

Znalec: Ing. Oskár Kevický, ev. č. 914764
Jesenského 2, 942 01 Šurany, tel.: 0904 556949
email: kevickyoskar@gmail.com

Znalec v odbore: Poľnohospodárstvo
Ochrana životného prostredia
odvetvie: - Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy
- Rastlinná produkcia
- Spracovanie poľnohospodárskych produktov - včelárstvo
- Ochrana prírody a krajiny

Zadávateľ: Licify s.r.o.
Hroznová 15
941 48 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 54314585
DIČ 2121664182

Objednávka: č. 2024008 zo dňa 14. 11. 2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 52/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vlastníckeho podielu vlastníka
METRONOM s.r.o. Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO:
35970405, pozemku registra "E" parcelné číslo 810 vedený na liste
vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka
pri Nitre, okres Nitra.

Počet listov znaleckého posudku: 20, z toho príloh: 10

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3, CD 1 kus

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vlastníckeho podielu vlastníka METRONOM s.r.o. Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO: 35970405, pozemku registra „E“ parcelné číslo 810 vedený na liste vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra.

1.2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dobrovoľnej dražby

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 14. 11. 2024

1.4. Dátum, ku ktorému sa pozemok ohodnocuje:

všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy k 14. 11. 2024

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

1.5.1.1. Objednávka číslo 2024008, dňa 14. 11. 2024

1.5.1.2. Výpis z listu vlastníctva č. 1636, okres Nitra, obec Ivanka pri Nitre, katastrálne územie Ivanka pri Nitre

1.5.1.3. Územnoplánovacej informácie zo dňa 29. 02. 2024, Posúdenie zámeru so záväznou časťou UPNO Ivanka pri Nitre v znení ZaD, zo dňa 29. 02. 2024

1.5.2. Dodané znalcom:

1.5.2.1. Obhliadka pozemku 16. 11. 2024

1.5.2.2. Kópia katastrálnej mapy pozemkov registra „E“ parcelné číslo 810, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra

1.5.2.3. Výpis parciel registra „C“, parcela evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 2618/1, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra

1.5.2.4. Ortofotomapa

1.5.2.5. Fotodokumentácia

1.6. Použitý právny predpis:

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

1.6.2. Vyhláška MP SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemku a porastov na nich na účely pozemkových úprav

1.6.3. Zákon NRSR č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších zmien a doplnkov

1.6.4. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

1.6.5. 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 zmien a doplnkov

1.7. Zoznam použitej literatúry:

1.7.1. D. Majdúch, Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy, STU Bratislava 2007

1.7.2. www.podnemapy.sk, Informačný systém Výskumného ústavu pôdoznanectva a ochrany pôdy

1.7.3. <https://zbgis.skgeodesy.sk>, www.katasterportal.sk

1.7.4. Michal Džatko, Jaroslava Sobocká a kol. Príručka pre používanie máp pôdnoekologických jednotiek, Inovovaná príručka pre bonitáciu a hodnotenie poľnohospodárskych pôd, Bratislava. 2009

2. POSUDOK

2.1. Analýza stavu – evidenčné údaje

Ivanka pri Nitre leží na juhovýchodnom okraji Nitrianskej sprašovej pahorkatiny na nive starého ramena Nitry. Nadmorská výška v strede obce je 146 m n.m., v chotári 130 – 212 metrov nad morom. Odlesnený povrch chotára na úvalinami rozčlenenej pahorkatine a aluviálnej rovine tvoria mladotret'ohorné usadeniny pokryté sprašou a nivnými uloženinami. Má černoziemné a nivné pôdy. Cez obec vedie cesta prvej triedy číslo 64 a železničná trať v smere Nové Zámky – Nitra.

Údaje z listu vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre (dátum vyhotovenia 18. 11. 2024, údaje aktuálne 15. 11. 2024)

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

- parc. č. 810, výmera 62488 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

Časť B: Vlastnícke a iné oprávnené osoby

Vlastník :

- 2 METRONÓM s.r.o., Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO; 35970405, Spoluvlastnícky podiel 3/4
- 3 Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, Ivanka pri Nitre, SR, IČO: 198331, Spoluvlastnícky podiel 1/4

Časť C: Ťarchy

- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s.. Čulenova 6. Bratislava (IČO: 36 361 518)
- Záložné právo v prospech AT TRADE s.r.o.. Medzierka 4763/15, Bratislava. IČO: 35 858 605
- Záložné právo v prospech ENERGOSERVIS s.r.o.. Pod Zečákom 53. Bratislava. IČO: 36 385247

Obhliadku pozemkov som vykonal dňa 16. 11. 2024. Pozemok registra „E“ parcelné číslo 810, druh pozemku orná pôda, výmera 62488 m² sa nachádza západne od obce Ivanka pri Nitre, mimo zastavaného územia obce. Tvar pozemku je obdĺžnikový, šírka 30 metrov, dĺžka 268 metrov v smere severovýchod, juhozápad.

Pozemok je prístupný asfaltovou miestnou komunikáciou vedúcou k železničnej stanici a cca 180 metrov poľnou cestou. Pozemok je súčasťou pozemku registra „C“ parcelné číslo 2618/1, druh pozemku orná pôda. Zo severnej strany susedí s pozemkom registra „C“ parcelné číslo 2619/5, druh pozemku ostatná plocha s porastom náletových drevín.

Hodnotený pozemok registra „E“ p.č. 810 je súčasťou poľnohospodárskeho bloku LPIS (Identifikačný systém produkčných blokov na poľnohospodárskej pôde) s označením kultúrneho bloku Čechynce 8708/1 OP, užívateľ Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, IČO 00198331. Pozemok sa využíva v súlade s druhom pozemku ako je vedený v katastri nehnuteľností orná pôda, pre rastlinnú výrobu, na ktorej sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny. V čase obhliadky pozemok využívaný ako orná pôda.

Podľa územnoplánovacej informácie zo dňa 29. 02. 2024 je zámer realizovať verejnoprospešnú stavbu preložky cesty I/64/ rýchlostná cesta Nitra – Komjatice. Stavba naprieč zasiahne aj pozemok registra „E“ p.č. 810 v celkovej šírke 20 metrov a dĺžke 30 metrov. Termín realizácie stavby nie je uvedený.

Hodnotený pozemok nie je súčasťou chráneného územia, nachádza sa v prvom stupni ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

V znaleckom posudku je pozemok registra „E“ hodnotený ako pozemok poľnohospodárskej pôdy so záväzným druhom pozemku orná pôda.

Evidenčné údaje pozemkov, prírodné podmienky a využívanie pozemkov sú uvedené v **Tabuľke č. 1**

Evidenčné údaje pozemku mimo zastavaného územia obce, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, identifikácia pozemku registra "E" na pozemky registra "C", prírodné podmienky, užívanie pozemkov LPIS

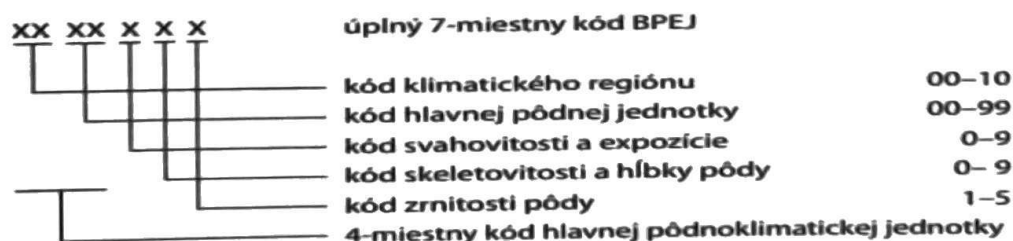
Tabuľka č. 1

Por. č.	Pozemky registra "E"						Identifikácia pozemku na pozemok reg. "C"			Bonitovaná pôdna ekologická jednotka BPEJ	Skupina kvality pôdy podľa BPEJ	Užívanie pozemku, poľnohospodársky blok LPIS	
	Číslo LV	Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Vlastník	Podiel	Plocha (m ²)	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera (m ²)		Označenie LPIS	Užívateľ pozemku
1	1636	810	62488	orná pôda	2. METRONOM s.r.o., Povrazníka 13, Bratislava, SR, Podiel: 3/4 3. Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, Ivanka pri Nitre, SR Podiel: 1/4	3 / 4 1 / 4	46 866 15 622	2618/1	orná pôda	343660	0039002	2	Čechynce 8708/1 OP Poľnohosp. družstvo Ivanka pri Nitre, IČO 00198331
Spolu:			62 488	x	x	x	62 488	x	x	x	x	x	x

2.2. Charakteristika prírodných podmienok na poľnohospodárske využite posudzovaných pozemkov

Zaradenie pozemku registra „E“ parcelné číslo 810, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre do *Bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky*: prevládajúca bonitovaná pôdno-ekologická jednotka BPEJ **0039002**.

Štruktúra kódu BPEJ



Charakteristika:

Charakteristika podľa 1. a 2. miesta kódu BPEJ

Klimatický región 00- je charakterizovaný ako veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný. Suma priemerných denných teplôt nad 10 °C predstavuje hodnoty 3230 - 3000, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5 °C je 242 dní, klimatický ukazovateľ zavlaženia podľa Budyka je 200 mm, priemerná teplota vzduchu v januári je -1 až -2 °C, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie je 16-17 °C.

Hlavná pôdna jednotka:

Charakteristika podľa 3. a 4. miesta kódu BPEJ

kód: 39 ČMah, černozeme kultizemné, hnedo zemné, zo spraší, stredne ťažké

Černozeme sú pôdnym typom s tmavým (molickým) humusovým A-horizontom vyvinutým prevažne zo spraší a zo starších terasovaných sedimentov, kde už nedochádza k záplavám. V niektorých územiach vzniká aj zo sprašových hĺn. Vyskytujú sa v subtypoch: kultizemné (orané) vo variete: karbonátové, hnedozemné s náznakmi luvického B-horizontu, čiernicové s oxidačnými znakmi glejového horizontu (prechodný subtyp k čiernicam).

Charakteristika podľa 5. a 6. miesta kódu BPEJ

kód: 00

svahovitosť	0,1,2 – rovina až mierny svah 0° - 7°
expozícia	0,2 – rovina, západná
skeletovitosť	0 – bez skeletu
hĺbka pôdy	0 – hlboké pôdy (60 cm a viac)

Charakteristika podľa 7. miesta kódu BPEJ

kód 2

Zrornosť (pôdny druh): 2 – stredne ťažké pôdy (hlinité)

Skupina kvality pôdy podľa BPEJ: 2

Nadmorská výška: 145 až 165 metrov nad morom

2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

2.3.1. Legislatívna úprava stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskych pozemku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskych pozemkov mimo zastavaného územia obcí upravuje Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov, príloha č. 3: Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb časť E.3.1 Pozemok.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku možno použiť metódy:

E.1 Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

E.2 Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemku sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa úrokovej miery v závislosti od základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a zohľadňuje sa aj zaťaženie daňou z príjmu.

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele. Východisková hodnota je upravená koeficientom polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie, zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory.

Jednotková východisková hodnota pozemku poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce sa stanoví podľa Zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach

a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších zmien a doplnkov v závislosti od katastrálneho územia a okresu.

2.3.1.1. Výber použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

Nakoľko znalec nemá k dispozícii dostatočne preskúmateľné právne podklady od prevodov a prechodov pozemku v danom mieste a čase pre stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou a výnosovú metódou (na zistenie zodpovedajúceho čistého výnosu je nevyhnutné mať k dispozícii všeobecne vedené účtovníctvo) na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku znení neskorších zmien a doplnkov, znalec použil len metódu polohovej diferenciácie.

2.3.2. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku poľnohospodárskej pôdy

Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obcí pôdneho druhu orná pôda a orná pôda, je stanovená v zmysle **Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad (€)$$

kde:

$V\check{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy (€)

M - výmera pozemku v (m^2)

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku ($€/m^2$)

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad (€/m^2)$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je daná podľa zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a poplatkoch v závislosti od katastrálneho územia a okresu (EUR/m^2)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{PD} = k_S \cdot k_P \cdot k_N \cdot k_T \cdot k_E \cdot k_Z$$

koeficienty k_S , k_P , k_N , k_T , k_E , k_Z boli určené podľa pracovného materiálu, D. Majdúch, Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy, STU Bratislava 2007

Jednotková východisková hodnota pozemku [VH_{MJ}]

bola stanovená v zmysle **Zákona NRSR č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady** v znení neskorších zmien a doplnkov. V znaleckom posudku je pozemok posudzovaný na záväzný druh ako orná pôda.

Pre ornú pôdu v katastrálnom území: Ivanka pri Nitre je hodnota **0,7140 €/m²**

Koeficienty polohovej diferenciácie k_{PD} pozemku registra "E" p.č. 810 vedený na liste vlastníctva č. 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre

k_S - koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy (0,80 – 2,50)

- skupina kvality podľa BPEJ - 2 **2,40**

k_P - koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy (0,60 – 1,40)

- rovinatý terén s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie **1,20**

k_N - koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou (0,80 – 2,10)

- požiadavky sú vyššie ako ponuka **1,30**

k_T - koeficient vyjadrujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde (0,80 – 1,60)

- bez technických úprav **1,20**

k_E - koeficient vyjadrujúci environmentálne aspekty (0,80 – 1,50)

- využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností **1,10**

k_z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce a redukujúce faktory (0,40 – 2,300)

- pozemok prístupný po miestnou komunikáciou, čiastočne poľnou cestou **2,30**

Výpočet všeobecnej hodnoty a spoluvlastníckeho podielu vlastníkov pozemku registra „E“ parcelné číslo 810, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z. je uvedený v **Tabuľke č. 2** a **Tabuľke č. 3**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

katastrálne územie Ivanka pri Nitre

Tabuľka č. 2

Por. č.	Parcelné číslo reg. "E"	Výmera [m ²]	Záväzný druh pozemku	Prevládajúca skupina kvality pôdy podľa BPEJ	Koeficient polohovej diferenciácie						k _{PD}	Jednotková východisková hodnota pozemku V _{H_{MU}} [€/m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku V _{SH_{MU}} [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku V _{SH_{POZ}} [€]
					k _S	k _P	k _N	k _T	k _E	k _Z				
1	810	62488	orná pôda	2	2,40	1,20	1,30	1,20	1,10	2,30	11,3668	0,7140	8,11588	507 145,35
Spolu:		62 488	x	x	x						x	x		507 145,35

Výpočet spoluvlastníckeho podielu všeobecnej hodnoty

pozemku, katastrálne územie Ivanka pri Nitre

Tabuľka č. 3

Por. č.	Parcelné číslo reg. "E"	Výmera [m ²]	Vlastník	Hodnota vlastníckeho podielu			
				Podiel	Výmera podielu [m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku podielu [€]
1	810	62488	2. METRONOM s.r.o., Povraznícka 13, Bratislava, SR, Podiel: 3/4	3 / 4	46 866,00	8,1159	380 359,01
			3. Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, Ivanka pri Nitre, SR Podiel: 1/4	1 / 4	15 622,00	8,1159	126 786,34
Spolu:		62 488	x	x	62 488,00	x	507 145,35

3. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vlastníckeho podielu vlastníka METRONOM s.r.o. Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO: 35970405, pozemku registra "E" parcelné číslo 810 vedený na liste vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra.

Odpoveď: Všeobecná hodnota pozemkov registra "E" parcelné číslo 810 vedený na liste vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra je uvedená v **Tabuľke č. 4**

Všeobecná hodnota pozemku,
katastrálne územie Ivanky pri Nitre

Tabuľka č. 4

Por. č.	Parcelné číslo reg. "E"	Výmera [m ²]	Vlastník	Hodnota vlastničkeho podielu			
				Podiel	Výmera podielu [m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku podielu [€]
1	810	62488	2. METRONOM s.r.o., Povraznícka 13, Bratislava, SR, Podiel: 3/4	3 / 4	46 866,00	8,1159	380 359,01
			3. Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, Ivanka pri Nitre, SR Podiel: 1/4	1 / 4	15 622,00	8,1159	126 786,34
Spolu:		62 488	x	x	62 488,00	x	507 145,35

Rekapitulácia:

Všeobecná hodnota vlastníckeho podielu 3/4, vlastníka METRONOM s.r.o. Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO: 35970405, pozemku registra "E", parcelné číslo 810, vedený na liste vlastníctva číslo 1636, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra je: **380 359,01 €**
Slovom: **Tristoosemdesiatšiestristopäťdesiatdeväť EURO 01 centov**

V Šuranoch dňa 19. 11. 2024




Ing. Oskár Kevický
znalec

4. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka číslo 2024008, dňa 14. 11. 2024
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva č. 1636, okres Nitra, obec Ivanka pri Nitre, katastrálne územie Ivanka pri Nitre
- 4.3. Výpis parciel registra „C“, parcela evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 2618/1, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra
- 4.4. Kópia katastrálnej mapy pozemkov registra „E“ parcelné číslo 810, katastrálne územie Ivanka pri Nitre, obec Ivanka pri Nitre, okres Nitra
- 4.5. Územnoplánovacej informácie zo dňa 29. 02. 2024, Posúdenie zámeru so záväznou časťou UPNO Ivanka pri Nitre v znení ZaD, zo dňa 29. 02. 2024
- 4.6. Ortofotomapa
- 4.7. Fotodokumentácia

OBJEDNÁVKA číslo 2024008

Ing. Oskar Kevický
Jesenského 1625/2
942 01 Šurany

VEC: Objednávka na vypracovanie / aktualizáciu znaleckého posudku

Na účely vykonania dobrovoľnej dražby si u Vás objednávam vyhotovenie znaleckého posudku / aktualizáciu posudku č. 13/2024 (v počte kusov: 3 + 1 CD) k nasledujúcej nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť evidovaná v okrese Nitra, obec Ivanka pri Nitre, katastrálne územie Ivanka pri Nitre:

- Nehnuteľnosť (pozemok) nachádzajúca sa na parcele registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. č. 810, druh pozemku: Orná pôda, zapísaná na LV č. 1636, o celkovej výmere 62488 m², spoluvlastnícky podiel $\frac{3}{4}$, vo vlastníctve METRONOM s.r.o., Povraznícka 13, Bratislava, IČO: 35870405

Posudky poprosím doručiť na sídlo spoločnosti:

Licify s.r.o.

Hroznová 15

915 01 Nové Mesto nad Váhom

V Novom Meste nad Váhom 14.11.2024

**Licify**

Licify s.r.o.
Hroznová 15
915 01 Nové Mesto n/V
IČO: 54314585
DIČ: 2121664182

.....
Licify s.r.o.

Ing. Dušan Pokoš, konateľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403

Nitra

Dátum vyhotovenia : 18.11.2024

Obec : 558320

Ivanka pri Nitre

Čas vyhotovenia : 20:25:23

Katastrálne územie : 821454

Ivanka pri Nitre

Údaje platné k : 15.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1636

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
810	62488	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

- Legenda
- Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	METRONOM s.r.o., Povraznícka 13, Bratislava, SR, IČO: 35970405	3/4
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 659/06 - 43/2006 Kúpna zmluva V 873/06 - 85/2006	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Predbežné opatrenie - zákaz záložnému veriteľovi AT TRADE s.r.o. Bratislava (IČO:35 858 605), záložnému veriteľovi Ing.Oskar Starinský (20.05.1968) a záložnému veriteľovi C.S.W. spol. s r.o.Bratislava (IČO: 35 684 551) - výkon záložného práva na nehnut. parc.č.810 na podiel 3/4 patriace METRONOM, s.r.o. (IČO: 35 974 405) až do právoplatného skončenia konania vedenom na Okresnom súde Nitra pod č.k. 10C 138/2009 - 199/09, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Nitre sp.zn.5Co/289/2009-117, podľa P1 14/2010 - 7/10	-
	Predbežné opatrenie - zákaz METRONOM, s.r.o. (IČO: 35 974 405) nakladať s nehnut. parc.č.810 na podiel 3/4, najmä aby túto nescudzil, nezaťažil nájomnými, záložnými a obdobnými právami a vecnými bremenami a to do právoplatného skončenia konania vedenom na Okresnom súde Nitra pod č.k. 10C 138/2009 - 199/09, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Nitre sp.zn.5Co/289/2009-117, podľa P1 14/2010 - 7/10	-
3	Poznomenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka METRONOM s.r.o.Bratislava (IČO: 35 970 405), do všeobecnej majetkovej podstaty úpadcu zahrnutie nehnut. registra "E" parc.č.810 na podiel 3/4, podľa Obchodného vestníka OV 195/2013 pod položkou K017804 zo dňa 09.10.2013, na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava sp.zn.: 6K/76/2011, podľa Z 1840/12 - 259/2012, podľa P 1140/13 - 279/13, P 1182/13 - 286/13	-
	Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre, Ivanka pri Nitre, SR, IČO: 198331	1/4
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4460/2005 - 132/2005	

Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava (IČO: 36 361 518) cez EKN parc.č. 810 v rozsahu vyznačenom v GP č.47 029 102-227/2016 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22 kV VN linka č. 244 na trase Rz Nitra Chrenová - Rz Nové Zámky podľa Z 4368/16. -393/16
Vlastník poradové číslo 2	Pre por č. 2 - METRONOM s.r.o. v 3/4 podielu Záložné právo v prospech AT TRADE s.r.o., Medzierka 4763/15, Bratislava, IČO: 35 858 605 podľa V 3111/09 zo dňa 18.6.2009 na nehnut. p.č.810 - 135/2009
Vlastník poradové číslo 2	Pre por č. 2 - METRONOM s.r.o. v 3/4 podielu Záložné právo v prospech ENERGOSERVIS,s.r.o., Pod Zečákom 53, Bratislava, IČO: 36 385 247 podľa V 3112/09 zo dňa 18.6.2009 na nehnut. p.č.810 -136/2009, Zmluva o postúpení pohľadávky Z 9374/11 - 239/2012
Vlastník poradové číslo 2	Pre por č. 2 - METRONOM s.r.o. v 3/4 podielu Záložné právo v prospech ENERGOSERVIS,s.r.o., Pod Zečákom 53, Bratislava, IČO: 36 385 247 podľa V 3113/09 zo dňa 18.6.2009 na nehnut. p.č.810 - 137/2009, Zmluva o postúpení pohľadávky V 9373/11 - 240/2012

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 403	Nitra	Dátum vyhotovenia	: 18.11.2024
Obec	: 558320	Ivanka pri Nitre	Čas vyhotovenia	: 21:00:15
Katastrálne územie	: 821454	Ivanka pri Nitre	Údaje platné k	: 15.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS PARciel REGISTRA „C“

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2618/1	343660	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

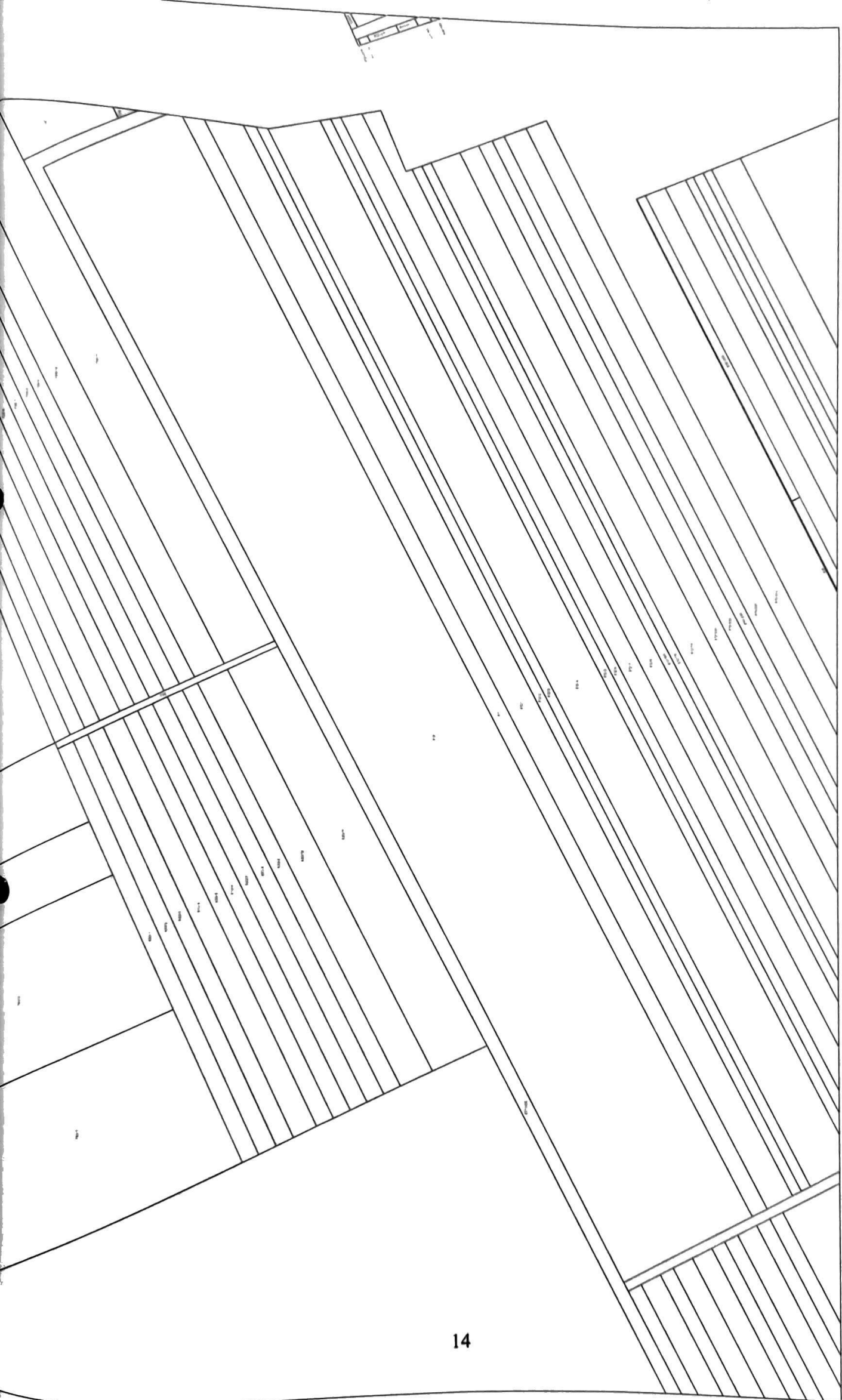
Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



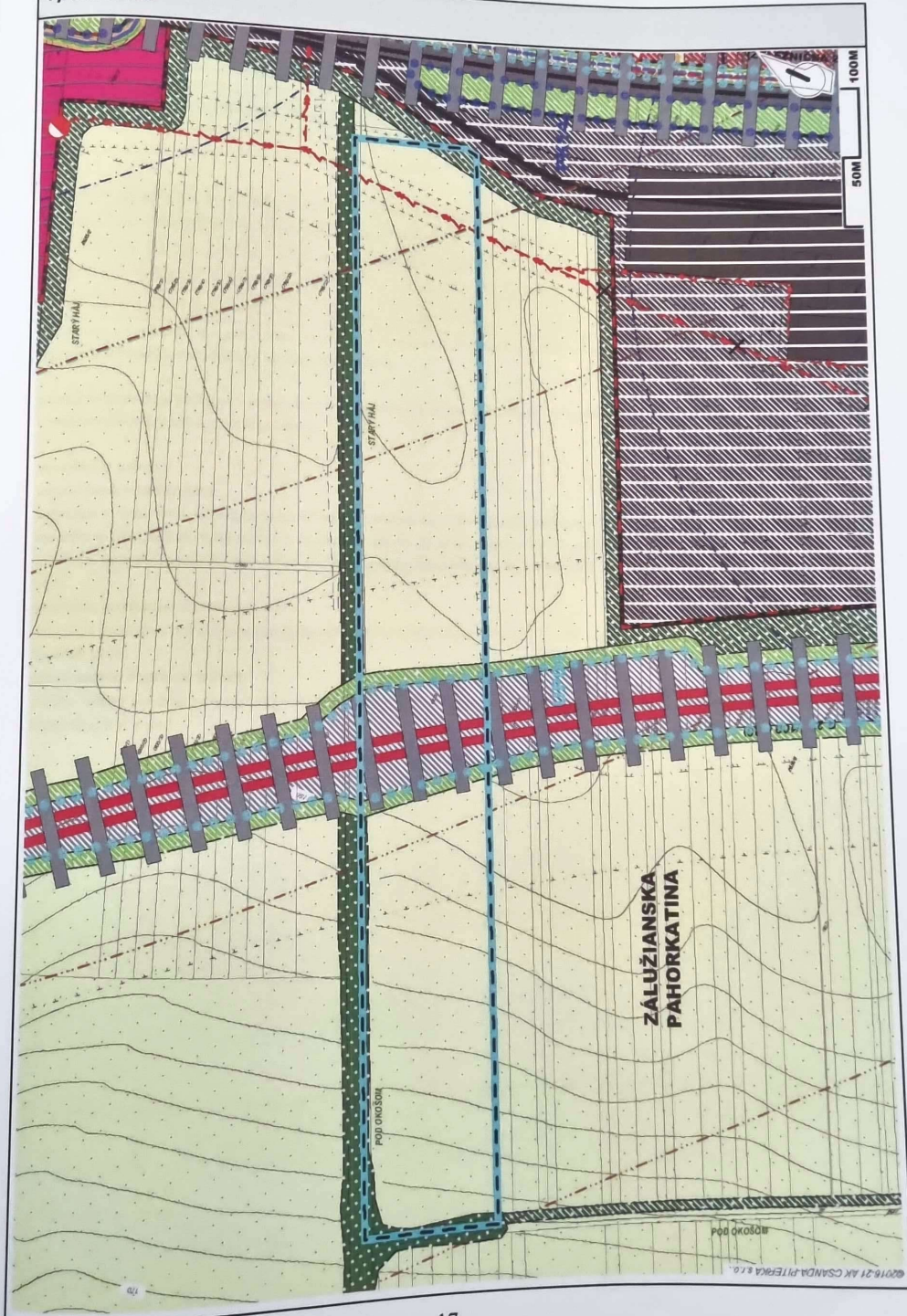
Chief position, biological branch (name, specialty)	Class Name Date Chief activity	Class Date Date Research topic	Research branch
(University administrative questions: 1. DOKN Name & no. of laboratory 10.1.1. 2004 10.10.10 Order number 6.1.1.2004 10.10.10			

Číslo UPI / dátum
2024-08 / 29.02.2024
Zámer stavebníka
základné údaje zámeru, žiadateľ
JUDr. Adrián Žák, komplementár spoločnosti Profesionálna správcovská kancelária, k.s., správca Úpadcu, Nám. slobody 28, 811 06 Bratislava, +421 917 323 277
popis zámeru podľa žiadateľa
žiadosť o územno-plánovaciu informáciu pre parcely číslo KN-E 810 v ku Ivanka pri Nitre
popis zámeru podľa terminológie UPNO (priestorové a funkčné zaradenie)
žiadosť o územno-plánovaciu informáciu pre parcelu číslo KN-E 810
Súčasný stav a okolnosti územia zámeru
popis územia podľa terminológie UPNO
parcela je využívaná ako vegetácia produkčná intenzívna; vegetácia využívaná pre poľnohospodársku produkciu intenzívnym spôsobom – napr. plochy vegetácie poľnohospodárskych kultúr na ornej pôde;
popis ostatných skutočností
Pozemok je tvaru obdĺžnika, kde šírka pozemku je cca. 30m, dĺžka cca 248m.
Posúdenie zámeru so záväznou časťou UPNO Ivanka pri Nitre v znení ZaD3
poloha a postavenie zámeru z pohľadu Prírodnej a urbanistickej koncepcie
Zámer sa nachádza na pozemku, ktorý leží v PFCelku Zálužianska pahorkatina
PFCelok Zálužianska pahorkatina definujeme ako prírodný celok v rámci celej štruktúry územia. Jedná sa miestny prírodný celok, ktorý zaberá západnú časť katastra. Tento celok sa rozprestiera západným smerom od rieky Malá Nitra.
verejnoprospešné stavby a stavby obecného záujmu
– Preložka cesty I/64 / rýchlostná cesta Nitra – Komjatice (UP01). Verejno-prospešná stavba vyplývajúca z nadradenej dokumentácie UPN–R Nitrianskeho kraja. Rezervovať koridor pre novú trasu rýchlostnej cesty v kategórii R24,5/120. V rámci preložky príde k vybudovaniu dvoch mimoúrovňových križovatiek, jedna s privádzačom na cestu I/64 na severnom okraji katastra, druhá v mieste križovanie cesty III/1660. Ďalej bude vybudovaný jeden mostný objekt v mieste súčasnej cesty na vinohrady, Na severnom okraji katastra bude vybudovaný biodukt. Záujmová plocha je 18,3ha. – Pri železnici (PK14). Stavba obecného záujmu v PFCelku ZÁLUŽIANSKÁ PAHORKATINA. Lokalita v centrálnej časti katastra. Lokalita určená na rozšírenie pre zvýšenie environmentálnej významnosti, šírka vegetácie min. 20m. Záujmová lokalita má veľkosť 7,3ha.

chránené územia, ochranné pásma

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením v nadmorskej výške 175 mnm. BpV,
- ochranným pásmom proti laserovému žiareniu, konkrétne ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom je zakázané zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie posádky lietadla,
- ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení. Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti: 100 metrov od osi vozovky príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia.
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča: od 1kV do 35kV vrátane pre vodiče bez izolácie 10m; v súvislých lesných priesekoch 7m
- ochranné pásma zariadení vybavenosti, poľnohospodárskej výroby a zariadení technickej vybavenosti areálového charakteru - ochranné pásmo poľnohospodárskej výroby je stanovené na 200m od hranice areálu

výrez z UPNO



Posúdenie zámeru so záväznou časťou UPNZ a s inými územnoplánovacími podkladmi

neexistuje

Vyhodnotenie zámeru / záverečné komplexné stanovisko

Pozemok sa nachádza mimo zastavané územie obce a je určený pre vegetáciu a priestranstvo.

Parcela číslo 810 je podľa UPNO Ivanka pri Nitre Zmeny a Doplnky 3, určená pre vegetáciu produkčnú intenzívnu; vegetácia využívaná pre poľnohospodársku produkciu intenzívnym spôsobom (orná pôda), z časti je určená pre koridor verejného priestranstva s funkciou dopravný tranzit (preložka cesty I/64) a z časti je určená pre vegetáciu s ekostabilizujúcou funkciou.

Informácia o využití územia platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územno-plánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky, na podklade ktorých bola vydaná.

Upozorňujeme, že v súčasnosti prebieha proces obstarania Zmien a doplnkov č. 4 k UPNO Ivanka pri Nitre, v rámci ktorých je navrhovaná všeobecná úprava regulatívov.

Vysvetlenie pojmov:

vegetácia ekostabilizujúca

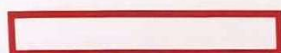
vegetácia s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využívania alebo len s obmedzeným hospodárskym využívaním a s možným malým podielom rekreačným využívaním bez budovania objektov a pod. – napr. lesná vegetácia, mimolesná vegetácia, mokrade, poľnohospodársky nevyužívané trávne porasty, hospodársky les, sprievodná vegetácia vodných tokov v extraviláne a pod);

vegetácia produkčná intenzívna

vegetácia využívaná pre poľnohospodársku produkciu intenzívnym spôsobom – napr. plochy vegetácie poľnohospodárskych kultúr na ornej pôde;

priestranstvo dopravný tranzit

plochy určené pre dopravný tranzit s vylúčením pešieho alebo cyklistického pohybu. Jedná sa o diaľničnú cestu, rýchlostnú cestu, železničnú trať a pod.



Pozemok registra "E" p.č. 810, k.ú. Ivanka pri Nitre



Pozemok registra "E" p.č. 810, k.ú. Ivanka pri Nitre, rok 2024

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 250000 **Ochrana životného prostredia**

290000: **Poľnohospodárstvo**

- odvetvie: - Ochrana prírody a krajiny
- Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy
- Rastlinná produkcia
- Spracovanie poľnohospodárskych produktov - včelárstvo

evidenčné číslo znalca **914764**

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 52/2024 znaleckého denníka

V zmysle § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 týmto vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Oskár Kevický

