

Znalec:**Ing. Igor Kláčko***Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.**Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410**Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243*SP*I3 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, igor.klacko@slovanet.sk

Zadávatel':

auctio, s.r.o.

Kmeťkova 30

949 01 Nitra

IČO: 36765121

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 27.05.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100/2019**Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1258 o výmere 2391 m², parc.č. 1260 o výmere 27755 m²,

a na liste vlastníctva číslo 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/2 o výmere 14597 m², parc.č. 1246/15 o výmere 2930 m²,

na liste vlastníctva číslo 1340 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/7 o výmere 87215 m², parc.č. 1246/8 o výmere 43721 m²
- Parcela registra "E" evidované na mape určeného aparátu ako pozemky parc.č. 1199/2 o výmere 5647 m², parc.č. 1374/3 o výmere 638 m², parc.č. 1374/103 o výmere 1426 m²
- za účelom výkonu záložného práva

Počet listov (z toho príloh):

37 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení

4 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1258 o výmere 2391 m², parc.č. 1260 o výmere 27755 m²,

a na liste vlastníctva číslo 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/2 o výmere 14597 m², parc.č. 1246/15 o výmere 2930 m²,

na liste vlastníctva číslo 1340 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/7 o výmere 87215 m², parc.č. 1246/8 o výmere 43721 m²
- Parcela registra "E" evidované na mape určeného aparátu ako pozemky parc.č. 1199/2 o výmere 5647 m², parc.č. 1374/3 o výmere 638 m², parc.č. 1374/103 o výmere 1426 m²

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu záložného práva

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.06.2019

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

18.06.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Znalecký posudok číslo 8/2019 v elektronickej podobe vypracovaný znalcom RNDr. Kamil Kandra
2. Znalecký posudok číslo 9/2019 v elektronickej podobe vypracovaný znalcom RNDr. František Bergendi

5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2538 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2388 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
3. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1340 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
5. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
6. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
7. Fotodokumentácia

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 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

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

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

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota na 1 m^2 pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I - koeficient druhu pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

Metóda porovnaním:

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciaciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1258 o výmere 2391 m², parc.č. 1260 o výmere 27755 m²,
- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/2 o výmere 14597 m², parc.č. 1246/15 o výmere 2930 m²,
- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/7 o výmere 87215 m², parc.č. 1246/8 o výmere 43721 m²
- Parcela registra "E" evidované na mape určeného aparátu ako pozemky parc.č. 1199/2 o výmere 5647 m², parc.č. 1374/3 o výmere 638 m², parc.č. 1374/103 o výmere 1426 m²

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná za prítomnosti vlastníka na tvare miesta dňa 18.06.2019 kedy nehnuteľnosť bola sprístupnená. Na pozemkoch sa nenachádza žiadna stavba.

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

Rozmery pozemkov podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli prevzaté z listu vlastníctva. Predložené a získané dokumentácie sú vzájomne v súlade.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky zapísané pod parc. č. 1258 o výmere 2391 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemky zapísané pod parc. č. 1260 o výmere 27755 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č. : 1

BUILDHOUSE s.r.o. so sídlom Nová Dedinka, Hlavná č.77, SK, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Informatívna poznámka

P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015

Obmedzujúca poznámka

P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015

Informatívna poznámka

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 19/7828, 811 09 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby - č.z.267/2019

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 1602/2001 zo dňa 10.8.2001-v.z.192/2001

C. ŤARCHY:

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

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

Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018 Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018

Por. č. : 1

Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018

Por. č. : 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

Iné údaje:
Bez zápisu

Poznámka:

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

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

podľa listu vlastníctva č. 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/2 o výmere 14597 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/15 o výmere 2930 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č. : 4

BUILDHOUSE s.r.o. so sídlom Nová Dedinka, Hlavná č.77, SK, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Informatívna poznámka

P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015

Obmedzujúca poznámka

P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015

Informatívna poznámka

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 19/7828, 811 09 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby - č.z.267/2019

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 3739/08 z 20.10.2008 -č .z. 363/08

V 5466/2008 z 18.12.2008-Kúpna zmluva-v.z.450/2008

V 3739/2008 z 20.10.2008-Kúpna zmluva-v.z.363/2008

Tituly nadobudnutia LV:

R 117/2009-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.36/2008-v.z.88/2009

R 117/2009-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.36/2008-v.z.88/2009

ObPÚ Galanta č.GA2009/00466-02 AL z 16.3.2009-Rozhodnutie o zmene druhu pozemku z poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársku pôdu,právo pl.2.4.2009-v.z.130/2009

C. ŤARCHY:

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

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

Por. č. : 4

Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018

Por. č. : 4

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 Aghová, EÚ Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, oprávnený CRH (Slovensko) a.s., 906 38 Rohožník - č.z.425/2018

Iné údaje:

Bez zápisu

podľa listu vlastníctva č. 1340 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/7 o výmere 87215 m² evidovaný ako orná pôda so spôsobom využitia 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. Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/8 o výmere 43721 m² evidovaný ako orná pôda so spôsobom využitia 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. Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Pozemky zapísané pod parc. č. 1199/2 o výmere 5347 m² evidovaný ako orná pôda. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Pozemky zapísané pod parc. č. 1374/3 o výmere 638 m² evidovaný ako orná pôda. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Pozemky zapísané pod parc. č. 1374/103 o výmere 1426 m² evidovaný ako orná pôda. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č. : 4

BUILDHOUSE s.r.o. so sídlom Nová Dedinka, Hlavná č.77, SK, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Informatívna poznámka

P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015

Obmedzujúca poznámka

P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015

P1 126/2019-DÚ Bratislava č.100439068/2019 z 12.2.2019-zákaz nakladania s nehnuteľnosťou v zmysle §81 ods.2 Daňového poriadku-v.z.214/2019

Informatívna poznámka

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

Titul nadobudnutia:
V 2211/2009 z 7.8.2009-Zámenná zmluva-v.z.272/2009

C. ŤARCHY:

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

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

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

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

Por. č. : 4

Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018

Por. č. : 4

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

Por. č. : 4

Z 1957/2019-DÚ Bratislava č.100439068/2019 z 12.2.2019-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.215/2019

Iné údaje:

Ku EKN parc.č. 1374/3, 1374/103: X2 121/2014 - Protokol na del'bu EKN parciel hranicou ZUOB k ROEP-u, zo dňa 30.4.2014 - č.z. 159/2014

Ku EKN parc.č. 1374/3, 1374/103: X2 121/2014 - Protokol na del'bu EKN parciel hranicou ZUOB k ROEP-u, zo dňa 30.4.2014 - č.z. 159/2014

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1258 o výmere 2391 m², parc.č. 1260 o výmere 27755 m²,
- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/2 o výmere 14597 m², parc.č. 1246/15 o výmere 2930 m²,
- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/7 o výmere 87215 m², parc.č. 1246/8 o výmere 43721 m²
- Parcela registra "E" evidované na mape určeného aparátu ako pozemky parc.č. 1199/2 o výmere 5647 m², parc.č. 1374/3 o výmere 638 m², parc.č. 1374/103 o výmere 1426 m²

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

Porovnávací metoda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metoda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váhy výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

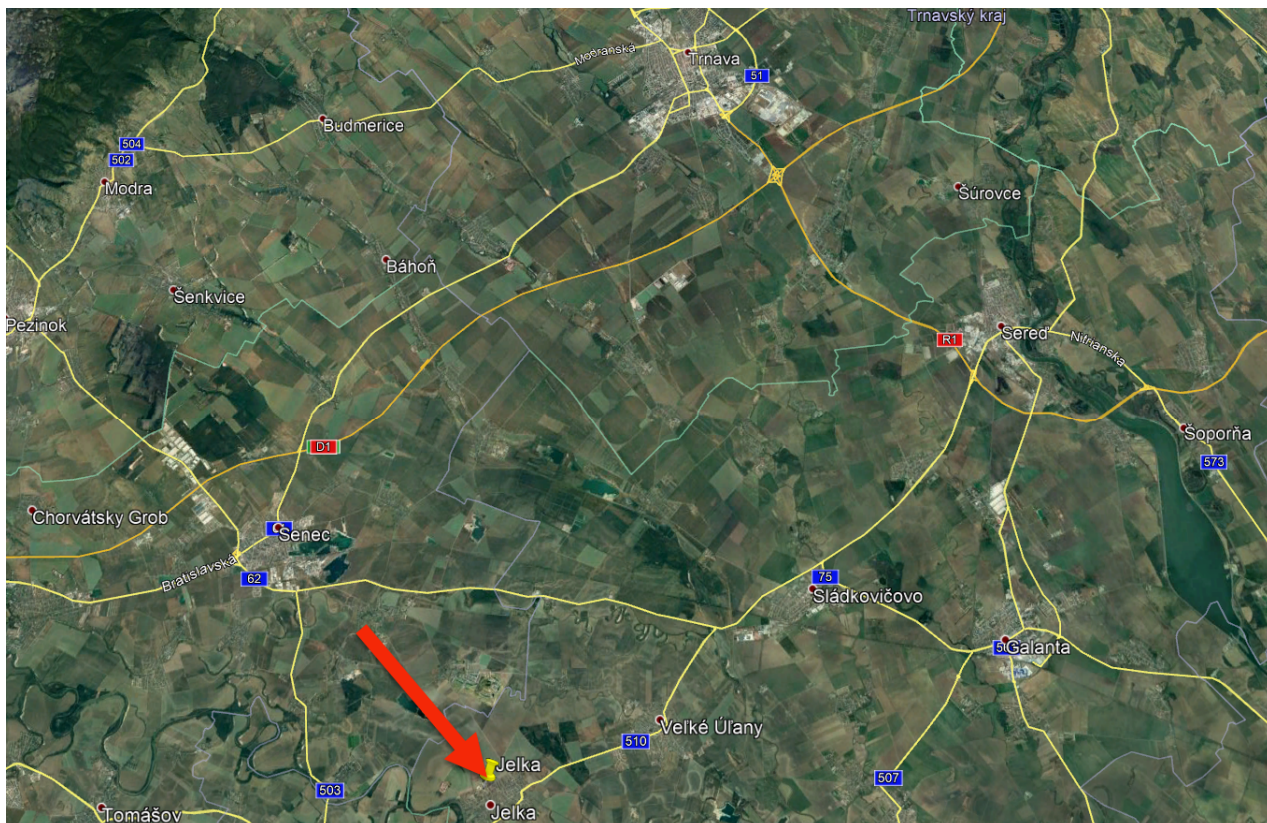
Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

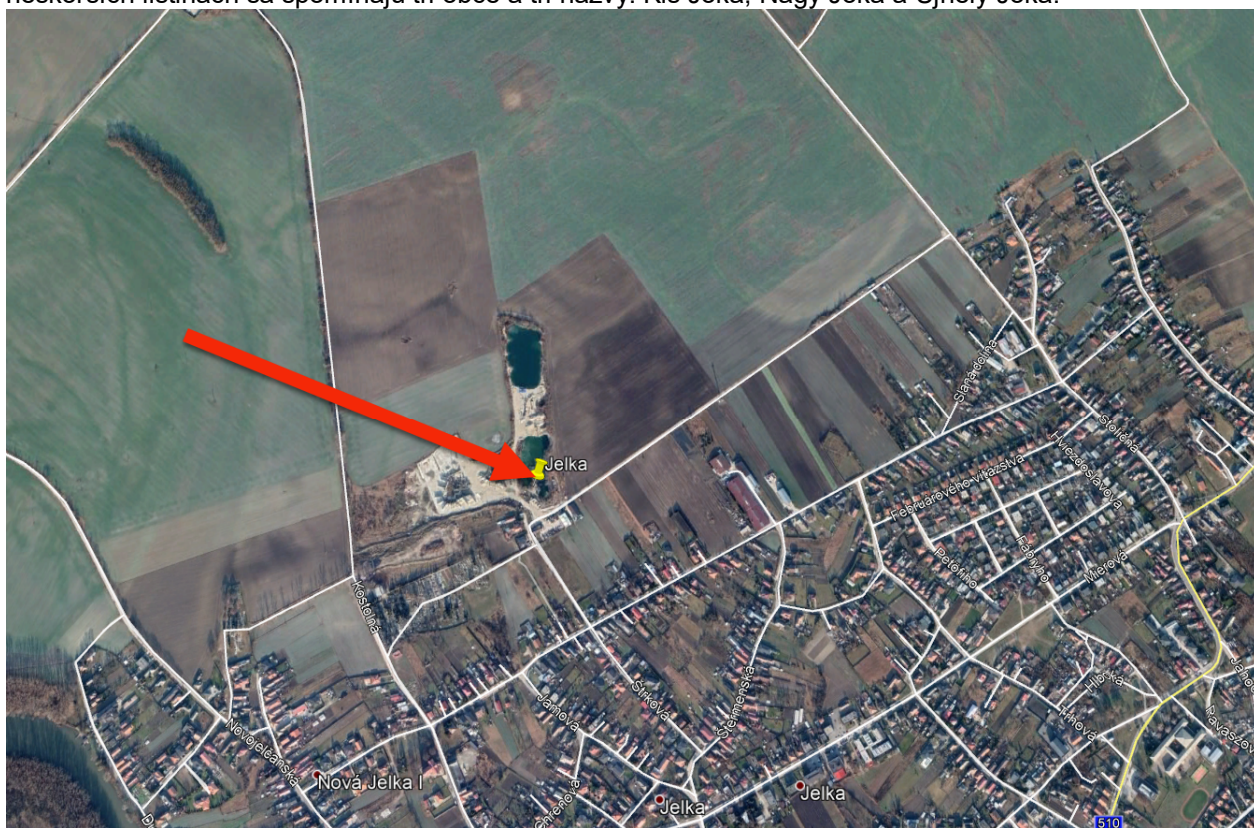
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Jelka sa nachádza na juhozápadnom Slovensku, v Podunajskej nížine, časti Podunajská rovina, na ľavom brehu rieky Malý Dunaj. Nadmorská výška v intraviláne je 123 m n. m., vo východnej časti katastra 119,9 m n. m. Územie má nížinný charakter s vysokým podielom ornej pôdy a s minimálnou lesnatosťou. Prírodný potenciál obce určuje meandrujúci tok Malého Dunaja, sprevádzaný pásom lužného lesa (väčšinou šľachtené topole). Kataster obce sa rozprestiera na riečnych nivách s rovinným povrchom.

Z administratívneho hľadiska je obec začlenená do okresu Galanta a do TTSK. Katastrálne územie sa nachádza v južnej časti TTSK a v okrajovej juhozápadnej časti okresu Galanta. Najbližším sídlom vyššieho významu je okresné mesto Galanta, ďalším najbližším mestom je Senec. Intenzívne sú väzby na okolité obce, s ktorými majú Jelka priame dopravné spojenie – najmä Veľké Úľany, Hrubá Borša a Nový Život. Obec sa nachádza v priestore relatívne husto osídlenej aglomerácie (v ťažisku osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu - podľa klasifikácie Koncepcie územného rozvoja Slovenska). Obec leží v blízkosti dôležitého cestného ťahu Bratislava – Nitra, resp. Bratislava – Nové Zámky (I/64), na ktorý je dopravne napojená prostredníctvom cesty II. triedy (II/510). Bytový fond sa sústreďuje prevažne v tradičných rodinných domoch a bytoch. Kvalitu bývania v obci môžeme sledovať na základe vybavenosti domov a bytov. Kvalita bývania nezaostáva za priemerným ani za celoslovenským priemerom. „Dnešná obec vznikla spojením Jelky a Novej Jelky r. 1960. Kataster dnešnej obce vznikol z viacerých samostatných usadlostí a obcí. Názov obce sa po prvýkrát spomína v kráľovskej darovacej listine r. 1197 v podobe ILKA (Listina kráľa



Bela IV. z roku 1239 spomína tri obce s názvom Ilka, ktoré patrili pod Bratislavský hrad). V roku 1256 Berenius de Ilka r. 1291 Iolka a Jelka, začiatkom 14. stor. sa obec nazývala Harmathely. V roku 1298 sa v chotári obce spomína usadlosť Kisa a v r. 1304 ďalšia usadlosť Lakköz. Od r. 1343 je majetkom budínskych klarisiek. V zozname vyberača pápežských desiatok sa obec objavila aj v podobe Jozsa a Jocza. V r. 1355 sa obec spomína pod názvom Harmathely - Jóka, v listinách okolo r. 1500 v podobe Őraljapuszta. V neskorších listinách sa spomínajú tri obce a tri názvy: Kis Jóka, Nagy Jóka a Újhely Jóka.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky v čase obhliadky boli využívané pre priemysel - ťažba a ukladanie štrku

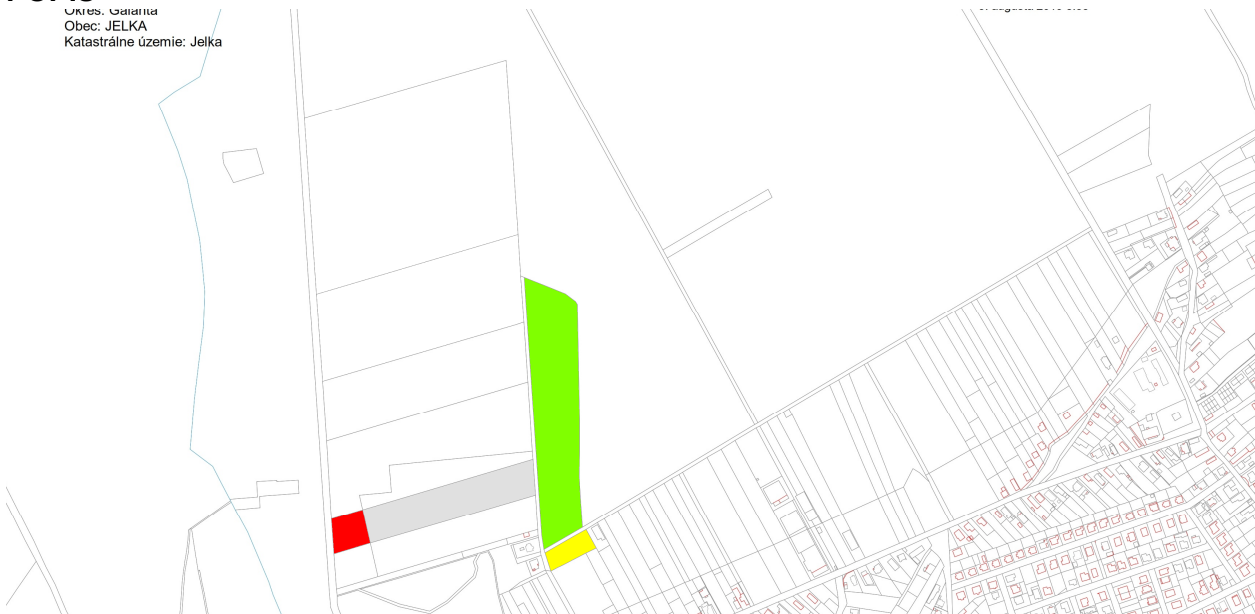
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a exekučné záložné právo.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Okres: Galanta
Obec: JELKA
Katastrálne územie: Jelka



Podľa listu vlastníctva č. 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta: Pozemky zapísané pod parc. č. 1258 o výmere 2391 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemky zapísané pod parc. č. 1260 o výmere 27755 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce. Podľa listu vlastníctva č. 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta: Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/2 o výmere 14597 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemky zapísané pod parc. č. 1246/15 o výmere 2930 m² evidovaný ako ostatná plocha so spôsobom využitia pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Pozemky sú využívané na ťažbu štrku a ostatné pozemky sú využívané podľa popisu z LV ako ostatná plocha - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Obec: Jelka. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí; koeficient intenzity využitia - inžinierske stavby, ložiskové územia; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke; koeficient funkčného využitia územia - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje a možnosť napojenia iba na jeden druh

verejnej siete); koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1258	ostatná plocha	2391,00	1/1	2391,00
1260	ostatná plocha	27755,00	1/1	27755,00
1246/2	ostatná plocha	14597,00	1/1	14597,00
1246/15	ostatná plocha	2930,00	1/1	2930,00
Spolu výmera				47 673,00

Obec:

Jelka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,5832
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,5832$	15,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1258	$2\,391,00\text{ m}^2 * 15,49\text{ €/m}^2 * 1/1$	37 036,59
parcels č. 1260	$27\,755,00\text{ m}^2 * 15,49\text{ €/m}^2 * 1/1$	429 924,95
parcels č. 1246/2	$14\,597,00\text{ m}^2 * 15,49\text{ €/m}^2 * 1/1$	226 107,53
parcels č. 1246/15	$2\,930,00\text{ m}^2 * 15,49\text{ €/m}^2 * 1/1$	45 385,70
Spolu		738 454,77

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1258 o výmere 2391 m², parc.č. 1260 o výmere 27755 m²,

a na liste vlastníctva číslo 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/2 o výmere 14597 m², parc.č. 1246/15 o výmere 2930 m²,

na liste vlastníctva číslo 1340 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 1246/7 o výmere 87215 m², parc.č. 1246/8 o výmere 43721 m²
- Parcela registra "E" evidované na mape určeného aparátu ako pozemky parc.č. 1199/2 o výmere 5647 m², parc.č. 1374/3 o výmere 638 m², parc.č. 1374/103 o výmere 1426 m²

za účelom výkonu záložného práva

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1258 (2 391 m ²)	37 036,59
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1260 (27 755 m ²)	429 924,95
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1246/2 (14 597 m ²)	226 107,53
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1246/15 (2 930 m ²)	45 385,70
Orná pôda určená ZP č. 9/2019 - parc. č. 1246/7 (872 115 m ²)	0,00
Orná pôda určená ZP č. 9/2019 - parc. č. 1246/8 (43 721 m ²)	0,00
Orná pôda určená ZP č. 9/2019 - parc. č. 1199/2 (5 647 m ²)	0,00
Orná pôda určená ZP č. 9/2019 - parc. č. 1374/3 (638 m ²)	0,00
Orná pôda určená ZP č. 9/2019 - parc. č. 1374/103 (1 423 m ²)	0,00
Spolu pozemky (971 217,00 m²)	738 454,77
Všeobecná hodnota celkom	738 454,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	738 000,00

Slovom: Sedemstotridsaťosemtisíc Eur

Rekapitulácia Všeobecnej hodnoty ornej pôdy:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Cena poz. v €	Maj. podiel	Hodnota maj.p. v €
1246/7	8 7215	Or.pôda.	82 862,9715	B4 v 1/1	82 862,9715
1246/8	4 3721	Or. pôda	41 539,3221	B4 v 1/1	41 539,3221
1199/2	5647	Or.pôda	5 365,2147	B4 v 1/1	5 365,2147
1374/103	1426	Or.pôda	1 354,8426	B4 v 1/1	1 354,8426
1374/3	638	Or.pôda	2 745,1226	B4 v 1/1	2 745,1226
Spolu:			-	-	133 867,4735
Spolu zaokrúhlene:			-	-	133 867,50

Slovom: -Stotridsaťtritisícosemstošesťdesiat'sedem =50/100=
Eur

Cena suroviny ložiska štrkopieskov v ložisku Jelka metódou kapitalizovaných poplatkov za bankú činnosť (royalty) predstavuje 3 405 281,0 €

(slovom tri milióny štyristopäťtisíc dvestoosemdesiatjeden EUR).

CELKOVÁ REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Všeobecná hodnota pozemkov	738 454,77
Všeobecná hodnota ornej pôdy	133 867,50
Cena suroviny ložiska	3 405 281,00
Hodnota spolu	4 277 603,27

MIMORIADNE RIZIKÁ**Závady viaznuce na nehnuteľnosti**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne vecné bremená, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ľarcha:

podľa listu vlastníctva č. 2538 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- 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
- 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
- Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018 Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018
- Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018
- 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

podľa listu vlastníctva č. 2388 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- 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
- 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
- Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018
- 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

podľa listu vlastníctva č. 1340 katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta:

- 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
- 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
- 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
- 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
- Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na

vymożenie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-
v.z.312/2018

- 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
- Z 1957/2019-DÚ Bratislava č.100439068/2019 z 12.2.2019-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.215/2019

Riziká zmeny vo využití územia:

Na danom území nie je predpoklad zmeny využívania, v územnom pláne nie je zaznačená zmena.

Iné Riziká:

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Šali dňa 17.08.2019

Ing. Igor Klačko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2538 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
3. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2388 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
4. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1340 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
5. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Jelka, obec Jelka, okres Galanta
6. Znalecký posudok číslo 8/2019 v elektronickej podobe vypracovaný znalcom RNDr. Kamil Kandra (prvá strana a záver)
7. Znalecký posudok číslo 9/2019 v elektronickej podobe vypracovaný znalcom RNDr. František Bergendi (prvá strana a záver)
8. Fotodokumentácia

auctio@auctio.sk
www.auctio.skIng. Igor Klačko
Nešporova 18
92701 Šaľa

V Nitre, 27. mája 2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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 príslušným Okresným úradom – Katastrálnym odborom, nachádzajúcej sa v:

- Okres: Galanta,
 - Obec: Jelka,
 - Katastrálne územie: Jelka,
 - List vlastníctva číslo 2538:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1258, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 2391 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 1260, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 27755 m²;
- Okres: Galanta,
 - Obec: Jelka,
 - Katastrálne územie: Jelka,
 - List vlastníctva číslo 2388:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1246/2, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 14597 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 1246/15, druh pozemku: ostatná plocha, výmera 2930 m²;
- Okres: Galanta,
 - Obec: Jelka,
 - Katastrálne územie: Jelka,
 - List vlastníctva číslo 1340:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 1246/7, druh pozemku: orná pôda, výmera 87215 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 1246/8, druh pozemku: orná pôda, výmera 43721 m²,
 - parcela registra „E“, parcelné číslo 1199/2, druh pozemku: orná pôda, výmera 5647 m²,
 - parcela registra „E“, parcelné číslo 1374/3, druh pozemku: orná pôda, výmera 638 m²,
 - parcela registra „E“, parcelné číslo 1374/103, druh pozemku: orná pôda, výmera 1426 m².

v podiele 1/1 k celku.

(ďalej len „**Nehuteľnosť**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávatel:

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452, Obchodný

Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republikaIČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452Zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Nitra, v oddiele:
Sro, vo vložke č.: 19773/N

register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 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 závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, 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:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **18.06.2019 o 14.30 hod.** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) 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 05.07.2019.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 4 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: durisova@aucutio.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: durisova@aucutio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

Zároveň žiadame vypracovať komplexný znalecký posudok - súbor posudkov, ktorého podkladom budú znalecké posudky vyššie uvedenej nehnuteľnosti a ostatných zložiek majetku vypracované znalcami RNDr. Kamil Kandra a Doc. RNDr. Ing. Tomáš Tóth PhD., ktorých posudky Vám budú dražobníkom doručené.

S úctou,



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

Okres: **Galanta**
 Obec: **JELKA**
 Katastrálne územie: **Jelka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.08.2019**
 Čas vyhotovenia: **08:32:15**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2538

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1258	2391	ostatná plocha	37			2
1260	27755	ostatná plocha	37			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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 BUILDHOUSE s.r.o. so sídlom Nová Dedinka, Hlavná č.77, SK

1 / 1

IČO :

Informatívna poznámka P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015

Obmedzujúca poznámka P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľností na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015

Informatívna poznámka P2 162/2019 - Advokátska kancelária JUDr. Ivan Drdoš s.r.o., IČO: 50 231 456, Párovská 26, 949 01 Nitra - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Atos IT Solutions and Services s.r.o., IČO: 45 650 276, Pribínova 19/782

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1602/2001 zo dňa 10.8.2001-v.z.192/2001

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

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

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

Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018

Z 1944/2018-DÚ Bratislava-č.100826765/2018 z 26.3.2018-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.190/2018

1 Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČO:45650276/-v.z.312/2018

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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **05.08.2019 18:00**

Poznámka:

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

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

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

Okres: **Galanta**
 Obec: **JELKA**
 Katastrálne územie: **Jelka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.08.2019**
 Čas vyhotovenia: **08:32:15**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2388

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1246/ 2	14597	ostatná plocha	37		2	
1246/ 15	2930	ostatná plocha	37		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

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 (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, Nová Dedinka, PSČ 90029, SK 1 / 1
IČO :

Informatívna poznámka	P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015
Obmedzujúca poznámka	P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľností na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015
Informatívna poznámka	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, Pribínova 19/782 8, 811 09 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby - č.z.267/2019
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V 3739/08 z 20.10.2008 -č .z. 363/08
Titul nadobudnutia	V 5466/2008 z 18.12.2008-Kúpna zmluva-v.z.450/2008
Titul nadobudnutia	V 3739/2008 z 20.10.2008-Kúpna zmluva-v.z.363/2008

Tituly nadobudnutia LV:

R 117/2009-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.36/2008-v.z.88/2009

R 117/2009-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.36/2008-v.z.88/2009

ObPÚ Galanta č.GA2009/00466-02 AL z 16.3.2009-Rozhodnutie o zmene druhu pozemku z poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársku pôdu,právo pl.2.4.2009-v.z.130/2009

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **05.08.2019 18:00**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 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
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
- 4 Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pôráva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČ O:45650276/-v.z.312/2018
- 4 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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Galanta**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **JELKA**Dátum vyhotovenia **09.08.2019**Katastrálne územie: **Jelka**Čas vyhotovenia: **08:32:15****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1340**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1246/ 7	87215	orná pôda	1	2		
1246/ 8	43721	orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
1199/ 2	5647	orná pôda	0		2
1374/ 3	638	orná pôda	0		1
1374/103	1426	orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, Nová Dedinka, PSČ 90029, SK

1 / 1

IČO :

Informatívna poznámka	P2 188/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa č.EX 2436/2014 z 6.11.2014-upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Service s.r.o. /IČO:45650276 /-v.z.178/2015
Obmedzujúca poznámka	P1 145/2015-EÚ Trnava, Mgr. Čerešňa-EX 2436/2014 z 22.4.2015-upovedomenie o začatí exekúcie a vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného Atos IT Solution and Services s.r.o. /IČO:45650276/-v.z.219/2015
Obmedzujúca poznámka	P1 126/2019-DÚ Bratislava č.100439068/2019 z 12.2.2019-zákaz nakladania s nehnuteľnosťou v zmysle §81 ods.2 Daňového poriadku-v.z.214/2019
Informatívna poznámka	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
Titul nadobudnutia	V 2211/2009 z 7.8.2009-Zámenná zmluva-v.z.272/2009

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **05.08.2019 18:00**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 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
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
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
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
- 4 Z 3424/2018-EÚ Bratislava, JUDr. Peltzner-EX 2436/2014-95 z 26.7.2018-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného pórava na nehnuteľnosť na vymozenie pohľadávky oprávneného Atos IT Solutions and Services /IČ O:45650276/-v.z.312/2018
- 4 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
- 4 Z 1957/2019-DÚ Bratislava č.100439068/2019 z 12.2.2019-Rozhodnutie o zriadení záložného práva-v.z.215/2019

Iné údaje:

Ku EKN parc.č. 1374/3, 1374/103: X2 121/2014 - Protokol na deľbu EKN parcel hranicou ZUOB k ROEP-u, zo dňa 30.4.2014 - č.z. 159/2014
Ku EKN parc.č. 1374/3, 1374/103: X2 121/2014 - Protokol na deľbu EKN parcel hranicou ZUOB k ROEP-u, zo dňa 30.4.2014 - č.z. 159/2014

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál



Znalec : RNDr. Kamil Kandra, Družinská 369, 013 22 Rosina
Znalec v odbore Ťažba – ložisková geológia, evidenčné číslo znalca 911506

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

Znalecký posudok
č. 8/2019

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - ložiska nevyhradeného nerastu – štrkopiesku v katastrálnom území Jelka

Počet strán posudku: 20

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

III. ZÁVER

1. Odpovede na zadanú úlohu :

Úloha znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - ložiska nevyhradeného nerastu – štrkopiesku v katastrálnom území Jelka, ako podkladu pre vypracovanie komplexného 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 príslušným Okresným úradom - Katastrálnym odborom, nachádzajúcej sa v :

- Okres: Galanta,
- Obec Jelka,
- Katastrálne územie: Jelka,
- Parcelné čísla pozemkov: 1260, 1246/7 a 1246/8.

O vypracovanie znaleckého posudku som bol požiadaný spoločnosťou AUCTIO, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO : 36765121, zapísanej v Obchodnom registri OS Nitra, v oddiele Sro, vložke č.19773/N.

Účelom znaleckého posudku je ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Sumárne množstvo zásob po spočítaní zásob v ložiskových častiach na parcelách p.č.1260, 1246/7 a 1246/8 v k.ú. Jelka k dátumu vypracovania znaleckého posudku (5.7.2019) je 195 928 + 5 059 135 ton, t.j. spolu 5 255 063 ton.

Takto vypočítané zásoby považujem za reálne stanovené.

Pre stanovenie ceny výhradného ložiska andezitu v dobývacom priestore Dobrá Niva som vzhľadom na účel znaleckého posudku použil metodiku kapitalizovaných poplatkov za banskú činnosť.

Cena suroviny ložiska štrkopieskov v ložisku Jelka metódou kapitalizovaných poplatkov za banskú činnosť (royalty) predstavuje 3 405 281,0 €

(slovom tri milióny štyristopäťtisíc dvestoosemdesiatjeden EUR).

2. Miesto a dátum : Rosina, 5.7.2019

3. Odtlačok znaleckej pečate :

Podpis znalca :

RNDr.Kamil Kandra
znalec v odbore ťažba – ložisková geológia

RNDr. František Bergendi
znalec v odbore poľnohospodárstvo
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy

925 91 Kráľová nad Váhom č.d. 464

Zadávateľ: *auctio s.r.o*
IČO: 36 765 121
Kmetková 30
949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): *obj. zo dňa 27.05.2019*

Znalecký posudok číslo: 9/2019

Vo veci: *určenia všeobecnej hodnoty pozemkov, parciel vedených na liste vlastníctva č. 1340, v k.ú. Jelka ako parc. reg. "C" č. 1246/7 a 1246/8, ďalej parc. reg. "E" č. 1199/2, a 1374/103, druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce Jelka, ďalej parc. reg. "E" č. 1374/3, druh pozemku orná pôda zastavanom územia obce Jelka.*

Počet strán: *Tento znalecký posudok obsahuje 23 strán vrátane 12 strán príloh vo formáte A4*

Počet vyhotovení: *5 ks*
Počet odovzdaných vyhotovení: *4 ks*
pre znalca: *1 ks*

III. Záver:**1. Základné údaje:**

Nehnutelnosť: Pozemky parc. reg. "C" č. 1246/7 a 1246/8, ďalej parc. reg. "E" č. 1199/2, a 1374/103, druh pozemku orná pôda mimo zastavaného územia obce Jelka.

Pozemok parc. reg. "E" č. 1374/3, druh pozemku orná pôda v zastavanom území obce Jelka.

Adresa vlastníka: BUILDHOUSE,s.r.o, 900 29 Nová Dedinka, Hlavná 77

Pozemky:

LV č.	k.ú.	Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Jed.vš.h v €/m ²	Cena poz. v €	Maj. podiel	Hodnota maj.p. v €
1340	Jelka	1246/7	8 7215	orná pôda.	0,9501	82 862,9715	B4 v 1/1	82 862,9715
1340	Jelka	1246/8	4 3721	orná pôda.	0,9501	41 539,3221	B4 v 1/1	41 539,3221
1340	Jelka	1199/2	5647	orná pôda.	0,9501	5 365,2147	B4 v 1/1	5 365,2147
1340	Jelka	1374/103	1426	orná pôda.	0,9501	1 354,8426	B4 v 1/1	1 354,8426
1340	Jelka	1374/3	638	orná pôda.	4.3027	2 745,1226	B4 v 1/1	2 745,1226
Spolu:						-	-	133 867,4735
Spolu zaokrúhlene:						-	-	133 867,50

Hodnota majetkových podielov spolu:..... 133 867,4735 €

Hodnota majetkových podielov spolu zaokrúhlene:.....133 867,50 €

-9-

2. Otázky a odpovede:

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C“ parc.č. 1246/7, 1246/8 a pozemkov reg. „E“ parc.č. 1199/2, 1374/103 a 1374/3 vo výške spoluvlastníckeho podielu: B4 v podiele 1/1 na LV 1340, ktorý sa nachádza v obci Jelka, v k.ú. Jelka.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 pochúľkou.

3. Všeobecná hodnota:**Rekapitulácia: Pozemky**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu:.....133 867,50 €

4. Rekapitulácia Všeobecnej hodnoty:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Cena poz. v €	Maj. podiel	Hodnota maj.p. v €
1246/7	8 7215	Or.pôda.	82 862,9715	B4 v 1/1	82 862,9715
1246/8	4 3721	Or. pôda	41 539,3221	B4 v 1/1	41 539,3221
1199/2	5647	Or.pôda	5 365,2147	B4 v 1/1	5 365,2147
1374/103	1426	Or.pôda	1 354,8426	B4 v 1/1	1 354,8426
1374/3	638	Or.pôda	2 745,1226	B4 v 1/1	2 745,1226
Spolu:			-	-	133 867,4735
Spolu zaokrúhlene:			-	-	133 867,50

Slovom: -Stotridsaťtritisícosemstošesťdesiat'sedem =50/100=

Eur

5. **Mimoriadne riziká:**

Neboli zistené

*V Kráľovej nad Váhom
dňa: 01.07.2019*

RNDr. František Bergendi

-10-

IV. Prílohy:

- *Objednávka znaleckého posudku*
- *Výpis z katastra nehnuteľností – List vlastníctva č. 1340
v k.ú. Jelka , vytvorené cez katastrálny portál dňa 01.07.2019
platnosťou údajov k 28.06.2019*
- *Mapové poklady, kópia katastrálnej mapy, satelitná mapa a ortofotomapa
vytvorený cez ZBGIS*

Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914410

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 100/2019.

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