

Znalec : Ing. Dlhôš Róbert, Jasuschova 10 , 040 11 Košice
tel : 0903 705 097, rdlhos1@gmail.com

Zadávatel' : U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 23.1.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 1/2025

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. 5926/3 a p.č. 5926/9
zapísaných na LV č.4059, KÚ Brezno, obec Brezno, okres Brezno,
vo vlastníctve Beáta Janštová.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 29 (z toho 14 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

Dátum vypracovania : 11.2.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov p.č. 5926/3 a p.č. 5926/9 zapísaných na LV č.4059, KÚ Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vo vlastníctve Beáta Janštová,

2. Účel posudku :

Dobrovoľná dražba

3. Dátum vyžiadania posudku : 23.1.2025

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 5.2.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 23.1.2025

List vlastníctva č. 4059 zo dňa 27.1.2025

Katastrálne mapy parciel č.5926/3 a č.5926/9 zo dňa 27.1.2025

Územno-plánovacia informácia Mesta Brezno zo dňa 4.2.2025

5.2. Získané znalcom:

Fotodokumentácia

Miestne šetrenie

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 doplňajú zákony v pôsobnosti Ministerstva financií SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR

8. Vlastnícké a evidenčné údaje hodnotených pozemkov :

8.1. Výpis z listu vlastníctva č. 4059, KÚ Brezno, obec Brezno, okres Brezno,
zo dňa 27.1.2025

A. Majetková podstata :
Pozemok registra „C“:

parc.č. 5926/3	Trvalý trávny porast	26880 m ²
parc.č. 5926/9	Trvalý trávny porast	76118 m ²

B. Vlastník :

1. Janštová Beáta,
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy :
vid'. LV č. 4059 v prílohe posudku

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 5.2.2025
Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 5.2.2025

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

a) Výber použitej metódy :

Všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemkov (na mernú jednotku = 1 m²) je možné stanoviť v zmysle ustanovení vyhlášky MŠ 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 :

$$V\check{S}H_{POZ} = M \times V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur})$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m², ktorá sa vypočíta :

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

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 :

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

kde

k_S – koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľn. pôdy,

k_{PD} – koeficient vyjadrujúci polohu a dostupnosť pôdy,

k_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť,

k_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy,

k_{SP} – koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel

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. 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 nehnuteľnosti v KÚ Brezno :

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v extraviláne Mesta Brezno, v časti „Pod Čachovým“. Brezno leží v strednej časti Horehronského podolia v Breznianskej kotline. Nadmorská výška v strede mesta je 489 m n. m., v chotári 483-2043 m n. m. Pahorkatinný povrch južnej časti chotára prechádza v Slovenskom rudohorí do vrchoviny, v severe na svahoch Nízkyh Tatier až do hornatiny. Podklad kotliny tvoria mladotret'ohorné štrky, piesky, zlepence, st. pieskovce a ílovce. Chotár odvodňuje Hron a jeho prítoky, najväčší Rohozná. V okolí Brezna prevládajú nenasýtené až podzolové hnedé lesné pôdy, vo vrcholových miestach humusovoželezité podzoly a rankre, na vápencoch rozličné rendziny, v kotline hojné illimerizované až oglejené a pozdĺž Hrona nivné pôdy.

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 chladná, vlhká klíma, kde suma teplôt nad 10°C je 1800-2000 a dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 202 dní.

2.1.1.1.1

LV č. 4059 (k.ú. Brezno) pozemok reg "C"

parc.č. 5926/3	Trvalý trávny porast	26880 m ²
parc.č. 5926/9	Trvalý trávny porast	76118 m ²

Podľa ÚPI mesta Brezno zo dňa 4.2.2025 (viď príloha), sa pozemky na parcelách č. 5926/3 a č. 5926/9 začleňujú z hľadiska územného určenia do územia ostatného – neurbanizované územie katastra (prírodný priestor) v sektore I. Lúčky, ktoré tvoria plochy prírodného územia s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou :
- slúžia predovšetkým na rastlinnú a živočíšnu výrobu. Vzhľadom na túto skutočnosť, hodnotím uvedené parcely k 5.2.2025 ako pozemky na poľnohospodárske využitie.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

a.1. Pozemok p.č.5926/3 je umiestnený 1,5 km západne od okrajovej časti Mesta Brezno, s prístupom po Pestovateľskej ulici a nespevnenej ceste. Parcela leží v blízkosti hospodárskeho strediska, na ľavej strane prístupovej cesty k stredisku.

a.2. Pozemok p.č.5926/9 je umiestnený 1,4 km západne od okrajovej časti Mesta Brezno, s prístupom po Pestovateľskej ulici a nespevnenej ceste. Parcela sa rozprestiera pod hospodárskym strediskom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

b.1. Pozemok, p.č. 5926/3 (trvalý trávny porast) sa nachádza v nadmorskej výške 616-646 m.n.m. Parcelu tvorí pasienok, resp. kosená lúka. Pôda na parcele má charakter typickej kambizeme a kambizeme luvizemnej na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá, resp. kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných 17° – 25° svahoch. Na hodnotenej parcele č. 5926/3 je pôda rôznej kvality, ktorá je zaradená do kvalitatívnych skupín podľa produkčnej schopnosti pôdy s príslušným kódom bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky BPEJ takto :

Kód BPEJ 0965212 na výmere 5521 m² t.j 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0965242 na výmere 2429 m² t.j 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0980685 na výmere 18930 m² t.j 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

b.2. Pozemok, p.č. 5926/9 (trvalý trávny porast) sa nachádza v nadmorskej výške 585-615 m.n.m. Parcelu tvorí pasienok, resp. kosená lúka. Pôda na parcele má charakter typickej kambizeme a kambizeme luvizemnej na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá, resp. kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných 17° – 25° svahoch. Na hodnotenej parcele č.5926/9 je pôda rôznej kvality, ktorá je zaradená do kvalitatívnych skupín podľa produkčnej schopnosti pôdy s príslušným kódom bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky BPEJ takto :

Kód BPEJ 0960445 na výmere 1020 m² t.j 7.skupina - menej produkčná pôda.

Kód BPEJ 0965242 na výmere 3080 m² t.j 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0976465 na výmere 20430 m² t.j 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

Kód BPEJ 0980685 na výmere 51572 m² t.j 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

Kód BPEJ 0000000 na výmere 16 m² t.j nezaradená pôda.

Kambizeme sú pôdy s rôzne hrubým humusovým horizontom, pod ktorým je B-horizont vnútropôdneho zvetrávania. Pôdotvorné substráty obsahujú rôzny, zväčšia však vyšší obsah skeletu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľností :

Neboli zistené žiadne riziká

2.1.1.2.1

LV	Parcela	Druh pozemku	Kód BPEJ	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 4059 ^C	5926/3 (1)	Trvalý trávny porast	0965212	5521	1/1	5521 m ²
LV 4059 ^C	5926/3 (2)	Trvalý trávny porast	0965242	2429	1/1	2429 m ²
LV 4059 ^C	5926/3 (3)	Trvalý trávny porast	0980685	18930	1/1	18930 m ²
Spolu p.č. 5926/3		TTP		26880		26880

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m² TTP :

0,0318 Eur

parcela č. 5926/3 (1) časť o výmere 5521 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0965212) 6. skupina	1,90
K _I - koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (hlinitá)	1,10
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok - kosená lúka)	1,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (3° - 7° svah)	0,80
k _{SP} - koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	6,2073

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,9 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,80 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 6,2073$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $6,2073 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,19739 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $5521,0 \text{ m}^2 \times 0,19739 \text{ Eur/m}^2 = 1089,80 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m² TTP :

0,0318 Eur

parcela č. 5926/3 (2) časť o výmere 2429 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0965242) 6. skupina	1,90
K _I - koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (hlinitá)	1,10
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok - kosená lúka)	1,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (3° - 7° svah)	0,80
k _{SP} - koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	6,2073

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,9 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,80 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 6,2073$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $6,2073 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,19739 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $2429,0 \text{ m}^2 \times 0,19739 \text{ Eur/m}^2 = 479,47 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m^2 TTP :

0,0318 Eur

parcely č. 5926/3 (3) časť o výmere 18930 m^2

Koeficienty	Hodnota
K_S – koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0980685) 9. skupina	1,20
K_I – koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (piesočnatohlinité)	1,00
K_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok – kosená lúka)	1,50
K_P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy ($12^\circ - 17^\circ$ svah)	0,75
k_{SP} – koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K_R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	3,3412

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,2 \times 1,0 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,75 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 3,3412$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $3,3412 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,10625 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $18930 \text{ m}^2 \times 0,10625 \text{ Eur/m}^2 = 2011,35 \text{ Eur}$

Vyhodnotenie p.č. 5926/3

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 4059 "C" 5926/3 (1)	1089,80	1/1	1089,80
LV 4059 "C" 5926/3 (2)	479,47	1/1	479,47
LV 4059 "C" 5926/3 (3)	2011,35	1/1	2011,35
Spolu hodnota p.č. 5926/3	3580,61		3580,61

2.1.1.2.2

LV	Parcela	Druh pozemku	Kód BPEJ	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 4059"C"	5926/9 (1)	Trvalý trávny porast	0000000	16	1/1	16 m ²
LV 4059"C"	5926/9 (2)	Trvalý trávny porast	0960445	1020	1/1	1020 m ²
LV 4059"C"	5926/9 (3)	Trvalý trávny porast	0965242	3080	1/1	3080 m ²
LV 4059"C"	5926/9 (5)	Trvalý trávny porast	0976465	20430	1/1	20430 m ²
LV 4059"C"	5926/9 (6)	Trvalý trávny porast	0980685	51572	1/1	51572 m ²
Spolu	p.č. 5926/9	TTP		76118		76118

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m² TTP :

0,0318 Eur

parcela č. 5926/9 (1) časť o výmere 16 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0000000) nezaradená	1,00
K _I - koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy	1,00
k _{SP} - koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	1,65

Koeficient polohovej diferenciacie : $1,0 \times 1,0 \times 1,5 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 = 1,65$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $1,65 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,05247 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $16,0 \text{ m}^2 \times 0,05274 \text{ Eur/m}^2 = 0,84 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m² TTP :

0,0318 Eur

parcela č. 5926/9 (2) časť o výmere 1020 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0960445) 7. skupina	1,70
K _I - koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (piesočnatohlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok - kosená lúka)	1,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (7° - 12° svah)	0,80
k _{SP} - koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	5,049

Koeficient polohovej diferenciacie : $1,7 \times 1,0 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,80 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 5,049$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $5,049 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,16055 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $1020,0 \text{ m}^2 \times 0,16055 \text{ Eur/m}^2 = 163,77 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m²TTP :

0,0318 Eur

parcels č. 5926/9 (3) časť o výmere 3080 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S – koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0965242) 6. skupina	1,90
K _I – koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (hlinitá)	1,10
K _N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok – kosená lúka)	1,50
K _P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (3° – 7° svah)	0,80
k _{SP} – koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	6,2073

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,9 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,80 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 6,2073$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $6,2073 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,19739 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $3080,0 \text{ m}^2 \times 0,19739 \text{ Eur/m}^2 = 607,97 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m²TTP :

0,0318 Eur

parcels č. 5926/9 (4) časť o výmere 20430 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S – koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0976465) 9. skupina	1,20
K _I – koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (piesočnatohlinitá)	1,00
K _N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok – kosená lúka)	1,50
K _P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (7° – 12° svah)	0,80
k _{SP} – koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	3,564

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,80 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 3,546$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $3,564 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,11333 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $20430,0 \text{ m}^2 \times 0,11333 \text{ Eur/m}^2 = 2315,44 \text{ Eur}$

Obec (KÚ) :

Brezno

Východisková hodnota m²TTP :

0,0318 Eur

parcely č. 5926/9 (5) časť o výmere 51572 m²

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci (BPEJ 0980682) 9. skupina	1,20
K _I - koeficient vyjadrujúci druh pôdy, pôdne zloženie (hlinitá)	1,10
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (pasienok - kosená lúka)	1,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (12° - 17° svah)	0,75
k _{SP} - koeficient vyjadrujúci spoluvlastnícky podiel (100% podiel)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (pozem. zaradený v dotačnej schéme PPA)	1,50
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	3,6753

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,5 \times 0,75 \times 1,1 \times 1,5 \times 1 = 3,6753$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $3,6753 \times 0,0318 \text{ Eur/m}^2 = 0,11687 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $51572,0 \text{ m}^2 \times 0,11687 \text{ Eur/m}^2 = 6027,58 \text{ Eur}$

Vyhodnotenie p.č. 5926/9

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 4059 "C" 5926/9 (1)	0,84	1/1	0,84
LV 4059 "C" 5926/9 (2)	163,77	1/1	163,77
LV 4059 "C" 5926/9 (3)	607,97	1/1	607,97
LV 4059 "C" 5926/9 (4)	2315,44	1/1	2315,44
LV 4059 "C" 5926/9 (5)	6027,58	1/1	6027,58
Spolu hodnota p.č. 5926/9	9115,59		9115,59

Vyhodnotenie p.č. 5926/3 a p.č. 5926/9

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 4059 "C" 5926/3	3580,61	1/1	3580,61
LV 4059 "C" 5926/9	9115,59	1/1	9115,59
Spolu hodnota	12696,20		12696,20

III. Vyhodnotenie - rekapitulácia všeobecnej hodnoty pozemkov

Vlastník	Katastrálne územie	List vlastník.	Register	Číslo parcely	BPEJ	Výmera (m2)	Druh pozemku podľa LV	Spoluvlast. podiel	Výmera v podiely (m2)	JVH Eur/m2	Výsledný koef. PD	Všeob. hodnota v podiely (Eur)
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/3 (1)	0965212	5521	TTP	1	5521	0,0318	6,207	1089,80
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/3 (2)	0965242	2429	TTP	1	2429	0,0318	6,207	479,47
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/3 (3)	0980685	18930	TTP	1	18930	0,0318	3,341	2011,35
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/9 (1)	0000000	16	TTP	1	16	0,0318	1,650	0,84
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/9 (2)	0960445	1020	TTP	1	1020	0,0318	5,049	163,77
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/9 (3)	0965242	3080	TTP	1	3080	0,0318	6,207	607,97
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/9 (4)	0976465	20430	TTP	1	20430	0,0318	3,564	2315,44
Janšiová Beáta	Brezno	4059	C	5926/9 (5)	0980682	51572	TTP	1	51572	0,0318	3,675	6027,58
						102998,0			102998			12696,20

Výmera v podiely v m2

102998

Všeobecná hodnota pozemkov v podiely v EUR

12696,20

Všeobecná hodnota pozemkov v podiely zaokrúhlené v EUR

12.696,-

IV. ZÁVER

4.1 Úloha znalca :

- 4.1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov p.č. 5926/3 a p.č. 5926/9 zapísaných na LV č. 4059, KÚ Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vo vlastníctve Beáta Janštová,

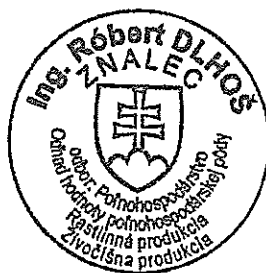
4.2. Odpoveď :

- 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, celistvosti, miesta, druhu, kvality a využiteľnosti takto :

12.696,- Eur

Slovom : Dvanásťtisícšesťstodevät'desiatšesť Eur

Košiciach 11.2.2025



Ing. Róbert Dlhoš

V. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 23.1.2025

Územno-plánovacia informácia Mesta Brezno zo dňa 4.2.2025

List vlastníctva č. 4059 zo dňa 27.1.2025

List vlastníctva č. 4059 s rozpisom BPEJ

Katastrálne mapy parciel č.5926/3 a č.5926/9 zo dňa 27.1.2025

Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Róbert Dlhóš
Jasuchova 10
040 23 Košice

V Bratislave, dňa 23.01.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

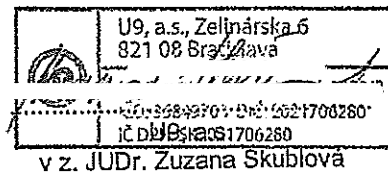
Predmetom ohodnotenia sú nižšie uvedené parcely:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 4059	Okres: Brezno Obec: Brezno Katastrálne územie: Brezno	Okresný úrad – katastrálny odbor: Brezno	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Umiestnenie pozemku:
5926/3	Trvalý trávny porast	26880	2
5926/9	Trvalý trávny porast	76118	2

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Beáta Janštová,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v dvoch (2) rovnopisoch. Zároveň žiadam o zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Mesto Brezno
Architekt mesta
Nám. gen. M. R. Štefánika 1/1, 97701 Brezno

U9 a. s.
Zelinárska 6
81109 Bratislava
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Brezno
	MsU-2025/765-8	Ing. Barbora Halášová	04. 02. 2025

Vec
Územno – plánovacia informácia

Mesto Brezno v zmysle § 1, ods. 1 a 2 a § 4, ods. 1 a 3, písm. d) a j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle § 40 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Vám na základe Vašej žiadosti o vydanie stanoviska k využiteľnosti parciel :

- C-KN 5926/3 (LV 4059) TTP s výmerou 26 880 m²,
 - C-KN 5926/4 (LV 4059) TTP s výmerou 8 094 m²,
 - C-KN 5926/9 (LV 4059) TTP s výmerou 76 118 m²,
- k.ú. Brezno – časť Za Čachovom, nasledovné stanovisko:

Zhodnotenie súladu s ÚPN mesta: Podľa ÚPN mesta Brezna, schválený mestským zastupiteľstvom mesta Brezno dňa 14.12.2001 a to schválením Všeobecne záväzného nariadenia mesta Brezna o záväzných častiach územného plánu mesta Brezna VZN č. 065, uzn. č. 134/2001/II, s účinnosťou od 01.01.2002 v znení neskorších doplnkov, sa pozemky C-KN 5926/3,4,9 v k.ú. Brezno (extravilán) začleňujú z hľadiska územného určenia do územia ostatného - neurbanizované územie katastra /prírodný priestor/ v sektore I. Lúčky, ktoré tvoria plochy prírodného územia s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou:

- slúži predovšetkým pre rastlinnú a živočíšnu poľnohospodársku výrobu. Tvoria ho lúky, pasienky a orné pôdy. Prípustné je i využitie poľnohospodárskej krajiny pre agroturistiku a rekreáciu /využitie poľných ciest pre cykloturistiku, jazdu na koňoch a pod./V rámci toho územia sú rozptýlené poľnohospodárske výrobné areály a zariadenia pre chov dobytka. Výstavbu nových objektov pre poľnohospodársku výrobu je potrebné orientovať do existujúcich areálov v rámci ich intenzifikácie. V prírodnom území sú prípustné len stavby nevyhnutné pre poľnohospodárstvo, po preskúmaní možnosti v existujúcich areáloch a po overení vhodnosti polohy v ÚPD, ÚPP alebo v územnom konaní/. Prípustné sú tiež drobné hospodárske stavby /dočasné/ nevyhnutné pre obhospodarovanie súkromných pozemkov. Ich opodstatnenosť a veľkosť bude posúdená individuálne v závislosti od veľkosti pozemku. Uvedené drobné stavby budú riešené bez nárokov na technickú infraštruktúru.

Ku všetkým pozemkom vo voľnej krajine musí byť zaistený primeraný prístup aspoň po účelových komunikáciách, kapacitne a usporiadaním vyhovujúcim predpokladanej prevádzke.

Táto územno-plánovacia informácia nie je záväzným stanoviskom v zmysle § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, je možné vydať záväzné stanovisko len na základe žiadosti ktorá obsahuje náležitosti podľa § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vrátane príloh.

Toto stanovisko nenahrádza iné povolenia podľa osobitných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov vydaných na ich vykonanie.

S pozdravom

Ing. Barbora Halášová
Architekt Mesta

Telefón
048/2856301

E-mail
barbora.halasova@brezno.sk

Internet
www.brezno.sk

IČO
00313319



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

: 603 Brezno
: 508 497 BREZNO
katastrálne územie: 806 528 Brezno

Dátum vyhotovenia: 27.01.2025
Čas vyhotovenia : 09:50:29

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4059

Č. A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
926/1	656	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/2	6026	trvalý trávny porast	7		2	
926/3	26880	trvalý trávny porast	7		2	
926/4	8094	trvalý trávny porast	7		2	
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
926/7	64410	trvalý trávny porast	7		2	
926/8	6324	trvalý trávny porast	7		2	
926/9	76118	trvalý trávny porast	7		2	
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
926/10	38305	trvalý trávny porast	7		2	
926/11	1959	trvalý trávny porast	7		2	
926/12	11368	trvalý trávny porast	7		2	
926/13	5261	trvalý trávny porast	7		2	
926/14	97	trvalý trávny porast	7		2	
926/15	1792	trvalý trávny porast	7		2	
926/20	350	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/21	366	zastavaná plocha a nádvorie	26		2	
926/22	889	ostatná plocha	34		2	
926/23	450	ostatná plocha	18		2	
926/27	346	zastavaná plocha a nádvorie	34		2	
926/28	9	zastavaná plocha a nádvorie	34		2	
926/29	141	ostatná plocha	36		2	
926/30	21	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/31	22	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
926/32	1425	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
926/33	451	ostatná plocha	99		2	
926/34	1194	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/35	16	zastavaná plocha a nádvorie	28		2	
926/36	390	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/37	363	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/38	418	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/39	339	zastavaná plocha a nádvorie	26		2	
926/45	366	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/46	296	zastavaná plocha a nádvorie	18		2	
926/47	42	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	
926/48	235	zastavaná plocha a nádvorie	22		2	
926/49	685	trvalý trávny porast	7		2	

Príloha:

spôsobu využívania pozemku

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 28 - Pozemok, na ktorom je postavený vstupný portál do podzemnej stavby alebo pivnice
- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

18 - Umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
	5926/27	2	hnojisko		1
	5926/28	2	žumpa		1
2642	5926/20	2	poľnohosp.budova-chov hovädzieho dobytku		1
2927	5926/21	21	rozostavaný sklad spracovaného ovocia		1
3823	5926/31	2	Silá na krmivo		1
3823	5926/30	2	Silo na krmivo		1
3824	5926/36	2	Sklad krmiva stelív		1
3825	5926/34	2	Prístrešok pre rožný dobytok		1
3835	5926/37	2	Spracovanie a sklad poľnohosp.produktov		1
3940	5926/45	20	Sklad spracovaného ovocia		1
3996	5926/38 5926/47	20	Sklad ovocia		1

Stavba so s.č. 3996 leží na parcelách č. 5926/38 a 5926/47

4041	5926/39	2	Objekt na spracovanie mäsa		1
------	---------	---	----------------------------	--	---

Legenda:

18 - Druh stavby:

- 2 - Poľnohospodárska budova
- 20 - Iná budova
- 21 - Rozostavaná budova

18 - Umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

18 - VLASTNÍCI A INE OPRAVNENÉ OSOBY

18 - Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

18 - Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Janštová Beáta

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

18 - Dátum nadobudnutia

18 - Dátum ZMLUVA V 824/98 ZO DŇA 6.7.1998

18 - Dátum ZML.-V 1126/02 ZO DŇA 28.5.2002 (ČZ 861/02)

18 - Dátum rozhodnutie o určení súp. čísla č.2004/421/DU zo dňa 20.1.2004

rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 2122/2005/JO zo dňa 8.7.2005
rozhodnutie o zápise stavebné povolenie č. 4404/2007 zo dňa 10.12.2007- Z 2557/09
rozhodnutie o určení súp. čísla č. 14968/10 zo dňa 26.8.2010, Z-2941/2010.
rozhodnutie o určení súp. čísla č. 29228/2014 zo dňa 18.12.2014, Z-4336/2014.
rozhodnutie o určení súp. čísla č. 14967/2015 zo dňa 24.6.2015, Z-1970/2015.
rozhodnutie o zápise rozostavanej stavby, Z 3667/15.
zmluva V-80/2016 zo dňa 14.4.2016.
stavebné povolenie č. 36/2016 zo dňa 9.5.2016, Z-2904/2018
rozhodnutie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/2143-02 zo dňa 06.02.2019, Z-469/2019.
rozhodnutie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/11577-02 zo dňa 02.08.2019, Z-2569/2019.
rozhodnutie o určení súpisného čísla č. MsÚ-2020/10555-02 zo dňa 25.05.2020, Z-1331/2020.

oznámka

rozhodnutie súdneho konania č. 7Cb/118/2014.
rozhodnutie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 351653 formou dobrovoľnej dražby.
rozhodnutie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva č.3C/26/2024 zo dňa 18.04.2024 na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21, spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C-KN č. 5926/37, sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parc. C-KN č. 5926/45 a parcely 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48, P-83/2024, č.z.831/2024
rozhodnutie súdneho konania žaloby o určenie neplatnosti záložného práva a zdržať sa realizácie výkonu záložného práva č.5C/64/2024 zo dňa 11.10.2024, P-230/2024, čz 10/2024.

ST C: TARCHY

pr.č.: 1

rozhodné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1871/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, (IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-5926/21.

pr.č.: 1

rozhodné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1872/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 a stavba - spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C- KN 5926/37.

pr.č.: 1

rozhodné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 781/2019 zo dňa 3.5.2019 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO: 35812419 na parcelu CKN č. 5926/45 a sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parcele CKN 5926/45.

pr.č.: 1

rozhodné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č. 1057/19, 1057/19 zo dňa 20.06.2019 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra, Hraničná 12, Bratislava, IČO: 30794323 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/21, 5926/45 a rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21 a Sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parc. C-KN č. 5926/45.

údaj

zázpisu.

Objednávka: K1-118/2025
Vyhotovil: Mgr. Lucia Cigerová



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BREZNO V MENE ÚGKK SR



Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z.z.
o správnych poplatkoch



Okres : 503 Brezno
Obec : 2 : 508 497 BREZNO
Katastrálne územie: 806 528 Brezno

Dátum vyhotovenia: 05.02.2
Čas vyhotovenia : 11:42:3

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.4059

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Práv vzta
5921	656	zastavaná plocha a nádvorie	17		2	
5926/2	6026	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0965212	9	93 m2		
		0980685	50	33 m2		
5926/3	26880	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0965212	55	21 m2		
		0965242	24	29 m2		
		0980685	1	89 30 m2		
5926/4	8094	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0000000	99	m2		
		0980685	79	95 m2		
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
5926/7	64410	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0965242	83	27 m2		
		0976265	2	74 m2		
		0976465	1	38 24 m2		
		0980685	4	19 85 m2		
5926/8	6324	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0980685	63	24 m2		
5926/9	76118	trvalý trávny porast	7		2	
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2						
		0000000	15	m2		
		0960445	10	20 m2		
		0965242	30	80 m2		
		0976465	2	04 30 m2		
		0980685	5	15 72 m2		
P L O M B A V Y Z N A Č E N Á N A Z Á K L A D E Z - 916/2019						
5926/10	38305	trvalý trávny porast	7		2	

Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0976265	2 23 m2	
	0976465	2 46 42 m2	
	0980685	1 34 40 m2	
926/11	1959	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0976465	17 32 m2	
	0980685	2 27 m2	
926/12	11368	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0965212	15 m2	
	0976465	1 m2	
	0980685	1 13 52 m2	
926/13	5261	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0965212	33 80 m2	
	0980685	18 81 m2	
926/14	97	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0980685	97 m2	
926/15	1792	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0980685	17 92 m2	
926/20	350	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/21	356	zastavaná plocha a nádvorie	26 2
926/22	889	ostatná plocha	34 2
926/23	450	ostatná plocha	18 2
926/27	346	zastavaná plocha a nádvorie	34 2
926/28	9	zastavaná plocha a nádvorie	34 2
926/29	141	ostatná plocha	36 2
926/30	21	zastavaná plocha a nádvorie	17 2
926/31	22	zastavaná plocha a nádvorie	17 2
926/32	1425	zastavaná plocha a nádvorie	18 2
926/33	451	ostatná plocha	99 2
926/34	1194	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/35	16	zastavaná plocha a nádvorie	28 2
926/36	390	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/37	363	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/38	418	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/39	339	zastavaná plocha a nádvorie	26 2
926/45	366	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/46	296	zastavaná plocha a nádvorie	18 2
926/47	42	zastavaná plocha a nádvorie	16 2
926/48	235	zastavaná plocha a nádvorie	22 2
151/19	685	trvalý trávny porast	7 2
Bonitované pôdno-ekologické jednotky - Výmera v m2			
	0889402	6 85 m2	

Legenda:

d spôsobu využívania pozemku

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným

- číslo
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 - 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 - 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
 - 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
 - 28 - Pozemok, na ktorom je postavený vstupný portál do podzemnej stavby alebo pivnice
 - 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
 - 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
 - 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
2642	5926/20	2	poľnohosp.budova-chov hovädzieho dobytku		1
2927	5926/21	21	rozostavaný sklad spracovaného ovocia		1
	5926/27	2	hnojisko		1
	5926/28	2	žumpa		1
3823	5926/30	2	Silo na krmivo		1
3823	5926/31	2	Silá na krmivo		1
3825	5926/34	2	Prístrešok pre rožný dobytok		1
3824	5926/36	2	Sklad krmiva stielv		1
3835	5926/37	2	Spracovanie a sklad poľnohosp.produktov		1
3996	5926/38	20	Sklad ovocia		1
4041	5926/39	2	Objekt na spracovanie mäsa		1
3940	5926/45	20	Sklad spracovaného ovocia		1
3996	5926/47	20	Sklad ovocia		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 2 - Poľnohospodárska budova
- 20 - Iná budova
- 21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskej povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Pr. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Časťnik právneho vzťahu: Vlastník

1 Janštová Beáta

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

KOPNA ZMLUVA V 824/98 ZO DŇA 6.7.1998

PAR.ZML.-V 1126/02 ZO DŇA 28.5.2002 (ČZ 861/02)

Rozhodnutie o určení súp. čísla č.2004/421/DU zo dňa 20.1.2004

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 2122/2005/JO zo dňa 8.7.2005

žiadost o zápis- stavebné povolenie č. 4404/2007 zo dňa 10.12.2007- Z 2557/09

Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 14968/10 zo dňa 26.8.2010, Z-2941/2010.

Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 29228/2014 zo dňa 18.12.2014, Z-4336/2014;



Rozhodnutie o určení súp. čísla č. 14967/2015 zo dňa 24.6.2015, Z-1970/2015.
 Žiadosť o zápis rozostavanej stavby, Z 3667/15.
 Kúpna zmluva V-80/2016 zo dňa 14.4.2016.
 Stavobné povolenie č. 36/2016 zo dňa 9.5.2016, Z-2904/2018
 Oznámenie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/2143-02 zo dňa 06.02.2019, Z-169/2019.
 Oznámenie o určení súp. čísla č. MsÚ-2019/11577-02 zo dňa 02.08.2019, Z-2569/2019.
 Oznámenie o určení súpisného čísla č. MsÚ-2020/10555-02 zo dňa 25.05.2020, Z-1331/2020.

Poznámka

Začatie súdneho konania č. 7Cb/119/2014.
 Začatie výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00151653 formou dobrovoľnej dražby.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.: 1
 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1871/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, (IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN 5926/21.

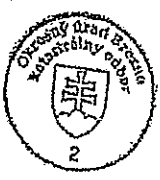
Por.č.: 1
 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1872/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 a stavba -- spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C- KN 5926/37.

Por.č.: 1
 Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 781/2019 zo dňa 3.5.2019 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO: 35812419 na parcelu CKN č. 5926/45 a sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parcele CKN č. 5926/45.

Por.č.: 1
 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č. 1057/19, V-1476/2019 zo dňa 20.06.2019 v prospech Pôdohospodárska platobná agentúra, Hraničná 12, Bratislava, IČO: 30794323 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/21, 5926/45 a rozostavaný sklad spracovaného ovocia s.č. 2927 na parc. C-KN č. 5926/21 a sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parc. C-KN č. 5926/45.

Iné údaje

bez zápisu.



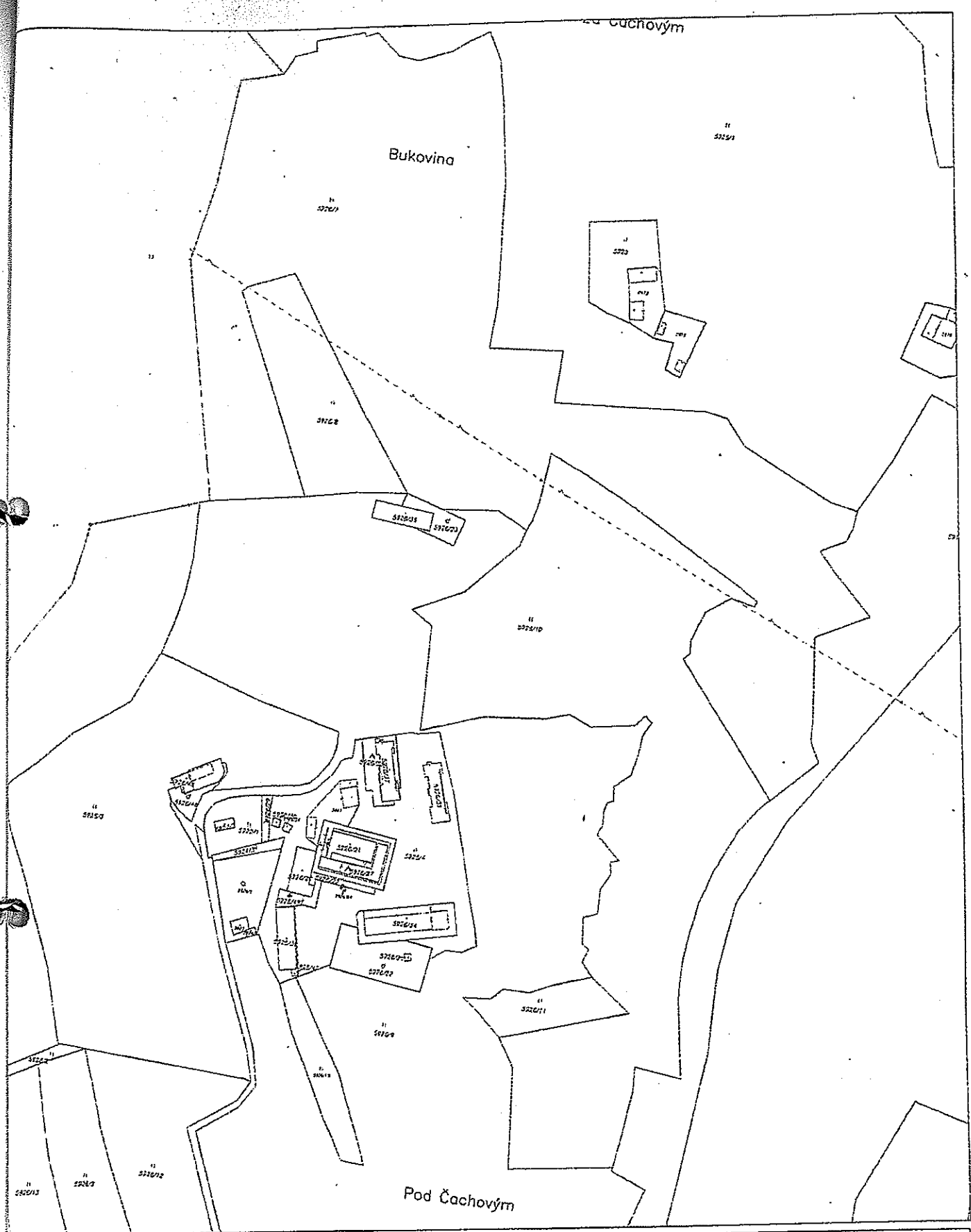
Spoplatnené v zmysle zákona
 NR SR č. 145/1995 Z.z.
 o správnych poplatkoch

Objednávka: K1-53/2024
 Vyhotovil: Mgr. Lucia Cigerová


VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD BREZNO V MENE ÚGKK SR

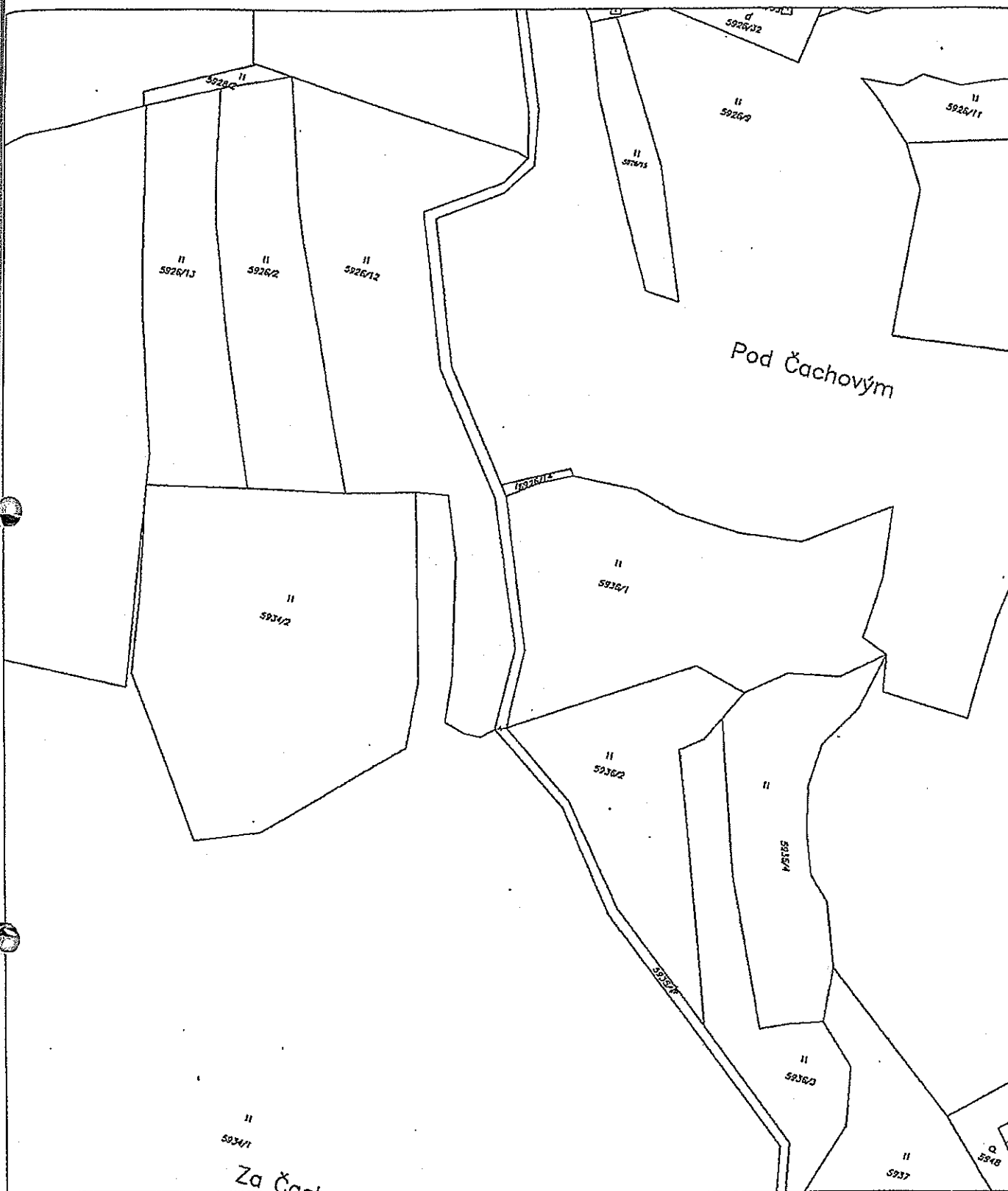
Pod Čachovým


Bukovina



Pod Čachovým

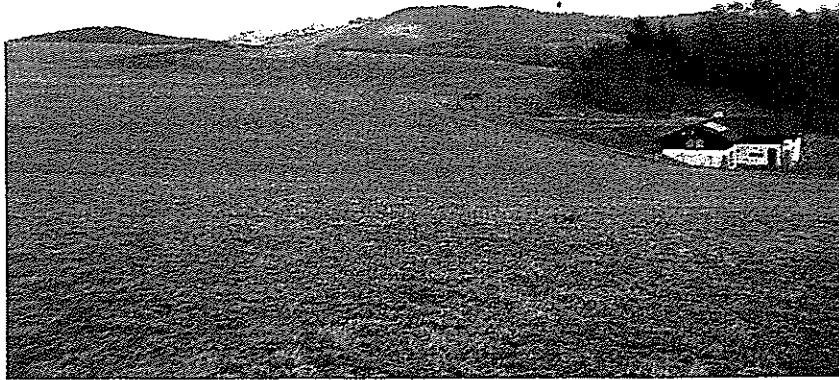
Okresný úrad Brezno katastrálny odbor	Okres Brezno	Obec BREZNO	Kat. územie Brezno
	Číslo zákazky K1-118/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
Výťahová: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			
Dňa 27.01.2025	Meno Mgr. Lucia Cigerová	 Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch Pečaťka a podpis	



Okresný úrad Brezno katastrálny odbor	Okres Brezno	Obec BREZNO	Kat. územie Brezno
	Číslo zákazky K1-118/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: C-KN 5962/2,12,13,14			
Vyhotožil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z z. Pečiatka a podpis
Dňa 27.01.2025	Meno Mgr. Lucia Čígerová		

Fotodokumentácia - KÚ Brezno

p.č.5926/3



p.č.5926/3



p.č.5926/3



p.č.5926/9



p.č.5926/9



p.č.5926/9



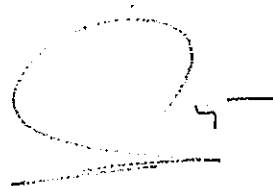
VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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), Živočišna produkcia (všeobecná aj špeciálna)**, evidenčné číslo znalca **914545**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **1/2025** do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2502111.

Košice, dňa 11.2.2025



Podpis znalca



