

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

Zadávatel': LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
IČ DPH: SK 2021857310

Objednávka číslo: D 5090522 zo dňa 06. 09. 2022

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 39/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov, evidovaných na liste vlastníctva číslo 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie. Tekovské Lužany a spoluvlastníckeho podielu pozemkov vlastníka: Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, podiel: 5/16.

Počet listov znaleckého posudku: 24, z toho príloh: 12

Počet vyhotovení: 5

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov, evidovaných na liste vlastníctva číslo 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie. Tekovské Lužany a spoluvlastníckeho podielu pozemkov vlastníka: Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, podiel: 5/16.

1.2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 06. 09. 2022

1.4. Dátum, ku ktorému sa pozemok ohodnocuje: 28. 09. 2022

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

1.5.1.1. Objednávka č. D 5090522 zo dňa 06. 09. 2022

1.5.1.2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva č. 5090522, LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 06 010 01 Žilina, zo dňa 06. 09. 2022

1.5.2. Dodané znalcom:

1.5.2.1. Výpis z listu vlastníctva č. 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany

1.5.2.2. Kópia katastrálnej mapy, Ortofotomapa

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

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

1.6.4. 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. Linkeš V., Pestún V., Džatko M., 1996: Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek. Príručka pre bonitáciu poľnohospodárskych pôd. Tretie upravené vydanie. Bratislava. VÚPÚ 1996

1.7.5. Džatko M. a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SSR. MPVŽ. Bratislava 1976

1.7.6. prof. Ing. Dušan Majdúch PhD. a kol. Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy

2. POSUDOK

2.1. Analýza stavu – evidenčné údaje

Obec Tekovské Lužany leží v západnej časti južného Slovenska, v mierne zvlhnom údolí dolného Hrona. Obcou prechádza pozemná komunikácia prvej triedy č. I/75, ktorá ju spája s Novými Zámkami a Šahami.

Obhliadku pozemkov som vykonal dňa 28. 09. 2022 so začiatkom 10:00 hod. na základe *Výzvy na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva č. 5090522*, LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, zo dňa 06. 09. 2022. Obhliadky som sa zúčastnil len ja. Telefonicky som kontaktoval spoluvlastníčku posudzovaných pozemkov vedených na liste vlastníctva č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany, Radmilu Drevaňovú, Partizánska 788/15, 935 41 Tekovské Lužany, ktorá uviedla, že obhliadky pozemkov sa neúčastní z dôvodu, že sprevádza manžela na vyšetrení v nemocnici.

Pozemky registra "E" vedené na liste vlastníctva č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany, okres Levice sa nachádzajú južne od zastavaného územia obce Tekovské Lužany. Hranice pozemkov nie sú v teréne viditeľné, sú súčasťou pozemkov registra "C" s druhom pozemku orná pôda a sú účasťou poľnohospodárskeho bloku LPIS (Identifikačný systém produkčných blokov na poľnohospodárskej pôde). V čase obhliadky povrch pozemkov bol skyprený a urovnaný a nachádzali sa na ňom vzídené rastliny repky zimnej, ktorá bola na pozemkoch v predchádzajúcom pestovateľskom roku. Pozemky registra "E" parcelné číslo 2687 a číslo 2688 sú zo severnej strany priamo dostupné zo štátnej cesty číslo 1560 smer Tekovské Lužany – Želiezovce. Pozemky registra "E" parcelné číslo 2917, číslo 2916, číslo 2915 a číslo 2914/1 sú prístupné z južnej strany po poľnej ceste na pozemkoch reg. "C" p.č.2758, p.č. 521/1 a p.č. 2757, vo vzdialenosti 1070 metrov od štátnej cesty číslo 75 smer Tekovské Lužany – Čaka. Pozemok registra "E" parcelné číslo 2914/2 nie je prístupný cestou.

Údaje z výpisu z listu vlastníctva číslo 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany,

Dátum vyhotovenia: 22. 09. 2022

Údaje platné k: 21.09.2022 18:00:00

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parc. č. 2687, výmera 3251 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2688, výmera 16394 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2914/1, výmera 38696 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2914/2, výmera 126 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2915, výmera 4492 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2916, výmera 13617 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce
- parc. č. 2917, výmera 28831 m² druh pozemku: orná pôda
pozemok umiestnené mimo zastavaného územia obce

Časť B: Vlastnícke a iné oprávnené osoby

Vlastník :

1. Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR Podiel: 5/16
2. Porubský Vladimír, Podlužany 52, Podlužany, PSČ 935 27, SR Podiel: 2/16
3. Pataj Milan, Kameničná 22, Kameničná, PSČ 946 01, SR Podiel: 1/16
5. Szabó Alexander r. Szabó, J.A.Komenského 53, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR Podiel: 3/12
6. Krasko Pavol r. Krasko, Ing., Kozmonautov 619/7, Nitra, PSČ 935 41, SR Podiel: 4/16

Časť C: Ľarchy

K nehnuteľnosti

K vlastníkovi

Obsah

- | | |
|---------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1019/2020 zo dňa - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 130EX 1754/18-84 zo dňa 21.02.2020. EÚ Šaľa. JUDr. Ľubomír Pekár - súdny exekútor, podľa § 64. 167, 168 ods.1 písm.b) a na sl.zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného: Štát - PPA. Bratislava. IČO: 30794323. pre povinného: Ing. Drevaňová Radmila (08.12.1973) na pozemok registra E-KNparc. č. 2687. 2688, 2914/1, 2914/2, 2915, 2916. 2917 vo vlastníctve povinného v podiele 5/16. - vz.55/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3 | Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 250/1997-44 Exekútorského úradu Komárno. JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z.. na p.č.2687.2688.2914/1.2914/2.2915.2916.2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 791/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08. |
| Vlastník poradové číslo 3 | Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 251/1997-23 Exekútorského úradu Komárno. JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z.. na p.č.2687.2688.2914/1.2914/2.2915.2916.2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 792/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08. |
| Vlastník poradové číslo 3 | Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 252/1997-24 Exekútorského úradu Komárno. JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z.. na p.č.2687.2688.2914/1.2914/2.2915.2916.2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 793/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08. |
| Vlastník poradové číslo 3 | Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1023/2002-39 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na p.č.2687,2688,2914/1,2914/2,2915,2916.2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960. č.Z 794/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08. |

Evidenčné údaje pozemkov vedených na liste vlastníctva číslo 1871, umiestnené mimo zastavaného územia obce, katastrálne územie Tekovské Lužany, identifikácia pozemkov registra "E" na pozemky registra "C", bonitovaná pôdnoekologická jednotka a užívanie pozemkov sú uvedené v **Tabuľke č. 1**

Evidenčné údaje pozemkov vedené na LV 1871, k. ú. Tekovské Lužany, umiestnenie pozemkov mimo zastavaného územia obce, identifikácia pozemkov registra "E" na pozemok registra "C", skupina kvaóity pôdy, užívanie pozemkov

Tabuľka č. 1

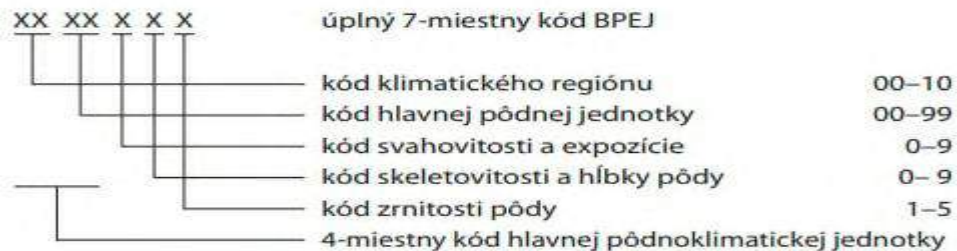
Por. č.	Kat. územie	Číslo LV	Register pozemku	Parcelné číslo EKN	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Vlastník		Identifikácia pozemku na pozemok reg. ČKN			Bonitovaná pôdna ekologická jednotka BPEJ	Skupina kvality podľa BPEJ	Užívanie pozemku, poľnohospodársky blok LPIS		Pozmámka
							Podiel	Plocha (m ²)	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera (m ²)			Označenie bloku	kultúrneho bloku	
1	Tekovské Lužany	1871	EKN	2687	3251	orná pôda	5 / 16	1 016	2688/3	orná pôda	534575	2	Tekovské Lužany 7701/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
2	Tekovské Lužany	1871	EKN	2688	16394	orná pôda	5 / 16	5 123	2688/3	orná pôda	534575	2	Tekovské Lužany 7701/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
3	Tekovské Lužany	1871	EKN	2914/1	38696	orná pôda	5 / 16	12 093	2754/1	orná pôda	710286	2	Tekovské Lužany 7801/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2757	zastavaná plocha a nádvorie	10532					poľná cesta 457 m ²
4	Tekovské Lužany	1871	EKN	2914/2	126	orná pôda	5 / 16	39	2760	orná pôda	530948	2	Tekovské Lužany 7802/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
5	Tekovské Lužany	1871	EKN	2915	4492	orná pôda	5 / 16	1 404	2754/1	orná pôda	710286	3	Tekovské Lužany 7801/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2757	zastavaná plocha a nádvorie	10532					poľná cesta 63 m ²
6	Tekovské Lužany	1871	EKN	2916	13617	orná pôda	5 / 16	4 255	2760	orná pôda	530948	2	Tekovské Lužany 7802/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2754/1	orná pôda	710286	2	Tekovské Lužany 7801/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2757	zastavaná plocha a nádvorie	10532					poľná cesta 183 m ²
7	Tekovské Lužany	1871	EKN	2917	28831	orná pôda	5 / 16	9 010	2760	orná pôda	530948	2	Tekovské Lužany 7802/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2754/1	orná pôda	710286	2	Tekovské Lužany 7801/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		
									2757	zastavaná plocha a nádvorie	10532					poľná cesta 390 m ²
									2760	orná pôda	530948	2	Tekovské Lužany 7802/1 OP	Polnohospodárske družstvo "Pokrok", IČO 00195251		

2.2. Charakteristika prírodných podmienok na poľnohospodárske využitie posudzovaných pozemkov

Zaradenie pozemkov do Bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky BPEJ

Bonitovaná pôdno-ekologická jednotka BPEJ pozemkov registra EKN, vedené na liste vlastníctva č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany je: **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 viac ako 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 ČMa, černoze a hnedozemné kultizemné, zo spraší, stredne ťažké**

Černoze 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 | – rovina bez prejavu až s možnosťou plošnej vodnej erózie 0° - 3° |
| expozícia | 0 | – rovina |
| skeletovitosť | 0 | – bez skeletu |
| hĺbka pôdy | 0 | – hlboké pôdy (60 cm a viac) |

Charakteristika podľa 7. miesta kódu BPEJ

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

Skupina kvality pôdy podľa BPEJ: 2 – pozemky

Nadmorská výška: 157 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 pozemku. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemku a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 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 diferenciacie

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele. Východisková hodnota je upravená koeficientom polohovej diferenciacie. Koeficient polohovej diferenciacie, 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 výnosovou 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 diferenciacie.

2.3.2. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku pôdy poľnohospodárskej pôdy Metóda polohovej diferenciacie

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

kde:

- VŠH_{POZ}** - všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy (€)
M - výmera pozemku v (m²)
VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

kde:

V_{H_{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/m²)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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

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 [V_{H_{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:

pre ornú pôdu v katastrálnom území: Tekovské Lužany **0,9330 €/m²**

V znaleckom posudku sú pozemky posudzované na záväzný druh pozemku tak ako je vedený druh pozemku pozemkov po identifikácii na pozemky registra "C" *orná pôda*.

Koeficienty polohovej diferenciacie k_{PD} pozemkov vedené na liste vlastníctva č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany

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

- skupina kvality podľa BPEJ - 2 **2,31**

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

- rovina 0° - 3°, rovinatý terén s možnosťou prejavov plošnej vodnej erózie **1,00**

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

- požiadavky sú v rovnováhe s ponukou **0,90**

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

- bez technických úprav **0,90**

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

- využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností **0,90**

k_Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (0,40 – 2,300)

- pozemky registra "E" a sú prístupné štátnou cestou **p.č. 2687 a p.č. 2688 0,60**

- pozemky registra "E" **p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915, p.č. 2914/1**, sú súčasťou dvoch pozemkov registra "C" p.č. 2754/1, p.č. 2760 s druhom pozemku orná pôda a pozemku 2757 s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie (poľná cesta) **0,50**

- pozemok registra "E" **p.č. 2914/2**, nie je prístupný cestou, malá výmera **0,40**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z je uvedený v **Tabuľke č. 2**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov vedených na liste vlastníctva číslo 1871,
katastrálne územie Tekvské Lužany

Tabuľka č. 2

Por. č.	Číslo LV	Parcelné číslo reg. EKN	Výmera [m ²]	Záväzný druh pozemku	Skupina kvality pôdy podľa BPEJ	Koefficient polohovej diferenciácie						k _{PD}	Jednotková východisková hodnota pozemku V _{H_{MJ}} [€/m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku V _{SH_{MJ}} [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku V _{SH_{POZ}} [€]
						k _S	k _P	k _N	k _T	k _E	k _Z				
1	1871	2687	3251	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,60	1,0104	0,9330	0,94270	3 064,71
2	1871	2688	16394	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,60	1,0104	0,9330	0,94270	15 454,58
3	1871	2914/1	38696	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,50	0,8420	0,9330	0,78558	30 398,86
4	1871	2914/2	126	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,40	0,6736	0,9330	0,62847	79,19
5	1871	2915	4492	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,50	0,8420	0,9330	0,78558	3 528,83
6	1871	2916	13617	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,50	0,8420	0,9330	0,78558	10 697,26
7	1871	2917	28831	orná pôda	2	2,31	1,00	0,90	0,90	0,90	0,50	0,8420	0,9330	0,78558	22 649,10
Spolu:			105 407	x	x	x						x	x	85 872,52	

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov spoluvlastníckeho podielu vlastníka *Drevaňová Radmila* r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, podiel: 5/16 je uvedený v **Tabuľke č. 3**

Výpočet vlastníckeho podielu všeobecnej hodnoty pozemkov spoluvlastníka: Drevaňová Radmila, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41

Tabuľka č. 3

Por. č.	Číslo LV	Parcelné číslo reg. EKN	Výmera [m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku V _{SH_{POZ}} [€]	Vlastník Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 42		
						Spoluvlastnícky podiel	Výmera spoluvlastníckeho podielu [m ²]	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
1	1871	2687	3251	0,94270	3 064,71	5 / 16	1 015,94	957,72
2	1871	2688	16394	0,94270	15 454,58	5 / 16	5 123,13	4 829,56
3	1871	2914/1	38696	0,78558	30 398,86	5 / 16	12 092,50	9 499,64
4	1871	2914/2	126	0,62847	79,19	5 / 16	39,38	24,75
5	1871	2915	4492	0,78558	3 528,83	5 / 16	1 403,75	1 102,76
6	1871	2916	13617	0,78558	10 697,26	5 / 16	4 255,31	3 342,89
7	1871	2917	28831	0,78558	22 649,10	5 / 16	9 009,69	7 077,84
Spolu:			105 407	x	85 872,52	x	32 940	26 835,16

3. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov, evidovaných na liste vlastníctva číslo 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie. Tekovské Lužany a spoluvlastníckeho podielu pozemkov vlastníka: Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, podiel: 5/16.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota pozemkov a spoluvlastníckeho podielu pozemkov vlastníka: Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, podiel: 5/16, evidovaných na liste vlastníctva číslo 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie. Tekovské Lužany, ku dňu 28. 09. 2022 je uvedená v **Tabuľke č. 4**

Všeobecná hodnota pozemkov a hodnota vlastníckeho podielu pozemkov vedených na LV č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany

Tabuľka č. 4

Por. č.	Číslo LV	Parcelné číslo reg. EKN	Výmera [m ²]	Jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m ²]	Všeobecná hodnota pozemku VŠH _{poz} [€]	Vlastník Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 42		
						Spoluvlastnícky podiel	Výmera spoluvlastníckeho podielu [m ²]	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
1	1871	2687	3251	0,94270	3 064,71	5 / 16	1 015,94	957,72
2	1871	2688	16394	0,94270	15 454,58	5 / 16	5 123,13	4 829,56
3	1871	2914/1	38696	0,78558	30 398,86	5 / 16	12 092,50	9 499,64
4	1871	2914/2	126	0,62847	79,19	5 / 16	39,38	24,75
5	1871	2915	4492	0,78558	3 528,83	5 / 16	1 403,75	1 102,76
6	1871	2916	13617	0,78558	10 697,26	5 / 16	4 255,31	3 342,89
7	1871	2917	28831	0,78558	22 649,10	5 / 16	9 009,69	7 077,84
Spolu:			105 407	x	85 872,52	x	32 940	26 835,16

Rekapitulácia

Všeobecná hodnota pozemkov registra "E" p.č 2687, p.č. 2688, p.č 2914/1, p.č. 2914/2, p.č 2915, p.č. 2916 a p.č. 2917, katastrálne územie Tekovské Lužany, celkovej výmery **105 407 m²** ku dňu 28. 09. 2022 je **85 872,52 €**

z toho: spoluvlastnícky podiel pozemkov vlastníka: Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, podiel: 5/16 je:

výmera spolu: **32 940 m²**

hodnota spolu: **26 835,16 €**

Slovom: **Dvadsaťšesťtisícosemstotridsaťpäť EURO 16 centov**

V Šuranoch dňa 30. 09. 2022



Ing. Oskár Kevický
elektronicky podpísané

4. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka č. D 5090522 zo dňa 28. 09. 2022
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva č. 1871, okres Levice, obec Tekovské Lužany,
katastrálne územie Tekovské Lužany
- 4. 3. Ortofotomapa
- 4. 4. Kópia katastrálnej mapy
- 4.6. Fotodokumentácia
- 4.7. CD nosiče - znalecký posudok
- prílohy

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5090522)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Oskár Kevický, ID: 914764
Znalec pre odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy
mobil: 0904 556 949
e-mail: kevickyoskar@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
1871	Tekovské Lužany	Levice	
Pozemky parcely registra „E“			
Parcela č.	Druh pozemku	Výmera pozemku	Poznámka
2687	Orná pôda	3251 m ²	
2688	Orná pôda	16394 m ²	
2914/1	Orná pôda	38696 m ²	
2914/2	Orná pôda	126 m ²	
2915	Orná pôda	4492 m ²	
2916	Orná pôda	13617 m ²	
2917	Orná pôda	28831 m ²	
<i>Spoluvlastnícky podiel Úpadcu:</i>		<i>5/16</i>	

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Ľubomíra Beňová, Záhradnícka 10, 945 01 Komárno – správca konkurznej podstaty úpadcu: Radmila Drevanová, v konkurze, Partizánska 788/15, 935 41 Tekovské Lužany

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.


- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom. tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 5.10.2022

V Žiline, dňa 6.9.2022


LICITOR group, a. s., Plešnickova 6, 010 01 Žilina
ICO: 364215 správca dražieb DIČ: 2021857310
LICITOR group, a.s.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 22.9.2022
 Obec : 502821 Tekovské Lužany Čas vyhotovenia : 20:33:20
 Katastrálne územie : 862622 Tekovské Lužany Údaje platné k : 21.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1871

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2687	3251	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2688	16394	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2914/1	38696	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2914/2	126	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2915	4492	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2916	13617	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2917	28831	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: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Drevaňová Radmila r. Drevaňová, Ing., Partizánska 788/15, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, Dátum narodenia: 08.12.1973	5/16
	Titul nadobudnutia	
	V-3042/2014 - kúpna zmluva zo dňa 09.12.2013, V-3043/2014 - kúpna zmluva zo dňa 12.12.2013, V-3044/2014 - kúpna zmluva zo dňa 05.05.2014 - vz.352/14. Z-1334/2022,vz.51/22	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Porubský Vladimír, Podlužany 52, Podlužany, PSČ 935 27, SR, Dátum narodenia: 02.02.1961	2/16
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve OS v Leviciach č.16D 463/2003, D not 123/2003 zo dňa 19.12.2003, č.Z-35/04 zo dňa 2.1.2004 - vz.11/04.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Pataj Milan, Kameničná 22, Kameničná, PSČ 946 01, SR, Dátum narodenia: 09.04.1960	1/16
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve č.D 2113/92, D not.60/93 zo dňa 28.2.1996, Z-1960/96 zo dňa 11.3.1996 - vz.19/97.	
	Iné údaje	
	P-515/21 vz. 109/21 Z-2591/21 vz. 112/21	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Szabó Alexander r. Szabó, J.A.Komenského 53, Tekovské Lužany, PSČ 935 41, SR, Dátum narodenia: 10.07.1966	3/12
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V-2802/2008, V-2803/2008, V-2804/2008 zo dňa 17.06.2008 - vz.155/08.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Krasko Pavol r. Krasko, Ing., Kozmonautov 619/7, Nitra, PSČ 935 41, SR, Dátum narodenia: 08.04.1947	4/16

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva zo dňa 7.11.2011, rozhodnutie č.V-4238/2011 zo dňa 7.12.2011 - vz.253/11.
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

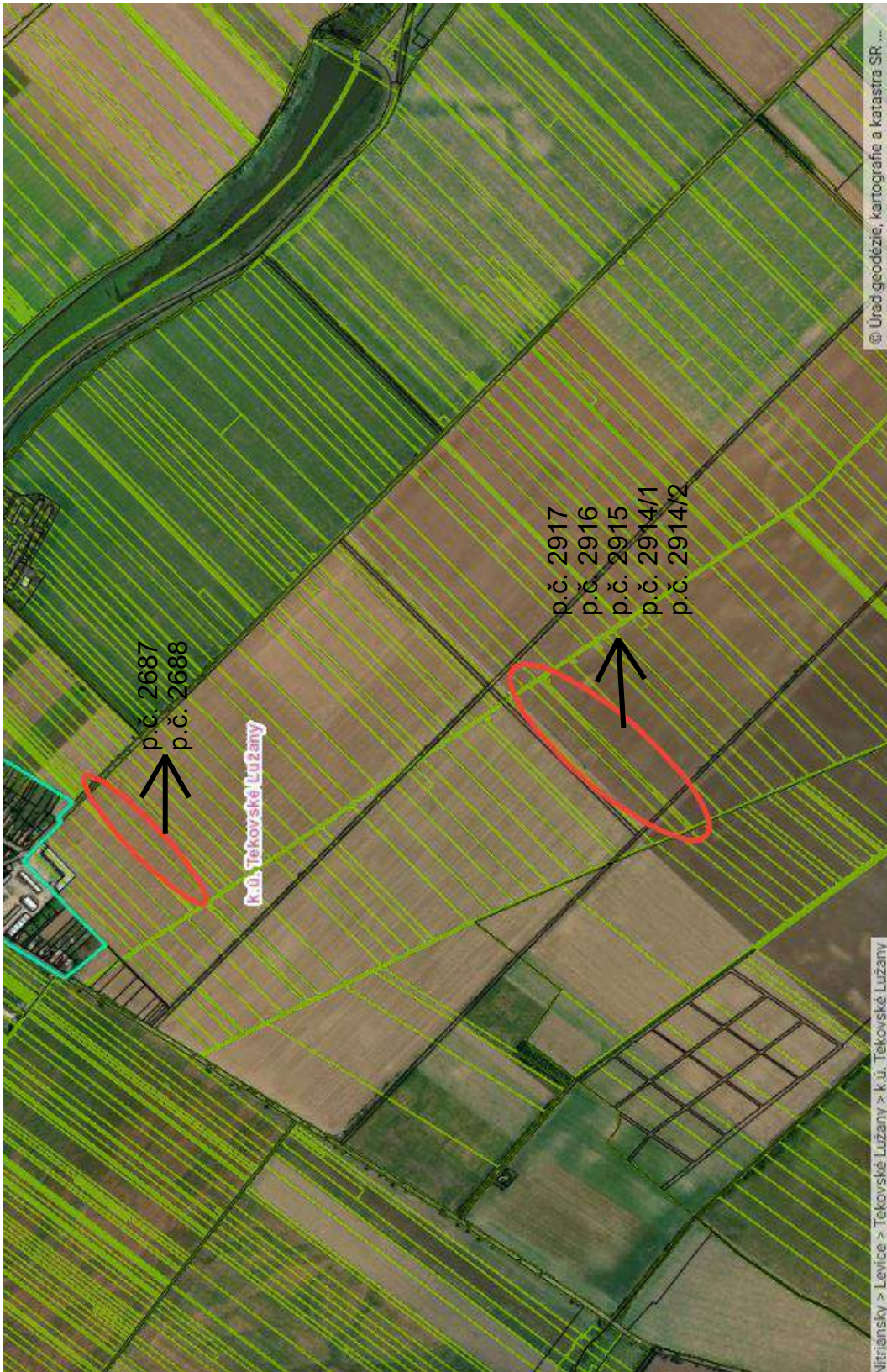
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-1019/2020 zo dňa - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 130EX 1754/18-84 zo dňa 21.02.2020, EÚ Šaľa, JUDr. Ľubomír Pekár - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl.zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného: Štát - PPA, Bratislava, IČO: 30794323, pre povinného: Ing. Drevaňová Radmila (08.12.1973) na pozemok registra E-KN parc. č. 2687, 2688, 2914/1, 2914/2, 2915, 2916, 2917 vo vlastníctve povinného v podiele 5/16. - vz.55/2020
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 250/1997-44 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na p.č.2687,2688,2914/1,2914/2,2915,2916,2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 791/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 251/1997-23 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na p.č.2687,2688,2914/1,2914/2,2915,2916,2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 792/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 252/1997-24 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na p.č.2687,2688,2914/1,2914/2,2915,2916,2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 793/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08.

Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1023/2002-39 Exekútorského úradu Komárno, JUDr.Ladislav Szabó-súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 ods.1 písm. b) zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na p.č.2687,2688,2914/1,2914/2,2915,2916,2917 na 1/16-ový podiel Pataj Milan r.Pataj nar.9.4.1960, č.Z 794/2008 zo dňa 18.2.2008 - vz.53/08.
----------------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





itriansky > Levice > Tekovské Lužany > k.ú. Tekovské Lužany

Pozemky registra "E" vedené na LV č. 1871, katastrálne územie Tekovské Lužany



Parcelný a evidičný plán č. 1/2017, katastrálne územie Tekovské Lužany



01 Tekovské Lužany



02 Tekovské Lužany



03 Tekovské Lužany



04 Tekovské Lužany



05 Tekovské Lužany



06 Tekovské Lužany



07 Tekovské Lužany



08 Tekovské Lužany



09 Tekovské Lužany



10 Tekovské Lužany



11 Tekovské Lužany



12 Tekovské Lužany



13 Tekovské Lužany



14 Tekovské Lužany



15 Tekovské Lužany

Fotodokumentácia pozemkov k.ú. Tekovské Lužany

Miesto: k.ú. Tekovské Lužany

Dátum: 28. september 2022

Číslo	Popis
01	prístupová cesta č. 1560 zo severnej strany k pozemkom reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688
02	prístupová cesta č. 1560 zo severnej strany k pozemkom reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688
03	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688 zo severnej strany
04	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688 zo severnej strany
05	prístupová cesta č. 1560 zo severnej strany k pozemkom reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688
06	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688 zo severnej strany
07	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688 zo severnej strany
08	prístupová cesta č. 1560 zo severnej strany k pozemkom reg. "E" p.č. 2687 a p.č. 2688
09	prístupová poľná cesta k pozemkom reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915 a p.č. 2914/1
10	prístupová poľná cesta k pozemkom reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915 a p.č. 2914/1
11	prístupová poľná cesta k pozemkom reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915 a p.č. 2914/1
12	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915, p.č. 2914/1 a p.č. 2914/2
13	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915, p.č. 2914/1 a p.č. 2914/2
14	pohľad na pozemky reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915, p.č. 2914/1 a p.č. 2914/2
15	prístupová cesta č. 75 k pozemkom reg. "E" p.č. 2917, p.č. 2916, p.č. 2915 a p.č. 2914/1

CD nosiče: CD 1 Znalecký posudok č. 39/2022
CD 2 prílohy

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 39/2022 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
elektronicky podpísané