	4	5	8	10	11	13	15
191/6	1	946	946	2	0	3	1336	1	1
191/7	1	1333	1333	2	0	3	1336	1	1
191/8	1	1349	1349	2	0	3	1336	1	1
191/9	1	1492	1492	2	0	3	1336	1	1
191/10	1	1719	1719	2	0	3	1336	1	1
191/11	1	2166	2166	2	0	3	1336	1	1
191/12	1	1436	1436	2	0	3	2341	1	1
191/13	1	1440	1440	2	0	3	3976	1	1
193/1	1	770	770	2	0	2	2401	1	1
193/2	1	694	694	2	0	2	2401	1	1
193/3	1	1535	1535	2	0	2	1068	1	1
193/4	1	1350	1350	2	0	2	1048	1	1
196/3	1	1754	1754	2	0	2	1406	1	1
197/1	1	1111	1111	2	0	2	1401	1	1
198/4	1	579	579	2	0	2	1424	1	1
201/2	1	511	511	2	0	2	1424	1	1
205/2	1	1235	1235	2	0	11208	1460	1	1
206/6	1	1692	1692	2	0	2	964	1	1
206/7	1	1817	1817	2	0	2	1007	1	1
206/8	1	1722	1722	2	0	2	889	1	1
209/1	1	1127	1127	2	0	2	982	1	1
211/1	1	1315	1315	2	0	2	325	1	1
213/2	1	2924	2924	5	0	2	1377	1	1
216/1	1	709	709	2	0	2	125	1	1
216/4	1	476	476	2	0	2	125	1	1
216/6	1	25	25	5	0	2	125	1	1
216/9	1	546	546	2	0	2	125	1	1
216/10	1	277	277	2	0	2	125	1	1
216/11	1	595	595	2	0	2	125	1	1
216/13	1	546	546	2	0	2	125	1	1
216/14	1	589	589	2	0	2	125	1	1
216/15	1	82	82	13	0	2	125	1	1
216/20	1	159	159	2	0	2	125	1	1
216/21	1	40	40	2	0	2	125	1	1
217/1	1	1830	1830	2	0	2	1107	1	1
217/2	1	1830	1830	2	0	2	1107	1	1
220/1	1	1434	1434	2	0	2	1107	1	1
220/2	1	372	372	5	0	2	1107	1	1
220/3	1	40	40	13	0	2	1107	1	1
220/4	1	151	151	4	0	2	1107	1	1
224/1	1	1266	1266	2	0	2	414	1	1
225/1	1	1150	1150	2	0	2	799	1	1
232/4	1	2057	2057	5	0	2	588	1	1

234/1	1	2405	2405	2	0	2	1590	1	1
235/2	1	384	384	5	0	2	1106	1	1
235/5	1	1248	1248	2	0	2	1107	1	1
235/6	1	903	903	2	0	2	1106	1	1
235/7	1	1248	1248	2	0	2	1120	1	1
235/9	1	237	237	2	0	2	1106	1	1
235/10	1	443	443	5	0	2	2378	1	1
236/1	1	856	856	2	0	2	1414	1	1
238/3	1	2173	2173	2	0	2	231	1	1
239/2	1	2801	2801	2	0	11208	993	1	1
240/2	1	1892	1892	2	0	2	736	1	1
240/4	1	670	670	5	0	2	833	1	1
240/6	1	631	631	4	0	2	736	1	1
241/1	1	1743	1743	2	0	2	833	1	1
243/3	1	1630	1630	2	0	2	3532	1	1
243/6	1	922	922	4	0	2	3532	1	1
245/2	1	943	943	2	0	2	992	1	1
246/2	1	1714	1714	2	0	2	411	1	1
247/3	1	1512	1512	5	0	2	2757	1	1
247/4	1	1354	1354	5	0	2	2757	1	1
247/5	1	1427	1427	2	0	2	2757	1	1
247/6	1	165	165	4	0	2	2757	1	1
247/7	1	1333	1333	2	0	2	2757	1	1
247/10	1	379	379	5	0	2	2757	1	1
248/1	1	2334	2332	2	0	2	994	1	1
249/2	1	1160	1160	2	0	2	995	1	1
249/4	1	1271	1271	2	0	2	995	1	1
250/1	1	900	900	2	0	2	996	1	1
253/3	1	2854	2854	2	0	2	106	1	1
253/8	1	2570	2570	2	0	2	1561	1	1
254/2	1	3184	3184	2	0	112008	61	1	1
254/9	1	1014	1014	2	0	112008	2585	1	1
256/3	1	1690	1690	2	0	2	1073	1	1
256/4	1	1690	1690	2	0	2	1115	1	1
261/2	1	957	957	2	0	2	1496	1	1
261/3	1	1399	1399	2	0	11208	1408	1	1
264/3	1	1364	1364	2	0	2	759	1	1
202/1	2	1190	1190	2	0	2	1739	1	1
206/9	2	388	388	2	0	2	1744	1	1
206/10	2	1656	1656	2	0	2	2163	1	1
211/2	2	253	253	2	0	2	2380	1	1
212/1	2	1473	1473	2	0	2	1483	1	1
213/5	2	158	158	2	0	2	2161	1	1
225/1	2	746	746	2	0	2	1750	1	1
228/2	2	1255	1255	2	0	2	1751	1	1
229/1	2	2624	2624	2	0	2	1752	1	1
232/2	2	1366	1366	2	0	2	387	1	1
244/2	2	2119	2119	2	0	2	1251	1	1
250/1	2	113	113	2	0	2	996	1	1
251/3	2	19	19	2	0	2	1760	1	1
251/4	2	1130	1130	2	0	2	1552	1	1
252/1	2	2078	2078	2	0	2	1636	1	1
253/3	2	2337	2337	2	0	2	2523	1	1
255/1	2	541	541	2	0	2	1762	1	1

256/1	2	1425	1425	2	0	2	1763	1	1
257/1	2	1584	1584	2	0	2	2737	1	1
258/1	2	1401	1401	2	0	2	1564	1	1
259/1	2	1190	1190	2	0	2	1765	1	1
261/1	2	523	523	2	0	2	1693	1	1
262/1	2	3859	3859	2	0	2	1555	1	1
263/1	2	2644	2644	2	0	2	1767	1	1
274/1	2	1102	1102	14	0	2	1698	1	1

Legenda:

kód pôv. parc.: 1-register C katastra, 2-register E katastra, 3- pozemková kniha, 4-iné listiny, 5-iné operáty

druh pozemku: 2-orná pôda, 3-chmelnice, 4-vinice, 5-zahrady, 6-ovocné sady, 7-trvalé trávne porasty, 10-lesné pozemky, 11-vodné plochy, 13-zastavané plochy a nádvoria, 14-ostatné plochy

PF (pôdny fond): 0 - pozemok zaradený do nepoľnohospodárskej a nelesnej pôdy, 1 - pozemok zaradený do poľnohospodárskej pôdy, 2 - pozemok zaradený do lesných pozemkov

kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, 2 - pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

kód osobitného režimu: 0 - pozemok nie je v osobitnom režime, 1 - pozemok s evidovaným duplicitným vlastníctvom, 2 - nescelovaný pozemok, 3 - nescelovaný pozemok s evidovaným duplicitným vlastníctvom

kód umiestnenia pozemku: 1 - pozemok je v zastavanom území obce, 2 - pozemok je mimo zastavaného územia obce

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

- Pozemok p. č.193/6 „C“, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sú situované prevažne v zastavanom území obce Lužianky v katastrálnom území Lužianky, v obytnej zóne Diely.

Obytná zóna Diely sa nachádza v ťažiskovom území obce, je súčasťou urbanistického okrsku B – HOLOTKA – DIELY, tvorí súčasť územnej časti okrsku, B/0 – Diely I. – rozvojové plochy bývania – rodinné domy.

V súčasnosti je okolie zastavané rodinnými domami. V obci je obyvateľom k dispozícii občianske vybavenie ako, predajne, lekáreň, ambulancie, pohostinské zariadenia, ihriská, knižnica, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, ambulancia, vlaková zastáva, základná a materská škola a ďalšie služby obyvateľstva.

Ohodnocované pozemky sú v mierne svahovitom teréne. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú situované prevažne v zastavanom území obce Lužianky v katastrálnom území Lužianky. Parcely sa nachádzajú v navrhovanom území pozemkových úprav s výhľadom výstavby rodinných domov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Neboli znalcom identifikované.

2.1 POZEMKY

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemky sú mierne svahovité. Pripravenosť inžinierskych sietí je v obci - dostupnej vzdialenosti dobrá, reprezentovaná verejným vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet. Vzhľadom na potenciálne budúce využitie pozemkov je nevyhnutné ich rozparcelovanie geometrickým plánom, z časti vyňatie z pôdneho fondu, dotiahnutie IS a dobudovanie komunikácií.

Zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností pretrváva z krajského mesta Nitra ($VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR/m}^2$).

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
jednotková VŠH	orná pôda	1,00	1/1	1,00

Obec:

Lužianky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Nitra)} = 17,26 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 17,26 \text{ €/m}^2 * 1,0800$	18,64 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. jednotková VŠH	$1,00 \text{ m}^2 * 18,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18,64
Spolu		18,64

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky, okres Nitra, obec LUŽIANKY, katastrálne územie Lužianky, v zmysle objednávky č. Bo 3010/2019.

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ JEDNOTKOVEJ HODNOTY POZEMKU

číslo parcely pôvodného stavu	Kód pôv. parc.	výmera parcely v m ² podľa katastra	druh pozemku podľa pôv.	č. LV	Všeobecná jednotková hodnota [€]
1	2	3	5	11	18/19
191/6	1	946	2	1336	18,64 €
191/7	1	1333	2	1336	18,64 €
191/8	1	1349	2	1336	18,64 €
191/9	1	1492	2	1336	18,64 €
191/10	1	1719	2	1336	18,64 €
191/11	1	2166	2	1336	18,64 €
191/12	1	1436	2	2341	18,64 €
191/13	1	1440	2	3976	18,64 €
193/1	1	770	2	2401	18,64 €
193/2	1	694	2	2401	18,64 €
193/3	1	1535	2	1068	18,64 €
193/4	1	1350	2	1048	18,64 €
196/3	1	1754	2	1406	18,64 €
197/1	1	1111	2	1401	18,64 €
198/4	1	579	2	1424	18,64 €
201/2	1	511	2	1424	18,64 €
205/2	1	1235	2	1460	18,64 €
206/6	1	1692	2	964	18,64 €
206/7	1	1817	2	1007	18,64 €
206/8	1	1722	2	889	18,64 €
209/1	1	1127	2	982	18,64 €
211/1	1	1315	2	325	18,64 €
213/2	1	2924	5	1377	18,64 €
216/1	1	709	2	125	18,64 €
216/4	1	476	2	125	18,64 €
216/6	1	25	5	125	18,64 €
216/9	1	546	2	125	18,64 €

216/10	1	277	2	125	18,64 €
216/11	1	595	2	125	18,64 €
216/13	1	546	2	125	18,64 €
216/14	1	589	2	125	18,64 €
216/15	1	82	13	125	18,64 €
216/20	1	159	2	125	18,64 €
216/21	1	40	2	125	18,64 €
217/1	1	1830	2	1107	18,64 €
217/2	1	1830	2	1107	18,64 €
220/1	1	1434	2	1107	18,64 €
220/2	1	372	5	1107	18,64 €
220/3	1	40	13	1107	18,64 €
220/4	1	151	4	1107	18,64 €
224/1	1	1266	2	414	18,64 €
225/1	1	1150	2	799	18,64 €
232/4	1	2057	5	588	18,64 €
234/1	1	2405	2	1590	18,64 €
235/2	1	384	5	1106	18,64 €
235/5	1	1248	2	1107	18,64 €
235/6	1	903	2	1106	18,64 €
235/7	1	1248	2	1120	18,64 €
235/9	1	237	2	1106	18,64 €
235/10	1	443	5	2378	18,64 €
236/1	1	856	2	1414	18,64 €
238/3	1	2173	2	231	18,64 €
239/2	1	2801	2	993	18,64 €
240/2	1	1892	2	736	18,64 €
240/4	1	670	5	833	18,64 €
240/6	1	631	4	736	18,64 €
241/1	1	1743	2	833	18,64 €
243/3	1	1630	2	3532	18,64 €
243/6	1	922	4	3532	18,64 €
245/2	1	943	2	992	18,64 €
246/2	1	1714	2	411	18,64 €
247/3	1	1512	5	2757	18,64 €
247/4	1	1354	5	2757	18,64 €
247/5	1	1427	2	2757	18,64 €
247/6	1	165	4	2757	18,64 €
247/7	1	1333	2	2757	18,64 €
247/10	1	379	5	2757	18,64 €
248/1	1	2334	2	994	18,64 €
249/2	1	1160	2	995	18,64 €
249/4	1	1271	2	995	18,64 €
250/1	1	900	2	996	18,64 €
253/3	1	2854	2	106	18,64 €
253/8	1	2570	2	1561	18,64 €
254/2	1	3184	2	61	18,64 €
254/9	1	1014	2	2585	18,64 €
256/3	1	1690	2	1073	18,64 €
256/4	1	1690	2	1115	18,64 €
261/2	1	957	2	1496	18,64 €
261/3	1	1399	2	1408	18,64 €
264/3	1	1364	2	759	18,64 €
202/1	2	1190	2	1739	18,64 €

206/9	2	388	2	1744	18,64 €
206/10	2	1656	2	2163	18,64 €
211/2	2	253	2	2380	18,64 €
212/1	2	1473	2	1483	18,64 €
213/5	2	158	2	2161	18,64 €
225/1	2	746	2	1750	18,64 €
228/2	2	1255	2	1751	18,64 €
229/1	2	2624	2	1752	18,64 €
232/2	2	1366	2	387	18,64 €
244/2	2	2119	2	1251	18,64 €
250/1	2	113	2	996	18,64 €
251/3	2	19	2	1760	18,64 €
251/4	2	1130	2	1552	18,64 €
252/1	2	2078	2	1636	18,64 €
253/3	2	2337	2	2523	18,64 €
255/1	2	541	2	1762	18,64 €
256/1	2	1425	2	1763	18,64 €
257/1	2	1584	2	2737	18,64 €
258/1	2	1401	2	1564	18,64 €
259/1	2	1190	2	1765	18,64 €
261/1	2	523	2	1693	18,64 €
262/1	2	3859	2	1555	18,64 €
263/1	2	2644	2	1767	18,64 €
274/1	2	1102	14	1698	18,64 €

MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

Znalecký úkon (znalecký posudok) vypracoval:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING – znalec v odbore Stavebníctvo, ev. č. 914882

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže správnosť znaleckého úkonu (znaleckého posudku) osobne potvrdiť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §16 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z. z.:

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING - Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave dňa 26.12.2019



Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Objednávka č. Bo 3010/2019, zo dňa 30.10.2019	A4	4
2	Listy vlastníctva, katasterportal, 21 ks, 13.03.2019	A4	64
3	Mapa: parcely „C“ / „E“, zbgis.skgeodesy.sk, 26.12.2019	A4	2
4	Mapa – vymedzenie dotknutého územia	A4	1
5	UPI, 18.02.2019 + prílohy	A4	5
6	Rozhodnutie – ustanovenie znalca, 14.11.2019	A4	1
7	Rozhodnutie – povolenie jednoduchých pozemkových úprav, 01.10.2019 + prílohy	A4	5
8	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlého okolia, zo dňa 03.11.2019	A4	1
spolu			83

OBEC LUŽIANKYRastislavova 266, 95141 Lužianky, č.t.: 037/7783469, obecluzianky@stonline.sk**Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.**

Bartókova 104705/2

Bratislava - m. č. Staré Mesto 811 02

IČO: 46130403

Vaša značka:

Naša značka:
Bo 3010/2019V Lužiankach
30. 10. 2019

Vec:

Objednávka

Objednávame si u Vás na základe Vašej cenovej ponuky zo dňa 24.10.2019 vypracovanie znaleckého posudku na ohodnotenie pôvodných nehnuteľností v súlade s § 8d ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. v rámci projektu jednoduchých pozemkových úprav Lužianky, lokalita Diely:

I. Zoznam pozemkov (okrem parcely reg. „C“ č. 193/6 - vo výpise kód pôvodného pozemku = 1), ktoré je potrebné ohodnotiť, je uvedený v prílohe, resp. v mapovom podklade.

Na základe tejto objednávky oznámi obec Lužianky Okresnému úradu Nitra, pozemkovému a lesnému odboru Vaše meno za účelom vydania rozhodnutia o ustanovení znalca podľa § 36 zákona 71/1967 Zb.

Znalecký posudok (počet par. ZP potrebných v rámci konania pre ohodnotenie pôvodných nehnuteľností bude upresnený) prosíme vyhotoviť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia o ustanovení znalca podľa vyššie uvedených právnych predpisov.

Naše údaje :**Obec Lužianky****Jozef BOJDA –starosta obce****Rastislavova 266, 951 41 Lužianky**

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 0902175002/5600

IBAN : SK63 5600 0000 0009 0217 5002

IČO : 34003517

DIČ: 2021083438

Nie sme platcami DPH

e-mail: obecluzianky@stonline.sk

Tel.: 0903 731 624 –starosta obce

037/ 64 10 180 – ústredňa

S pozdravom



Jozef B o j d a
starosta obce

Str.1

Dátum: 13.02.2019

Vyhotožil:

Adresa:

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV VYSTAVBA_LUZIANKY

REGISTER PÔVODNÉHO STAVU

časť A- parcely pôvodného stavu

Katastr. územie: Lužianky(834408)

Obec: Nitra (403)

Okres: Nitranský (4)

Kraj: Nitranský (4)

číslo parcely pôvodného stavu	kód pôv. parc.	výmera parcely v m ²		v obode projektu	druh pozemku		PF	výmera za príslušnosť k PF v m ²	projektový blok	číslo grafického výstupu	č. LV	č. PKV alebo iného dokladu	kód			označenie areálu hodnoty	výmera za areál hodnoty v m ²	hodnota v €	
		podľa katastra	podľa projektu		podľa pôv.	komis. ods.							spol. nehn.	osobit. režimu	um. poz.			pôvodného pozemku	porastom
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
191/6	1	946	946	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/7	1	1333	1333	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/8	1	1349	1349	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/9	1	1492	1492	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/10	1	1719	1719	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/11	1	2166	2166	2			0,00			3	1336	1		1			0,00		
191/12	1	1436	1436	2			0,00			3	2341	1		1			0,00		
191/13	1	1440	1440	2			0,00			3	3976	1		1			0,00		
193/1	1	770	770	2			0,00			2	2401	1		1			0,00		
193/2	1	694	694	2			0,00			2	2401	1		1			0,00		
193/3	1	1535	1535	2			0,00			2	1068	1		1			0,00		
193/4	1	1350	1350	2			0,00			2	1048	1		1			0,00		
193/6	1	388	388	5			0,00			2	1048	1		1			0,00		
196/3	1	1754	1754	2			0,00			2	1406	1		1			0,00		
197/1	1	1111	1111	2			0,00			2	1401	1		1			0,00		
198/4	1	579	579	2			0,00			2	1424	1		1			0,00		
201/2	1	511	511	2			0,00			2	1424	1		1			0,00		
205/2	1	1235	1235	2			0,00			11208	1460	1		1			0,00		
206/6	1	1692	1692	2			0,00			2	964	1		1			0,00		
206/7	1	1817	1817	2			0,00			2	1007	1		1			0,00		
206/8	1	1722	1722	2			0,00			2	889	1		1			0,00		
209/1	1	1127	1127	2			0,00			2	982	1		1			0,00		
211/1	1	1315	1315	2			0,00			2	325	1		1			0,00		
213/2	1	2924	2924	5			0,00			2	1377	1		1			0,00		
216/1	1	709	709	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/4	1	476	476	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/6	1	25	25	5			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/9	1	546	546	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/10	1	277	277	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/11	1	595	595	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/13	1	546	546	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/14	1	589	589	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/15	1	82	82	13			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/20	1	159	159	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
216/21	1	40	40	2			0,00			2	125	1		1			0,00		
217/1	1	1830	1830	2			0,00			2	1107	1		1			0,00		
217/2	1	1830	1830	2			0,00			2	1107	1		1			0,00		
220/1	1	1434	1434	2			0,00			2	1107	1		1			0,00		
220/2	1	372	372	5			0,00			2	1107	1		1			0,00		
220/3	1	40	40	13			0,00			2	1107	1		1			0,00		
220/4	1	151	151	4			0,00			2	1107	1		1			0,00		
224/1	1	1266	1266	2			0,00			2	414	1		1			0,00		
225/1	1	1150	1150	2			0,00			2	799	1		1			0,00		
232/4	1	2057	2057	5			0,00			2	588	1		1			0,00		

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV VYSTAVBA_LUZIANKY REGISTER PŮVODNÉHO STAVU

časť A- parcely pôvodného stavu

Katastr. územie: Lužianky(834408)
Obec: Lužianky (580899)
Okres: Nitra (403)
Kraj: Nitriansky (4)

Dátum: 13.02.2019
Vyhotožil:
Adresa:

číslo parcely pôvodného stavu	kód pôv. parc.	výmera parcely v m ²		druh pozemku	PF	výmera za príslušnosť k PF v m ²	projektový blok	číslo grafického výstupu	č. LV	č. PKV alebo iného dokladu	kód		označenie areálu hodnoty	výmera za areál hodnoty v m ²	hodnota v €			
		podľa katastra	v obvode projektu								podľa pôv.	komis. ods.			spol. nehn.	um. poz.	pôvodného pozemku	pôv. poz. s porastom
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
234/1	1	2405	2405	2			0,00		2	1590		1		1			0,00	
235/2	1	384	384	5			0,00		2	1106		1		1			0,00	
235/5	1	1248	1248	2			0,00		2	1107		1		1			0,00	
235/6	1	903	903	2			0,00		2	1106		1		1			0,00	
235/7	1	1248	1248	2			0,00		2	1120		1		1			0,00	
235/9	1	237	237	2			0,00		2	1106		1		1			0,00	
235/10	1	443	443	5			0,00		2	2378		1		1			0,00	
236/1	1	856	856	2			0,00		2	1414		1		1			0,00	
238/3	1	2173	2173	2			0,00		2	231		1		1			0,00	
239/2	1	2801	2801	2			0,00		11208	993		1		1			0,00	
240/2	1	1892	1892	2			0,00		2	736		1		1			0,00	
240/4	1	670	670	5			0,00		2	833		1		1			0,00	
240/6	1	631	631	4			0,00		2	736		1		1			0,00	
241/1	1	1743	1743	2			0,00		2	833		1		1			0,00	
243/3	1	1630	1630	2			0,00		2	3532		1		1			0,00	
243/6	1	922	922	4			0,00		2	3532		1		1			0,00	
245/2	1	943	943	2			0,00		2	992		1		1			0,00	
246/2	1	1714	1714	2			0,00		2	411		1		1			0,00	
247/3	1	1512	1512	5			0,00		2	2757		1		1			0,00	
247/4	1	1354	1354	5			0,00		2	2757		1		1			0,00	
247/5	1	1427	1427	2			0,00		2	2757		1		1			0,00	
247/6	1	165	165	4			0,00		2	2757		1		1			0,00	
247/7	1	1333	1333	2			0,00		2	2757		1		1			0,00	
247/10	1	379	379	5			0,00		2	2757		1		1			0,00	
248/1	1	2334	2332	2			0,00		2	994		1		1			0,00	
249/2	1	1160	1160	2			0,00		2	995		1		1			0,00	
249/4	1	1271	1271	2			0,00		2	995		1		1			0,00	
250/1	1	900	900	2			0,00		2	996		1		1			0,00	
253/3	1	2854	2854	2			0,00		2	106		1		1			0,00	
254/2	1	3184	3184	2			0,00		2	1561		1		1			0,00	
254/9	1	1014	1014	2			0,00		112008	61		1		1			0,00	
256/3	1	1690	1690	2			0,00		112008	2585		1		1			0,00	
256/4	1	1690	1690	2			0,00		2	1073		1		1			0,00	
261/2	1	957	957	2			0,00		2	1115		1		1			0,00	
261/3	1	1399	1399	2			0,00		2	1496		1		1			0,00	
264/3	1	1364	1364	2			0,00		11208	1408		1		1			0,00	
202/1	2	1190	1190	2			0,00		2	759		1		1			0,00	
206/9	2	388	388	2			0,00		2	1739		1		1			0,00	
206/10	2	1656	1656	2			0,00		2	1744		1		1			0,00	
211/2	2	253	253	2			0,00		2	2163		1		1			0,00	
212/1	2	1473	1473	2			0,00		2	2380		1		1			0,00	
213/5	2	158	158	2			0,00		2	1483		1		1			0,00	
225/1	2	746	746	2			0,00		2	2161		1		1			0,00	
									2	1750		1		1			0,00	

Katastr. územie: Lužianky(834408)
Obec: Lužianky (580899)
Okres: Nitra (403)
Kraj: Nitriansky (4)

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV VYSTAVBA_LUZIANKY REGISTER PŮVODNÉHO STAVU

Dátum: 13.02.2019
Vyhotožil:
Adresa:

213/5	2	158	158	0,00	2	2161	1	1	0,00
225/1	2	746	746	0,00	2	1750	1	1	0,00

Katastr. územie: Luzianky(834408)
 Obec: Luzianky (580899)
 Okres: Nitra (403)
 Kraj: Nitriansky (4)

PROJEKT POZEMKOVÝCH UPRAV VYSTAVBA_LUZIANKY
REGISTER PŔOVODNÉHO STAVU
 časť A- parcely pôvodného stavu

Datum: 13.02.2019
 Vyhotovil:
 Adresa:

číslo parcely pôvodného stavu	kód pôv. parc.	výmera parcely v m ²		druh pozemku	PF	výmera za prístupnosť k PF v m ²	projektový blok	číslo grafického výstupu	č. LV	č. PKV alebo iného dokladu	kód		označenie areálu hodnoty v m ²	výmera za areál hodnoty v m ²	hodnota v €		
		podľa katastra	v obvode projektu								podľa pôv.	komis. ods.			spol. nehn.	osobit. režimu	pôvodného pozemku
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
228/2	2	1255	1255	2		0,00			1751		1	1	1			0,00	
229/1	2	2624	2624	2		0,00			1752		1	1	1			0,00	
232/2	2	1366	1366	2		0,00			387		1	1	1			0,00	
244/2	2	2119	2119	2		0,00			1251		1	1	1			0,00	
250/1	2	113	113	2		0,00			996		1	1	1			0,00	
251/3	2	19	19	2		0,00			1760		1	1	1			0,00	
251/4	2	1130	1130	2		0,00			1552		1	1	1			0,00	
252/1	2	2078	2078	2		0,00			1636		1	1	1			0,00	
253/3	2	2337	2337	2		0,00			2523		1	1	1			0,00	
255/1	2	541	541	2		0,00			1762		1	1	1			0,00	
256/1	2	1425	1425	2		0,00			1763		1	1	1			0,00	
257/1	2	1584	1584	2		0,00			2737		1	1	1			0,00	
258/1	2	1401	1401	2		0,00			1564		1	1	1			0,00	
259/1	2	1190	1190	2		0,00			1765		1	1	1			0,00	
261/1	2	523	523	2		0,00			1693		1	1	1			0,00	
262/1	2	3859	3859	2		0,00			1555		1	1	1			0,00	
263/1	2	2644	2644	2		0,00			1767		1	1	1			0,00	
274/1	2	1102	1102	14		0,00			1698		1	1	1			0,00	

kód pôv. parc.: 1-register C katastra, 2-register E katastra, 3-pozemková kniha, 4-iné listiny, 5-iné operáty
 druh pozemku: 2-orná pôda, 3-chmelnice, 4-vínice, 5-záhrady, 6-ovocné sady, 7-trvalé trávne porasty, 10-lesné pozemky, 11-vodné plochy, 13-zastavané plochy a nádvorja, 14-ostatné plochy
 PF (pôdny fond): 0 - pozemok zaradený do nepoľnohospodárskej a nelesnej pôdy, 1 - pozemok zaradený do poľnohospodárskej pôdy, 2 - pozemok zaradený do lesných pozemkov
 kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou, 2 - pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou
 kód osobitného režimu: 0 - pozemok nie je v osobitnom režime, 1 - pozemok s evidovaným duplicitným vlastníctvom, 2- nesceľovaný pozemok, 3 - nesceľovaný pozemok s evidovaným duplicitným vlastníctvom
 kód umiestnenia pozemku: 1 - pozemok je v zastavanom území obce, 2 - pozemok je mimo zastavaného územia obce

Územnoplánovacia informácia je aktuálna k dátumu vypracovania a má informatívny charakter.

Úplné znenie - čistopis textovej a grafickej časti Územného plánu obce Lužianky a jeho zmien a doplnkov (smerná a záväzná časť), ako aj Urbanistická štúdia obytnej zóny Lužianky – Diely, sú uložené na Obecnom úrade v Lužiankach.

S pozdravom

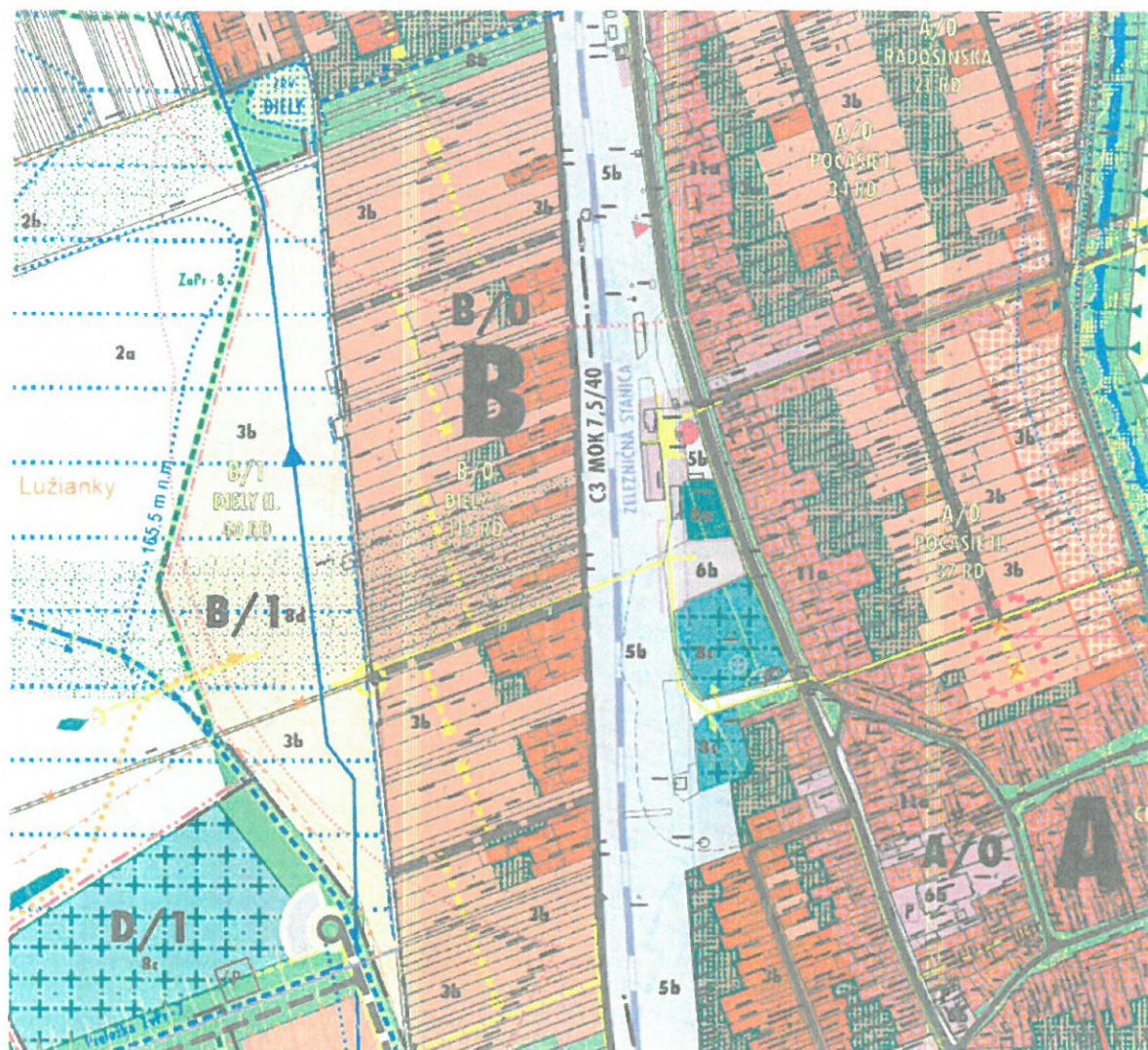


Jozef Bojda
starosta obce

Grafická príloha /2:

Územný plán obce Lužianky – Zmeny a doplnky č. 2

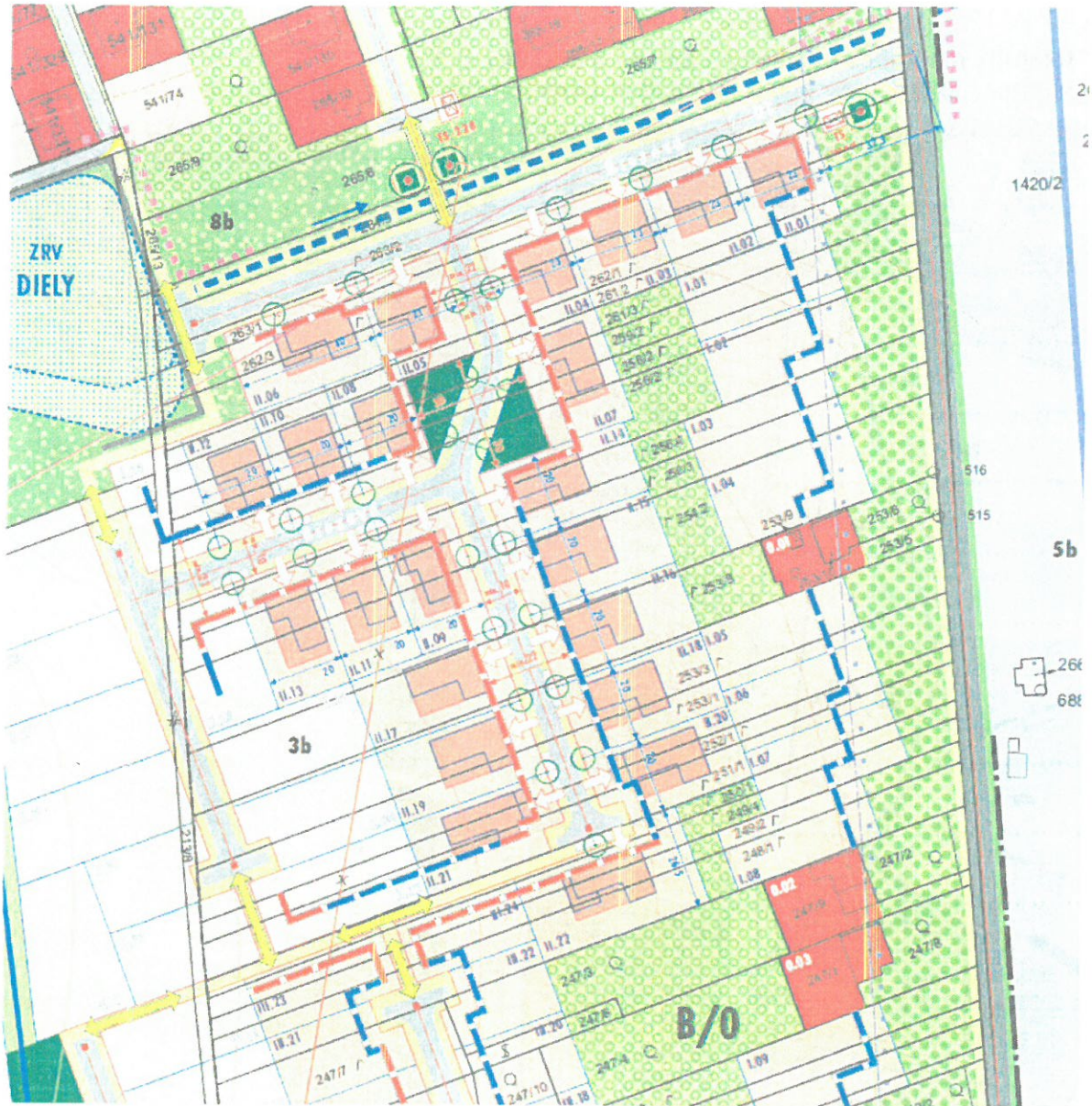
- výkres č. 2 / Komplexný urbanistický návrh (výrez) / r. 2012



Grafická príloha /3:

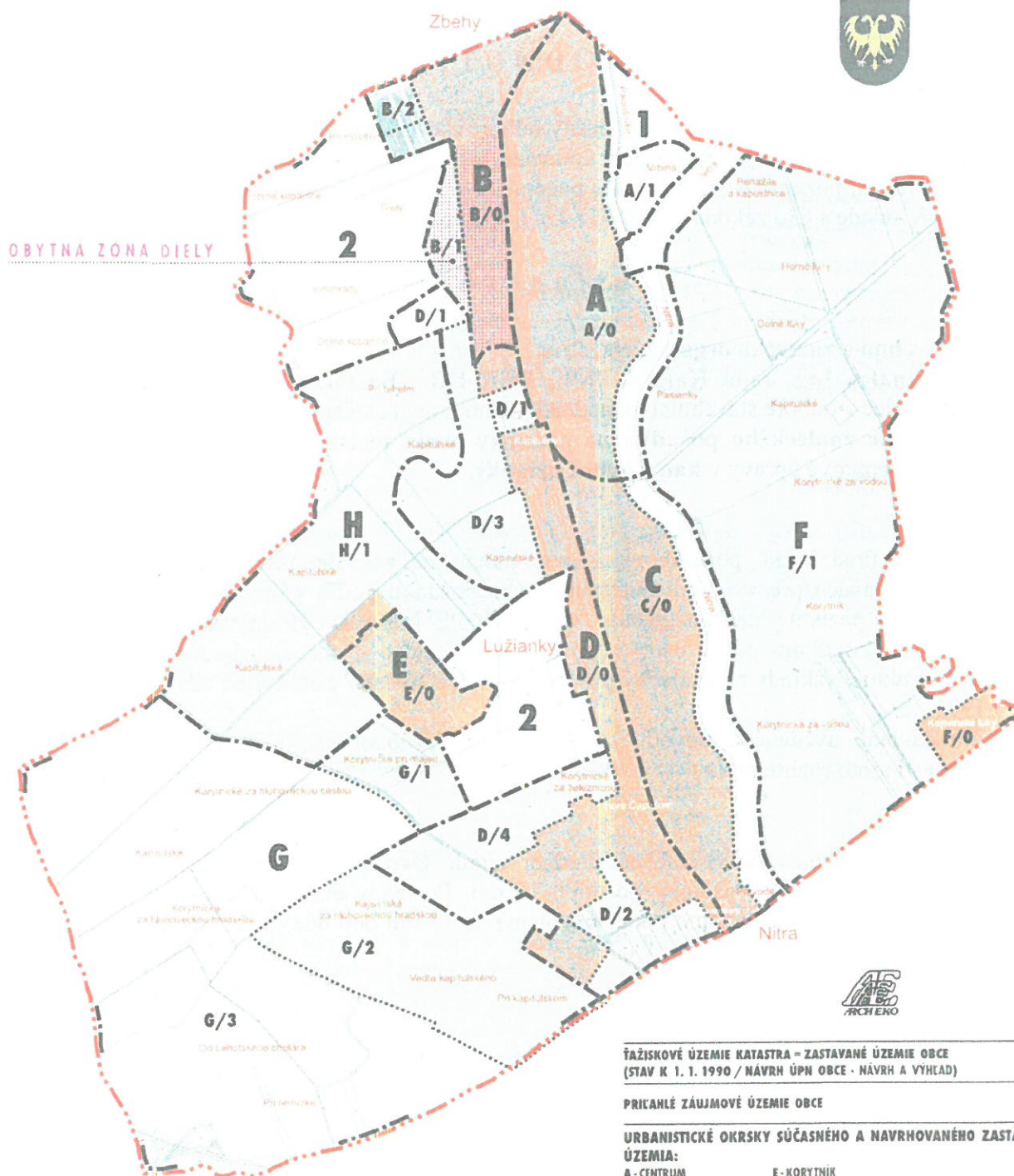
Urbanistická štúdia obytnej zóny Lužianky – Diely

- výkres č. 3 / Komplexný urbanistický návrh (výrez) / r. 2008



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LUŽIANKY

ZMĚNY A DOPLNKY Č. 4
PRIESTOROVÁ ORGANIZÁCIA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA



M 1 : 25 000

ŤAŽKOVÉ ÚZEMIE KATASTRA - ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE
(STAV K 1. 1. 1990 / NÁVRH ÚPN OBCE - NÁVRH A VÝHLAD)



PRIEHLÉ ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE OBCE



URBANISTICKÉ OKRSKY SÚČASNÉHO A NAVRHOVANÉHO ZASTAVANÉHO
ÚZEMIA:

A - CENTRUM	E - KORYTNÍK
B - HOLOTKA - DIELY	F - STRATEGICKÝ PARK NITRA - SEVER / ČASŤ LUŽIANKY
C - KAJSA	G - ZÁPAD (NOVÝ U.O.)
D - ZA ŽELEZNICOU	H - KAPITULSKÉ (NOVÝ U.O.)

SÚČASNÉ ÚZEMNÉ ČASŤI OKRSKOV:

A/0, B/0, C/0, D/0, E/0, F/0

NOVÉ ROZVOJOVÉ ÚZEMNÉ ČASŤI OKRSKOV:

A/1 - VRBINA	D/3 - KAPITULSKÉ / PRI TEHELNI	G/1 - ZÁPAD 1
B/1 - DIELY II.	D/4 - ZA ŽELEZNICOU 4	G/2 - ZÁPAD 2
B/2 - HOLOTKA		G/3 - ZÁPAD 3
D/1 - ZA ŽELEZNICOU 1	F/1 - STRATEGICKÝ PARK	H/1 - KAPITULSKÉ
D/2 - ZA ŽELEZNICOU 2		

SÚBORY FUNKČNÝCH PLŔCH PRIEHLÉHO ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA:

1 - VRBINA - LUKY 2 - KOPANICE - KAPITULSKÉ

OKRESNÝ
ÚRAD
NITRApozemkový a lesný odbor
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Číslo: OU-NR-PLO-2019/017831

V Nitre dňa 14.11.2019

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný orgán podľa §5 ods. 1 zákona č. 330/1991 Zb., o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov a v súlade s §36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní

u s t a n o v u j e

znalca: Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.
v zastúpení znalca Ing. Jána Karela, PhD., EUR ING, Bartókova 104705/2, 811 02 Bratislava, znalec v odbore stavebníctvo a odhad hodnoty nehnuteľností
na vypracovanie znaleckého posudku na pozemky podľa registra pôvodného stavu pre Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Lužianky.

Odôvodnenie:

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, na základe návrhu starostu obce Lužianky, určil znalca pre vypracovanie znaleckého posudku podľa §8d ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb., na pozemky nachádzajúce sa v obvode JPÚ Lužianky. Hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemkov. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ podľa § 8d ods. 1 zákona č. 330/1991 Zb.

Na základe uvedeného dôvodu správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia

Poučenie:

Toto rozhodnutie sa vyvesí na úradnej tabuli Okresného úradu, pozemkového a lesného odboru a na obci Lužianky po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Proti rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajší Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor.

Ing. Juraj Horák
vedúci odboru

Doručí sa:

- 1) Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING, Bartókova 104705/2, 811 06 Bratislava
- 2) ENVI-GEOS, s.r.o, Cabajská 11/14, 949 01 Nitra
- 3) Obec Lužianky, Rastislavova 266, 951 41 Lužianky – 2x, (1x exemplár na vyvesenie)

Potvrdenie vyvesenia tohto rozhodnutia:

Vyvesené od: do: pečiatka, podpis.....



OKRESNÝ
ÚRAD
NITRA

pozemkový a lesný odbor
Štefánikova 69, 949 01 Nitra

OU-NR-PLO-2019/017831 - 027

v Nitre, dňa 26.09.2019	
OBEC LUŽIANKY	
Došlo dňa:	Reg.znalc:
- 1 - 10 - 2019 <i>Pólma</i>	Leh.uloženia:
Evidenčné číslo: 3965	Prílohy:
Číslo spisu: OÚ-NR-PLO	Referent:

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-NR-PLO“), ako príslušný orgán v zmysle § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a § 9 ods. 4 zák. č. 180/2013 Z.z., v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, podľa § 8 ods. 1 a § 8b zákona

p o v o l u j e

pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) so zjednodušenou dokumentáciou v katastrálnom území JPÚ Lužianky, lokalita Diely I. z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona: je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor

- I. **Určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. a) a § 3 zákona obvod JPÚ, ktorým je časť katastrálneho územia Lužianky vyznačená v mapovom operáte, ktorý tvorí prílohu tohto rozhodnutia.
- II. **Nevyníma** z obvodu pozemkových úprav žiadne pozemky v zmysle § 8 ods. 1 písm. b) a § 4 ods. 2 zákona.
- III. **Určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) a § 24 ods. 1 zákona lehotu 90 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav.
- IV. **Obmedzuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. d) a § 26 „zákona“ účastníkov JPÚ v týchto činnostiach:
 - meniť spôsob využitia pozemku,
 - zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia,
 - vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty
 - zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu.
 Uvedené obmedzenia účastníkov možno vykonať len so súhlasom OÚ-NR-PLO.
- V. **Určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. f) rozsah a skladbu projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav nasledovne:

1. operát obvodu projektu pozemkových úprav – prešetrovanie, vytyčenie, zameranie, zobrazenie a trvalé označenie hranice obvodu projektu pozemkových úprav; účelové mapovanie polohopisu v obvode projektu pozemkových úprav, účelové mapovanie výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav,
2. mapa hodnoty pozemkov,
3. register pôvodného stavu,
4. všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ,
5. zásady na umiestnenie nových pozemkov,
6. rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu,
7. postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní,
8. vytyčenie a označenie podrobných bodov hraníc nových pozemkov
9. aktualizovaný register pôvodného stavu; aktualizovaný rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu; aktualizované zrovnávacie zostavenie,
10. rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu pre zápis do katastra nehnuteľností.

Všetky elaboráty jednotlivých častí budú vyhotovené v analógovej a elektronickej podobe, overené zodpovedným projektantom oprávneným na projektovanie pozemkových úprav. Všetky materiály vyhotovené v analógovej forme budú odovzdané aj v elektronickej podobe vo formáte PDF. Celé dielo bude vyhotovené v zmysle zákona a podľa Metodického návodu MP SR a ÚGKK SR č. MN 74.20.73.46.30 na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav z augusta 2008.

- VI. Oznamuje** v zmysle § 8 ods. 7 „zákona“ z dôvodu informovania nájomcov o termíne zániku nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom, že 3Q/2022 je predpokladaný termín schválenia projektu pozemkových úprav.
- VII. Vyzýva** v zmysle § 5 ods. 5 zákona fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté jednoduchými pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia (výzvy) písomne informovali Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

V zmysle § 6 ods. 5 zákona Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

V zmysle § 6 ods. 6 zákona ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 28.02.2019 bola doručená na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor žiadosť Obce Lužianky, Rastislavova 266, 951 41 Lužianky o povolenie jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Lužianky, lokalita Diely I.

Dôvod vykonania pozemkových úprav spočíva v tom, že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce využitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde. Jednoduché pozemkové úpravy usporiadajú vlastníctvo k pozemkom v tejto lokalite, ktorá je

v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou určená najmä na bývanie a tento projekt má prispieť k riešeniu rozvojových zámerov obce.

Súčasťou žiadosti na začatie konania sú prílohy JPÚ Lužianky - RPS parcely, predbežný zoznam parciel a JPÚ Lužianky - RPS vlastníci, predbežný zoznam vlastníkov. V návrhu sa nachádza aj hranica obvodu JPÚ. Pozemky sú umiestnené v časti k.ú. Lužianky, lokalita Diely I. v intraviláne katastrálneho územia Lužianky. Žiadateľ navrhol obvod pozemkových úprav tak, aby boli doňho zahrnuté celé vlastnícke parcely, aby mohli byť doriešené majetkové pomery komplexne. Hranice navrhovaného obvodu JPÚ sú zakreslené v grafickom znázornení tvoriacom prílohu tohto nariadenia. Ďalej bolo doložené kladné uznesenie OZ v Lužiankach č. zo dňa 07.02.2019, ktorým zastupiteľstvo schvaľuje financovanie projektu pozemkových úprav.

Po preskúmaní žiadosti Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor dňa 08.03.2019 nariadil podľa § 7 ods. 2 zákona prípravné konanie pod č. j. OU-NR-PLO-2019017831-002. Nariadenie prípravného konania bolo doručené verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení.

V prípravnom konaní OÚ PLO Nitra vykonával potrebné zisťovania. Na základe predloženej žiadosti a priložených dokladov, zabezpečil a preskúmal údaje katastra nehnuteľností a mapové podklady, zostavil zoznam vlastníkov s výmerami, vykonal obhliadku v teréne. Správny orgán v prípravnom konaní obstaral vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácii k možnostiam rozvoja v obvode projektu JPÚ.

Z obvodu JPÚ sa nevynímajú žiadne pozemky, takže všetky pozemky v obvode JPÚ podliehajú pozemkovým úpravám a tvoria obvod projektu pozemkových úprav o výmere 130 692 m².

Dňa 27.03.2019 sa v súlade s ust. §7 ods. 4 písm e) zákona uskutočnilo informatívne stretnutie vo veci oboznámenia vlastníkov s pripravovanými jednoduchými pozemkovými úpravami. Správny orgán vykonal prieskum záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy u tých vlastníkov, ktorí sa nachádzali v navrhovanom obvode. Formou anketových lístkov bol zisťovaný záujem vlastníkov. Po uplynutí doby na vyjadrenie, počas ktorej si mohli vlastníci vyjadriť svoj súhlas alebo nesúhlas s vykonaním JPÚ v k.ú. Lužianky, lokalita Diely I. sa vyhodnotil záujem o pozemkové úpravy. Záujem o jednoduché pozemkové úpravy je preukázaný aj od SPF, ktorí zastupujú nezistených vlastníkov cca 13 044 m² výmery. S pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci s výmerou 86 000 m², čo dokopy predstavuje 66 % z celkovej výmery 115 191 m² obvodu projektu JPÚ o čom svedčí zápisnica zo dňa 24.04.2019. Záujem vlastníkov v zmysle § 7 ods. 2 písm. c) zákona bol týmto prieskumom preukázaný.

V prípravnom konaní boli tiež prerokované a stanovené špecifické podmienky pre JPÚ s katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, ktoré slúžia aj ako podklad pre určenie rozsahu projektovej dokumentácie.

Zhotoviteľom projektu pozemkových úprav v k.ú. Lužianky, lokalita Diely I. bude firma ENVI-GEOS, s.r.o., zastúpená Ing. Jozef Benčom a Ing. Vladimírom Kartuskom, ktorí sú držiteľmi osvedčenia na projektovanie pozemkových úprav v zmysle platných právnych predpisov. Navrhovateľ sa zaviazal k finančnému krytiu nákladov pozemkových úprav v rozsahu jemu prislúchajúcom, čo doložil platnou zmluvou o dielo.

Poučenie :

V zmysle § 8 ods. 5 zákona o pozemkových úpravách, nakoľko účastníkov je viac ako 50, sa toto rozhodnutie doručí verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 o správnom konaní, tak že sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho úradu po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne sa rozhodnutie zverejní na úradnej tabuli v obci Lužianky spôsobom v mieste obvyklým.

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní od doručenia na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Príloha: mapová príloha obvodu JPÚ M 1:3200



Ing. Juraj Horák
vedúci odboru

Doručuje sa:

1. Obecný úrad Lužianky, Rastislavova 266, 951 41 Lužianky – 2x, (1x exemplár na vyvesenie)
2. ENVI-GEOS, s.r.o, Cabajská 11/14, 949 01 Nitra
3. Účastníkom konania verejnou vyhláškou na úradnej tabuli v mieste sídla správneho orgánu a verejnou vyhláškou v obci Lužianky
4. a/a

Na vedomie:

1. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
2. Slovenský pozemkový fond, RO Nitra, Za hydrocentrálou 6, 949 01 Nitra

Potvrdenie doby vyvesenia:

Vyvesené od : do : pečiatka, podpis :

Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia

príloha č. 8

strana 1 z 1



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

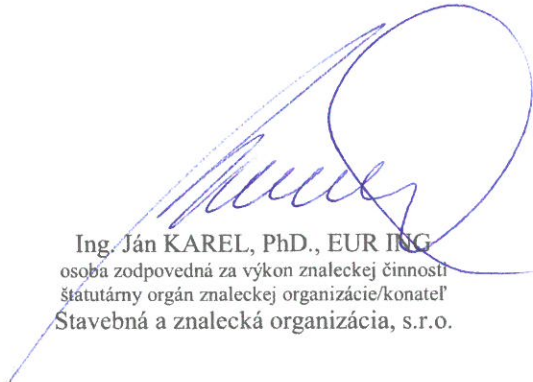
Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

- v odbore 370000 STAVEBNÍCTVO, odvetviach
 - 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností,
 - 370100 Pozemné stavby,
- v odbore 510000 EKONOMIKA A RIADENIE PODNIKOV, odvetví
 - 510101 Oceňovanie a hodnotenie podnikov,

pod evidenčným číslom 900277.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 51/2019.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny orgán znaleckej organizácie/konateľ
Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o.

