

Znalec : Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá,
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy,
Rastlinná produkcia a Živočíšna produkcia, ev. číslo 910 856

Zadávateľ: Pro Auctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica
IČO: 45 408 441

Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 24. 06. 2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 25/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy.

Počet strán / z toho príloh: 70/56

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Gelnica, okres Gelnica.

2. Účel posudku: Znalecký posudok bude použitý pre účely dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 16. 07. 2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 03. 07. 2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5. 1. Podklady poskytnuté zadávateľom:

1. Súpis parciel.

5. 2. Podklady obstarané znalcom:

1. Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie – odpoveď zo dňa 03. 07. 2020.

Č. j.: 020720/UP/2020/OV-Prim.

2. Mapa bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek. Zdroj: www.podnemapy.sk

3. Fotodokumentálny materiál.

4. Výpis z LV č. 3306 k. ú. Gelnica, okres Gelnica. Zdroj: katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra.

Zákon č. 582/2004 Z. z. z 23. septembra 2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z. z. z 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení.

Zákon č. 220/2004 Z. z. O využívaní a ochrane poľnohospodárskej pôdy v platnom znení.

Bielek, P. a kol., 1998, Naše pôdy, Bratislava.

Bujnovský, R., Juráni, B., 1999, Kvalita pôdy – jej vymedzenie a hodnotenie, Bratislava.

Džatko, M., 2002, Hodnotenie produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd a pôdno-ekologických regiónov Slovenska, Bratislava.

Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016.

Výskumný ústav pôdozvedectva a ochrany pôdy v Bratislave, 2000, Morfogenetický klasifikačný systém pôd Slovenska, Bratislava.

7. Definície použitých veličín a použitých postupov.

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane s pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. Vlastnícké vzťahy

Vlastnícké vzťahy k ohodnocovaným parcelám sú posudzované podľa listu vlastníctva č. 3306, pre vlastníka: Lukáč Zoltán, 1. mája 158/103, 031 01 Liptovský Mikuláš. Spoluvlastnícky podiel 1/1.

2. Predmet ohodnocovania a identifikácia parciel na záväzný druh pozemku

2.1. Predmet ohodnocovania

Predmet ohodnotenia tvoria parcely registra KN E a KN C uvedené v tabuľke 1, nachádzajúce sa v katastrálnom území Gelnica, okres Gelnica.

Tabuľka 1: Predmet ohodnotenia						
P.č.	Parcela číslo	Číslo LV	Register KN	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Druh pozemku podľa LV
1	2632/6	3306	C	2	19 512,00	Lesný pozemok
2	2632/7				863,00	Lesný pozemok
3	2632/8				986,00	Zast. plocha a nádv.
4	2642/2				3 013,00	Lesný pozemok
5	2643/4				5 733,00	Ostatná plocha
6	2644/6				2 806,00	Zast. plocha a nádv.
7	2644/7				4 698,00	Zast. plocha a nádv.
8	2645				1 881,00	Lesný pozemok
9	2646/2				407,00	Zast. plocha a nádv.
10	3131/4				29 116,00	Lesný pozemok
11	3814				1 493,00	Ostatná plocha
12	3815/2				530,00	Ostatná plocha
13	3815/3				892,00	Zast. plocha a nádv.
14	3423/4				2 432,00	Trvalý trávny porast
15	2653		E		5 591,00	Trvalý trávny porast
Spolu poľnohospodárska pôda					8 023,00	x
Spolu lesné pozemky					54 385,00	x
Spolu nepoľnohospodárske a nelesné pozemky					17 545,00	x
SPOLU					79 953,00	x

Parcely uvedené v tabuľke 1 sú vedené na liste vlastníctva v registri KN C, okrem parcely č. 2653 ktorá je vedená v registri KN E. Údaje o druhu pozemku v zmysle § 70 odst. 2 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., nie sú pre parcely registra KN E záväzným údajom katastra. Záväzným údajom katastra je druh pozemku vedený v registri KN C, pokiaľ sa nepreukáže opak. Na základe vyššie uvedeného sme vykonali identifikáciu na záväzný druh pozemku pre parcelu registra KN E č. 2653, vid' tabuľku 2.

Tabuľka 2: Identifikácia parcely na záväzný druh pozemku								
P.č.	Stav podľa KN E				Identifikácia na KN C			
	Parcela číslo	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Druh pozemku podľa LV	Parcela KN C číslo	Ohodnocovaná výmera v m ²	Záväzný druh pozemku	Umiestnenie pozemku
1	2653	2	5 591,00	TTP	2653/1	4 423,00	TTP	2
					2653/3	1 168,00	TTP	2
Spolu			5 591,00	x	x	5 591,00	TTP	2

Tabuľka 3: Určenie príslušnosti znalca								
P.č.	Parcela číslo	Číslo LV	Register KN	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Druh pozemku podľa LV	Závazný druh pozemku	Príslušnosť znalca /odbor/
1	2632/6	3306	C	2	19 512,00	Lesný pozemok	Lesný pozemok	lesníctvo
2	2632/7				863,00	Lesný pozemok	Lesný pozemok	
3	2632/8				986,00	Zast. plocha a nádv.	Zast. plocha a nádv.	stavebníctvo
4	2642/2				3 013,00	Lesný pozemok	Lesný pozemok	lesníctvo
5	2643/4				5 733,00	Ostatná plocha	Ostatná plocha	stavebníctvo
6	2644/6				2 806,00	Zast. plocha a nádv.	Zast. plocha a nádv.	
7	2644/7				4 698,00	Zast. plocha a nádv.	Zast. plocha a nádv.	
8	2645				1 881,00	Lesný pozemok	Lesný pozemok	lesníctvo
9	2646/2				407,00	Zast. plocha a nádv.	Zast. plocha a nádv.	stavebníctvo
10	3131/4				29 116,00	Lesný pozemok	Lesný pozemok	lesníctvo
11	3814				1 493,00	Ostatná plocha	Ostatná plocha	stavebníctvo
12	3815/2				530,00	Ostatná plocha	Ostatná plocha	
13	3815/3				892,00	Ostatná plocha	Ostatná plocha	
14	3423/4				2 432,00	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	poľnohospodárstvo
15	2653		E	5 591,00	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	poľnohospodárstvo	
Spolu poľnohospodárska pôda					8 023,00	x	8 023,00	x
Spolu lesné pozemky					54 385,00	x	54 385,00	x
Spolu nepoľnohospodárske a nelesné pozemky					17 545,00	x	17 545,00	x
SPOLU					79 953,00	x	79 953,00	x

Parcely KN C ktoré nie sú poľnohospodárskou pôdou, t. j. majú druh pozemku zastavanú plochu a nádvorie /ZPaN/ alebo ostatnú plochu /OsP/, alebo druhom pozemku je lesný pozemok, sú v zmysle §4 ods. 2 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., a v zmysle prílohy č. 10 k vyhláške č. 228/2018 Z. z. oprávnení hodnotiť iba znalci z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností pre parcely s druhom pozemku ZPaN a OsP. Parcely s druhom pozemku lesné pozemky sú oprávnení hodnotiť znalci z odboru lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov.

Znalecký posudok na nepoľnohospodárske a nelesné pozemky vypracoval znalec Ing. Jozef Zahradník a jeho znalecký posudok č. 272/2020 je v prílohách tohto posudku.

Znalecký posudok na lesné pozemky, vrátane porastov na nich, vypracoval znalec Ing. Ján Mazurek a jeho znalecký posudok č. 7/2020 je v prílohách tohto posudku.

2.2. Vyhodnotenie polohy parciel vzhľadom k územnému plánu a príslušnosť znalca

Hodnotenie polohy parciel vzhľadom k schválenému územnému plánu vychádza zo zistenia, či tieto parcely, alebo ich časti, sú/nie sú schváleným územným plánom mesta v zmysle § 43h, odst. 2, zákona č. 50/1976 Zb. a § 13, odst.2 zákona č. 220/2004 Z. z. určené na zastavanie, t. j., či pre uvedené parcely bol/nebol v rámci schváleného územného plánu vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V zmysle potvrdenia platnosti údajov k 03. 07. 2020 uvedených v územnoplánovacej informácii mesta Gelnice č. j.: 8246/UP/2018/OV-Prim, vid' prílohy: „...uvedené pozemky nie sú priamo územným plánom určené ako stavebné pozemky, avšak vzhľadom na ich lokalizáciu v navrhovanom lyžiarskom areáli je možné ich využitie pre plánované stavebné aktivity v rámci objektov rekreačnej, lyžiarskej a obslužnej infraštruktúry“.

2.3. Predmet ohodnocovania po identifikácii – poľnohospodárska pôda

V tomto znaleckom posudku sme ohodnocovali len pozemky, ktoré sú oprávnení hodnotiť znalci z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Závazný druh pozemku je poľnohospodárskou pôdou a na parcely nebol vydaný súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery v zmysle §13 od. 2 zákona č. 220/2004 Z. z., ani sa nenachádzajú v intraviláne v zriadenej záhradkárskej ani chatovej osade, ani na hospodárskom dvore poľnohospodárskeho podniku.

Tabuľka 4: Ohodnocovaná poľnohospodárska pôda								
P.č.	Stav podľa KN E				Identifikácia na KN C			
	Parcela číslo	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Druh pozemku podľa LV	Parcela KN C číslo	Ohodnocovaná výmera v m ²	Závazný druh pozemku	Umiestnenie pozemku
1	x	x	x	x	3423/4	2 432,00	TTP	2
2	2653	2	5 591,00	TTP	2653/1	4 423,00	TTP	2
					2653/3	1 168,00	TTP	2
Spolu			5 591,00	x	x	8 023,00	TTP	2

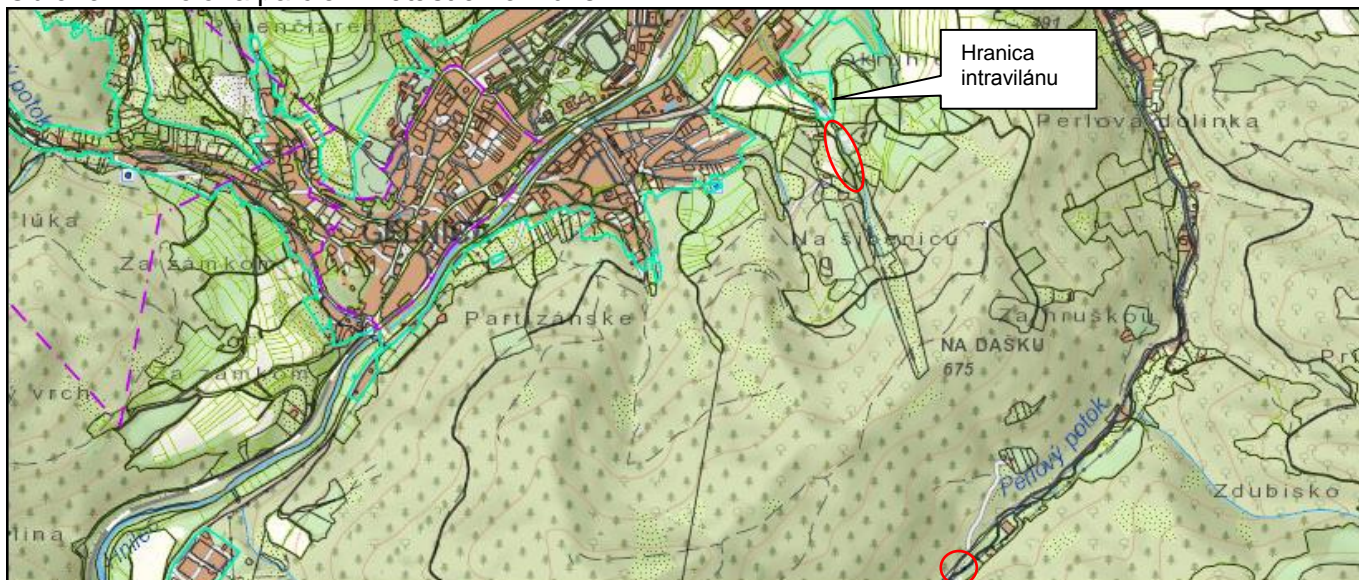
3. Údaje z obhliadky predmetu ohodnocovania

3. 1. Analýza polohy nehnuteľností:

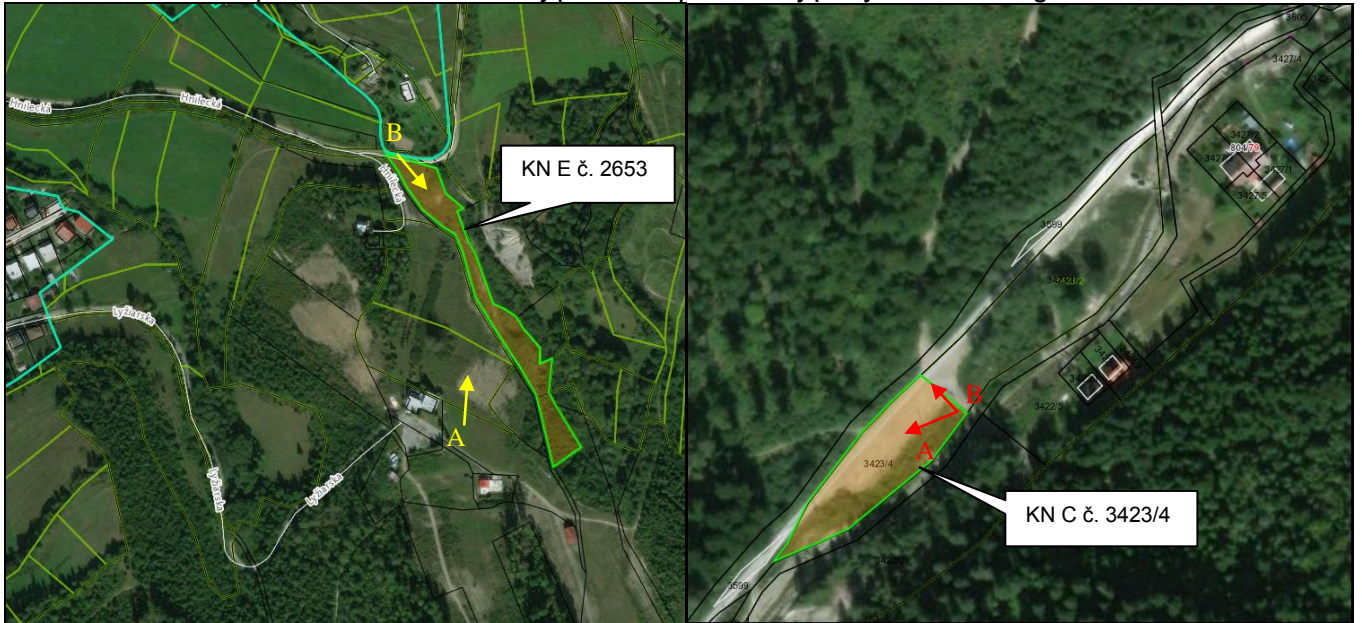
Mesto Gelnica je okresným mestom s počtom obyvateľov 6 133 /2016/. Leží v centre Hnileckej doliny v nadmorskej výške 372 m. n. m. Mesto je vzdialené od krajského mesta Košice 42 km. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú vľavo od štátnej cesty Jaklovce – Gelnica v lokalite lyžiarskeho areálu, ktorý je dlhodobo nevyužívaný.

K dátumu ohodnocovania pozemkov *nie je známy žiadny konkrétny zámer využitia pozemkov v budúcnosti v danej lokalite a ani mesto neviduje investičné aktivity postupom stanoveným zákonom č. 50/1976 Zb /stavebný zákon/ v platnom znení.*

Obrázok 1: Poloha parciel v katastrálnom území



Obrázok 2: Poloha parcel ohodnocovanej poľnohospodárskej pôdy a smer fotografovania



Obrázok 3: Stav v teréne na jednotlivých parcelách k dátumu obhliadky 03. 07. 2020



3. 2. Analýza využívania nehnuteľností

Parcely, ktoré ohodnocujeme ako poľnohospodársku pôdu sa poľnohospodársky nevyužívajú. Počas obhliadky bola parcela KN E 2653 porastená kríkmi a stromami takmer na celej výmere. V severnej časti parcely v mieste prekrytia s kultúrnym dielom /KD/ č. 4302/1 sa na ploche parcely nachádzal trávny porast na ktorom sme nenašli stopy pasenia, kosenia alebo mulčovania.

Na parcele KN C č. 3423/4 sa trávny porast nenachádzal. Časť parcely bola spevnená makadamom a používala sa ako manipulačná plocha na drevo. Časť okolo miestneho potoka bola porastená brehovou vegetáciou a kríkmi.

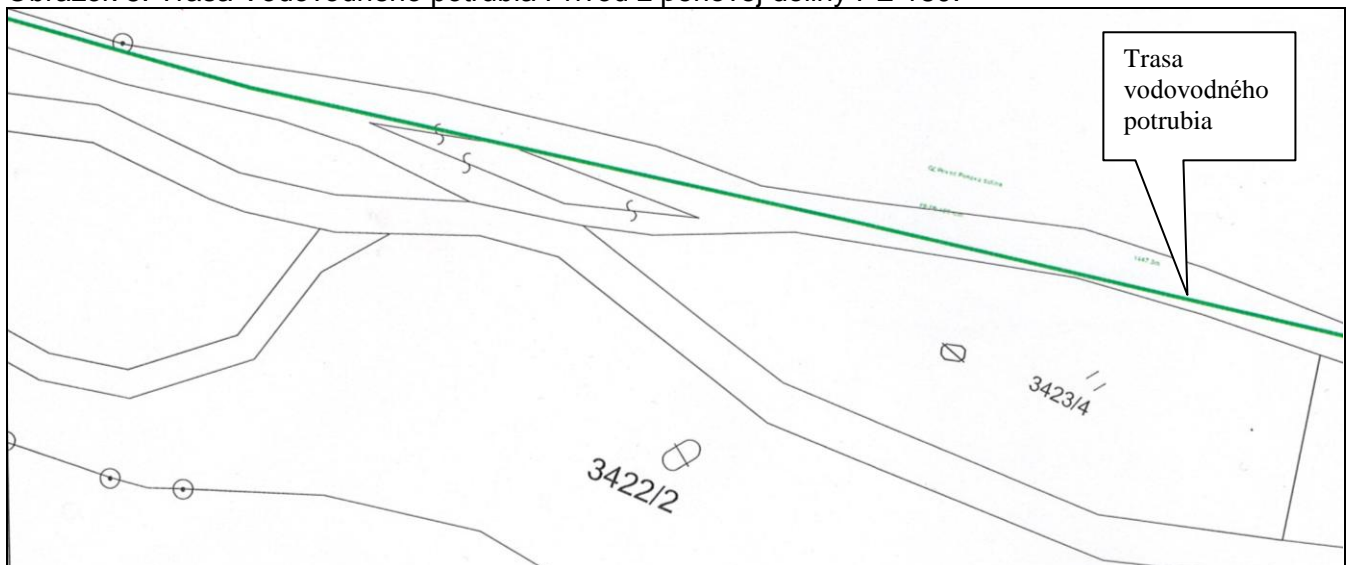
Obrázok 4: Začlenenie parciel do kultúrnych dielov a BPEJ



3. 3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Parcela KN C č. 3423/4 sa nachádza v lokalite s miestnym názvom Perlová dolina. Územie, kde parcela leží je vedené v plochách navrhovanej vodárenskej nádrže Šopy. V tesnej blízkosti parcely prechádza vodovodné potrubie, ktorého ochranné pásmo z časti zasahuje do predmetnej parcely. Z južnej strany parcelou prechádza vzdušné elektrické vedenie.

Obrázok 5: Trasa Vodovodného potrubia Prívod z perlovej doliny PE 180.



3. 4. Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne iné nedostatky viaznúce na posudzovaných parcelách.

4. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce, neurčenej na stavbu, trvalý trávny porast, orná pôda – určenie metódy výpočtu:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy sme použili metódu polohovej diferenciácie. Všeobecná hodnota je v závere posudku uvedená vrátane DPH.

4. 1. Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy /VŠH_{POZ}/ mimo zastavaného územia obce, ktorá nie je určená na stavbu, orná pôda, trvalý trávny porast, sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ /€/}, \text{ kde}$$

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku stanovíme podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ / €/m}^2\text{ /}, \text{ kde}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota je určená podľa Zákona č. 582/2004 Z. z. z 23. 9. 2004 .

$$k_{PD} = k_{vs} \cdot k_{ds} \cdot k_{pp} \cdot k_{iv} \cdot k_{dp} \cdot k_p \cdot k_r$$

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká všeobecnej situácie, dopravného spojenia, polohy pozemku, intenzity využívania a dosahovania výnosu, druhu pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

4. 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu - výpočet

4. 2. 1. Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie- charakteristika čiastkových koeficient

Jednotlivé čiastkové koeficienty sme stanovili na základe zistených skutočností počas obhliadky v teréne a na základe klimatických a pôdných charakteristík územia, kde sa parcely nachádzajú.

Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej poľnohospodárskej oblasti okresného mesta.

Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 2,00/

Na posudzované parcely je možný priamy vstup z cesty. Na parcelu č. KNE č. 2653 je možné vstúpiť po parcele KN C č. 3815/1, ostatná plocha, vlastník mesto Gelnica a následne po parcelách KN C č. 3815/3 a 3814, ZPaN, resp. ost. plocha, ktoré sú vo vlastníctve Z. Lukáča, vlastníka posudzovaných parciel.

Na parcelu KN C č. 3423/4 je možný priamy vstup cez parcelu KN C č. 3599, lesný pozemok, lesná cesta, ktorá je vo vlastníctve SR.

Koeficient polohy pozemku /0,50 - 5,00/

Parcela KN E č. 2653 sa nachádza svojim severným okrajom na hranici zastavaného územia mesta a siaha do vzdialenosti od hranice intravilánu približne 300,0 m južným smerom. Vzdialenosť od centra mesta je vzdušnou čiarou približne 1,6 km. Po miestnych komunikáciách je táto vzdialenosť asi 1,8 km.

Parcela KN C č. 3423/4 je vzdialená od centra obce vzdušnou čiarou približne 2,5 km a po miestnych komunikáciách cca 5,0 km.

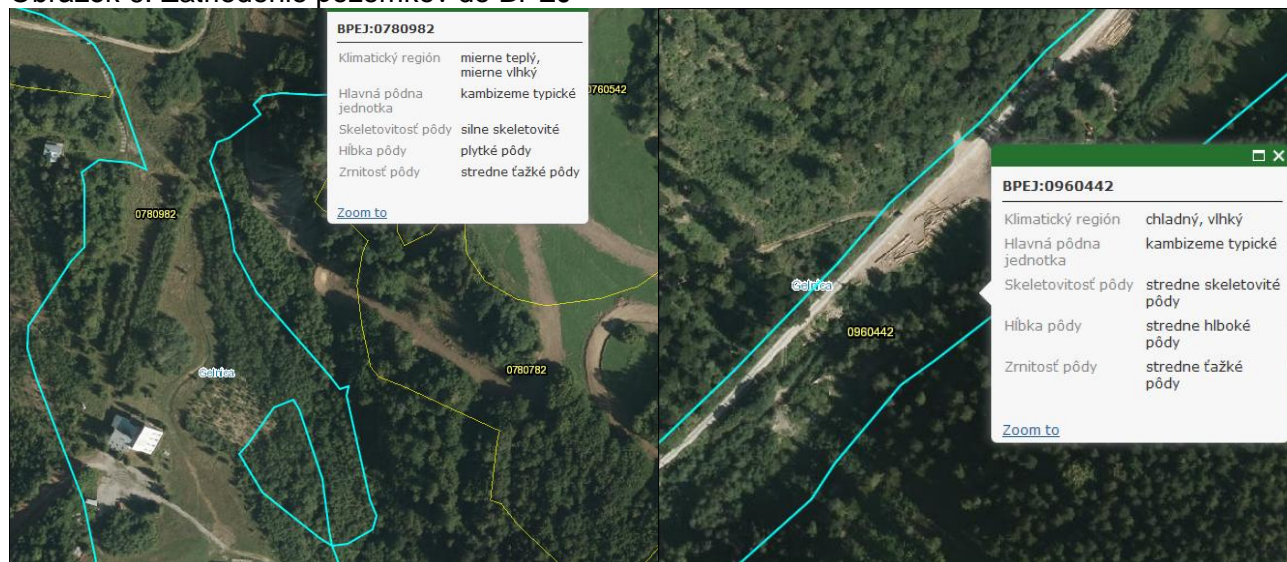
Koeficient intenzity využitia /0,80 - 1,40/

Parcely sa poľnohospodársky nevyužívajú. Časť parcely č. 3423/4 sa využíva ako manipulačná skládka dreva.

Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,30 - 1,50/, kód BPEJ: XX XX XXX

Pozemky boli zatriedené podľa charakteristiky BPEJ a vyhodnotenia úrodnosti genetických pôdnych typov a pôdnych druhov. Zatriedenie sme vykonali na základe bodovej hodnoty produkčného potenciálu, ďalej BHPP, a zatriedením do typologicko-produkčnej kategórie, ďalej TPK. Pomocou BHPP vyjadrujeme kvalitu pôdy na úrovni pôdnych typov indexom hodnôt v rozpätí od 0 do 100. Index kvality pôdy vyjadrujeme priemerom hodnôt získaných za jednotlivé funkcie pôdy, pričom každá z funkcií má rovnocenné postavenie a význam žiadnej z nich nezvýhodňujeme. TPK charakterizuje udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu. V rámci skupiny je hodnota koeficientu upravená pomerným spôsobom podľa zastúpenia TPK a BHPP.

Obrázok 6: Zatriedenie pozemkov do BPEJ



Tabuľka 5: Stanovenie výmery BPEJ a jej parametrov

P.č.	Parcela číslo	Ohodnocovaná výmera v m ²	BPEJ			
			kód	podiel v %	BHPP	TPK
1	3423/4	2 432,00	0960442	100,00	37	T1
2	2653	5 591,00	0780982	100,00	22	T2
Spolu		8 023,00	x	x	x	x

Kód klimatického regiónu: XX XX XXX**Kód klimatického regiónu – 07**

Klimatický región mierne teplý, mierne vlhký, suma priemerných denných teplôt väčších alebo rovných 10 °C je 2500 až 2200, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 215 dní, klimatický ukazovateľ zavlaženia je 100 - 0, priemerná teplota vzduchu v januári -2 až -5 °C, priemerná teplota vzduchu za vegetáciu 13-15 °C.

Kód klimatického regiónu – 09

Klimatický región chladný, vlhký; suma priemerných denných teplôt väčších alebo rovných 10 °C 2000-1800, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 202 dní; klimatický ukazovateľ zavlaženia je 60-50; priemerná teplota vzduchu v januári je -4 °C až -6 °C, priemerná teplota vzduchu za vegetáciu 12-13 °C.

Kód hlavnej pôdnej jednotky: XX XX XXX**Kód hlavnej pôdnej jednotky – 60****Kambizem typická kyslá na zvetralinách hornín kryštalinika**

Trojhorizontová A-B-C pôda s vývojom najčastejšie na zvetralinách pevných nekarbonátových hornín. Pôdne horizonty KM nižších polôh sú obyčajne svetlé, niekedy ťažko navzájom odlišiteľné.

So stúpajúcou nadmorskou výškou vplyvom slabšej mineralizácie a intenzívneho zvetrávania v podmienkach drsnejšej klímy sú tmavšie a kontrastnejšie. Je to pôda s prevažne ochrickým Ao-horizontom, ktorý difúzne prechádza cez prechodný A/Bv-horizont do Bv-horizontu. Dominantný Bv-horizont má výraznejšiu hnedú farbu ako C-horizont spôsobenú procesom hnednutia, t.j. uvoľňovaním Fe z prvotných silikátov a difúznym rozptýlením Fe_2O_3 na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu. Jedná sa o pôdu kyslú až extrémne kyslú so slabými náznakmi prechodu k podzolovému Bs – horizontu a náznakmi vybielenia pieskových zŕn v A – horizonte.

Kód hlavnej pôdnej jednotky – 80

Kambizem, na zvetralinách hornín kryštalinika na výrazných svahoch: 12-25° stredne ťažká až ťažká.

Pôda s prevažne ochrickým Ao-horizontom, ktorý difúzne prechádza cez prechodný A/Bv-horizont do Bv-horizontu. Dominantný Bv-horizont má výraznejšiu hnedú farbu ako C-horizont spôsobenú procesom hnednutia, t.j. uvoľňovaním Fe z prvotných silikátov a difúznym rozptýlením Fe_2O_3 na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu.

Kód svahovitosti, expozície, skeletovitosti a hĺbky pôdy: XX XX XXX

Kód – 44. Stredný svah 7 – 12°. Expozícia severná. Stredne skeletovitá pôda. Stredne hlboká pôda.

Kód – 98. Príkry svah 17 – 25°. Expozícia severná. Stredne až silno skeletovitá pôda. Plytká pôda.

Kód zrnitosti pôdy: XX XX XXX

Číselník zrnitosti pôd – 2 - stredne ťažká pôda, hlinitá

Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 10,00/

U pozemkov /koeficient 2/ sme zohľadnili predpokladaný zámer súčasne platného územného plánu využívať tieto plochy ako lyžiarsky areál, ktorý je v súčasnosti nefunkčný no územný plán počíta s jeho možnou revitalizáciou.

Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/

Koeficient zohľadňuje existenciu ochranného pásma na parcele č. 3423/4 okolo líniových stavieb, t.j. vodovodu a vzdušného elektrického vedenia a výskyt biokoridorov miestneho významu okolo miestnych potokov. Parcela č. 3223/4 sa nachádza na území ktoré je zahrnuté v plochách navrhovanej vodárenskej nádrže Šopy.

4.2.2. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie a všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Koeficient polohovej diferenciacie vypočítame ako súčin čiastkových koeficientov.

Tabuľka 6: Charakteristika čiastkových koeficientov a výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty

Čiastkové koeficienty	Hodnota koeficientov pre	
	3423/4	2653
	TTP	TTP
Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/	1,60	1,60
Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 2,00/	1,60	1,60
Koeficient polohy pozemku /0,50 - 5,00/	0,80	3,50
Koeficient intenzity využitia /0,80 - 1,40/	0,80	0,80
Koeficient druhu pozemku podľa TPK /0,30 - 1,50/	0,95	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 10,00/	2,00	2,00
Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/	0,60	0,90
Koeficient polohovej diferenciacie	1,87	12,90
Východisková hodnota mernej jednotky / $VH_{M,J}$ / v €/m ² – podľa zákona č. 582/2004 Z. z.	0,0205	0,0205
Všeobecná hodnota mernej jednotky /$VŠH_{M,J}$/ v €/m²	0,0383	0,2645

Tabuľka 7: Výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Parcela číslo	Výmera v m ²	Všeobecná hodnota	
		celková v €	jednotková v €/m ²
3423/4	2 432,00	93,12	0,0383
2653	5 591,00	1 478,82	0,2645
Spolu	8 023,00	1 571,93	0,1959

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy je 1 571,93 €.
Všeobecná hodnota mernej jednotky je 0,1959 €/m².

5. Stanovenie všeobecnej hodnoty lesa

Všeobecnú hodnotu lesa stanovil Ing. J. Mazurek, znalec v odbore lesníctvo v znaleckom posudku č. 7/2020, ktorý je v prílohách tohto posudku.

Tabuľka 8: Výpočet všeobecnej hodnoty lesa

Parcela číslo	Výmera v m ²	Všeobecná hodnota			
		pozemku v €	lesa v €	spolu v €	jednotková v €/m ²
2632/6	19 512,00	1 626,58	6 342,75	7 969,33	0,4084
2632/7	863,00	73,44	-	73,44	0,0851
2642/2	3 013,00	256,39	-	256,39	0,0851
2645	1 881,00	79,65	411,69	491,34	0,2612
3131/4	29 116,00	2 427,20	-	2 427,20	0,0834
Spolu	54 385,00	4 463,26	6 754,44	11 217,70	0,2063

Všeobecná hodnota lesa je 11 217,70 €.
Všeobecná hodnota mernej jednotky je 0,2063 €/m².

6. Stanovenie všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov

Všeobecnú hodnotu nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov stanovil Ing. J. Zahradník, znalec v odbore stavebníctvo v znaleckom posudku č. 272/2020, ktorý je v prílohách tohto posudku.

Tabuľka 9: Výpočet všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov

Parcela číslo	Výmera v m ²	Všeobecná hodnota	
		celková v €	jednotková v €/m ²
2644/6	2 806,00	23 907,12	8,5200
2644/7	4 698,00	40 026,96	8,5200
3815/3	892,00	2 881,16	3,2300
3815/2	530,00	477,00	0,9000
3814	1 493,00	1 343,70	0,9000
2646/2	407,00	366,30	0,9000
2632/8	986,00	788,80	0,8000
2643/4	5 733,00	4 586,40	0,8000
Spolu	17 545,00	74 377,44	4,2392

Všeobecná hodnota nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov je 74 377,44 €.
Všeobecná hodnota mernej jednotky je 4,2392 €/m².

7. Stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov

Tabuľka 10: Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov								
P.č.	Parcela číslo	Číslo LV	Register KN	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Závazný druh pozemku	Všeobecná hodnota	
							VŠH _{POZ} v €	VŠH _{MJ} v €/m ²
1	2632/6	3306	C	2	19 512,00	Lesný pozemok	7 969,33	0,40843
2	2632/7				863,00	Lesný pozemok	73,44	0,08510
3	2632/8				986,00	Zast. plocha a nádv.	788,80	0,80000
4	2642/2				3 013,00	Lesný pozemok	256,39	0,08509
5	2643/4				5 733,00	Ostatná plocha	4 586,40	0,80000
6	2644/6				2 806,00	Zast. plocha a nádv.	23 907,12	8,52000
7	2644/7				4 698,00	Zast. plocha a nádv.	40 026,96	8,52000
8	2645				1 881,00	Lesný pozemok	491,34	0,26121
9	2646/2				407,00	Zast. plocha a nádv.	366,30	0,90000
10	3131/4				29 116,00	Lesný pozemok	2 427,20	0,08336
11	3814				1 493,00	Ostatná plocha	1 343,70	0,90000
12	3815/2				530,00	Ostatná plocha	477,00	0,90000
13	3815/3				892,00	Ostatná plocha	2 881,16	3,23000
14	3423/4				2 432,00	Trvalý trávny porast	93,12	0,03829
15	2653		E	5 591,00	Trvalý trávny porast	1 478,82	0,26450	
Spolu poľnohospodárska pôda					8 023,00	x	1 571,93	0,19593
Spolu lesné pozemky vrátane porastov na nich					54 385,00	x	11 217,70	0,20626
Spolu nepoľnohospodárske a nelesné pozemky					17 545,00	x	74 377,44	4,23924
SPOLU					79 953,00	x	87 167,07	1,09023

Všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov o celkovej výmere 79 953,0 m² je 87 167,07 €.

Priemerná všeobecná hodnota mernej jednotky ohodnocovaných pozemkov je 1,09023 €/m².

III. ZÁVER

Úlohou znalca v tomto znaleckom posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Gelnica.

Znalecký posudok bude použitý za účelom dobrovoľnej dražby

Pre výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy sme použili metódu polohovej diferenciácie. Pre použitie iných metód neboli k dispozícii podklady. Výsledná všeobecná hodnota ohodnocovanej pôdy je uvedená vrátane DPH.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej pôdy vo výmere 79 953,0 m²

v katastrálnom území Gelnica, v okrese Gelnica

je ku dňu 03. 07. 2020

po zaokrúhlení:

87 200,00 €

Slovom: Osemdesiatsedemtisícdevsto eur.

^V znení prílohy č. 7 vyhlášky č.228/2018 Z. z. v platnom znení sa súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5 000 eur na celých desať eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých sto eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých tisíc eur, nad 1 000 000 eur na celých desaťtisíc eur.

V Spišskej Belej: 16. 07. 2020

Ing. Pavol Ganzarčík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 24. 06. 2020. /2/
2. Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie – odpoveď zo dňa 03. 07. 2020.
Č. j.: 020720/UP/2020/OV-Prim. /2/
3. Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie – odpoveď zo dňa 15. 11. 2018.
Č. j.: 8246/UP/2018/OV-Prim. /4/
4. Znalecký posudok č. 272/2020, Ing. Jozef Zahradník. /35/
5. Znalecký posudok č. 7/2020, Ing. Ján Mazurek. /13/

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Poľnohospodárstvo, v odvetviach Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia, Živočíšna produkcia, pod evidenčným číslom 910 856.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 25/2020 .

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

Ing. Pavol Ganzarčík