

Znalec : Ing. Dlhôš Róbert, Jasuschova 10 , 040 23 Košice
tel : 0903 705 097, e-mail: rdlhos1@gmail.com

Zadávateľ : DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 04001 Košice, IČO: 36764281

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 1.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 2/2024

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných
na LV č.15998, KÚ Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov,
vo vlastníctve: Masica Slavomír, Komenského 568/39, Bardejov
a Masica Igor, Partizánska 1265/21, Bardejov

Počet listov posudku (z toho príloh) : 29 (z toho 17 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5

Dátum vypracovania : 27.3.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.15998

parc.č. 4474/17	Trvalý trávny porast	3374 m ²
parc.č. 4474/18	Trvalý trávny porast	859 m ²
parc.č. 4474/19	Trvalý trávny porast	855 m ²
parc.č. 4474/20	Trvalý trávny porast	829 m ²
parc.č. 4474/21	Trvalý trávny porast	832 m ²
parc.č. 4474/22	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/23	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/24	Trvalý trávny porast	591 m ²
parc.č. 4478/2	Ostatná plocha	1308 m ²

KÚ Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, vo vlastníctve :
 Ing. Masica Slavomír, Komenského 568/39, 08 501 Bardejov, SR
 Masica Igor, Partizánska 1265/21, 08 501 Bardejov, SR

2. Účel posudku :

Pre účely konania dražby spoločnosťou Dražobník, s.r.o., na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby Slovenská sporiteľňa, a.s.

3. Dátum vyžiadania posudku : 1.3.2024

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 25.3.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 1.3.2024
 Stanovisko Mesta Bardejov k územnoplánovacej informácii zo dňa 12.2.2024
 Potvrdené emailové stanovisko Mesta Bardejov k ÚPI zo dňa 29.2.2024

5.2. Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva, LV č.15998, KÚ Bardejov, zo dňa 21.3.2024
 Mapy príslušných parciel
 Miestne šetrenie
 Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. a č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 Vyhláška č. 490/2004 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a

prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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 znení neskorších predpisov.
 Zákon č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku.
 Zákon č.465/2008 Z.z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti Ministerstva
 financií SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR

8. Vlastnícke a evidenčné údaje hodnotených pozemkov :

8.1. Výpis z listu vlastníctva č.15998, KÚ Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, zo dňa 21.3.2024

A. Majetková podstata :

Pozemok registra „C“:

parc.č. 4474/17	Trvalý trávny porast	3374 m ²
parc.č. 4474/18	Trvalý trávny porast	859 m ²
parc.č. 4474/19	Trvalý trávny porast	855 m ²
parc.č. 4474/20	Trvalý trávny porast	829 m ²
parc.č. 4474/21	Trvalý trávny porast	832 m ²
parc.č. 4474/22	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/23	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/24	Trvalý trávny porast	591 m ²
parc.č. 4478/2	Ostatná plocha	1308 m ²

B. Vlastník :

1. Ing. Masica Slavomír, Komenského 568/39, 08 501 Bardejov, SR
 Spoluvlastnícky podiel : 1/2
2. Masica Igor, Partizánska 1265/21, 08 501 Bardejov, SR
 Spoluvlastnícky podiel : 1/2

C. Ťarchy :

Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,
 Bratislava na nehnut.: CKN 4474/17, 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22,
 4474/23, 4474/24, 4478/2. Záložná zmluva k nehnut. – V 280/2018 zo dňa 28.9.2018

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.3.2024
 Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 25.3.2024

10. Ostatné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje :

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE :

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

a) Výber použitej metódy :

Všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemkov (na mernú jednotku = 1 m²) je možné stanoviť v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a č. 492/ 2004 Z.z., prílohy č.3 ods. E o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódami

- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací a výnosová metóda stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov. Všeobecná hodnota pozemkov je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre dané katastrálne územie a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosť, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku.

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce uvedenej v prílohe číslo 1 k vyhláške číslo 79/1996 časti A.1 prvom bode (orná pôda, trvalé trávne porasty), sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad (\text{Eur})$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m², ktorá sa vypočíta :

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \times K_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2)$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota, ktorá sa stanoví podľa zákona číslo 582/2004 Z.z. v závislosti od katastrálneho územia a okresu.

K_{PD}. koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku, podľa vzťahu :

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

kde

k_S – koeficient vyjadrujúci bonitovanú pôdno-ekologickú jednotku,

k_D – koeficient vyjadrujúci pôdny druh (zrnitostné frakcie),

k_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť,

k_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy

k_P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy,

k_{SP} – koeficient vyjadrujúci výšku spoluvlastníckeho podielu,

k_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory.

k_R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, neboli zistené rozdiely.

Všetky pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

c) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty

2.1 Metóda polohovej diferenciacie

2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou

2.1.1.1

a) Analýza polohy nehnuteľností v KÚ Bardejov:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v extraviláne mesta Bardejov časť Mihaľov.

Mihaľov sa nachádza 5 km juhozápadne nad mestom Bardejov, v nadmorskej výške 487 m.n.m. Mierne zvlnený pahorkatinný povrch chotára v juhozápadnej časti a výrazne členitý hornatinný v severnej časti tvorí treťohorný flyš.

Podľa stanoviska Mesta Bardejov zo dňa 12.2.2024 a 29.2.2024 (viď príloha ÚPI), na parcelách CKN č. 4474/17, 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22, 4474/23, 4474/24 a 4478/2 nie je plánovaná žiadna výstavba. Vzhľadom na túto skutočnosť, hodnotím uvedené parcely ako pozemky na poľnohospodárske využitie.

Realitný trh s poľnohospodárskou pôdou v oceňovanej lokalite zaznamenáva zvýšený dopyt. Dopyt prevyšuje ponuku. Miesta hodnotených parciel nie sú zaťažené negatívnymi vplyvmi.

V regióne je pomerne mierne chladná, mierne vlhká klíma, kde suma teplôt nad 10°C je 2000 - 2200 a dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 208 dní.

2.1.1.1.1

LV č. 15998 (k.ú. Bardejov) pozemok reg "C"

parc.č. 4474/17	Trvalý trávny porast	3374 m ²
parc.č. 4474/18	Trvalý trávny porast	859 m ²
parc.č. 4474/19	Trvalý trávny porast	855 m ²
parc.č. 4474/20	Trvalý trávny porast	829 m ²
parc.č. 4474/21	Trvalý trávny porast	832 m ²
parc.č. 4474/22	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/23	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/24	Trvalý trávny porast	591 m ²
parc.č. 4478/2	Ostatná plocha	1308 m ²

a) Analýza polohy nehnuteľností :

a.1 Pozemky p.č. 4474/17, 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22, 4474/23, 4474/24, 4478/2 sú umiestené 150 – 170 m južne od okrajovej časti obce Mihaľov, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

b.1 Pozemky p.č. 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22, 4474/23, 4474/24, (trvalý trávny porast), sa nachádzajú v nadmorskej výške 425-435 m.n.m.

Pozemky sú súčasťou spoločného obhospodarovaného honu. V súčasnosti je na parcelách udržiavaný pasienok, resp, kosená lúka. Pôda má charakter plytkej kambizeme na flyši, je stredne ťažká až ľahká, piesočnatohlinita, silne skeletovitá. Pozemky ležia na strednom 7°-12° svahu. Kód BPEJ 0878465 t.j. 8.skupina „málo produkčná pôda“ s produkčným pôdnym potenciálom 23.

b.2 Pozemky p.č. 4474/17 (trvalý právny porast) **a 4478/2** (ostatná plocha) sa nachádzajú v nadmorskej výške 410-420 m.n.m. Parcely sú dlhodobo neužívané, neošetrované, zasiahnuté starším lesným náletom. Pôda má charakter plytkej kambizeme na flyši, je stredne ťažká až ľahká piesočnatohlinita, silne skeletovitá. Pozemky ležia na 25° zráze. Vzhľadom na polohu (výrazný svah, resp. zrás) s obtiažnym prístupom, nie sú vhodné na poľnohospodárske využitie. Kód BPEJ 0800895 t.j. 9.skupina „málo produkčná pôda“ s produkčným pôdnym potenciálom 6.

c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľností :

Parcely č. 4474/17 a 4478/2 sa nachádzajú na 25° zráze s obtiažnym prístupom.

Na parcely č. 4474/17, 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22, 4474/23, 4474/24, 4478/2 je zriadené záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

LV	Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 15998"C"	4474/17	TTP	3374	1/2	1687,00
LV 15998"C"	4474/18	TTP	859	1/2	429,50
LV 15998"C"	4474/19	TTP	855	1/2	427,50
LV 15998"C"	4474/20	TTP	829	1/2	414,50
LV 15998"C"	4474/21	TTP	832	1/2	416,00
LV 15998"C"	4474/22	TTP	817	1/2	408,50
LV 15998"C"	4474/23	TTP	817	1/2	408,50
LV 15998"C"	4474/24	TTP	591	1/2	295,50
LV 15998"C"	4478/2	Ostatná plocha	1308	1/2	654,00

Obec (KÚ) :

Bardejov

Východisková hodnota m² TTP :

0,0388 Eur

parcela č. 4474/18, 4474/19, 4474/20, 4474/21, 4474/22, 4474/23, 4474/24

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0878465, 8. skupina úrodnosti pôdy	1,20
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh – (piesočnatohlinitá, silne skeletovitá)	0,85
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem TTP)	3,00
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (intenzívne využívaná)	1,20
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (stredný svah)	0,90
K _{SP} - koeficient vyjadrujúci výsku spluvlast. podielu (spolu 100%)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (blízkosť obce)	1,10
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	3,9988

Koeficient polohovej diferenciácie : 1,2 x 0,85 x 3,0 x 1,2 x 0,90 x 1,1 x 1,1 x 1,0 = 3,9988

Jednotková hodnota pozemku TTP : 3,9988 x 0,0388 Eur/m² = 0,15515 Eur/m²

Všeobecná hodnota pozemku TTP : 2800,00 m² x 0,15515 Eur/m² = 434,42 Eur

Všeobecná hodnota pozemku : 434,42 Eur

Obec (KÚ) :

Bardejov

Východisková hodnota m² TTP :

0,0388 Eur

parcela č. 4474/17

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0800895, 9. skupina úrodnosti pôdy	0,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh – (piesočnatohlinitá, silne skeletovitá)	0,85
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem TTP)	3,00
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (25° zráz)	0,70
K _{SP} - koeficient vyjadrujúci výsku spluvlast. podielu (spolu 100%)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	0,88357

Koeficient polohovej diferenciácie : $0,9 \times 0,85 \times 3,0 \times 0,5 \times 0,7 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 0,88357$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $0,88357 \times 0,0388 \text{ Eur/m}^2 = 0,03428 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $1687,0 \text{ m}^2 \times 0,03428 \text{ Eur/m}^2 = 57,83 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **57,83 Eur**

Obec (KÚ) :

Bardejov

Východisková hodnota m² ostatná plocha:

0,0388 Eur

parcely č. 4478/2

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0800895, 9. skupina úrodnosti pôdy	0,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh – (piesočnatohlinitá, silne skeletovitá)	0,85
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	3,00
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (25° zráz)	0,70
K _{SP} - koeficient vyjadrujúci výskvu spluvlast. podielu (spolu 100%)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	0,88357

Koeficient polohovej diferenciácie : $0,9 \times 0,85 \times 3,0 \times 0,5 \times 0,7 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 0,88357$

Jednotková hodnota pozemku ost.pl. : $0,88357 \times 0,0388 \text{ Eur/m}^2 = 0,03428 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku ost.pl. : $654,0 \text{ m}^2 \times 0,03428 \text{ Eur/m}^2 = 22,42 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **22,42 Eur**

Vyhodnotenie

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 15998 "C" 7747/17	115,67	1/2	57,83
LV 15998 "C" 7747/18	133,28	1/2	66,64
LV 15998 "C" 7747/19	132,66	1/2	66,33
LV 15998 "C" 7747/20	128,62	1/2	64,31
LV 15998 "C" 7747/21	129,09	1/2	64,54
LV 15998 "C" 7747/22	126,76	1/2	63,38
LV 15998 "C" 7747/23	126,76	1/2	63,38
LV 15998 "C" 7747/24	91,70	1/2	45,85
LV 15998 "C" 7748/2	44,84	1/2	22,42
Spolu hodnota	1029,37		514,69

III. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Vlastník	Katastrálne územie	List vlastníctva	Register	Číslo parcely	Výmera (m ²)	Druh pozemku podľa LV	Spolu vlast. podiel	Výmera v podiele (m ²)	JVH Eur/m ²	Výsledný koef. PD	Všeob. hodnota celej výmery (Eur)	Všeob. hodnota v podiele (Eur)
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/17	3374	Trvalý trávny porast	1	1687,00	0,0388	0,8836	115,67	57,83
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/18	859	Trvalý trávny porast	1	429,50	0,0388	3,9988	133,28	66,64
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/19	855	Trvalý trávny porast	1	427,50	0,0388	3,9988	132,66	66,33
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/20	829	Trvalý trávny porast	1	414,50	0,0388	3,9988	128,62	64,31
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/21	832	Trvalý trávny porast	1	416,00	0,0388	3,9988	129,09	64,54
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/22	817	Trvalý trávny porast	1	408,50	0,0388	3,9988	126,76	63,38
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/23	817	Trvalý trávny porast	1	408,50	0,0388	3,9988	126,76	63,38
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4474/24	591	Trvalý trávny porast	1	295,50	0,0388	3,9988	91,70	45,85
Masica Slavomír	Bardejov	15998	C	4478/2	1308	Ostatná plocha	1	654,00	0,0388	0,8836	44,84	22,42
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/17	3374	Trvalý trávny porast	1	1687,00	0,0388	0,8836	115,67	57,83
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/18	859	Trvalý trávny porast	1	429,50	0,0388	3,9988	133,28	66,64
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/19	855	Trvalý trávny porast	1	427,50	0,0388	3,9988	132,66	66,33
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/20	829	Trvalý trávny porast	1	414,50	0,0388	3,9988	128,62	64,31
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/21	832	Trvalý trávny porast	1	416,00	0,0388	3,9988	129,09	64,54
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/22	817	Trvalý trávny porast	1	408,50	0,0388	3,9988	126,76	63,38
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/23	817	Trvalý trávny porast	1	408,50	0,0388	3,9988	126,76	63,38
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4474/24	591	Trvalý trávny porast	1	295,50	0,0388	3,9988	91,70	45,85
Masica Igor	Bardejov	15998	C	4478/2	1308	Ostatná plocha	1	654,00	0,0388	0,8836	44,84	22,42
								10282,00			1029,37	

Výmera pozemkov v podiele v m²

10282,00

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele v EUR

1029,37

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele zaokrúhlené v EUR

1030,-

IV. ZÁVER

4.1 Úloha znalca :

4.1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.15998

parc.č. 4474/17	Trvalý trávny porast	3374 m ²
parc.č. 4474/18	Trvalý trávny porast	859 m ²
parc.č. 4474/19	Trvalý trávny porast	855 m ²
parc.č. 4474/20	Trvalý trávny porast	829 m ²
parc.č. 4474/21	Trvalý trávny porast	832 m ²
parc.č. 4474/22	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/23	Trvalý trávny porast	817 m ²
parc.č. 4474/24	Trvalý trávny porast	591 m ²
parc.č. 4478/2	Ostatná plocha	1308 m ²

KÚ Bardejov, obec Bardejov, okres Bardejov, vo vlastníctve :
Ing. Masica Slavomír, Komenského 568/39, 08 501 Bardejov, SR
Masica Igor, Partizánska 1265/21, 08 501 Bardejov, SR

4.2. Odpoveď :

4.2.1 Po preskúmaní a analýze skutkového stavu a v súlade s postupom uvedeným v predchádzajúcich častiach tohto znaleckého posudku stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, podľa celistvosti parciel, miesta, druhu, kvality a využiteľnosti takto :

4.2.2 Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve **Ing. Masica Slavomír**, Komenského 568/39, 08 501 Bardejov, je :

515,- Eur

Slovom : Päťstopäťnásť Eur

4.2.3 Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve **Masica Igor**, Partizánska 1265/21, 08 501 Bardejov, je :

515,- Eur

Slovom : Päťstopäťnásť Eur

4.2.4 Všeobecná hodnota nehnuteľností horeuvedených vlastníkov **spolu** je :

1.030,- Eur

Slovom : Tisíctridsať Eur

Košiciach 27.3.2024




 Ing. Róbert Dlhoš

V. PRÍLOHY

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 1.3.2024
Stanovisko Mesta Bardejov k územnoplánovacej informácii zo dňa 12.2.2024
Potvrdené emailové stanovisko Mesta Bardejov k ÚPI zo dňa 29.2.2024
Výpis z listu vlastníctva, LV č.15998, KÚ Bardejov, zo dňa 21.3.2024
Mapy príslušných parciel
Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 701 Bardejov
 Obec : 519006 Bardejov
 Katastrálne územie : 801712 Bardejov

Dátum vyhotovenia : 21.3.2024
 Čas vyhotovenia : 17:41:29
 Údaje platné k : 20.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15998

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4474/17	3374	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/18	859	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/19	855	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/20	829	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/21	832	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/22	817	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/23	817	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4474/24	591	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4478/2	1308	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zástavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Masica Slavomír r. Masica, Ing., Komenského 568/39, Bardejov, PSČ 08501, Slovensko, Dátum narodenia: 19.01.1971	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 1248/2014	
	Iné údaje: Žiadosť - GP č. 23/14 - R 658/2014	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. na základe č. V-280/2018 zo dňa 28.09.2018 na nehnuteľnosti : parc. registra „C“ č. 4474/17 trvalý trávny porast o výmere 3374 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/18 trvalý trávny porast o výmere 859 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/19 trvalý trávny porast o výmere 855 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/20 trvalý trávny porast o výmere 829 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/21 trvalý trávny porast o výmere 832 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/22 trvalý trávny porast o výmere 817 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/23 trvalý trávny porast o výmere 817 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/24 trvalý trávny porast o výmere 591 m ² , parc. registra „C“ č. 4478/2 ostatná plocha o výmere 1308 m ² na podiel 1/2, č. P-245/2023, č.z. 2141/2023	-
2	Masica Igor r. Masica, Partizánska 1265/21, Bardejov, PSČ 08501, Slovensko, Dátum narodenia: 19.07.1979	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 1248/2014	
	Iné údaje: Žiadosť - GP č. 23/14 - R 658/2014	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. na základe č. V-280/2018 zo dňa 28.09.2018 na nehnuteľnosti : parc. registra „C“ č. 4474/17 trvalý trávny porast o výmere 3374 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/18 trvalý trávny porast o výmere 859 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/19 trvalý trávny porast o výmere 855 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/20 trvalý trávny porast o výmere 829 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/21 trvalý trávny porast o výmere 832 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/22 trvalý trávny porast o výmere 817 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/23 trvalý trávny porast o výmere 817 m ² , parc. registra „C“ č. 4474/24 trvalý trávny porast o výmere 591 m ² , parc. registra „C“ č. 4478/2 ostatná plocha o výmere 1308 m ² na podiel 1/2, č. P-245/2023, č.z. 2141/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, na nehnut.: parc. ČKN 4474/17, ČKN 4474/18, ČKN 4474/19, ČKN 4474/20, ČKN 4474/21, ČKN 4474/22, ČKN 4474/23, ČKN 4474/24, ČKN 4478/2. Záložná zmluva k nehnut. - V 280/2018 zo dňa 28.09.2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 4474/17

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4474/18

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4474/20

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4474/22

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4474/24

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 4478/2

Prešovský > Bardejov > Bardejov > k.ú. Bardejov



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba

Fotodokumentácia
KÚ Bardejov – časť Mihaľov

parcely č. 4474/17



parcely č. 4474/18



parcely č. 4474/19



parcela č. 4474/20



parcela č. 4474/21



parcela č. 4474/22



parcela č. 4474/23



parcela č. 4474/24



parcela č. 4478/2



VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Poľnohospodárstvo**, odvetvie **Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), Živočíšna produkcia (všeobecná aj špeciálna)**, evidenčné číslo znalca **914545**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **2/2024** do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **2403271**.

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Košice, dňa 27.3.2024



Podpis znalca



