

**Znalec:** **JHS s. r. o.**  
Sládkovičova 10  
036 01 Martin

**Zadávateľ:** **auctio, s.r.o.**  
Kmeťkova 30  
949 01 Nitra

**Číslo spisu/objednávky:** Objednávka zo dňa 25.10.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 726/2023**

**vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností**

**Počet strán (z toho príloh):** 20 (7)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Pozemok KN-C parcelné číslo 1258 zapísaných na liste vlastníctva číslo 2538, k.ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta.

## 2. Účel znaleckého posudku

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti 16.11.2023

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

01.12.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### *a) Podklady dodané zadávateľom:*

- Objednávka

### *b) Podklady získané znalcom:*

- Výpis z LV č. 2538, k.ú. Jelka, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Jelka
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Jelka
- Prieskum realitného trhu

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znactva Bratislava (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny ([https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate\\_page.php?page\\_id=855042](https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042))
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

### Definícia 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 pohnútkou.

**Všeobecnú hodnotu pozemku ( $V\check{S}H_{POZ}$ ) možno stanoviť**

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu  $V\check{S}H_{POZ} = OZ/k$ , kde  $Oz$  je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a  $k$  je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu  $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ}$ .

**Pozemky metódou polohovej diferenciacie**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

**Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:**

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

$M_v$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2),$$

kde:

$V\check{H}_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</sub> Eur/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Zilina, 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

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

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.

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

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

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Zvyšujúce 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).

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 vysporiadania 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.)

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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva číslo **2538**, k.ú. Jelka

#### POZEMKY:

register	parcela číslo	výmera v m2	Druh pozemku
C	1258	2391,00	ostatná plocha

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.11.2023 za účasti správcu konkurznej podstaty. Zameranie vykonané dňa 16.11.2023. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.11.2023

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF  
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

#### d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola predmetom skúmania.

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

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky vedené na LV č. 6350, k.ú. Jelka:

register	parcela číslo	výmera v m2	Druh pozemku
C	1258	2391,00	ostatná plocha

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

Žiadne.

## h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov

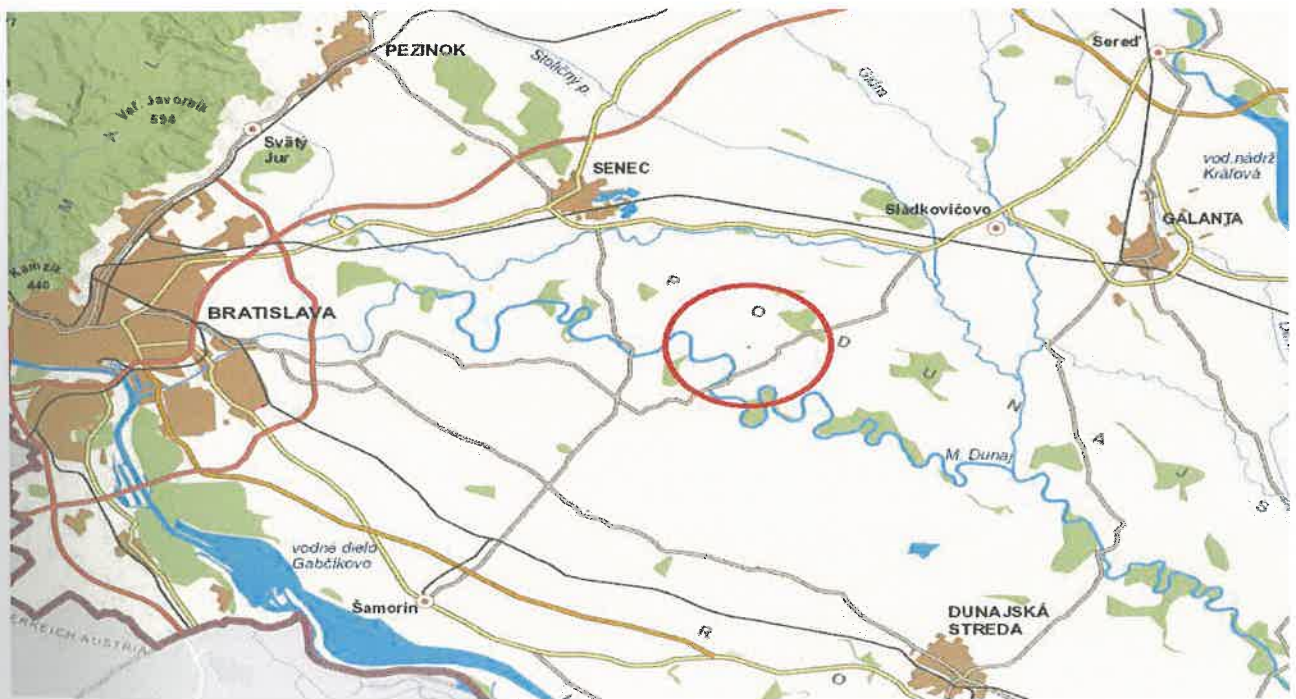
Na základe spracovaného územného plánu obce Jelka, je pozemok s možnosťou využitia na nepoľnohospodársku výrobu a sklady

<https://jelka.sk/dokumenty/rozne/strategicke-dokumenty/>

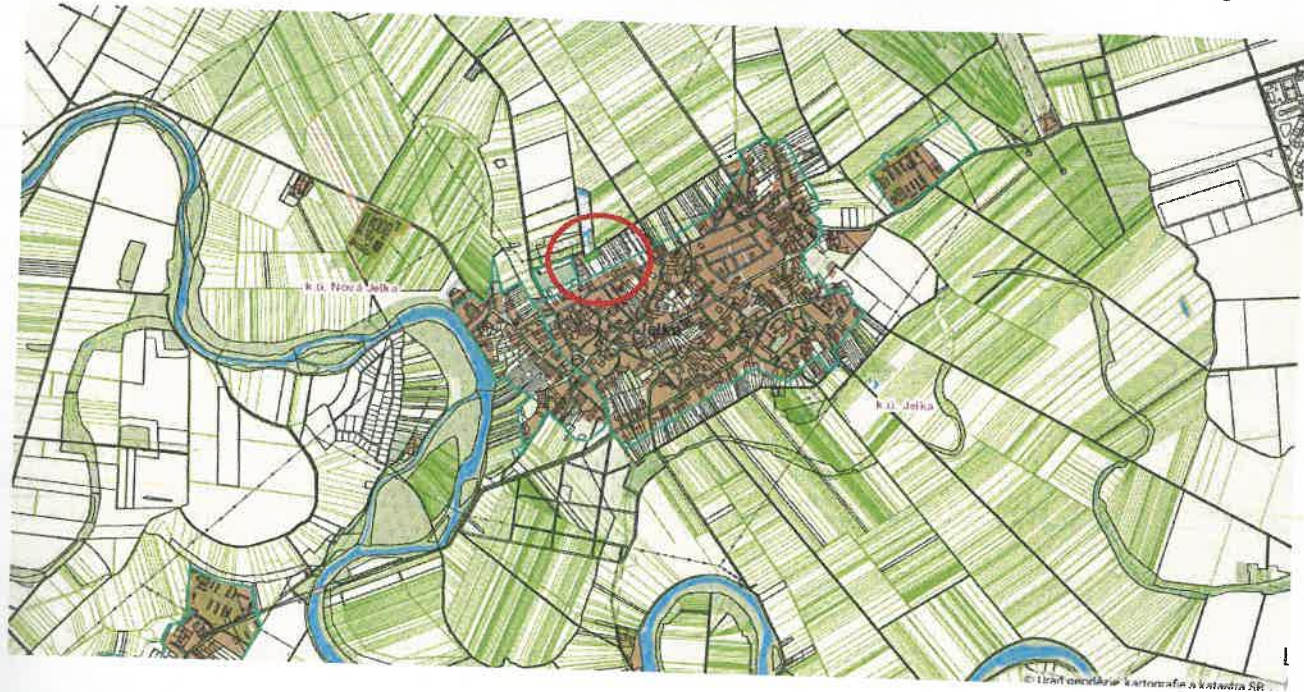
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Jelka, mimo zastavaného územia obce. Hodnotený pozemok je situovaný na v okrajovej časti obce, v okolí sa nachádzajú rodinné domy. Hustotu obyvateľstva hodnotím ako malú. Obec Jelka má podľa údajov cca - 4000 obyvateľov, pričom evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Galanta je podľa NÚP do 5,00% - údaje 10/2023. Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V blízkosti sa nachádzajú základné obchody a služby, obyvateľstvu sú k dispozícii Obecný úrad. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy. Najbližšia prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000 m. Pozemok je rovinatého charakteru.







### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V dobe obhliadky bol pozemok využívaný v súlade jemu určenom.

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

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva číslo 2358, k.ú. Jelka neboli znalcovi v dobe obhliadky známe žiadne.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 podľa LV č.2538, k.ú. Jelka

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1258	ostatná plocha	2391,00	1/1	2391,00

Obec:

Východisková hodnota:

Jelka

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,20
$k_V$ 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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>jazda auto pri bežnej premávke do okresného mesta Galanta cca 20min, hlavného mesta Bratislava cca 35min, krajského mesta Trnava cca 35min</i>	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>na základe územného plánu sú pozemky s možnosťou využitia na nepoľnohospodársku výrobu a sklady</i>	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>pozemok s možnosťou napojenia maximálne na 3 druhy verejných sietí</i>	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>východisková hodnota 60% z hlavného mesta Bratislava</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1567
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,1567$	<b>46,07 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 1258	$2\,391,00 \text{ m}^2 * 46,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 153,37
<b>Spolu</b>		<b>110 153,37</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Pozemok KN-C parcelné číslo 1258 zapísaných na liste vlastníctva číslo 2538, k.ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.12.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

#### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
podľa LV č.2538, k.ú. Jelka - parc. č. 1258 (2 391 m <sup>2</sup> )	110 153,37
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>110 153,37</b>

#### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>110 153,37</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>110 000,00</b>

**slovom: Jednostodesaťtisíc Eur s DPH**

Znalecký úkon je vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľa Ing. Františka Kossoňa.

V Martine dňa 01.12.2023



Ing. František Kossoň  
konateľ

Ing. František Kossoň  
osoba zodpovedná  
za znaleckú činnosť

## **IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z listu vlastníctva č. 2538 vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30  
949 01 Nitra  
Slovenská republika  
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

mail: auctio@auctio.sk  
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121  
DIČ: 2022362452  
IČ DPH: SK 2022362452

**JHS s.r.o.**  
Sládkovičova 10  
036 01 Martin

V Nitre, dňa 25.10.2023

**Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť**

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na nehnuteľnosti** vedené na Okresnom úrade Galanta – Katastrálnom odbore, pre obec Jelka, katastrálne územie Jelka, zapísané na liste vlastníctva číslo 2538 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 1258, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 2391 m<sup>2</sup>;  
vo výlučnom vlastníctve (podiel 1/1 k celku): BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, 900 29 Nová Dedinka, IČO: 35 808 349.

**Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:**

- **Zadávateľ:**  
auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dižník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**16.11.2023 o 11:00 hod.,**

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dižník **neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 23.11.2023.**

**Žiadame dodať nasledovné:**

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



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

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 1.12.2023  
Obec : 503835 Jelka Čas vyhotovenia : 8:51:45  
Katastrálne územie : 822663 Jelka Údaje platné k : 29.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2538  
ČIASŤ ČI

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1258	2391	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

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

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: 1

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky

1 z 4

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
1	<b>BUILDHOUSE s.r.o. so sídlom Nová Dedinka, Hlavná č.77, SK, IČO: 35808349</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1602/2001 zo dňa 10.8.2001-v.z.192/2001	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P2 162/2019 - Advokátska kancelária JUDr. Ivan Drdoš s.r.o., IČO: 50 231 456, Párovská 26, 949 01 Nitra - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Atos IT Solutions and Services s.r.o., IČO: 45 650 276, Pribinova 19/782 8, 811 09 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby - č.z.267/2019	-
P1 967/2021-Poznamenáva sa začatie súdneho konania o platnosť záložnej zmluvy V 2118/2014 -vedenom na OS Bratislava III.č.k.25Cb/4/2020-v.z.514/2021	-	

## 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
Neevidovaní		

## Nájomca

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

## Iná oprávnená osoba

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

Poznámky - nepriradené

P1 184/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018-počas trvania záložného práva sa v zmysle ust. § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane-v.z.189/2018

## ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 1258	Z 2008/2014-Vklad V 2118/2014 povolený 17.4.2014-záložné právo v prospech Atos IT Solutions and services s.r.o. n/IČO:45650276/-v.z.131/2014
Parcela registra "C" č. 1258	Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018
Vlastník poradové číslo 1	Z 4716/2018 - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť, č.405EX191/18-20 zo dňa 23.10.2018, súdny exekútor JUDr.Barbora Božíková Ághová, EÚ Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, oprávnený CRH (Slovensko) a.s., 906 38 Rohožník - č.z.425/2018

Vlastník poradové číslo 1	Z 5031/2019-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-405EX 255/2019 z 21.10.2019-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného HSF System SK, s.r.o., Kysucká cesta 3, 010 01 Žilina-v.z.478/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČ O:45650276/-v.z.312/2018
Vlastník poradové číslo 1	Z 5637/2019-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková Ághová-405EX 294/19 z 25.11.2019-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného MOBILTRANS-SLOVAKIA, s.r.o., Hlavná 23, Dunajská Streda-v.z.524/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z 5925/2019-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková Ághová-405EX306/19 z 9.12.2019-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na vymozenie pohľadávky oprávneného VOMET, spol. s.r.o., Trstínska cesta 19, Tmava -v.z.551/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z 6055/2019-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-Ághová-405EX323/19 z 16.12.2019-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného MEUM, s.r.o., Štefanovičova 297 4/14, Bratislava-v.z.571/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z 3842/2020 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová - 405EX 155/20 zo dňa 13.7.2020 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Obec Nová Dedinka, Mierová 11, Nová Dedinka - č.z.312/2020
Vlastník poradové číslo 1	Z 4681/2020-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-405EX 172/20-14 z 11.8.2020- exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného EUROKONTOR s.r.o., Dolný Šianec 1, Trenčín-v.z.351/2020
Vlastník poradové číslo 1	Z 174/2021-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-405EX 213/20 z 13.1.2021-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného KUHN-SLOVAKIA s.r.o., Senec-v.z.13/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 3040/2021-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-405EX 172/21-17 z 2.6.2021-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného Bawer-trans, s.r.o. -v.z.233/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 3805/2021 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová - 405EX 235/21 -14 zo dňa 12.7.2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného CEMM AC a.s., Cementárska 14/14, Horné Srnie - č.z.297/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 4100/2021 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová - 405EX 280/21 -14 zo dňa 27.7.2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava- Petržalka, IČO: 35937874 - č.z.315/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 4400/2021 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová - 405EX 308/21 -16 zo dňa 9.8.2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného DÓVER A zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava - č.z.336/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 4402/2021 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová - 405EX 303/21 -15 zo dňa 9.8.2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného DÓVER A zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava - č.z.337/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 6575/2021-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková-405EX 497/2021 z 22.11.2021-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného INEXPO, s.r.o., Dlhé Pole č.606-v.z. 517/2021
Vlastník poradové číslo 1	Z 116/2022-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková Ághová-405EX549/21 z 21.12.2021-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa a.s. -v.z.13/2022
Vlastník poradové číslo 1	Z 912/2022-EÚ Bratislava, JUDr. Božíková 405EX631/21 z 14.2.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného Tomáš Almáši-v.z.60/2022



Vlastník poradové číslo 1	Z 2437/2022-EÚ Bratislava, JUDr. Božiková-405EX 162/22 z 2.5.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa-v.z.142/2022
Vlastník poradové číslo 1	Z 5603/22- EÚ Bratislava, súd.ex. JUDr. Barbora Božiková Ághová- Exekučný príkaz na vykonanie exek. zriadením ex. záložného práva č. 405EX 358/22 zo dňa 27.9.22 v prospech oprávneného: Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova č.25, Bratislava, IČO: 35 942 436 - č.z. 356/22
Vlastník poradové číslo 1	Z 6679/2022-EÚ Bratislava, JUDr. Božiková Ághová -405EX 507/22 z 21.11.2022-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa a. s.-v.z.436/2022
Vlastník poradové číslo 1	Z-873/2023 - JUDr. Barbora Božiková Ághová, EÚ Bratislava, č. 405EX 45/23-12 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.2.2023, oprávnený: ZSE Energia, a.s., IČO: 36677281, Čulenova 6/6, Bratislava-Staré Mesto - č.z. 73/2023

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Príloha č. 4



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor	<b>Stavebníctvo</b>
odvetvie	Pozemné stavby Stavebná fyzika Líniové stavby Odhad hodnoty nehnuteľností Odhad hodnoty stavebných prác

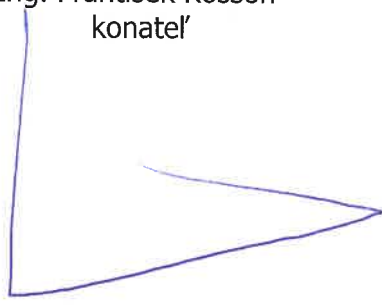
pod evidenčným číslom **900143**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 726/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. František Kossoň  
konateľ



Ing. František Kossoň  
osoba zodpovedná  
za znaleckú činnosť

