

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 401023 zo dňa 13.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty výmery pozemkov, určenej zadávateľom, v **k.ú. Andrejová** (okres Bardejov) zapísaných na:

LV č. 206 **parc. E-KN č. 834/100** (orná pôda o výmere **2192 m²** z celkovej výmery 2838 m²)
parc. E-KN č. 872/102 (trvalý trávny porast o výmere **104 m²**)
parc. E-KN č. 873/102 (orná pôda o výmere **88 m²**)
parc. E-KN č. 969/1 (orná pôda o výmere **62 m²** z celkovej výmery 513 m²)
parc. E-KN č. 969/2 (orná pôda o výmere **91 m²**)
LV č. 223 **parc. E-KN č. 489/1** (orná pôda o výmere **1281 m²** z celkovej výmery 2743 m²)
parc. E-KN č. 493/7 (orná pôda o výmere **458 m²** z celkovej výmery 2265 m²)
parc. E-KN č. 506/7 (orná pôda o výmere **126 m²** z celkovej výmery 240 m²)

pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 39 (17)
Počet vyhotovení: 5ks + 1x na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu výmery pozemkov, určenej zadávateľom, v k.ú. Andrejová (okres Bardejov) zapísaných na:

LV č. 206	parc. E-KN č. 834/100 (orná pôda o výmere 2192 m² z celkovej výmery 2838 m ²)
	parc. E-KN č. 872/102 (trvalý trávny porast o výmere 104 m²)
	parc. E-KN č. 873/102 (orná pôda o výmere 88 m²)
	parc. E-KN č. 969/1 (orná pôda o výmere 62 m² z celkovej výmery 513 m ²)
	parc. E-KN č. 969/2 (orná pôda o výmere 91 m²)
LV č. 223	parc. E-KN č. 489/1 (orná pôda o výmere 1281 m² z celkovej výmery 2743 m ²)
	parc. E-KN č. 493/7 (orná pôda o výmere 458 m² z celkovej výmery 2265 m ²)
	parc. E-KN č. 506/7 (orná pôda o výmere 126 m² z celkovej výmery 240 m ²)

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

10.01.2024 - dátum obhliadky

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

17.01.2024 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 401023 zo dňa 13.12.2023

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 206, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023, vytvorený cez ÚGKK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 223, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 834/100, 872/102, 873/102 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR
- Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 969/1, 969/2 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR
- Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 489/1, 493/7, 506/7 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR
- Odpoveď č. 352/2023 na žiadosť o vydanie ÚPI k funkčnému využitiu pozemkov vydaná Obcou Andrejová dňa 08.01.2024
- Poznámky znalkyne z obhliadky nehnuteľností, zo dňa 10.01.2024
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v platnom znení.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) definície pojmov

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.
- **Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- **Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- **Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- **Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- **Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- **Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- **Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M – výmera pozemku

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V_{HMJ} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva

zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Použité postupy - vid'. bod II. Posudok , 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE, a) výber použitej metódy.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je použitá pretože nie sú k dispozícii podklady pre výpočet výnosovej metódy. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 21.10.000, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **listoch vlastníctva**:

č. 206 v k.ú. Andrejová, obec Andrejová, okres Bardejov.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
834/100	2838	Orná pôda		1	1
872/102	104	Trvalý trávny porast		1	1
873/102	88	Orná pôda		1	1
969/1	513	Orná pôda		1	2
969/2	91	Orná pôda		1	2

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Akbari Asadullah, MVDr., 086 37, Andrejová, č. 22, SR, Dátum narodenia: 21.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1202/2014	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653, oznamuje začatie výkonu záložného práva zo dňa 16.05.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.12.2019 - V 3071/2019 k nehnuteľnostiam : parcely EKN 217, EKN 234/1, EKN 396/2, EKN 404, EKN 601/2, EKN 605, EKN 634/2, EKN 634/4, EKN 658, EKN 659, EKN 714/2, EKN 749, EKN 834/100, EKN 834/101, EKN 843/201, EKN 872/102, EKN 872/202, EKN 873/4, EKN 873/102, EKN 873/202, EKN 969/1, EKN 969/2, EKN 1003/1 v podiele 1/1 vo vlastníctve povinného Akbari Asadullah, MVDr., rod. Akbari a to predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 90/2023 - v.z. 41/23	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653- Zmluva o zriadení záložného práva č. 5165105030 na nehnuteľnosti parcela EKN 217, orná pôda o výmere 3208 m ² , EKN 234/1, ostatná plocha o výmere 401 m ² , EKN 396/2, orná pôda o výmere 3250 m ² , EKN 404, orná pôda o výmere 2795 m ² , EKN 601/2, orná pôda o výmere 3683 m ² , EKN 605, orná pôda o výmere 3913 m ² , EKN 634/2, orná pôda o výmere 1022 m ² , EKN 634/4, orná pôda o výmere 1590 m ² , EKN 658, orná pôda o výmere 608 m ² , EKN 659, orná pôda o výmere 950 m ² , EKN 714/2, orná pôda o výmere 4032 m ² , EKN 749, orná pôda o výmere 1640 m ² , EKN 834/100, orná pôda o výmere 2838 m ² , EKN 834/101, orná pôda o výmere 3931 m ² , EKN 843/201, orná pôda o výmere 4160 m ² , EKN 872/102, trvalý trávny porast o výmere 104 m ² , EKN 872/202, trvalý trávny porast o výmere 776 m ² , EKN 873/4, orná pôda o výmere 322 m ² , EKN 873/102, orná pôda o výmere 88 m ² , EKN 873/202, orná pôda o výmere 1890 m ² , EKN 969/1, orná pôda o výmere 513 m ² , EKN 969/2, orná pôda o výmere 91 m ² , EKN 1003/1, orná pôda o výmere 533 m ² na podiel povinného v 1/1 - V 3070/2019 zo dňa 19.12.2019
Vlastník poradové číslo 3	Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosť: parcela EKN 217, EKN 234/1, EKN 396/2, EKN 404, EKN 601/2, EKN 605, EKN 634/2, EKN 634/4, EKN 658, EKN 659, EKN 714/2, EKN 749, EKN 834/100, EKN 834/101, EKN 843/201, EKN 872/102, EKN 872/202, EKN 873/4, EKN 873/102, EKN 873/202, EKN 969/1, EKN 969/2, EKN 1003/1 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5165012934 zo dňa 28.11.2019 - V 3071/2019 zo dňa 27.12.2019

Identifikácia parcely E-KN č. 834/100 na stav C:

parcely E-KN č. 834/100 leží v parcelách C-KN č. 252/7 a č. 257/1

*(List vlastníctva k parcele C-KN č. 252/7 je nezaložený)**(List vlastníctva k parcele C-KN č. 257/1 je nezaložený)*

Identifikácia parcely E-KN č. 872/102 na stav C :**parcely E-KN č. 872/102 leží v parcele C-KN č. 247/3***(List vlastníctva k parcele C-KN č. 247/3 je nezaložený)***Identifikácia parcely E-KN č. 873/102 na stav C :****parcely E-KN č. 873/102 leží v parcele C-KN č. 247/3***(List vlastníctva k parcele C-KN č. 247/3 je nezaložený)***Identifikácia parcely E-KN č. 969/1 na stav C :****parcely E-KN č. 969/1 leží v parcelách C-KN č. 484 a č. 581***(List vlastníctva k parcele C-KN č. 484 je nezaložený)**(List vlastníctva k parcele C-KN č. 581 je nezaložený)***Identifikácia parcely E-KN č. 969/2 na stav C :****parcely E-KN č. 969/2 leží v parcele C-KN č. 582***(List vlastníctva k parcele C-KN č. 582 je nezaložený)***+****č. 223** v k.ú. Andrejová, obec Andrejová, okres Bardejov.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
489/1	2743	Orná pôda		1	2
493/7	2265	Orná pôda		1	2
506/7	240	Orná pôda		1	2

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Akbari Asadullah, MVDr., 086 37, Andrejová, č. 22, SR, Dátum narodenia: 21.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1202/2014	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomašíkova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, oznamuje začatie výkonu záložného práva zo dňa 16.05.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.12.2019 - V 3071/2019 k nehnuteľnostiam : parcely EKN 482/38, EKN 488/15, EKN 488/26, EKN 489/1, EKN 493/7, EKN 504/16, EKN 506/7, EKN 506/29, EKN 506/76, EKN 506/131, EKN 506/153, EKN 506/163, EKN 506/178, EKN 520/45, EKN 521/7, EKN 521/29, EKN 523/6, EKN 526/52, EKN 534/3, EKN 534/14, EKN 537/7, EKN 537/23, EKN 537/54 v podiele 1/1 vo vlastníctve povinného Akbari Asadullah, MVDr., rod. Akbari a to predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 90/2023- v.z. 41/23	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomašíkova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653- Zmluva o zriadení záložného práva č. 5165105030 na nehnuteľnosti parcela EKN 482/38, trvalý trávny porast o výmere 17/24 m2, EKN 488/15, trvalý trávny porast o výmere 1690 m2, EKN 488/26, trvalý trávny porast o výmere 2143 m2, EKN 489/1, orná pôda o výmere 2743 m2, EKN 493/7, orná pôda o výmere 2265 m2, EKN 504/16, orná pôda o výmere 3438 m2, EKN 506/7, orná pôda o výmere 240 m2, EKN 506/29, orná pôda o výmere 2079 m2, EKN 506/76, orná pôda o výmere 47/33 m2, EKN 506/131, orná pôda o výmere 2472 m2, EKN 506/153, orná pôda o výmere 2288 m2, EKN 506/163, orná pôda o výmere 1686 m2, EKN 506/178, orná pôda o výmere 637 m2, EKN 520/45, orná pôda o výmere 1766 m2, EKN 521/7, orná pôda o výmere 1694 m2, EKN 521/29, orná pôda o výmere 511 m2, EKN 523/6, orná pôda o výmere 1475 m2, EKN 526/52, orná pôda o výmere 1435 m2, EKN 534/3, orná pôda o výmere 1553 m2, EKN 534/14, orná pôda o výmere 273 m2, EKN 537/7, orná pôda o výmere 1473 m2, EKN 537/23, orná pôda o výmere 1680 m2, EKN 537/54, orná pôda o výmere 727 m2 na podiel povinného v 1/1 - V 3070/2019 zo dňa 19.12.2019
Vlastník poradové číslo 3	Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomašíkova 48, Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosť: parcela EKN 482/38, EKN 488/15, EKN 488/26, EKN 489/1, EKN 493/7, EKN 504/16, EKN 506/7, EKN 506/29, EKN 506/76, EKN 506/131, EKN 506/153, EKN 506/163, EKN 506/178, EKN 520/45, EKN 521/7, EKN 521/29, EKN 523/6, EKN 526/52, EKN 534/3, EKN 534/14, EKN 537/7, EKN 537/23, EKN 537/54 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5165012934 zo dňa 28.11.2019 - V 3071/2019 zo dňa 27.12.2019

Identifikácia parcely E-KN č. 489/1 na stav C:

parcela E-KN č. 489/1 leží v parcelách C-KN č. 409/1, 557/1 a 580

(List vlastníctva k parcele C-KN č. 409/1 je nezaložený)

(List vlastníctva k parcele C-KN č. 557/1 je nezaložený)

(List vlastníctva k parcele C-KN č. 580 je nezaložený)

Identifikácia parcely E-KN č. 493/7 na stav C :

parcely E-KN č. 493/7 leží v parcelách C-KN č. 415, 557/2 a 580

*(List vlastníctva k parcele C-KN č. 415 je nezaložený)
(List vlastníctva k parcele C-KN č. 557/2 je nezaložený)
(List vlastníctva k parcele C-KN č. 580 je nezaložený)*

Identifikácia parcely E-KN č. 506/7 na stav C :

parcely E-KN č. 506/7 leží v parcelách C-KN č. 415 a 580

*(List vlastníctva k parcele C-KN č. 415 je nezaložený)
(List vlastníctva k parcele C-KN č. 580 je nezaložený)*

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2024.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.01.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Pozemky:

- parc. E-KN č. **834/100** (orná pôda o výmere **2192 m²** z celkovej výmery 2838 m²)
- parc. E-KN č. **872/102** (trvalý trávny porast o výmere **104 m²**)
- parc. E-KN č. **873/102** (orná pôda o výmere **88 m²**)
- parc. E-KN č. **969/1** (orná pôda o výmere **62 m²** z celkovej výmery 513 m²)
- parc. E-KN č. **969/2** (orná pôda o výmere **91 m²**)
- parc. E-KN č. **489/1** (orná pôda o výmere **1281 m²** z celkovej výmery 2743 m²)
- parc. E-KN č. **493/7** (orná pôda o výmere **458 m²** z celkovej výmery 2265 m²)
- parc. E-KN č. **506/7** (orná pôda o výmere **126 m²** z celkovej výmery 240 m²)

k.ú. Andrejová

Stavby:

-

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

Pozemky:

- parc. E-KN č. **834/100** (orná pôda o výmere **646 m²** z celkovej výmery 2838 m²)
- parc. E-KN č. **969/1** (orná pôda o výmere **451 m²** z celkovej výmery 513 m²)
- parc. E-KN č. **489/1** (orná pôda o výmere **1462 m²** z celkovej výmery 2743 m²)
- parc. E-KN č. **493/7** (orná pôda o výmere **1807 m²** z celkovej výmery 2265 m²)
- parc. E-KN č. **506/7** (orná pôda o výmere **114 m²** z celkovej výmery 240 m²)

k.ú. Andrejová

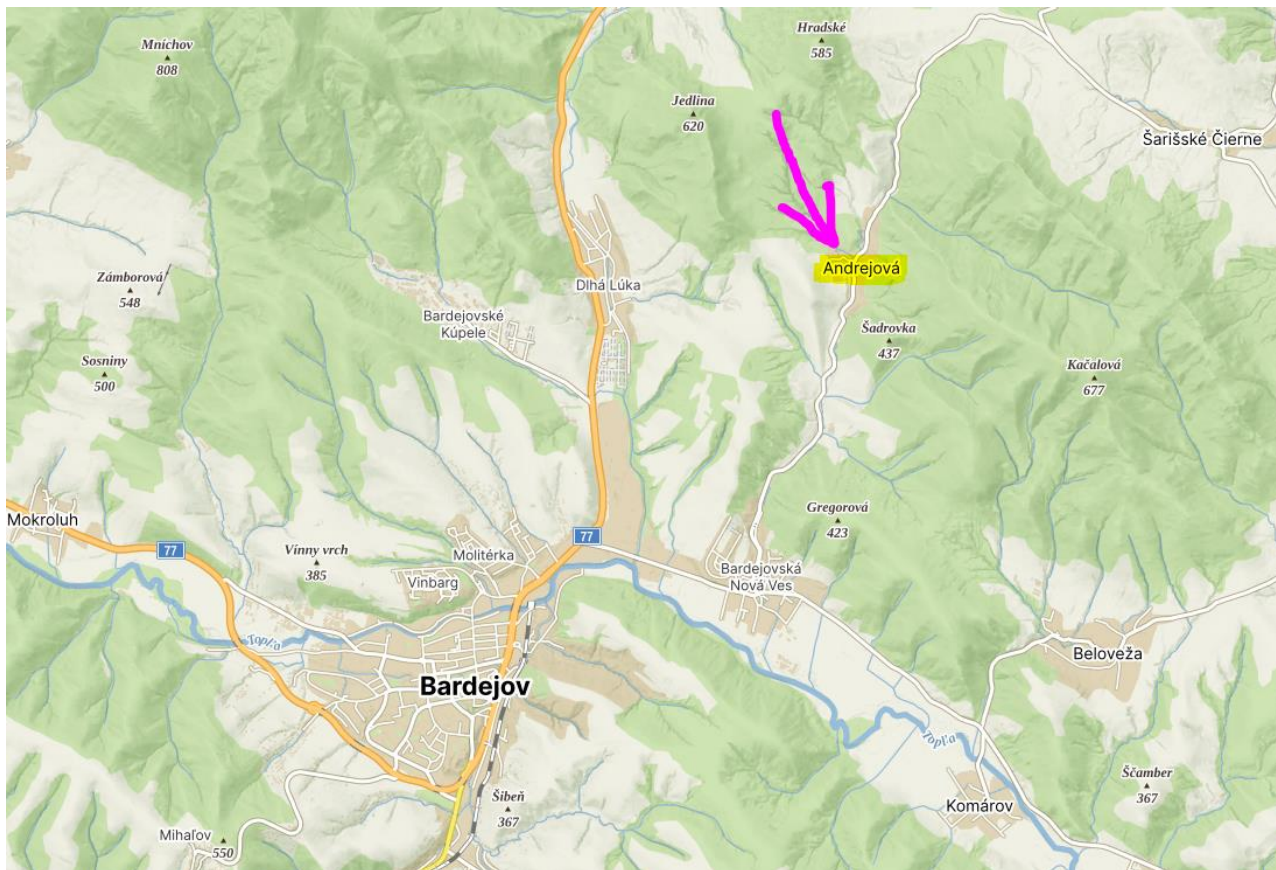
Stavby:

-

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

(vid'. Príloha č. 8 tohto znaleckého posudku - Územnoplánovacia informácia)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Andrejová. Časť pozemkov sa nachádza v zastavanom území obce (areál poľnohospodárskeho družstva) a časť pozemkov sa nachádza mimo zastavaného územia obce (príjazdová cesta).

Obec Andrejová, s počtom obyvateľov cca 360, má základnú občiansku vybavenosť - obecný úrad, hasičská zbrojnica, kostol, potraviny, pálenica. Má vybudovanú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, plynovod, elektrorozvody. Obec nie je odkanalizovaná. Od okresného mesta Bardejov je obec vzdialená približne 8 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 12 min.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

parc. E-KN č. **834/100**

Podľa ÚPI Obce Andrejová je účel využitia ako plocha poľnohospodárskej výroby

parc. E-KN č. **872/102**

Podľa ÚPI Obce Andrejová je účel využitia ako plocha výroby, skladov a skládok

parc. E-KN č. **873/102**

Podľa ÚPI Obce Andrejová je účel využitia ako plocha výroby, skladov a skládok

parc. E-KN č. **969/1**

Jedná sa o cestu III. triedy č. 3517

parc. E-KN č. **969/2**

Jedná sa o vodnú plochu (miestny potok / rieka Andrejovka)

parc. E-KN č. **489/1**

Jedná sa o cestu III. triedy č. 3517

parc. E-KN č. **493/7**

Jedná sa o cestu III. triedy č. 3517

parc. E-KN č. **506/7**

Jedná sa o cestu III. triedy č. 3517

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaných pozemkov nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 orná pôda (v ZÚO)

POPIS

Jedná sa o pozemky:

parc. E-KN č. 834/100,

parc. E-KN č. 873/102 v k.ú. Andrejová.

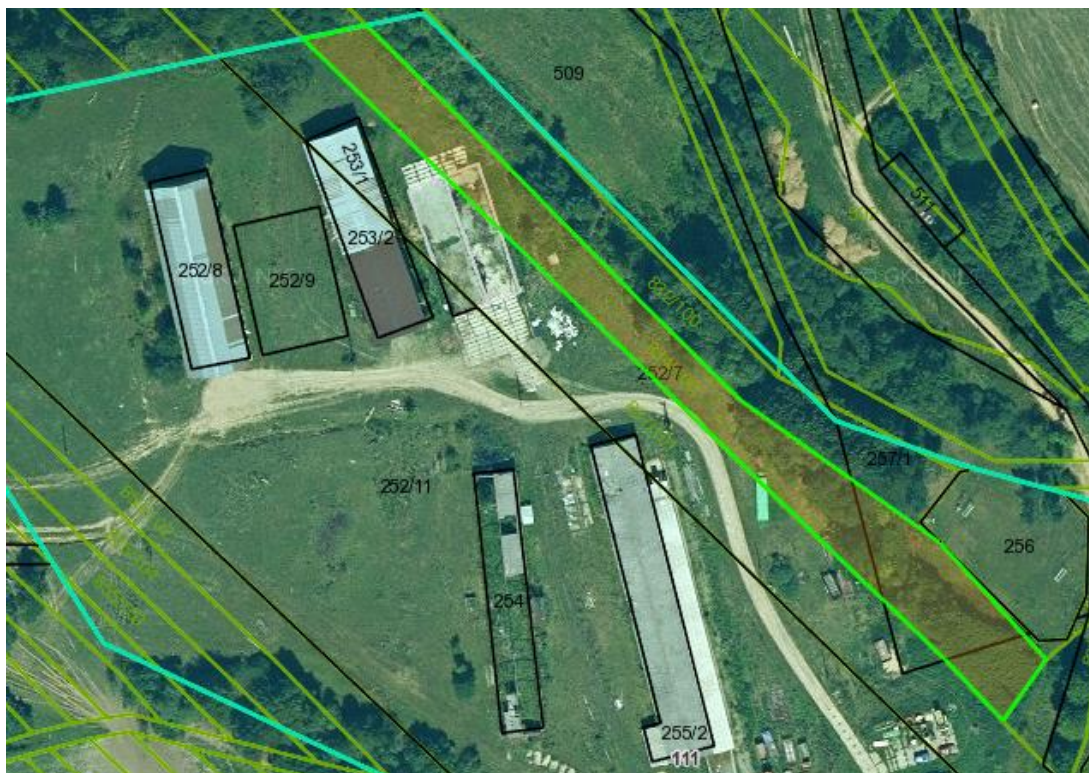
Parcely sú umiestnené v zastavanom území obce, nemajú priamy prístup z obecnej komunikácie. Pozemok je možné napojiť na všetky obecné inžinierske siete – vodovod, plynovod, elektrorozvody. Základná občianska vybavenosť.

Poznámky znalkyne:

Predmetom ohodnotenia nie je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 834/100, ale iba časť (priernik) o výmere 2192 m².

Predmetom ohodnotenia je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 873/102 (88 m²).

Obec Andrejová sa nachádza v blízkosti Bardejova, so silným turistickým ruchom, preto použijem 50% z východiskovej hodnoty mesta Bardejov.



834/100



873/102

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
"E" 834/100 (LV 206) prienik	orná pôda	2192,00	1/1	2192,00
"E" 873/102 (LV 206)	orná pôda	88,00	1/1	88,00
Spolu výmera				2 280,00

Obec:

Andrejová

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 50,00% z 9,96 €/m² = 4,98 €/m²

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 <i>ZÚO</i>	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov v blízkosti obytnej zóny</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>do 15 minút</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>poľnohospodárska poloha</i>	0,95
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>vodovod, plynovod, elektrorozvody</i>	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. zápach z poľnohospodárskej výroby, svahovitosť terénu, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 0,95 * 1,30 * 1,00 * 0,85$	0,5291
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,5291$	2,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. "E" 834/100 (LV 206) prienik	$2\,192,00 \text{ m}^2 * 2,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 764,96
parcelsa č. "E" 873/102 (LV 206)	$88,00 \text{ m}^2 * 2,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	231,44
Spolu		5 996,40

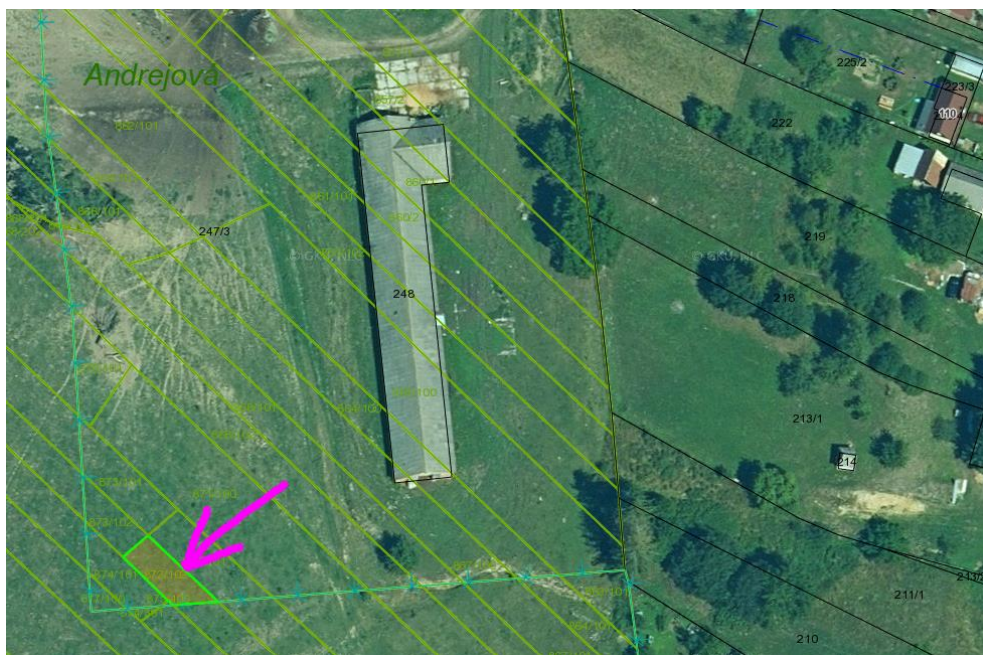
2.1.1.2 trvalý trávny porast (v ZÚO)**POPIS**

Jedná sa o pozemok **parc. E-KN č. 872/102 v k.ú. Andrejová**. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, nemá priamy prístup z obecnej komunikácie. Pozemok je možné napojiť na všetky obecné inžinierske siete – vodovod, plynovod, elektrorozvody. Základná občianska vybavenosť.

Poznámka znalkyne:

Predmetom ohodnotenia je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 872/102 (104 m²).

Obec Andrejová sa nachádza v blízkosti Bardejova, so silným turistickým ruchom, preto použijem 60% z východiskovej hodnoty mesta Bardejov.



872/102

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
"E" 872/102 (LV 206)	trvalý tráv. porast	104,00	1/1	104,00

Obec:

Andrejová

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 50,00% z 9,96 €/m² = 4,98 €/m²

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 <i>ZÚO</i>	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov v blízkosti obytnej zóny</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>do 15 minút</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>poľnohospodárska poloha</i>	0,95
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>vodovod, plynovod, elektrorozvody</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. <i>zápach z poľnohospodárskej výroby, svahovitosť terénu, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 0,95 * 1,30 * 1,00 * 0,85	0,5291
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 0,5291	2,63 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. "E" 872/102 (LV 206)	104,00 m ² * 2,63 €/m ² * 1/1	273,52
Spolu		273,52

2.1.1.3 orná pôda (mimo ZÚO)

POPIS

Jedná sa o pozemky:

- parc. E-KN č. 969/1,**
- parc. E-KN č. 969/2,**
- parc. E-KN č. 489/1,**
- parc. E-KN č. 493/7,**
- parc. E-KN č. 506/7 v k.ú. Andrejová.**

Parcely sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, jedná sa o prístupovú cestu do obce zo severnej aj z južnej strany. Parcely nie je možné napojiť na inžinierske siete. Základná občianska vybavenosť.

Poznámky znalkyne:

Predmetom ohodnotenia nie je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 969/1, ale iba časť (prienik) o výmere 62 m².

Predmetom ohodnotenia je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 969/2 (91 m²).

Predmetom ohodnotenia nie je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 489/1, ale iba časť (prienik) o výmere 1281 m².

Predmetom ohodnotenia nie je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 493/7, ale iba časť (prienik) o výmere 458 m².

Predmetom ohodnotenia nie je celá výmera pozemku parc. E-KN č. 506/7, ale iba časť (prienik) o výmere 126 m².



969/1

969/2



489/1



493/7

506/7

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
"E" 969/1 (LV 206) prienik	orná pôda	62,00	1/1	62,00
"E" 969/2 (LV 206)	orná pôda	91,00	1/1	91,00
"E" 489/1 (LV 223) prienik	orná pôda	1281,00	1/1	1281,00
"E" 493/7 (LV 223) prienik	orná pôda	458,00	1/1	458,00
"E" 506/7 (LV 223) prienik	orná pôda	126,00	1/1	126,00
Spolu výmera				2 018,00

Obec:
Východisková hodnota:

Andrejová
V_{H_M} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>mimo ZÚO</i>	0,70
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby (cesta, vodná plocha)</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>do 15 minút</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>verejné dopravné a technické vybavenie</i>	0,95
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez technickej infraštruktúry</i>	0,80

k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa zápach z poľnohospodárskej výroby, svahovitost' terénu, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,70 * 0,90 * 0,95 * 0,80 * 1,80 * 1,00$	0,6033
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6033$	2,00 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. "E" 969/1 (LV 206) prienik	$62,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124,00
parcels č. "E" 969/2 (LV 206)	$91,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	182,00
parcels č. "E" 489/1 (LV 223) prienik	$1\ 281,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 562,00
parcels č. "E" 493/7 (LV 223) prienik	$458,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	916,00
parcels č. "E" 506/7 (LV 223) prienik	$126,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	252,00
Spolu		4 036,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota výmery pozemkov, určenej zadávateľom, v k.ú. Andrejová (okres Bardejov) zapísaných na:

LV č. 206	parc. E-KN č. 834/100 (orná pôda o výmere 2192 m² z celkovej výmery 2838 m ²)
	parc. E-KN č. 872/102 (trvalý trávny porast o výmere 104 m²)
	parc. E-KN č. 873/102 (orná pôda o výmere 88 m²)
	parc. E-KN č. 969/1 (orná pôda o výmere 62 m² z celkovej výmery 513 m ²)
	parc. E-KN č. 969/2 (orná pôda o výmere 91 m²)
LV č. 223	parc. E-KN č. 489/1 (orná pôda o výmere 1281 m² z celkovej výmery 2743 m ²)
	parc. E-KN č. 493/7 (orná pôda o výmere 458 m² z celkovej výmery 2265 m ²)
	parc. E-KN č. 506/7 (orná pôda o výmere 126 m² z celkovej výmery 240 m ²) ?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
orná pôda (v ZÚO) - parc. č. "E" 834/100 (LV 206) prienik (2 192 m²)	5 764,96
orná pôda (v ZÚO) - parc. č. "E" 873/102 (LV 206) (88 m²)	231,44
trvalý trávny porast (v ZÚO) - parc. č. "E" 872/102 (LV 206) (104 m²)	273,52
orná pôda (mimo ZÚO) - parc. č. "E" 969/1 (LV 206) prienik (62 m²)	124,00
orná pôda (mimo ZÚO) - parc. č. "E" 969/2 (LV 206) (91 m²)	182,00
orná pôda (mimo ZÚO) - parc. č. "E" 489/1 (LV 223) prienik (1 281 m²)	2 562,00
orná pôda (mimo ZÚO) - parc. č. "E" 493/7 (LV 223) prienik (458 m²)	916,00
orná pôda (mimo ZÚO) - parc. č. "E" 506/7 (LV 223) prienik (126 m²)	252,00
Spolu pozemky (4 402,00 m²)	10 305,92
Všeobecná hodnota celkom	10 305,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Desiat'isícristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomašíkova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653, oznamuje začatie výkonu záložného práva zo dňa 16.05.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.12.2019 - V 3071/2019 k nehnuteľnostiam : parcely EKN 217, EKN 234/1, EKN 396/2, EKN 404, EKN 601/2, EKN 605, EKN 634/2, EKN 634/4, EKN 658, EKN 659, EKN 714/2, EKN 749, EKN 834/100, EKN 834/101, EKN 843/201, EKN 872/102, EKN 872/202, EKN 873/4, EKN 873/102, EKN 873/202, EKN 969/1, EKN 969/2, EKN 1003/1 v podiele 1/1 vo vlastníctve povinného Akbari Asadullah, MVDr., rod. Akbari a to predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 90/2023 - v.z. 41/23

Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomašíkova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653, oznamuje začatie výkonu záložného práva zo dňa 16.05.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.12.2019 - V 3071/2019 k nehnuteľnostiam : parcely EKN 482/38, EKN 488/15, EKN 488/26, EKN 489/1, EKN 493/7, EKN 504/16, EKN 506/7, EKN 506/29, EKN 506/76, EKN 506/131, EKN 506/153, EKN 506/163, EKN 506/178, EKN 520/45, EKN 521/7, EKN 521/29, EKN 523/6, EKN 526/52, EKN 534/3, EKN 534/14, EKN 537/7, EKN 537/23, EKN 537/54 v podiele 1/1 vo vlastníctve povinného Akbari Asadullah, MVDr., rod. Akbari a to predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 90/2023- v.z. 41/23

V Poprade, dňa 17.01.2024

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka č. D 401023 zo dňa 13.12.2023 **strana 22**

- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 206, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 25**

- 3, Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 223, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 29**

- 4, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 834/100, 872/102, 873/102 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 33**

- 5, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 969/1, 969/2 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 34**

- 6, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 489/1, 493/7, 506/7 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 35**

- 7, Odpoveď č. 352/2023 na žiadosť o vydanie ÚPI k funkčnému využitiu pozemkov vydaná Obcou Andrejová dňa 08.01.2024 **strana 36**

- 8, Fotodokumentácia **strana 37**

1, Objednávka č. D 401023 zo dňa 13.12.2023

2, Výpis z katastra nemovitostí, výpis z listu vlastnictva č. 206, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023

3, Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 223, k.ú. Andrejová zo dňa 13.12.2023

4, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 834/100, 872/102, 873/102 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023

5, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 969/1, 969/2 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023

6, Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 489/1, 493/7, 506/7 k.ú. Andrejová, zo dňa 13.12.2023

7, Odpoveď č. 352/2023 na žiadosť o vydanie ÚPI k funkčnému využitiu pozemkov vydaná Obcou Andrejová dňa 08.01.2024

Príloha č. 8 : FOTODOKUMENTÁCIA



parc. E-KN č. **834/100** k.ú. Andrejová
(juhovýchodný pohľad)



parc. E-KN č. **872/102** k.ú. Andrejová
parc. E-KN č. **873/102** k.ú. Andrejová
(východný pohľad)



parc. E-KN č. **969/1** k.ú. Andrejová
(severný pohľad)



parc. E-KN č. **969/2** k.ú. Andrejová
(západný pohľad)



parc. E-KN č. **489/1** k.ú. Andrejová)
(severný pohľad)



parc. E-KN č. **493/7** k.ú. Andrejová
(južný pohľad)



parc. E-KN č. **506/7** k.ú. Andrejová
(západný pohľad)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **2/2024**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. 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.