

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 04011 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávatel posudku: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37,
920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2019 zo dňa 19.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2019

Vo veci:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1346, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

- parcely registra C-KN: -parc. č. 2751, orná pôda o výmere 132m²,
 - parc. č. 2767/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11358 m²
 - parc. č. 2767/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2187 m²
 - parc. č. 2767/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1350 m²
 - parc. č. 2767/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 729 m²
 - parc. č. 2767/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²
 - parc. č. 3510/4, orná pôda o výmere 392m²

2) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 2745, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

- parcely registra C-KN: -parc. č. 2767/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 381 m²
 - parc. č. 2767/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m²

• pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 29 (11)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 5+ 1x archív znalca + 1xCD

V Košiciach : 28.03.2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1346, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

- parcely registra C-KN:
parc. č. 2751, orná pôda o výmere 132m²,
parc. č. 2767/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11358 m²
parc. č. 2767/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2187 m²
parc. č. 2767/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1350 m²
parc. č. 2767/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 729 m²
parc. č. 2767/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²
parc. č. 3510/4, orná pôda o výmere 392m²

2) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 2745, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

- parcely registra C-KN:
parc. č. 2767/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 381 m²
parc. č. 2767/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m²

- v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. Účel posudku:

Pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

15.03.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

15.03.2019

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2019 zo dňa 19.02.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: DDHC 003/2019 zo dňa 19.02.2019
- Výpis z listu vlastníctva č. 1346 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- Výpis z listu vlastníctva č. 2745 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Nižná Šebastová, vystavená Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- Znalecký posudok č. 74/2018 vypracoval znalec Ing. František Orság, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Miestna obhliadka pozemkov spojená s miestnym šetrením
- Fotodokumentácia vyhotovená 15.03.2019

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)

E.1 Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. 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:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

E.2 Výnosová metóda

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

$$VŠH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k}$$

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.

E.3. Metóda polohovej diferenciacie

V prílohe č. 3 časti E bod E.3.1.1 znie:

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívачích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€],

kde:

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1.VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení jej noviel. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO- KROS Žilina v spolupráci s USI Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciacie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku bolo prihliadnuté ku kúpnyim cenám pozemkov rovnakého charakteru v danej lokalite a okolí, ktoré sú dostupné na realitných portáloch.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení jej noviel.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností ku dňu 28.02.2019 evidované na liste vlastníctva č. 1346 a liste vlastníctva 2745 v k. ú. Nižná Šebastová, obec Prešov, okres Prešov. V popisných údajoch katastra k danému dátumu sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1346 zo dňa 28.02.2019**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2751	132	orná pôda	1		1	
2767/1	11358	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
2767/2	2187	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
2767/4	1350	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
2767/5	729	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
2767/11	265	zastavaná plocha a nádvorie	26		1	
3510/4	392	orná pôda	1		2	

Legenda:

Kód spôsobu 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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Kód umiestnenia pozemku:

1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hreha Jozef r. Hreha, 080 01 Župčany, č. 323, SR,

Dátum narodenia: 24.06.1960

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-4328/07-248/07, Kúpna zmluva V-3237/08, R-172/10-Žiadosť o zápis GP do KN, Z-2439/12-Žiadosť o zápis rozostavanej stavby

Poznámka:

P-71/13-Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 14C/129/2012 zo dňa 30.8.2012 o vyporiadaní BSM a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa ukladá zdržať sa nakladania s nehnut. zapísanými na LV 1346 - pozemky reg. C KN parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791 a 3510/4, a to až do právoplatného skončenia konania

P-799/13-Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov č. 14C/129/2012 zo dňa 30.8.2012 o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým dopĺňa pôvodné uznesenie aj na rozostavanú stavbu - Kaviareň Išlo na pozemku reg. C KN č.2767/11

P-1/14-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 493/2013 zo dňa 05.12.2013 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Prešov, JUDr. R.Gibarti, s.e., Konštantínova 6, 080 01 Prešov

P-787/14-Upovedomenie o začatí exekúcie EX 838/2014 zo dňa 06.11.2014 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Bardejov, MVDr.Mgr.Pavol Koval', s.e., Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov - pol.vz.434/2014

Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva pre OTP Banka Slovensko a.s.,Štúrova 5,813 54

Bratislava,/IČO:31318916/ na parc.CKN 2751,2767/1,2767/2,2767/4,2767/5,2767/11,2790,2791,3510/4 v podiele 1/1, zo dňa 5.10.2015, V 2987/08,V 1501/10, P-679/2015, - 356/15

P-57/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 81/2016 zo dňa 31.01.2017 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Revúca, JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, 050 01 Revúca - pol.vz.46/2017

P-232/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 13/2017 zo dňa 01.06.2017 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Revúca, JUDr. Marko Rus, a.s., Železničná 257/19, 050 01 Revúca - pol.vz. 203/2017

P 175/2018 - Upovedomenie 409EX 180/18 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Ing. Juraj Korim, Duklianskych hrdinov 2473, 093 01 Vranov nad Topľou, parcely CKN 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11, 2790, 2791, 3510/4 a rozostavaná stavba - Kaviareň Išlo na parcele CKN 2767/11 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 23.05.2018 - číslo zmeny 250/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno: právo prechodu a prejazdu po pozemku parc.č.2767/2 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.2763, 2764,2765, podľa Rozhodnutia č.j.OPÚ 2006/69-42/Fe zo dňa 18.4.2006

V-2987/08-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 81354 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 3510/4,2790,2791,2767/11

V-1501/10-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky reg. C KN parc.č.2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791, 3510/4, 2767/11

V-4477/11-Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Ľubomír Hreha r. Hreha (12.09.1968), 080 06 Podhradík 52 na pozemky reg. C KN parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791, 3510/4, 2767/11

Z-6734/13-Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, č.k. 360/2013 zo dňa 30.9.2013 o zabezpečení nedoplatku zriadením záložného práva na nehnut. na LV 1346 - pozemok reg. C KN parc.č. 2767/11

Z-3289/14-Exekučný príkaz Ex 493/2013 zo dňa 29.05.2014 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 (Jozef Hreha), EÚ Prešov, JUDr. Richard Gibarti, s.e., Konštantínova 6, 080 01 Prešov

Z-79/15-Exekučný príkaz Ex 4730/2013 zo dňa 07.01.2015 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na všetky nehnut. na LV 1346 (Jozef Hreha) v podiele 1/1, EÚ Banská Bystrica, Mgr. Jozef Deák, s.e., Horná 23, 974 01 Banská Bystrica - pol.vz. 6/2015

Por. č.: 1

Z-93/15-Exekučný príkaz Ex 838/2014 zo dňa 08.01.2015 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Jozef Hreha) v podiele 1/1, EÚ Bardejov, MVDr. Mgr. Pavol Koval', s.e., Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov - pol.vz.7/2015

Por. č.: 1

Z 7011/2018 - Exekučný príkaz č. 278EX 510/18-10 na zriadenie exekučného záložného práva od: JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, 050 01 Revúca, na parc. CKN 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11, 2790,2791, 3510/4 a rozostavaná stavba - Kaviareň Išľa na parc. 2767/11 v podiele 1/1 vlastníka pod B 1 zo dňa 26.11.2018 - číslo zmeny 573/2018

Iné údaje:

Záp.796 mpč. 829/1, 829/2, 829/3;

Poznámka:

Bez zápisu.

1.2.2.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1346 zo dňa 28.02.2019**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****-PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2767/9	381	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2767/10	326	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku:

1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hreha Ľubomír r. Hreha, 080 06, Podhradník, č. 52, SR,

Dátum narodenia: 12.09.1968

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-6589/1

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva pre OTP Banka Slovensko a.s.,Štúrova 5,813 54

Bratislava,IČO:31318916/ na parc. CKN 2751,2767/9, 2767/10 v podiele 1/1, zo dňa 5.10.2015, V 2987/08,V 1501/10, P-679/2015, - 356/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno: právo prechodu a prejazdu po pozemku parc.č.2767/9 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.2763, 2764,2765, podľa Rozhodnutia č.j.OPÚ 2006/69-42/Fe zo dňa 18.4.2006

V-2987/08-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 81354 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky parc.č. 2767/9, 2767/10

V-1501/10-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky reg. C KN parc.č. 2767/9, 2767/10

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.3.1 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 15.03.2019, za účasti p. Ľubomíra Hrehu a znalca. Vykonaná obhliadka ohodnocovaných pozemkov a okolia. Pri obhliadkach bolo vykonané: obhliadka pozemkov z každej svetovej strany a nafotenie pozemkov, okolia a miestne šetrenie.
- Skutkový stav nehnuteľnosti je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- Pri obhliadke nebola poskytnutá technická dokumentácia vzhľadom na to, že sa jedná o pozemky.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 1346 a LV č. 2745 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

1/ Na LV č. 1346 k.ú. Nižná Šebastová, zo dňa 28.02.2019 sú evidované pozemky registra C-KN:

- parc. č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11 a 3510/4

2/ Na LV č. 2745 k.ú. Nižná Šebastová, zo dňa 28.02.2019 sú evidované pozemky registra C-KN:

- parc. č. 2767/9 a 2767/10

3/ pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape k.ú. Nižná Šebastová

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**1/ Podľa LV č. 1346 k.ú. Nižná Šebastová zo dňa 28.02.2019:**

- pozemok registra C-KN, parc. č. 2751, orná pôda o výmere 132m²,
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11358 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2187 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1350 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 729 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 3510/4, orná pôda o výmere 392m²

2/ Podľa LV č. 2745 k.ú. Nižná Šebastová zo dňa 28.02.2019:

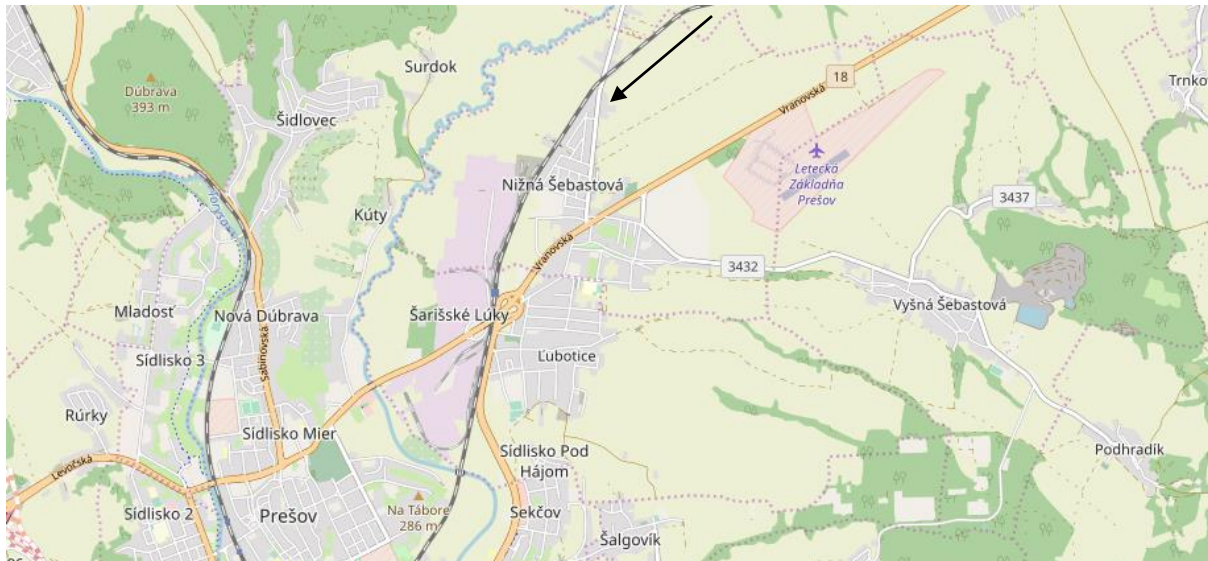
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 381 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2767/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 381 m²

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**Podľa LV č. 1346:**

- Rozostavaná stavba - Kaviareň Išľa na parc. č. 2767/11
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2790 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 2791 trvalý trávny porast o výmere 2644 m²

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha pozemkov v k.ú. Nižná Šebastová

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Nižná Šebastová. Nižná Šebastová je mestskou časťou mesta Prešov. Žije v nej okolo 3 000 obyvateľov. V tejto mestskej časti sa nachádza Letecká základňa generálplukovníka Jána Ambruša v Prešove. Nižná Šebastová leží v severovýchodnej časti mesta Prešov vo vzdialenosti cca 7 km od centra mesta.

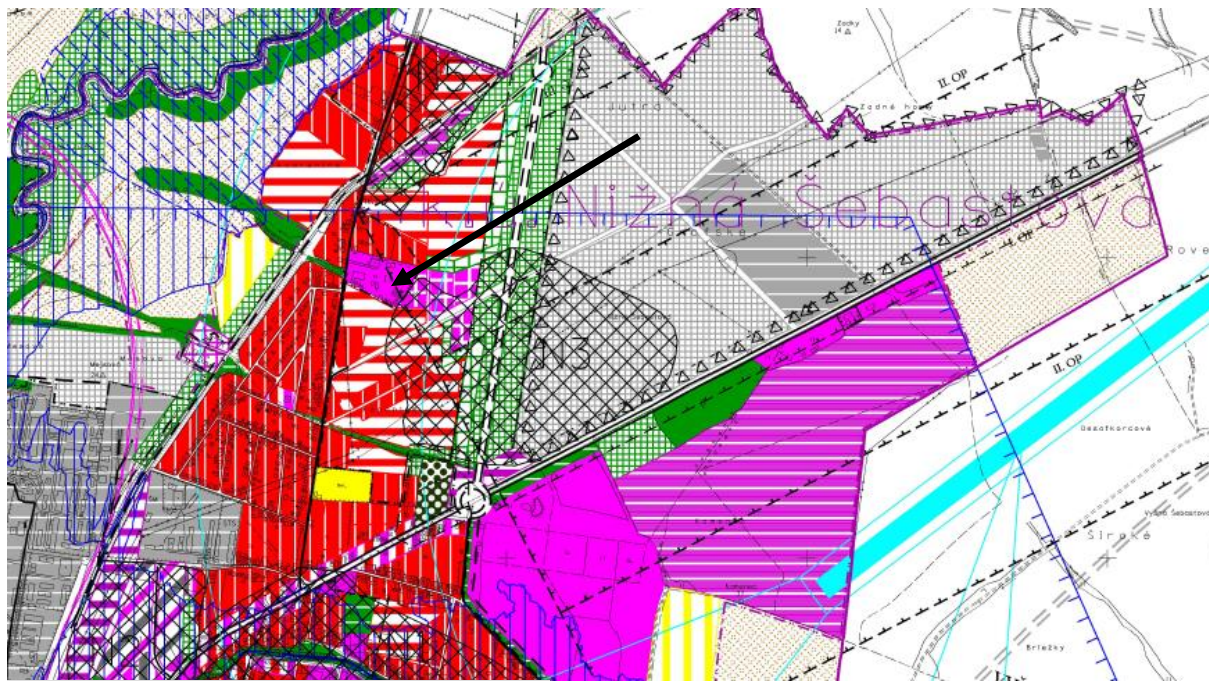


Dopravné spojenie je automobilovou, autobusovou dopravou SAD a MHD. Na okraji obce je aj vlaková zastávka. Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt, ponuka, je ovplyvnená pomerne ľahkou dostupnosťou a blízkosťou do mesta. Ohodnocované pozemky registra C-KN sú situované na konci obce, na rovinatom teréne, ktorý je neupravený, neutržiavaný a nachádza sa v okrajovej časti zastavaného územia obce. V minulosti tvorili pozemky areál kúpeľov Išľa, ktoré od konca 90.ých rokov minulého storočia nie sú v prevádzke a areál chátra. O oživenie areálu sa pokúšalo viacero podnikateľov. Reálne však funguje len reštaurácia. Kúpeľný dom ako aj ubytovacie kapacity nie sú zrekonštruované doteraz. Na pozemkoch sa nachádzalo päť prameňov s liečivou vodou.

V súčasnosti sa vedľa budovy na parc. č. 2764, na pozemku parc. č. 2767/2 nachádzajú tri studne. Pozemky sú prístupné z miestnej spevnenej cestnej komunikácie ulice Fintická. Pozemky sú napojené na miestne rozvody inžinierskych sietí - elektriny a vody. Na pozemku sa nachádza čistička odpadových vôd a prípojka plynu, ktorá je v súčasnosti odpojená. V danej lokalite je možnosť napojenia na spomínané miestne rozvody inžinierskych sietí. V dosahu je kompletná občianska a technická vybavenosť obce a tiež blízka dostupnosť krajského mesta Prešov.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Podľa Územného plánu mesta Prešov

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, podľa územného plánu Mesta Prešov, je účelovo určená pre plochy občianskej vybavenosti, a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny.



LEGENDA :

STAV NÁVRHU	STAV NÁVRHU
obytné plochy rodinných domov	plochy občianskej vybavenosti
obytné plochy bytových domov	plochy dopravy
plochy polyfunkčné OV + bývanie	plochy technickej a komunálnej infraštruktúry
plochy polyfunkčné OV + výroba	hranica pamiatkovej rezervácie
plochy krajinnej zelene	ochranné pásma
plochy urbanistickej zelene	hlavné automobilové komunikácie (ZAKOS)
plochy zariadení poľnohospodárskej a lesnej výroby	les

Nehnuteľnosť sú pozemky parcely registra C-KN, parc. č. 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5 a 2767/11 druhu zastavaná plocha a nádvorcia, parc. č. 2751 orná pôda, nachádzajúce sa v zastavanom území obce. Pozemok parc. č. 3510/4 o výmere 392 m² orná pôda mimo zastavaného územia obce, nachádza sa za oplotením v zadnej časti areálu. Pozemky sú v osobnom vlastníctve, nie sú využívané, sú zarastené náletovými drevinami a v zadnej časti je bývalý park so starými neudržiavanými listnatými stromami. Terén je neupravený, miestami mierne svahovitý.

V susedstve z južnej a juhovýchodnej strany sa nachádzajú pozemky s ornou pôdou využívané na poľnohospodárske účely. Zo severnej strany sa nachádza druhá časť bývalého kúpeľného areálu IŠ'a, v súčasnosti s prevádzkou reštaurácie IŠ'a a zázemím. Táto časť nie je oddelená oplotením.

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

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti sú známe tieto riziká:

1/ V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

2/ Na predloženej liste vlastníctva č. 1346 k.ú. Nižná Šebastová, v časti C sú uvedené t'archy a v časti B poznámky:

Pozri LV č. 1346 - v prílohe znaleckého posudku

3/ Na predloženej liste vlastníctva č. 2745 k.ú. Nižná Šebastová, v časti C sú uvedené t'archy a v časti B poznámky:

Pozri LV č. 2745 - v prílohe znaleckého posudku

4/ Na pozemku parc. č. 2767/11 je postavená budova, ktorá nie je predmetom ohodnotenia

Iné riziká nie sú znalcomi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 1346 a 2745



Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území mesta Prešov, okres Prešov, obec Prešov, v katastrálnom území Nižná Šebastová, na ulici Fintická, zapísané v LV č. 1346 a LV č. 2745 ako parcely registra C-KN. Pozemky ležia v okrajovej časti zastavaného územia mesta Prešov, obkolesené poľnohospodárskymi pozemkami. Parcela s parc. č. 3510/4 o výmere 392 m² leží mimo zastavaného územia obce.

Celková výmera pozemkov je 17120 m².

Použitie koeficientov:

1/Všeobecná situácia: Pri ohodnotení vychádzam z toho, že sa jedná o okrajovú časť obce. Pozemky sa nachádzajú v susedstve obytnej zóny na predmestí, v susedstve bývalého kúpeľného zariadenia a parku a tiež v susedstve poľnohospodárskych pozemkov.

2/Intenzita využitia - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím

- 3/Dopravné vzťahy - pozemky v mestách s možnosťou využitia MHD
 4/Funkčné využitie územia - plochy rekreačných území / vzhľadom na doterajšie využitie pozemkov/
 5/Technická infraštruktúra - v danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete: elektrina, voda, kanál, plyn, avšak tieto siete sa nachádzajú pri hranici pozemku a je potrebné ich dotiahnuť na ďalšie parcely, preto treba brať do úvahy aj nákladovosť na ich realizáciu
 6/Povyšujúce faktory - nevyskytujú sa
7/Redukujúce faktory:
 1/vplyv časového vývoja minulých období,
 2/stavba na pozemku, ktorá nie je predmetom hodnotenia / na parcele č. 2767/11/,
 3/parcely netvoria kompletný celok / parcely č. 2764 a 2765 nie sú predmetom ohodnotenia a nachádzajú sa vo vnútri plochy/,
 4/neudržiavaný park na pozemku, potrebné odstránenie množstva polámaných stromov a náletových drevín.
 5/sutiny na pozemku - potrebné odstránenie
 6/ obmedzujúce - výskyt podzemných prameňov a tokov

Za východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov krajského mesta Prešov 26,56,- eur / m². Ponižujúci faktor zvolený kr=0,8 z dôvodu potrebnej terénnej úpravy pozemku - odpratanie sutín a drevín a ďalších vyššie spomínaných faktorov.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky č. 492/2004 prílohy č. 3, odst. E.3.1, v zmysle jej noviel a vyhlášky č. 213/2017 Z.z..

Metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{m j} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 -0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	V _{HMJ} / eura/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 alebo obvodných 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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2751	orná pôda	132	132,00	1/1	132,00 m ²
2767/1	zastavaná plocha a nádvorie	11358	11358,00	1/1	11358,00 m ²
2767/2	zastavaná plocha a nádvorie	2187	2187,00	1/1	2187,00 m ²
2767/4	zastavaná plocha a nádvorie	1350	1350,00	1/1	1350,00 m ²
2767/5	zastavaná plocha a nádvorie	729	729,00	1/1	729,00 m ²
2767/11	zastavaná plocha a nádvorie	265	265,00	1/1	265,00 m ²
3510/4	orná pôda	392	392,00	1/1	392,00 m ²
2767/9	zastavaná plocha a nádvorie	381	381,00	1/1	381,00 m ²
2767/10	zastavaná plocha a nádvorie	326	326,00	1/1	326,00 m ²
Spolu výmera					17 120,00 m²

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	3. nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím,	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3 dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)neudržiavaný, zarastený pozemok náletovými drevinami atď., sutiny na pozemku – stavebný odpad	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,7776
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,7776$	20,65 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 17 120,00 \text{ m}^2 * 20,65 \text{ EUR/m}^2$	353 528,00 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 2751	2 725,80
parcela č. 2767/1	234 542,70
parcela č. 2767/2	45 161,55
parcela č. 2767/4	27 877,50

parcela č. 2767/5	15 053,85
parcela č. 2767/11	5 472,25
parcela č. 3510/4	8 094,80
parcela č. 2767/9	7 867,65
parcela č. 2767/10	6 731,90
Spolu	353 528,00

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Podľa LV č. 1346 a 2745	2751	132,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/1	11 358,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/2	2 187,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/4	1 350,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/5	729,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/11	265,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	3510/4	392,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/9	381,00
Podľa LV č. 1346 a 2745	2767/10	326,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

1/ Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1346, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

• parcely registra C-KN:

parc. č. 2751, orná pôda o výmere 132m²,

parc. č. 2767/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11358 m²

parc. č. 2767/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2187 m²

parc. č. 2767/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1350 m²

parc. č. 2767/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 729 m²

parc. č. 2767/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m²

parc. č. 3510/4, orná pôda o výmere 392m²

2/ Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 2745, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: PREŠOV, katastrálne územie Nižná Šebastová, a to:

• parcely registra C-KN:

-parc. č. 2767/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 381 m²

-parc. č. 2767/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m²

- v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1/ Všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny pozemku ku dňu 15.03.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Výsledná všeobecná hodnota pozemkov registra C-KN s parc. č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11, 3510/4 podľa LV č. 1346 a pozemkov registra C-KN s parc. č. 2767/9 a 2767/10 podľa LV č. 2745, k.ú. Nižná Šebastová, stanovená výpočtom, metódou polohovej diferenciacie je 354 000,- EUR.

Vzhľadom na polohu a umiestnenie pozemku, určenie účelu v zmysle ÚP Mesta Košice, prístupnosť, možnosť napojenia na verejné inžinierske siete, dostupnosť MHD, vzdialenosť od centra mesta Košice, využitie, technický stav a dopyt na trhu s nehnuteľnosťami, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného pozemku ako celku v danom mieste a čase, pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

353 528,00 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Pozemky	
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2751 (132 m ²)	2 725,80
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/1 (11 358 m ²)	234 542,70
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/2 (2 187 m ²)	45 161,55
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/4 (1 350 m ²)	27 877,50
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/5 (729 m ²)	15 053,85
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/11 (265 m ²)	5 472,25
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 3510/4 (392 m ²)	8 094,80
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/9 (381 m ²)	7 867,65
Podľa LV č. 1346 a 2745 - parc. č. 2767/10 (326 m ²)	6 731,90
Spolu pozemky (17 120,00 m²)	353 528,00
Spolu VŠH	353 528,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	354 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **354 000,00 EUR**

Slovom: **Tristopäťdesiatštyritisíc EUR**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

1/ Na predloženom liste vlastníctva č. 1346 k.ú. Nižná Šebastová, v časti B a C sú uvedené: poznámky a ťarchy:

Poznámka:

P-71/13-Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 14C/129/2012 zo dňa 30.8.2012 o vyporiadanie BSM a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa ukladá zdržať sa nakladania s nehnut. zapísanými na LV 1346 - pozemky reg. C KN parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791 a 3510/4, a to až do právoplatného skončenia konania

P-799/13-Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov č. 14C/129/2012 zo dňa 30.8.2012 o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia , ktorým dopĺňa pôvodné uznesenie aj na rozostavanú stavbu - Kaviareň IŠĽa na pozemku reg. C KN č.2767/11

P-1/14-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 493/2013 zo dňa 05.12.2013 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Prešov, JUDr. R.Gibarti, s.e., Konštantínova 6, 080 01 Prešov

P-787/14-Upovedomenie o začatí exekúcie EX 838/2014 zo dňa 06.11.2014 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Bardejov, MVDr.Mgr.Pavol Koval', s.e., Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov - pol.vz.434/2014

Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva pre OTP Banka Slovensko a.s.,Štúrova 5,813 54 Bratislava,/IČO:31318916/ na parc.CKN 2751,2767/1,2767/2,2767/4,2767/5,2767/11,2790,2791,3510/4 v podiele 1/1, zo dňa 5.10.2015, V 2987/08,V 1501/10, P-679/2015, - 356/15

P-57/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 81/2016 zo dňa 31.01.2017 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Revúca, JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, 050 01 Revúca - pol.vz.46/2017

P-232/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 13/2017 zo dňa 01.06.2017 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Hreha Jozef) v podiele 1/1, EÚ Revúca, JUDr. Marko Rus, a.s., Železničná 257/19, 050 01 Revúca - pol.vz. 203/2017

P 175/2018 - Upovedomenie 409EX 180/18 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Ing. Juraj Korim, Duklianskych hrdinov 2473, 093 01 Vranov nad Topľou, parcely CKN 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11, 2790, 2791, 3510/4 a rozostavaná stavba-Kaviareň Išľa na parcele CKN 2767/11 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 23.05.2018 - číslo zmeny 250/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno: právo prechodu a prejazdu po pozemku parc.č.2767/2 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.2763, 2764,2765, podľa Rozhodnutia č.j. OPÚ 2006/69-42/Fe zo dňa 18.4.2006

V-2987/08-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 81354 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 3510/4,2790,2791,2767/11

V-1501/10-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky reg. C KN parc.č.2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791, 3510/4, 2767/11

V-4477/11-Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Ľubomír Hreha r. Hreha (12.09.1968), 080 06 Podhradík 52 na pozemky reg. C KN parc.č. 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2790, 2791, 3510/4, 2767/11

Z-6734/13-Rozhodnutie Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, č.k. 360/2013 zo dňa 30.9.2013 o zabezpečení nedoplatku zriadením záložného práva na nehnut. na LV 1346 - pozemok reg. C KN parc.č. 2767/11

Z-3289/14-Exekučný príkaz Ex 493/2013 zo dňa 29.05.2014 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 (Jozef Hreha), EÚ Prešov, JUDr. Richard Gibarti, s.e., Konštantínova 6, 080 01 Prešov

Z-79/15-Exekučný príkaz Ex 4730/2013 zo dňa 07.01.2015 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na všetky nehnut. na LV 1346 (Jozef Hreha) v podiele 1/1, EÚ Banská Bystrica, Mgr. Jozef Deák, s.e., Horná 23, 974 01 Banská Bystrica - pol.vz. 6/2015

Por. č.: 1

Z-93/15-Exekučný príkaz Ex 838/2014 zo dňa 08.01.2015 podľa zák. NR SR č. 233/1995 Z.z. na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1346 pod B1 (Jozef Hreha) v podiele 1/1, EÚ Bardejov, MVDr.Mgr. Pavol Koval', s.e., Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov - pol.vz.7/2015

Por. č.: 1

Z 7011/2018 - Exekučný príkaz č. 278EX 510/18-10 na zriadenie exekučného záložného práva od: JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, 050 01 Revúca, na parc. CKN 2751, 2767/1, 2767/2, 2767/4, 2767/5, 2767/11, 2790,2791,

3510/4 a rozostavaná stavba - Kaviareň Išľa na parc. 2767/11 v podiele 1/1 vlastníka pod B 1 zo dňa 26.11.2018 -číslo zmeny 573/2018

2/ Na predložennom liste vlastníctva č. 2745 k.ú. Nižná Šebastová, v časti B a C sú uvedené: poznámka a ťarchy:

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva pre OTP Banka Slovensko a.s.,Štúrova 5,813 54 Bratislava,IČO:31318916/ na parc. CKN 2751,2767/9, 2767/10 v podiele 1/1, zo dňa 5.10.2015, V 2987/08,V 1501/10, P-679/2015, - 356/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno: právo prechodu a prejazdu po pozemku parc.č.2767/9 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.2763, 2764,2765, podľa Rozhodnutia č.j.OPÚ 2006/69-42/Fe zo dňa 18.4.2006

V-2987/08-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 81354 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky parc.č. 2767/9, 2767/10

V-1501/10-Zmluva o zriadení záložného práva pre OTP Banku Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na pozemky reg. C KN parc.č. 2767/9, 2767/10

3/ Na ohodnocovanom pozemku s parc. č. 2767/11 je postavená - Rozostavaná stavba - Kaviareň Išľa, ktorá nie je predmetom ohodnotenia

Iné riziká nie sú znalcovi známe.

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2019 zo dňa 19.02.2019
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: DDHC 003/2019 zo dňa 19.02.2019
- 3) (3xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 1346 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- 4) (2xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 2745 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- 5) (1xA4) Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Nižná Šebastová, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, zo dňa 28.02.2019
- 6) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 15.03.2019

Spolu: 11 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 24/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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