

Znalec: Ing. Michal KOSTIK,
090 16 CERNINA č. 94, evidenčné číslo 911713.
mobil: 0907 340 336, kostikmichal@gmail.com

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol. s.r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka DD 19-2023, zo dňa 28.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 158/2023

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov: popisne evidovaných na LV č.36: parcela č. KN-C 19 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 742: parcela č. KN-C 124, 127, 130, 133, 137, 142/1, 142/2, 143, 146, 148, 155 v spoluvlastníckom podiele 20/708, pozemok na LV č. 816: parcela č. KN-C 380/3 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 816: parcela č. KN-E 344, 484/103, 890/100, 919/100, 919/101, 919/102, 1753/100, 1753/101, 1758, 1782/103, 1784/100, 1784/101, 1791/302, 1791/402, 1791/502, 1791/602, 1791/702, 1791/802, v spoluvlastníckom podiele 20/708, v katastrálnom území obce ŠIBA, okres Bardejov, pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh) : 46 (31)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 (štyri) + 2x CD

V Cernine, 31.08.2023

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov: popisne evidovaných na LV č.36: parcela č. KN-C 19 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 742: parcela č. KN-C 124, 127, 130, 133, 137, 142/1, 142/2, 143, 146, 148, 155 v spoluvlastníckom podiele 20/708, pozemok na LV č. 816: parcela č. KN-C 380/3 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 816: parcela č. KN-E 344, 484/103, 890/100, 919/100, 919/101, 919/102, 1753/100, 1753/101, 1758, 1782/103, 1784/100, 1784/101, 1791/302, 1791/402, 1791/502, 1791/602, 1791/702, 1791/802, v spoluvlastníckom podiele 20/708, v katastrálnom území obce ŠIBA, okres Bardejov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 28.07.2023

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.08.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka DD 19-2023, zo dňa 28.07.2023

5.2 Obstarané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 816, LV č. 36, LV č. 742, katastrálneho územia Šiba, a príslušné Informatívne kópie z katastrálnej mapy, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, zbgis.sk, použité v súlade s Vyhl. MSSR č.33/2009 Z.z..

Tvaromiestne zisťovanie, obhliadka.

Fotodokumentácia častí ohodnocovaných pozemkov.

6. Použitý právny predpis

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Všeobecnú hodnotu hmotného majetku stanovujem metódou polohovej diferenciácie úpravou východiskovej hodnoty stavieb a pozemkov o vplyvy na ne pôsobiace v danom mieste a čase podľa článku D.3.1 prílohy č.3 cenového predpisu.

Pre použité metódy porovnávacej nemám hodnoverný súbor potrebných informácií pre porovnanie. Stavba neprináša výnos, preto nepoužijem ani metódu kombinovanú.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a o prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a o prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 576/2003 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov, a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Vyhláška č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: účely dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a). Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Marián Vyparina a kol., Žilinská univerzita 2001.

Všeobecnú hodnotu hmotného majetku stanovujem metódou polohovej diferenciacie úpravou východiskovej hodnoty pozemkov o vplyvy na ne pôsobiace v danom mieste a čase podľa článku D.3.1 prílohy č.3 cenového predpisu.

Pre použite metódy porovnávacej nemám hodnoverný súbor potrebných informácií pre porovnanie.

Na ohodnocované nehnuteľnosti neviaznu vecné bremená v zmysle cenového predpisu, viď LV v prílohe posudku.

Z vyššie uvedeného stanovená všeobecná hodnota pozemkov je stanovenou hodnotou podľa cenového predpisu.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

Z dôvodu obzvlášť značného rozsahu údajov nevypisujem.

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 816, LV č. 36, LV č. 742, katastrálneho územia Šiba, a príslušné Informatívne kópie z katastrálnej mapy, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, zbgis.sk, použité v súlade s Vyhl. MSSR č.33/2009 Z.z.. sú v prílohovej časti posudku

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a meraním bola vykonaná dňa 18.08.2023.

Predmetom ohodnotenia je pozemok popisne evidovaný na LV č.36: parcela č. KN-C 19 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 742: parcela č. KN-C 124, 127, 130, 133, 137, 142/1, 142/2, 143, 146, 148, 155 v spoluvlastníckom podiele 20/708, pozemok na LV č. 816: parcela č. KN-C 380/3 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 816: parcela č. KN-E 344, 484/103, 890/100, 919/100, 919/101, 919/102, 1753/100, 1753/101, 1758, 1782/103, 1784/100, 1784/101, 1791/302, 1791/402, 1791/502, 1791/602, 1791/702, 1791/802, v spoluvlastníckom podiele 20/708, v katastrálnom území obce ŠIBA, okres Bardejov.

Previedol som obhliadku ohodnocovaných nehnuteľností, zistil som skutkový stav nehnuteľností a porovnal ho s právnou dokumentáciou v takom rozsahu, aby popis nehnuteľností a jej ocenenie bolo komplexné.

Výpočet všeobecnej hodnoty prevádzam pomocou programového vybavenia HYPO 19.50. Zameranie rozmerov miestnosti bolo vykonané pomocou laserového merača typu BOSCH DLE 50.

d). Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Prístup k ohodnocovaným pozemkom je zväčša po cudzích pozemkoch, resp. po pozemkoch vo vlastníctve cudzích osôb.

e). Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom:

Ohodnocované pozemky sú v súlade s geodetickými informáciami, sú evidované popisne na jednotlivých LV, evidované geodeticky v kópii z katastrálnej mapy.

f). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky: popisne evidované na LV č.36: parcela č. KN-C 19 v spoluvlastníckom podiele 1/1,

Pozemky popisne evidované na LV č. 742: parcela č. KN-C 124, 127, 130, 133, 137, 142/1, 142/2, 143, 146, 148, 155 v spoluvlastníckom podiele 20/708,

Pozemok popisne evidovaný na LV č. 816: parcela č. KN-C 380/3 v spoluvlastníckom

podiele 1/1,

Pozemky popisne evidované na LV č. 816: parcela č. KN-E 344, 484/103, 890/100, 919/100, 919/101, 919/102, 1753/100, 1753/101, 1758, 1782/103, 1784/100, 1784/101, 1791/302, 1791/402, 1791/502, 1791/602, 1791/702, 1791/802, v spoluvlastníckom podiele 20/708, v katastrálnom území obce ŠIBA.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a). Analýza polohy nehnuteľností:

Analýzy polohy sú obsiahnuté v popise jednotlivých súborov ohodnocovaných pozemkov.

b). Analýza využitia nehnuteľností:

Analýzy možnosti využitia ohodnocovaných pozemkov sú obsiahnuté v popise jednotlivých súborov ohodnocovaných pozemkov.

c). Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností som nezistil, okrem skutočnosti súvisiacej s konkurzným konaním, resp. s dobrovoľnou dražbou.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 Parcela č. KN-C 19

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcela č. KN-C 19, popisne evidovaný na LV č. 36, katastrálne územie Šiba, v okrese Bardejov.

Jedná sa o pozemok situovaný v širšom strednom zastavanom území obce, v susedstve bytového domu č. súp. 109.

Pozemok je bez účelového využitia, neudržiavaný, zväčša zarastený krovím a burinou, pozemok je svahovitý so sklonom na stranu severnú až SZ.

Na výpočet všeobecnej hodnoty pozemku vplyvajú tieto faktory v danom mieste a čase: jedná sa o pozemok nachádzajúce sa v stavebnom území obce ŠIBA, Ohodnocovaný pozemok je nepravidelného trojuholníkového pôdorysného tvaru, svojim geometrickým tvarom nie je reálne vhodný na využitie pozemnej zástavby. Napojenie pozemkov na inžinierske siete je možné len zo širšieho okolia.

Uvažujem o miernej prevahe zvyšujúcich faktorov z dôvodu zvýšeného záujmu.

Jednotlivé parcely sa nachádzajú približne v kvalitatívne porovnateľných lokalitách, faktory ovplyvňujúce ich hodnotu sú podľa zistenia znalcom porovnateľne rovnaké. Z uvedených dôvodov tieto parcely ohodnocujem spoločne.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 19 | záhrada | 1411,00 | 1/1 | 1411,00 |

Obec:

Šiba

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------|--|---------------------|
| k_s koeficient | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, | 0,85 |

| | | |
|---|---|------|
| všeobecnej situácie | | |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, | 1,00 |
| 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, | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 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) | 1,25 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,25 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,25 * 1,25 * 1,00$ | 1,1953 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,1953$ | 3,97 Eur/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------|--|-------------------------|
| parcela č. 19 | $1\,411,00 \text{ m}^2 * 3,97 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 5 601,67 |
| Spolu | | 5 601,67 |

2.2.1.2 Pozemky LV č.742

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky - parcely popisne evidované na LV č. 742, katastrálne územie Šiba, v okrese Bardejov.

Jedná sa o pozemky, ktoré sú zväčša súčasťou nádvorí, ktoré sú zväčša užívané, ako záhradky zo severnej strany od rodinných domov č. súp. 70, 69, 68, 67, 197, a RD č. súp. 66, v susedstve miestneho Šibského potoka, južne od toku. Pozemok parcela č. KN-C 130 a KN-C 143 sú situované na protihľej strane miestneho potoka, t. j. severne od miestneho potoka.

Pozemky sú zväčša nepravidelných obdĺžnikových pôdorysných tvarov, užívané ako časti nádvoria, záhradiek, situované v ZÚO.

Na výpočet všeobecnej hodnoty oceňovaných pozemkov vplyvajú tieto faktory v danom mieste a čase: jedná sa o pozemky nachádzajúce sa v stavebnom území obce

do 1000 obyvateľov, obce ŠIBA, vzdialenej od okresného mesta BARDEJOV cca 10 km. Využitie pozemku: súčasťou RD so štandardným vybavením. Pozemky sa nachádzajú približne v širšej západnej zastavanej časti obce s dosiahnuteľnosťou do centra obce peši do 5 minút, resp. do mesta Bardejov autom do 10 minút, je tu možnosť prímestskej hromadnej autobusovej dopravy. Z hľadiska priemyselnej polohy sa jedná o polohu obytnú, vidiecku, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, záhrada, resp. ostatná plocha, s možnosťou napojenia na dobrú technickú infraštruktúru: verejný vodovod, elektrická energia, rozvod zemného plynu, telekomunikačný rozvod, v obci je obchod s potravinami, ZŠ, MŠ, KSB. Pri hodnotení pozemkov v daných trhových podmienkach vo všeobecnosti uvažujem o prevahe povyšujúcich faktoroch hlavne z dôvodu zvýšeného dopytu porovnateľných pozemkov v porovnateľných výhodne situovaných obciach vo vzťahu k okresnému mestu BARDEJOV.

Jednotlivé parcely sa nachádzajú približne v kvalitatívne porovnateľných lokalitách, faktory ovplyvňujúce ich hodnotu sú podľa zistenia znalcom porovnateľne rovnaké. Z uvedených dôvodov tieto parcely ohodnocujem spoločne.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera podielu [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 124 | zastavaná plocha a nádvorie | 17,00 | 20/708 | 0,48 |
| 127 | záhrada | 18,00 | 20/708 | 0,51 |
| 130 | ostatná plocha | 39,00 | 20/708 | 1,10 |
| 133 | záhrada | 106,00 | 20/708 | 2,99 |
| 137 | záhrada | 156,00 | 20/708 | 4,41 |
| 142/1 | záhrada | 473,00 | 20/708 | 13,36 |
| 142/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 25,00 | 20/708 | 0,71 |
| 143 | ostatná plocha | 389,00 | 20/708 | 10,99 |
| 146 | zastavaná plocha a nádvorie | 126,00 | 20/708 | 3,56 |
| 148 | záhrada | 82,00 | 20/708 | 2,32 |
| 155 | ostatná plocha | 10,00 | 20/708 | 0,28 |
| Spolu výmera | | | | 40,71 |

Obec:

Šiba

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, | 0,85 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, | 1,00 |
| 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, | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,10 |
| k_T koeficient technickej | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,25 |

| | | |
|---|--|------|
| infraštruktúry pozemku | | |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,75 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,25 * 1,75 * 1,00$ | 1,8408 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{\text{HMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,8408$ | 6,11 Eur/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------|--|-------------------------|
| parcela č. 124 | $17,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 2,93 |
| parcela č. 127 | $18,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 3,11 |
| parcela č. 130 | $39,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 6,73 |
| parcela č. 133 | $106,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 18,30 |
| parcela č. 137 | $156,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 26,93 |
| parcela č. 142/1 | $473,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 81,64 |
| parcela č. 142/2 | $25,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 4,31 |
| parcela č. 143 | $389,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 67,14 |
| parcela č. 146 | $126,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 21,75 |
| parcela č. 148 | $82,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 14,15 |
| parcela č. 155 | $10,00 \text{ m}^2 * 6,11 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 1,73 |
| Spolu | | 248,72 |

2.2.1.3 Vybrané pozemky LV č. 816

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky - vybrané parcely v zmysle obsahu objednávky klienta. Pozemky sú popisne evidované na LV č. 816, katastrálne územie Šiba, v okrese Bardejov.

Jedná sa o pozemky, ktoré sú zväčša súčasťou nádvorí, resp. tzv. predzáhradiek, napr. pred rodinným domom č. súp. 7, a v susedstve rodinného domu č. súp. 3, pozemok parcela č. KN-E 1791/402 je situovaný pred stavbou RD č. súp. 7 a 8, pozemky sú užívané ako súčasť nádvoria pred domami, v susedstve miestnej

obecnej komunikácie, ostatné parcely sú užívané na porovnateľné účely, ako súčasti nádvorí miestnych rodinných domov, v ZÚO. Pozemky sú zväčša nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, užívané ako časti nádvoria, situované v ZÚO.

Na výpočet všeobecnej hodnoty oceňovaných pozemkov vplyvajú tieto faktory v danom mieste a čase: jedná sa o pozemok nachádzajúci sa v stavebnom území obce do 1000 obyvateľov, obce ŠIBA, vzdialenej od okresného mesta BARDEJOV cca 10 km. Využitie pozemku: súčasťou RD so štandardným vybavením. Pozemky sa nachádzajú približne v širšej východnej zastavanej časti obce s dosiahnuteľnosťou do centra obce peši do 5 minút, resp. do mesta Bardejov autom do 10 minút, je tu možnosť prímestskej hromadnej autobusovej dopravy. Z hľadiska priemyselnej polohy sa jedná o polohu obytnú, vidiecku, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na dobrú technickú infraštruktúru: verejný vodovod, elektrická energia, rozvod zemného plynu, telekomunikačný rozvod, v obci je obchod s potravinami, ZŠ, MŠ, KSB.

Pri hodnotení pozemkov v daných trhových podmienkach vo všeobecnosti uvažujem o prevahe povyšujúcich faktoroch hlavne z dôvodu zvýšeného dopytu porovnateľných pozemkoch v porovnateľných výhodne situovaných obciach vo vzťahu k okresnému mestu BARDEJOV.

Jednotlivé parcely sa nachádzajú približne v kvalitatívne porovnateľných lokalitách, faktory ovplyvňujúce ich hodnotu sú podľa zistenia znalcom porovnateľne rovnaké. Z uvedených dôvodov tieto parcely ohodnocujem spoločne.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera podielu [m ²] |
|---------------------|----------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 380/3 | orná pôda | 148,00 | 20/708 | 4,18 |
| 1791/302 | ostatná plocha | 118,00 | 20/708 | 3,33 |
| 1791/402 | ostatná plocha | 304,00 | 20/708 | 8,59 |
| 1791/502 | ostatná plocha | 64,00 | 20/708 | 1,81 |
| 1791/602 | ostatná plocha | 61,00 | 20/708 | 1,72 |
| 1791/702 | ostatná plocha | 109,00 | 20/708 | 3,08 |
| 1791/802 | ostatná plocha | 8,00 | 20/708 | 0,23 |
| Spolu výmera | | | | 22,94 |

Obec:

Šiba

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, | 0,90 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, | 1,00 |
| 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, | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,25 |
| k_I koeficient technickej | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |

| | | |
|---|--|------|
| infraštruktúry pozemku | | |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,75 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,30 * 2,75 * 1,00$ | 3,6197 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 3,6197$ | 12,02 Eur/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|----------------------|---|-------------------------|
| parcelsa č. 380/3 | $148,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 50,25 |
| parcelsa č. 1791/302 | $118,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 40,07 |
| parcelsa č. 1791/402 | $304,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 103,22 |
| parcelsa č. 1791/502 | $64,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 21,73 |
| parcelsa č. 1791/602 | $61,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 20,71 |
| parcelsa č. 1791/702 | $109,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 37,01 |
| parcelsa č. 1791/802 | $8,00 \text{ m}^2 * 12,02 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 2,72 |
| Spolu | | 275,71 |

2.2.1.4 Vybrané pozemky LV č. 816

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky - vybrané parcely v zmysle obsahu objednávky klienta. Pozemky sú popisne evidované na LV č. 816, katastrálne územie Šiba, v okrese Bardejov.

Jedná sa o pozemky v prevažnej miere situované severne, resp. SZ od zastavaného územia obce. Pozemky sú zväčša užívané ako orné pôdy, lúky pasienky a pod., resp. sú čiastočne súčasťami miestnych poľných provizórnych komunikácií, parcelsa č. KN-C 1753/100 - ostatná plocha vo výmere 3556 m² je užívaná ako miestna čiastočne spevnená komunikácia, ktorá vedie od JZ nárožia miestneho futbalového ihriska v smere do miestneho lesného porastu, parcelsa č. KN-E 344 vo výmere 38 456 m² je situovaná v SZ časti územia obce, užívaná ako lúka, pasienky, sčasti zarastená krovím.

Na výpočet všeobecnej hodnoty oceňovaných pozemkov vplyvajú tieto faktory v danom mieste a čase: jedná sa o pozemky nachádzajúce sa mimo stavebného územia obce ŠIBA, vzdalenej od okresného mesta BARDEJOV cca 10 km. Využitie pozemkov: zväčša poľnohospodárske účely

Ohodnocované pozemky sú zväčša nepravidelných pôdorysných tvarov, svojim geometrickým tvarom nie sú reálne vhodné na využitie pozemnej zástavby. Napojenie pozemkov na inžinierske siete je možné len zo širšieho okolia, bez možnosti využitia verejnej dopravy, len v širšom okolí. Prístup na pozemky je možný len po pozemkoch cudzích vlastníkov.

Ohodnocované pozemky sú zväčša časťami poľnohospodárskych pozemkov v danej lokalite, podľa zistenia znalcom nie sú určené na vyšší stupeň využitia, ako je to doteraz. Na základe tejto skutočnosti, ako aj z dôvodu geometrického tvaru pozemkov, nereálnej novej zástavby, uvažujem o miernej prevahe redukujúcich faktorov.

Jednotlivé parcely sa nachádzajú približne v kvalitatívne porovnateľných lokalitách, faktory ovplyvňujúce ich hodnotu sú podľa zistenia znalcom porovnateľne rovnaké. Z uvedených dôvodov tieto parcely ohodnocujem spoločne.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera podielu [m ²] |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 344 | ostatná plocha | 38456,00 | 20/708 | 1086,33 |
| 484/103 | ostatná plocha | 1355,00 | 20/708 | 38,28 |
| 890/100 | ostatná plocha | 7469,00 | 20/708 | 210,99 |
| 919/100 | trvalý tráv. porast | 370,00 | 20/708 | 10,45 |
| 919/102 | trvalý tráv. porast | 607,00 | 20/708 | 17,15 |
| 1753/100 | ostatná plocha | 3556,00 | 20/708 | 100,45 |
| 1753/101 | ostatná plocha | 10,00 | 20/708 | 0,28 |
| 1758 | ostatná plocha | 2881,00 | 20/708 | 81,38 |
| 1782/103 | ostatná plocha | 56,00 | 20/708 | 1,58 |
| 1784/100 | ostatná plocha | 337,00 | 20/708 | 9,52 |
| 1784/101 | ostatná plocha | 51,00 | 20/708 | 1,44 |
| 919/101 | trvalý tráv. porast | 1074,00 | 20/708 | 30,34 |
| Spolu výmera | | | | 1 588,19 |

Obec:

Šiba

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou | 0,75 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, | 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, | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), | 0,90 |
| k_T koeficient technickej | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) | 0,80 |

| | | |
|---|--|------|
| infraštruktúry pozemku | | |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 1. ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz | 0,70 |

J

EDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,75 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,70$ | 0,2381 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{\text{H MJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,2381$ | 0,79 Eur/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|----------------------|--|-------------------------|
| parcelsa č. 344 | $38\,456,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 858,20 |
| parcelsa č. 484/103 | $1\,355,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 30,24 |
| parcelsa č. 890/100 | $7\,469,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 166,68 |
| parcelsa č. 919/100 | $370,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 8,26 |
| parcelsa č. 919/102 | $607,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 13,55 |
| parcelsa č. 1753/100 | $3\,556,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 79,36 |
| parcelsa č. 1753/101 | $10,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 0,22 |
| parcelsa č. 1758 | $2\,881,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 64,29 |
| parcelsa č. 1782/103 | $56,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 1,25 |
| parcelsa č. 1784/100 | $337,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 7,52 |
| parcelsa č. 1784/101 | $51,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 1,14 |
| parcelsa č. 919/101 | $1\,074,00 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ Eur/m}^2 * 20/708$ | 23,97 |
| Spolu | | 1 254,68 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti popisne evidovaných na LV č.36: parcela č. KN-C 19 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 742: parcela č. KN-C 124, 127, 130, 133, 137, 142/1, 142/2, 143, 146, 148, 155 v spoluvlastníckom podiele 20/708, pozemok na LV č. 816: parcela č. KN-C 380/3 v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemky na LV č. 816: parcela č. KN-E 344, 484/103, 890/100, 919/100, 919/101, 919/102, 1753/100, 1753/101, 1758, 1782/103, 1784/100, 1784/101, 1791/302, 1791/402, 1791/502, 1791/602, 1791/702, 1791/802, v spoluvlastníckom podiele 20/708, v katastrálnom území obce ŠIBA, okres Bardejov.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 31.08.2023, 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 pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--|-----------------|-------------------------|
| Pozemky | | |
| Parcela č. KN-C 19 - parc. č. 19 (1 411 m ²) | 1/1 | 5 601,67 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 124 (0,48 m ²) | 20/708 | 2,93 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 127 (0,51 m ²) | 20/708 | 3,11 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 130 (1,1 m ²) | 20/708 | 6,73 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 133 (2,99 m ²) | 20/708 | 18,30 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 137 (4,41 m ²) | 20/708 | 26,93 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 142/1 (13,36 m ²) | 20/708 | 81,64 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 142/2 (0,71 m ²) | 20/708 | 4,31 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 143 (10,99 m ²) | 20/708 | 67,14 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 146 (3,56 m ²) | 20/708 | 21,75 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 148 (2,32 m ²) | 20/708 | 14,15 |
| Pozemky LV č.742 - parc. č. 155 (0,28 m ²) | 20/708 | 1,73 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 380/3 (4,18 m ²) | 20/708 | 50,25 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/302 (3,33 m ²) | 20/708 | 40,07 |

| | | |
|--|--------|-----------------|
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/402 (8,59 m ²) | 20/708 | 103,22 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/502 (1,81 m ²) | 20/708 | 21,73 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/602 (1,72 m ²) | 20/708 | 20,71 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/702 (3,08 m ²) | 20/708 | 37,01 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1791/802 (0,23 m ²) | 20/708 | 2,72 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 344 (1 086,33 m ²) | 20/708 | 858,20 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 484/103 (38,28 m ²) | 20/708 | 30,24 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 890/100 (210,99 m ²) | 20/708 | 166,68 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 919/100 (10,45 m ²) | 20/708 | 8,26 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 919/102 (17,15 m ²) | 20/708 | 13,55 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1753/100 (100,45 m ²) | 20/708 | 79,36 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1753/101 (0,28 m ²) | 20/708 | 0,22 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1758 (81,38 m ²) | 20/708 | 64,29 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1782/103 (1,58 m ²) | 20/708 | 1,25 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1784/100 (9,52 m ²) | 20/708 | 7,52 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 1784/101 (1,44 m ²) | 20/708 | 1,14 |
| Vybrané pozemky LV č. 816 - parc. č. 919/101 (30,34 m ²) | 20/708 | 23,97 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 7 380,78 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 7 400,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisícštyristo Eur | | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností som nezistil.

V Cernine, dňa 31.08.2023

Ing. Michal Kostik
znalec

IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka DD 19-2023, zo dňa 28.07.2023

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 816, LV č. 36, LV č. 742, katastrálneho územia Šiba, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, zbgis.sk, použité v súlade s Vyhl. MSSR č.33/2009 Z.z..

Príslušné informatívne kópie z katastrálnej mapy, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, zbgis.sk, použité v súlade s Vyhl. MSSR č.33/2009 Z.z..

Fotodokumentácia častí ohodnocovaných pozemkov.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 - STAVEBNÍCTVO a odvetvie: 370100 - Pozemné stavby a 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 911713.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod č. 158/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca