

Znalec: Ing. Vladimír Jurek, Ťačevská 36, 085 01 Bardejov, č.t. 0903 755 981,
ev.číslo: 914 832

Zadávateľ: Marián Renčko
Mokroluh 15
086 01 Rokytov
v zastúpení
Mgr. Janou Čižmárovou,
správcom konkurznej podstaty

Číslo objednávky: zo dňa 22.5.2025

ODBORNÉ VYJADRENIE

DODATOK č. 1

k číslu 10/2025

Vo veci: Určenie všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti – poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve zadávateľa parcely EKN 1475 vedenej na LV 1441 a E KN 1482 vedenej na LV 1442 v kat. úz. Mokroluh

Znalecký úkon: 13/2025

Počet strán (z toho príloh): 24 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Určenie priemernej všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti – poľnohospodárskej pôdy v konkurznom konaní vedenom voči úpadcovi Marián Renčko, Mokroluh 15 na základe žiadosti správcu konkurznej podstaty o doplnenie parciel E KN 1475 a 1485 do odborného vyjadrenia č. 10/2025.

2. Účel posudku: Určenie priemernej všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti – poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území Mokroluh, okres Bardejov vo vlastníctve Mariána Renčka, bytom Mokroluh 15, 086 01 Rokytovej, parcely EKN 1475 vedenej na LV 1441 a E KN 1482 vedenej na LV 1442.

3. Dátum vyžiadania posudku: 22.5.2025

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 25.5.2025

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť oceňuje: 25.5.2025

6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané objednávateľom:

Objednávka zo dňa 13.5.2025

6.2. Získané znalcom:

- Grafická identifikácia parciel vytvorená programom WKokeš32
- Výpis z listu vlastníctva č. 1441, 1442 kat. úz. Mokroluh vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia mapy záujmového územia
- Údaje mapového klienta ZBGIS - <https://zbgis.skgeodesy.sk>
- Ortofoto mapa záujmového územia

7. Použité cenové a právne predpisy

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie právne predpisy

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky MS SR č. 500/2005 Z.z.
- Metodika na vypracovanie znaleckého posudku.
- Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.

9. Zoznam použitej literatúry

- LINKEŠ V., PESTÚN V., DŽATKO M. 1996.: Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek. Príručka pre bonitáciu poľnohospodárskych pôd. Tretie upravené vydanie. Bratislava: VÚPÚ Bratislava, 1996.
- DŽATKO M. a kol. : Charakteristika bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek SSR. MPVŽ, Bratislava, 1976
- DŽATKO M. a kol.: Agroklimatické regióny SR. Záverečná správa, VCPÚ - ÚPVR, Bratislava, 1989
- STREĎANSKÁ A. 1999. Využitie máp bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek a oceňovanie pôdy. SPU, Nitra 1999. 24 s.
- DŽATKO M., LINKEŠ V., PESTÚN V. : Sústava v podobe zoznamu 5-miestnych kódov BEPJ v publikácii : KELEČKA a kol., 1985
- DŽATKO M. a kol. : Sústava v podobe zoznamu 5-miestnych kódov BEPJ publikovaná Džatkom a kol., 1976
- DŽATKO M., SOBOCKÁ J.: Príručka pre používanie máp pôdnoekologických jednotiek. Inovovaná príručka pre bonitáciu a hodnotenie poľnohospodárskych pôd Slovenská. Bratislava, 2009. VÚPOP Bratislava.

II. ODBORNÉ VYJADRENIE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v tomto odbornom vyjadrení bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Podľa zákona č.103/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti, ... podľa § 70 ods.2 „Záväzným údajom katastra nehnuteľnosti nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“. Na základe uvedeného ja ako znalec z odboru poľnohospodárstvo vykonám ocenenie pozemkov vedených na LV 1441 a LV 1442 v kat. úz. Mokroluh ako orná pôda a trvalý trávny porast mimo zastavaného územia.

b) Pôdoznalecká charakteristika nehnuteľností :

Ocenenie ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciácie bude vykonané v závislosti od druhu pozemku v súbore C-KN, hodnoty BPEJ, s hľadiskom na produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy, dopravnú prístupnosť k pozemkom a svahovitost' pozemkov.

Kat. úz. Mokroluh

LV	Parcela E KN	Výmera v m ²	Parcela C KN	Výmera v m ²	Druh pozemku v C KN	BPEJ	Skupina kvality
1441	1475	19869	1072	18807	Ttp	0869522	7
			1074	1062	Orná pôda		
1442	1482	85216	1069	55066	Ttp	0878462	8
			1071	921	Ost. plocha		
			1069	29229	Ttp	0869522	7
Spolu		105085		105085			

Pre presné vymeranie pozemkov a ich rozdelenie podľa kultúr a bonitovaný pôdných ekologických jednotiek je potrebné zameranie pozemkov na to oprávnenou geodetickou firmou.

Katastrálne územie Mokroluh:**Kód BPEJ 0878462**

Ide o región mierne chladný, mierne vlhký, suma priemerných denných teplôt $>10^{\circ}\text{C}$ 2200 – 2000, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C 208 dní, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie $12 - 14^{\circ}\text{C}$, pôdny typ kambizeme kultizemné (alebo modálne) a rankre kambizemné, plytké, zo zvetralín flyša, stredne ťažké až ťažké, lokálne veľmi ťažké, stredný svah, južná expozícia, stredne skeletovité, plytké pôdy, stredne ťažké pôdy – hlinité

Kód BPEJ 0869522

Ide o región mierne chladný, mierne vlhký, suma priemerných denných teplôt $>10^{\circ}\text{C}$ 2500 – 2200, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C 215 dní, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie $13 - 15^{\circ}\text{C}$, pôdny typ kambizeme kultizemné, pseudoglejové, zo zvetralín flyša, stredne ťažké, stredný svah, južná expozícia, stredne skeletovité, hlboké pôdy, stredne ťažké pôdy – hlinité

Najlepšie bonitované pôdnoekologické jednotky v danom katastrálnom území sú: 0701001, 0705041, 0706002, 0714062, 0769205, 0769405, 0769422, 0866231, 0869422, 0966045.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Parcely sa nachádzajú severne od intravilánu obce v hone nazývanom Olšinky v katastrálnom území Mokroluh. Parcely sú čiastočne poľnohospodársky využívané ako trvalý trávny porast. Pozemky sú značne porastené náletovými drevinami a nie sú poľnohospodársky využívané. Časti pozemkov, ktoré sú v súbore „C“ vedené ako zastavaná plocha, príp. les nebudú v tomto odbornom posudku oceňované, keďže ja nie som oprávnený ich ako znalec z odboru poľnohospodárstvo oceňovať.

Iné pozemky (odkalisko, skládky odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo s kamením, ochranné hrádze, bermy, slatiny a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok – krovie, skaly, štrk, kamene a iné sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu trvalý trávny porast podľa osobitného zákona – Prílohy č.1 zákona č. 582/2004 Z.z.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemky v kat. úz. Mokroluh sú využívané ako trvalý trávny porast – kód využitia: 7 – Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast. Umiestnenie pozemku 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Obec Mokroluh má schválený územný plán. Parcely C KN 1475 a 1482 sú podľa schváleného územného plánu určené na poľnohospodárske využitie.

Ocenenie pozemku vykonám v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené vo vyhláške MS SR č. 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v časti E.3 Metóda polohovej diferenciacie, E.3.1.2 – Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí, druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.

Všeobecná hodnota pozemku sa podľa uvedenej vyhlášky stanoví týmito metódami:

- porovnávacía
- výnosová
- metóda polohovej diferenciacie

Použitie porovnávacej metódy neprichádza do úvahy, pretože neexistujú objektívne podklady na porovnanie v lokalite k dátumu ohodnotenia. Výnosovú metódu nie je možné v tomto prípade použiť, nakoľko neexistujú objektívne podklady na vyhodnotenie poľnohospodárskej pôdy. Z uvedených dôvodov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu :

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

kde

M - výmera pozemku v m²

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

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} (\text{€/m}^2)}$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Stanovenie koeficienta polohovej diferenciacie :

$$\mathbf{k_{PD} = k_S * k_P * k_N * k_V * k_E * k_Z * k_R}$$

kde

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

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

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

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

k_V – koeficient zohľadňujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy (0,60 – 1,60)

k_E – koeficient zohľadňujúci environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 2,30)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,40 – 1,0)

Koeficienty boli stanovené na základe zvýšeného záujmu o kúpu poľnohospodárskej pôdy v záujmovej oblasti.

2.1 STANOVENIE HODNOTY POZEMKU METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE PARCELY E KN 1475 vedená na LV č. 1441 – trvalý trávny porast, BPEJ 0869522 – skupina kvality 7 pod B346, B395

Parcela E KN	Druh pozemku E KN	Výmera pozemku E KN	Parcela C KN	Druh pozemku C KN	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera podielu v m ²
1475	Ttp	19869	1072	Trvalý trávny porast	19869	18807	12/2400	94

Kataster: Mokroluh

Cena na m²: 0,0288 EUR

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
k _S – koeficient zohľadňujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy – 7. skupina kvality	1,70
k _P – koeficient zohľadňujúci polohu poľnohospodárskej pôdy – pozemok na miernom a strednom svahu	1,00
k _N – koeficient zohľadňujúci trh s poľnohospodárskou pôdou – požiadavky sú výrazne vyššie	1,30
k _T – koeficient zohľadňujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde – neboli zistené	1,00
k _V – koeficient zohľadňujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy – pôda využívaná na poľnohospodárske účely	1,00
k _E – koeficient zohľadňujúci environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy – využitie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastnosti	1,30
k _Z – koeficient zvyšujúcich faktorov – možnosť prenájmu poľnohospodárskej pôdy	2,30
k _R – koeficient redukujúcich faktorov – neboli zistené	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,70*1,00*1,30*1,00*1,00*1,30*2,30*1,00	6,6079
Jednotková hodnota pozemku	6,6079 * 0,0288	0,1903 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	94 m ² * 0,1903 €/m ²	1,26 €

2.2 STANOVENIE HODNOTY POZEMKU METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE PARCELY E KN 1475 vedená na LV č. 1441 – orná pôda, BPEJ 0869522 – skupina kvality 7 pod B346, B395

Parcela E KN	Druh pozemku E KN	Výmera pozemku E KN	Parcela C KN	Druh pozemku C KN	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera podielu v m ²
1475	Ttp	19869	1074	Orná pôda	19869	1062	12/2400	5

Kataster: Mokroluh

Cena na m²: 0,2160 EUR

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
k _S – koeficient zohľadňujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy – 7. skupina kvality	1,70
k _P – koeficient zohľadňujúci polohu poľnohospodárskej pôdy – pozemok na miernom a strednom svahu	1,00
k _N – koeficient zohľadňujúci trh s poľnohospodárskou pôdou – požiadavky sú výrazne vyššie	1,30
k _T – koeficient zohľadňujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde – neboli zistené	1,00
k _V – koeficient zohľadňujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy – pôda využívaná na poľnohospodárske účely	1,00
k _E – koeficient zohľadňujúci environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy – využitie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastnosti	1,30
k _Z – koeficient zvyšujúcich faktorov – možnosť prenájmu poľnohospodárskej pôdy	2,30
k _R – koeficient redukujúcich faktorov – neboli zistené	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,70*1,00*1,30*1,00*1,00*1,30*2,30*1,00	6,6079
Jednotková hodnota pozemku	6,6079 * 0,2160	1,4273 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	5 m ² * 1,4273 €/m ²	7,14 €

Rekapitulácia parcely EKN 1475

Trvalý trávny porast o výmere podielu 94 m ²	1,26 €
Orná pôda o výmere podielu 5 m ²	7,14 €
Spolu výmera podielu 82 m ²	8,40 €

2.3 STANOVENIE HODNOTY POZEMKU METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE PARCELY E KN 1482 vedená na LV č. 1442 – trvalý trávny porast, ostatná plocha, BPEJ 0878462 – skupina kvality 8 pod B 346, B 394

Parcela E KN	Druh pozemku E KN	Výmera pozemku E KN	Parcela C KN	Druh pozemku C KN	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera podielu v m ²
1482	Trvalý trávny porast	85216	1069	T _{tp}	85216	55066	12/2400	275
			1071	Ostatná plocha		921		5
Spolu		85216			85216	55987		280

Kataster: Mokroluh

Cena na m²: 0,0288 EUR

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
k _S – koeficient zohľadňujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy – 8. skupina kvality	1,50
k _P – koeficient zohľadňujúci polohu poľnohospodárskej pôdy – pozemok na miernom a strednom svahu	1,00
k _N – koeficient zohľadňujúci trh s poľnohospodárskou pôdou – požiadavky sú výrazne vyššie	1,30
k _T – koeficient zohľadňujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde – neboli zistené	1,00
k _V – koeficient zohľadňujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy – pôda využívaná na poľnohospodárske účely	1,00
k _E – koeficient zohľadňujúci environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy – využitie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastnosti	1,30
k _Z – koeficient zvyšujúcich faktorov – možnosť prenájmu poľnohospodárskej pôdy	2,30
k _R – koeficient redukujúcich faktorov – neboli zistené	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,50*1,00*1,30*1,00*1,00*1,30*2,30*1,00	5,8305
Jednotková hodnota pozemku	5,8305 * 0,0288	0,1679 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	280 m ² * 0,1903 €/m ²	47,01 €

**2.4 STANOVENIE HODNOTY POZEMKU METÓDOU POLOHOVEJ
DIFERENCIÁCIE PARCELY E KN 1482 vedená na LV č. 1442 – trvalý trávny
porast, BPEJ 0869522 – skupina kvality 7 pod B 346, B 394**

Parcela E KN	Druh pozemku E KN	Výmera pozemku E KN	Parcela C KN	Druh pozemku C KN	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera podielu v m ²
1482	Trvalý trávny porast	85216	1069	Trvalý trávny porast	85216	29229	12/2400	146

Kataster: Mokroluh

Cena na m²: 0,0288 EUR

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
k _S – koeficient zohľadňujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy – 7. skupina kvality	1,70
k _P – koeficient zohľadňujúci polohu poľnohospodárskej pôdy – pozemok na miernom a strednom svahu	1,00
k _N – koeficient zohľadňujúci trh s poľnohospodárskou pôdou – požiadavky sú výrazne vyššie	1,30
k _T – koeficient zohľadňujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôde – neboli zistené	1,00
k _V – koeficient zohľadňujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy – pôda využívaná na poľnohospodárske účely	1,00
k _E – koeficient zohľadňujúci environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy – využitie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastnosti	1,30
k _Z – koeficient zvyšujúcich faktorov – možnosť prenájmu poľnohospodárskej pôdy	2,30
k _R – koeficient redukujúcich faktorov – neboli zistené	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	1,70*1,00*1,30*1,00*1,00*1,30*2,30*1,00	6,6079
Jednotková hodnota pozemku	6,6079 * 0,0288	0,1903 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	146 m ² * 0,1903 €/m ²	27,78 €

Rekapitulácia parcely EKN 1482

Trvalý trávny porast skup. kvality 8 o výmere podielu 280 m ²	47,01 €
Trvalý trávny porast skup. kvality 7 o výmere podielu 146 m ²	27,78 €
Spolu výmera podielu 426 m ²	74,79 €

Rekapitulácia

LV	Parcela číslo	Výmera parcely v m ²	Druh pozemku C KN	Oceňovaná výmera parcely v m ²	Oceňovaný podiel z parcely v m ²	Jednotková hodnota pozemku za m ²	Všeobecná hodnota pozemku v €
1441	1475	19869	Ttp	18807	94	0,1903	1,26
			Orná pôda	1062	5	1,4273	7,14
1442	1482	85216	Ttp	55066	280	0,1679	47,01
			Ost. plocha	921			
			Ttp	29229	146	0,1903	27,78
Spolu		105085		105085	525		83,19

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou odborného vyjadrenia bolo na základe žiadosti správcu konkurznej podstaty Mgr. Jany Čižmárovej ako správcu Úpadcu Mariána Renčka, Mokroluh 15 stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v spoluvlastníctve parcely EKN 1475 vedenej na LV 1441 pod B346 v podiele 6/2400 a B395 v podiele 6/2400; parcely EKN 1482 vedenej na LV 1442 pod B346 v podiele 6/2400 a B394 v podiele 6/2400.

REKAPITULÁCIA

1. Všeobecná hodnota

Všeobecná hodnota pozemkov vedených na liste vlastníctva č.1441 a 1442 v kat. úz. Mokroluh, obec Mokroluh, okres Bardejov bola vypočítaná podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a Vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z. ktorými sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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

Predmetom oceňovania boli podiely na poľnohospodárskej pôde v spoluvlastníctve úpadcu vedené na:

LV 1441 – parcely EKN 1475 o výmere 19869 m², pod B 346 v podiele 6/2400, pod B 395 v podiele 6/2400 (spolu 12/2400).

LV 1442 – parcely EKN 1482 o výmere 85216 m² pod B 346 v podiele 6/2400, pod B 394 v podiele 6/2400 (spolu 12/2400).

**Celkom bola oceňovaná poľnohospodárska pôda o výmere 105085 m².
Oceňovaný podiel úpadcu predstavuje výmeru 525 m² v hodnote 83,19 €.**

Súčet všeobecnej hodnoty podielu sa podľa vyhlášky 534/2008 Z.z. zaokrúhľuje na 83,00 €.

Slovom: osemdesiattri EUR

V Bardejove, 24.05.2025



Ing. Vladimír Jurek
znalec

IV.PRÍLOHY

- Príloha č. 1

Výpis z listu vlastníctva č. 1441 v kat. úz. Mokroluh

- Príloha č. 2

Výpis z listu vlastníctva č. 1442 v kat. úz. Mokroluh

- Príloha č. 3

Ortofoto snímky záujmového územia – širšie vzťahy s parcelami E KN 1475 a E KN 1485

- Príloha č. 4

Ortofoto záujmového územia

- Príloha č. 5

Snímok ZBGIS parcely E KN 1475

- Príloha č. 6

Snímok ZBGIS parcely E KN 1482

- Príloha č. 7

Objednávka

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 701	Bardejov	Dátum vyhotovenia	: 24.5.2025
Obec	: 519618	Mokroluh	Čas vyhotovenia	: 11:14:41
Katastrálne územie	: 838276	Mokroluh	Údaje platné k	: 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1441 ČIASTOČNÝ

SPOLOČNÉ NEHNUTELNOSTI

podľa zákona č. 97/2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1475	19869	Trvalý trávny porast		2	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
346	RENČKO MARIÁN, MOKROLUH, č. 15, Slovensko, Dátum narodenia: 12.09.1972	6/2400
	Titul nadobudnutia: OSVEDČENIE O DED.1D 204/05 - Z 1459/2006	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
350	Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSČ 817 47, Slovensko, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 701	Bardejov	Dátum vyhotovenia	: 24.5.2025
Obec	: 519618	Mokroluh	Čas vyhotovenia	: 16:40:25
Katastrálne územie	: 838276	Mokroluh	Údaje platné k	: 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1441 ČIASTOČNÝ

SPOLOČNÉ NEHNUTEĽNOSTI

podľa zákona č. 97/2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1475	19869	Trvalý trávny porast		2	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
395	Renčko Marián r. Renčko, 086 01, Mokroluh, č. 15, Slovensko, Dátum narodenia: 12.09.1972	6/2400
	Titul nadobudnutia: Osved.o ded. 2D 78/2012, Z 442/2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
350	Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSČ 817 47, Slovensko, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Iné údaje: K vlastníkom č. 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 160, 162, 163, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 242, 244, 252, 253, 257, 261, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 272, 274, 280, 281, 282, 284, 285, 286, 288, 289, 290, 294, 300, 301, 304, 306, 307, 308, 310 je pod por.č.350 správa ku všetkým nehnuteľnostiam.
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Poz.kn.záp. č. 124

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 395	JUDr. Róbert Tutko, súdny exekútor, Exekútorický úrad Rožňava so sídlom Čučmianska dlhá 26, 048 01 Rožňava, vydáva exekučný príkaz EX 372/2013 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť a to: parcela E KN 1475 vo vlastníctve Renčko Marián v podiele 6/2400 - Z 187/2014

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 701 Bardejov Dátum vyhotovenia : 24.5.2025
 Obec : 519618 Mokroluh Čas vyhotovenia : 11:10:29
 Katastrálne územie : 838276 Mokroluh Údaje platné k : 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1442 ČIASTOČNÝ

SPOLOČNÉ NEHNUTEĽNOSTI

podľa zákona č. 97/2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1482	85216	Trvalý trávny porast		2	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
346	RENČKO MARIÁN, MOKROLUH, č. 15, Slovensko, Dátum narodenia: 12.09.1972	6/2400
	Titul nadobudnutia: OSVEDČENIE O DED.1D 204/05 - Z 1459/2006	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
350	Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSČ 817 47, Slovensko, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 701 Bardejov	Dátum vyhotovenia	: 24.5.2025
Obec	: 519618 Mokroluh	Čas vyhotovenia	: 11:12:39
Katastrálne územie	: 838276 Mokroluh	Údaje platné k	: 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1442 ČIASTOČNÝ
SPOLOČNÉ NEHNUTELNOSTI
 podľa zákona č. 97/2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1482	85216	Trvalý trávny porast		2	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
394	Renčko Marián r. Renčko, 086 01, Mokroluh, č. 15, Slovensko, Dátum narodenia: 12.09.1972	6/2400
	Titul nadobudnutia: Osved.o ded. 2D 78/2012, Z 442/2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
350	Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSČ 817 47, Slovensko, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Iné údaje: K vlastníkom č. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 162, 163, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 242, 244, 252, 253, 257, 261, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 272, 274, 280, 281, 282, 285, 286, 288, 289, 290, 294, 300, 301, 304, 306, 307, 308, 310 je pod por.č.350 správa ku všetkým nehnuteľnostiam.
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Poz.kn.záp. č. 124

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 394	JUDr. Róbert Tutko, súdny exekútor, Exekútorový úrad Rožňava so sídlom Čučmianska dlhá 26, 048 01 Rožňava, vydáva exekučný príkaz EX 372/2013 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť a to: parcela E KN 1482 vo vlastníctve Renčko Marián v podiele 6/2400 - Z 187/2014

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príloha č. 3



Príloha č.4



Príloha č.5



Príloha č. 6



Príloha č. 7

Jana Čižmárová
SPRÁVCA KONKURZNEJ PODSTATY

Ing. Vladimír Jurek
Ťačevská 36
085 01 Bardejov

V Poprade, 13.5.2025

Vec: Objednávka vypracovania odborného vyjadrenia

Vážený pán Ing. Jurek,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie odborného vyjadrenia na nehnuteľnostiach (spoluvlastníckych podieloch) nachádzajúcich sa v okrese: Bardejov, obec: Mokroluh, katastrálne územie: Mokroluh, zapísaných v evidencii Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor, tak ako sú zadefinované v priloženej tabuľke (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Nehnuteľnosť je vo vlastníctve:

- Marián Renčko, nar. 12.09.1972, trvale bytom Mokroluh 15, 086 01 Mokroluh.

Odborné vyjadrenie bude vypracované pre účely ohodnotenia v rámci konkurzu.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 2 exemplárov vyjadrenia.

S pozdravom

Mgr. Jana Čižmárová
Zn. Správcu 52040
Kancelária: Kopečná 252/2
058 01 Poprad
IČO: 54061580



Mgr. Jana Čižmárová
Správca Úpadcu
Mariána Renčka

Mgr. Jana Čižmárová
Správca konkurznej podstaty
IČO: 54 061 580
kancelária: Kopečná 252/2, 058 01 Poprad
zapísaný v zozname správcov pod číslom: 52040
tel.: +421 911 532 090, email: cizmarova@advokat-pirsel.eu
URI el. schránky: ico://sk/48485357_00726

Úradné hodiny:
Pondelok: 08:30 – 12:30 hod.
Utorok: 08:30 – 12:30 hod.
Streda: 08:30 – 12:30 hod.
Štvrtok: 08:30 – 12:30 hod.
Piatok: 08:30 – 12:30 hod.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore **Poľnohospodárstvo**, odvetvie **Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy**, odbor **Ochrana životného prostredia**, odvetvie **Ochrana prírody a krajiny**, pod evidenčným číslom 914832.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2025.

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

Dátum: 25.5.2025



Podpis znalca