

Znalec : *Ing. Róbert Pavlík, znalec z odboru Poľnohospodárstvo; Odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Evidenčné číslo znalca na MS SR: 915752*

SNP č. 435/4, 985 11 Halič, tel. 0915335192

Zadávatel' : Ing. Kristián Gregor, správca
Ul. Horná 54
974 01 Banská Bystrica
IČO : 42186773

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 4.4.2023

ZNALECKÝ POSUDOK číslo 2/2023

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy - parcely registra „E“, parc. č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 1027 , parc. č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 628, parc. č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m², parc. č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m², parc. č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m², parc. č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m², parc. č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m² evidované na liste vlastníctva č. 761 v katastrálnom území Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce.

Počet strán (z toho príloh): 28 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy - parcely registra „E“, parc. č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 1027, parc. č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 628, parc. č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m², parc. č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m², parc. č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m², parc. č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m², parc. č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m² evidované na liste vlastníctva č. 761 v katastrálnom území Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, ktoré nie sú určené na výstavbu, podľa platného cenového predpisu.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely stanovenia hodnoty dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby.

3. DÁTUM VYŽIADANIA POSUDKU

Znalecký posudok bol vyžiadaný na základe objednávky zo dňa 4.4.2023.

4. DÁTUM, KU KTORÉMU JE VYPRACOVANÝ ZNALECKÝ POSUDOK

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu 12.7.2023.

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU

5.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM

- 1) Objednávka zo dňa 4.4.2023
- 2) Identifikácia parciel

5.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

- 1) Územnoplánovacia informácia obce Dolná Strehová
- 2) 7- miestna BPEJ pre k. ú. Dolná Strehová získaná cez www.podnemapy.sk
- 3) Aktualizovaný výpis z katastra nehnuteľností – výpis z listov vlastníctva č. 628, 761, 1027 k. ú. Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš získané cez www.zbgis.skgeodesy.sk
- 4) Katastrálna mapa + ortofotomapa s vyznačením parciel KN-C, získanej cez k. ú. Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš www.zbgis.skgeoddesy.sk
- 5) Fotky záujmového územia

5.3. ZÁKLADNÉ POJMY – metodika (definície pojmov)

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Trhová cena je cena vyjadrujúca spoločenskú hodnotu tovaru v peniazoch, ktorá vzniká na základe ponuky a dopytu na trhu.
- Jednotková východisková hodnota pozemku (VHMJ) sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov).
- Všeobecná hodnota pozemok (VŠHpoz) - Cena sa určí metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotlivých cien za m² určených podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohu diferenciáciu pozemku.

5.4. POUŽITÉ CENOVÉ A PRÁVNE PREDPISY

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 268/2014 Z. z. zo 16. septembra 2014, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z. z.
- Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky 508/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva § 27 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

5.5. ĎALŠIE PRÁVNE PREDPISY

- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 256/2016 Z. z., ktorou sa mení 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 neskorších predpisov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Zákon č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č 212/2018 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
- Zákon č. 254/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon 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
- Zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok
- Metodika na vypracovanie znaleckého posudku
- Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek

5.6. 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
- HRAŠKO J. et al.: Morfológický klasifikačný systém pôd ČSFR. 2. Doplnkové vydanie. VÚPÚ, Bratislava, 1991
- STREĎANSKÁ A. 1999. Využitie máp bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek a oceňovanie pôdy. SPU, Nitra 1999. 24 s.
- Prevodný číselník BEPJ na pôvodne (5-miestne) BEPJ uvedené v prílohe č. 8 vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Z. z. a v sadzobníku odvodov prílohy k nariadeniu vlády č. 152/1996 Z. z.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je akceptované v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej hodnoty majetku a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené Prílohe č. 3 vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška

Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v časti ***E.3 Metóda polohovej diferenciácie, E.3.1. – Pozemky, E.3.1.2. Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí neurčenej na výstavu, uvedenej v Prílohe č. 1 k vyhláške časti A.1 v prvom bode (orná pôda alebo trvalý trávny porast).***

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty :

Všeobecnú hodnotu pozemku je možné stanoviť :

- 1) porovnávacou metódou - porovnávaním s realizovanými prevodmi vlastníctva (ak sú k tomu dostupné podklady pre porovnanie - doklad o prevode a prechode nehnuteľností, kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnanie a pod., ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom
- 2) výnosovou metódou - kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časového neobmedzeného obdobia
- 3) metódou polohovej diferenciácie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodov najoptimálnejšieho hodnotenia faktorov vplývajúcich na hodnotu nehnuteľnosti. Použitie výnosovej metódy nie je možné, pretože neboli predložené doklady o možných výnosoch a nákladoch, prípadne nájomné zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov a zároveň v súčasnej dobe na použitie porovnávacej metódy chýba na porovnanie dostatočný počet už zrealizovaných prevodov poľnohospodárskych nehnuteľností. Na základe uvedeného všeobecná hodnota pozemkov bude stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

b) Vlastnícke a evidenčné vzťahy

Vlastnícke a evidenčné údaje boli získané cez verejne dostupnú internetovú stránku www.zbgis.skgeodesy.sk.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka bola vykonaná 06.7.2023. Na mieste som zistil, že pozemky v čase obhliadky boli porastené trávny porastom, na časti parcela registra „E“ č. 339/82 boli osiate obilniny a parcela registra „E“ č. 339/118 a časť parcely registra „E“ č. 339/96 boli v skutočnosti zarastené samonáletom.

d) Pôdoznalecká charakteristika nehnuteľnosti

Ohodnotenie ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciácie bude vykonané v závislosti od druhu pozemku v registri KN-C, hodnoty BPEJ, z hľadiska produkčnej schopnosti poľnohospodárskej pôdy, špecifik polohy poľnohospodárskej pôdy, trhu s poľnohospodárskou pôdou, umiestnením pozemku, ako aj zohľadnenie dopravnej prístupnosti k pozemku, svahovitosť pozemku, environmentálne funkcie pozemku, zvyšujúce a redukujúce faktory atď...

e) Porovnanie právnej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom

V zmysle § 70 katastrálneho zákona záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.

- **Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1027**

- parcela registra „E“ č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m², právne záväzný druh pozemku v registri CKN je totožný s druhom pozemku registra EKN v skutočnosti zarastené samonáletom.

- **Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 628**

- parcela registra „E“ č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m², časť pozemku má právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedený trvalý trávny porast, ostatná plocha, v skutočnosti užívané ako trvalý trávny porast a časť na pestovanie poľných plodín. Časť parcely podľa identifikácie vyhotovenej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom o výmere 23706 m² je v registri CKN vedený ako lesný pozemok

- **Pozemky evidované na liste vlastníctva č. 761**

- parcela registra „E“ č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m², právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedená orná pôda a ostatná plocha v skutočnosti užívaná na pestovanie poľných plodín a malá časť trvalý trávny porast, v skutočnosti zarastená samonáletom

- parcela registra „E“ č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m², právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedený trvalý trávny porast, v skutočnosti zarastená samonáletom

- parcela registra „E“ č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m², právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedený orná pôda a ostatná plocha, v skutočnosti užívané ako trvalý trávny porast

- parcela registra „E“ č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m², právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedený orná pôda, v skutočnosti užívané ako trvalý trávny porast

- parcela registra „E“ č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m² právne záväzný druh pozemku v registri CKN vedený trvalý trávny porast, v skutočnosti užívané ako trvalý trávny porast

f) Vymenovanie pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia nie je časť parcely registra „E“ č. 339/82 podľa identifikácie vyhotovenej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom o výmere 23706 m² v registri CKN vedený ako lesný pozemok.

g) Osobitné požiadavky zadávateľa

Žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKU

a) Analýza polohy

Obec Dolná Strehová leží v Ipeľskej kotline regiónu Novohrad, asi 14 km od okresného mesta Veľký Krtíš, 15 minút jazdy autom. Nadmorská výška v strede obce 185 m n. m. Nadmorská výška v chotári 170 – 311 m n. m. Rozloha 2113 ha

Pahorkatinný povrch chotára tvoria ploché rozčlenené chrby z mladotret'ohorných, čiastočne tufitických uloženín. Na strmších úbočiach sú dubové a agátové lesíky. Má nívne, lužné a hnedozemné pôdy. V chotári obce sú termálne minerálne pramene.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce (ZÚO) v miestnej časti Dolný Bukovec južne od intravilánu centrálnej časti obce, vzdialené vzdušnou čiarou cca 2000 m. Prístup autom k pozemku je od cesty II. triedy Lučenec – Pôtor, kde v smere na Pôtor sa odbočí za čerpacou stanicou vľavo, následne pokračuje asfaltová a v časti panelová cesta.

Asi po 900 m od cesty II. triedy sa po odbočení vľavo popri veľkom dube označenom informačnou tabuľou poľnou cestou asi po 350 m dostaneme k pozemkom :

parcela registra „E“ č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m²

parcela registra „E“ č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m

parcela registra „E“ č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m²

parcela registra „E“ č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m²

parcela registra „E“ č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m²

parcela registra „E“ č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m²

Asi 1000 m od cesty II. triedy na konci asfaltky po odbočení vpravo sa pokračuje po nespevnenej poľnej ceste sa dostaneme k pozemkom :

parcela registra „E“ č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m²

Podľa vyjadrenia Obce Dolná Strehová ohodnocované pozemky nie sú riešené v územnom pláne obce Dolná Strehová a teda na predmetných pozemkoch nie je plánovaná v budúcnosti žiadna výstavba.

b) Analýza využitia pozemku

Ohodnocované pozemky :

- parcela registra „E“ č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m² je umiestnená v rovinnom teréne.

- parcely registra „E“

č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m²

č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m

č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m²

č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m²

č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m²

č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m² v miernom svahu orientovanom na juhozápad.

Pozemky sú využívané na poľnohospodárske účely, poľnohospodársku výrobu, pestovanie poľných plodín a trvalých trávnych porastov.

b) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním pozemku:

Na pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia sú zapísané na liste vlastníctva nasledovné ťarchy :

- Dňa 24.11.2011 zapisuje sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v LV v zmysle listiny č. EX 355/2011-61 - Z 3025/2011 zo dňa 18.11.2011 (Exekútorový úrad Veľký Krtíš, JUDr. Iveta Tóthová) - VZ 139/2011

3. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKU

3.1. METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ohodnotenie pozemku vykonám v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené vo vyhláske MS SR č. 254/2010 Z. z. ktorou sa mení vyhláska MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v časti E.3 Metóda polohovej diferenciácie, E.3.2 – *Polnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obcí neurčený na stavbu uvedený v prílohe č. 2 k vyhláske č. 79/1996 Z. z. v znení 674/2004, spôsob využívania pozemku ako – trvalý trávny porast.*

Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu :

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} (\text{€})$$

kde

M - výmera pozemku v m^2

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

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} (\text{€/m}^2)$$

kde

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory.

$$k_{PD} = k_S * k_P * k_N * k_T * k_E * k_Z * k_R$$

k_S - koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny kvality

k_P - koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy

k_N - koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou

k_V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť poľnohospodárskej pôdy

k_E - koeficient vyjadrujúci environmentálne funkcie

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

VHMJ-jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov) v závislosti od katastrálneho územia a okresu. V prípade, že v osobitnom zákone je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, poskytnutej príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom alebo príslušným pozemkovým a lesným odborom. Jednotková východisková hodnota pozemkov druhu trvalý trávny porast, ktoré majú podľa osobitného zákona uvedenú nulovú východiskovú hodnotu, sa rovná 75 % jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku druhu orná pôda určenej podľa predchádzajúcej vety (€/m²).

3.1.1 POZEMOK

Z hľadiska pôdných vlastností ide o pozemky zaradené do nasledovných BPEJ :

Ohodnocované pozemky sú zaradené do 7-miestnej bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ) : 0471202, 0471403, 0457002, 0457202, 0457203, 0471402. Táto informácia bola získaná z verejne dostupnej internetovej stránky www.podnemapy.sk.

Kvalita pôdy podľa BPEJ : 6. skupina určená podľa prílohy č. 9 k vyhláške Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky 508/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva § 27 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.

Vyššie uvedené skutočnosti som zohľadnil v jednotlivých čiastkových koeficientoch.

Identifikácia pozemku: ohodnocované pozemky parcely registra „E“, parc. č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 1027, parc. č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 628, parc. č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m², parc. č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m², parc. č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m², parc. č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m², parc. č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m² evidované na liste vlastníctva č. 761 v katastrálnom území Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, ktoré nie sú určené na výstavbu, podľa platného cenového predpisu.

POPIS

- Druh pozemku v registri „C“ – orná pôda, t.t.p, ostatná plocha
- 7-miestny kód BPEJ – 0471202, 0471403, 0457002, 0457202, 0457203, 0471402
- Kvalita podľa BPEJ 6. skupina
- Pozemky mimo ZÚO
- Pozemky vzdialené od ZÚO Dolná Strehová cca 2000 m
- Pozemky umiestnené južne od ZÚO
- Pozemky sa nachádzajú na rovine a v mierne svahovitom teréne
- Pozemky s prístupom čiastočne po asfaltovej, spevnenej a po poľnej ceste
- Pozemky v súčasnosti poľnohospodársky využívané ako trvalý trávny porast, časť na pestovanie obilnín a časť zarastené samonáletom.

Cena VHMJ na m² sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov) :

Okres Veľký Krtíš	kód k.ú	názov k.ú.	hodnota v €/m ²	
			orná pôda	t.t.p.
610	811785	Dolná Strehová	0,3266	0,0687

V súlade so skutkovým stavom ohodnocovaného pozemku stanovujem jednotlivé koeficienty nasledovne :

Názov koeficientu	Hodnota koeficientu
<i>KS - Produkčná schopnosť pozemku - pôdy produkčné (6. skupina kvality pôdy podľa BPEJ)</i>	1,00
<i>KP - Poloha pozemku – pozemky vzdialené od centrálnej časti obce cca 2000 m</i>	1,50
<i>KN - Trh s pôdou – požiadavky sú v rovnováhe s ponukou</i>	1,00
<i>KV - Využitelnosť poľnohospodárskej pôdy - pôda využitelná a využívaná na poľnohospodársku výrobu</i>	1,50
<i>KE - Environmentálne funkcie - využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností</i>	1,00
<i>KZ - Zvyšujúce faktory</i>	1,00
<i>KR - Redukujúce faktory – pozemok v podielovom spoluvlastníctve</i>	0,90

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku – ornej pôdy

Názov	Výpočet	hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$kPD = 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00 * 0,90$	2,03
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}HMJ = VHMJ * kPD = 0,3266 \text{ €/m}^2 * 2,03$	0,6630 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ = 1197,93 \text{ m}^2 * 0,6630 \text{ €/m}^2$	794,23 €

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku – t.t.p.

Názov	Výpočet	hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$kPD = 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90$	2,03
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}HMJ = VHMJ * kPD = 0,0687 \text{ €/m}^2 * 2,03$	0,1395 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ = 12761,04 \text{ m}^2 * 0,1395 \text{ €/m}^2$	1780,16 €

Pozemky						Jednotková hodnota pozemku v	Všeobecná hodnota celého pozemku v
LV č.	Parc. EKN č.	Parc. CKN č.	Výmera v m ²	Vlastnícky podiel na LV	Výmera podielu m ²	(€/m ²)	(€)
628	339/82	1880	56434	45/225	11286,80	0,1395	1574,51
		1884	6342	45/225	1268,40	0,1395	176,94
761	339/96	1678	302	2/104	5,81	0,1395	0,81
		1821	4682	2/104	90,04	0,1395	12,56
		1822	20052	2/104	385,62	0,6630	255,67
	339/97	1818	765	2/104	14,71	0,1395	2,05
	339/98	1678	470	2/104	9,04	0,1395	1,26
		1822	23579	2/104	453,44	0,6630	300,63
	339/99	1822	18661	2/104	358,87	0,6630	237,93
	339/100	1818	2546	2/104	48,96	0,1395	6,83
1027	339/118	1696	717	26/500	37,28	0,1395	5,20
Spolu							2574,39

III. ZÁVER

1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy - parcely registra „E“, parc. č. 339/118, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 744 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 1027, parc. č. 339/82, druh pozemku orná pôda o výmere 86281 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 628, parc. č. 339/96, druh pozemku orná pôda o výmere 25256 m², parc. č. 339/97 trvalý trávny porast o výmere 700 m², parc. č. 339/98, druh pozemku orná pôda o výmere 24342 m², parc. č. 339/99, druh pozemku orná pôda o výmere 18912 m², parc. č. 339/100, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2532 m² evidované na liste vlastníctva č. 761 v katastrálnom území Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, ktoré nie sú určené na výstavbu, podľa platného cenového predpisu.

ODPOVEĎ

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – **poľnohospodárskej pôdy**.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU**Pozemky:**Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: **2 574,39,-€**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Názov	Všeobecná hodnota (EUR)
Parcela EKN č. 339/82	1751,45
Parcela EKN č. 339/96	269,04
Parcela EKN č. 339/97	2,05
Parcela EKN č. 339/98	301,89
Parcela EKN č. 339/99	237,93
Parcela EKN č. 339/100	6,83
Parcela EKN č. 339/118	5,20
Spolu VŠH	2574,39

2. REKAPITULÁCIA ZISTENEJ VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKU

Pozemky						Jednotková hodnota pozemku v	Všeobecná hodnota celého pozemku v
LV č.	Parc. EKN č.	Parc. CKN č.	Výmera v m ²	Vlastnícky podiel na LV	Výmera podielu m ²	(€/m ²)	(€)
628	339/82	1880	56434	45/225	11286,80	0,1395	1574,51
		1884	6342	45/225	1268,40	0,1395	176,94
761	339/96	1678	302	2/104	5,81	0,1395	0,81
		1821	4682	2/104	90,04	0,1395	12,56
		1822	20052	2/104	385,62	0,6630	255,67
	339/97	1818	765	2/104	14,71	0,1395	2,05
	339/98	1678	470	2/104	9,04	0,1395	1,26
		1822	23579	2/104	453,44	0,6630	300,63
	339/99	1822	18661	2/104	358,87	0,6630	237,93
	339/100	1818	2546	2/104	48,96	0,1395	6,83
1027	339/118	1696	717	26/500	37,28	0,1395	5,20
Spolu hodnota po zaokrúhlení							2580,00

*v zmysle Prílohy č. 5 vyhlášky 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 – 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

Hodnotu poľnohospodárskeho majetku špecifikovaného v náleze po zaokrúhlení stanovujem
sumou **2.580,00-€** (slovom: dvetisícpäťstoosemdesiat eur)

3. RIZIKÁ

Na pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sú zapísané na listoch vlastníctva č. 628, 761, 1027 nasledovné ťarchy :

Dňa 24.11.2011 zapisuje sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v LV v zmysle listiny č. EX 355/2011-61 - Z 3025/2011 zo dňa 18.11.2011 (Exekútorický úrad Veľký Krtíš, JUDr. Iveta Tóthová) - VZ 139/2011

Žiadne ďalšie riziká neboli zistené.



Ing. Róbert Pavlík

V Haliči 12.7.2023

IV. PRÍLOHY

1. Závazná objednávka zo dňa 4.4.2023
2. Územnoplánovacia informácia obce Dolná Strehová OcÚ-DS-141/2023
3. Identifikácia parciel
4. Mapa Google
5. Katastrálna mapa + ortofotomapa s vyznačením parcely KN-C v k.ú. Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš, získanej cez www.zbgis.skgeoddesy.sk
6. Aktualizovaný výpis z katastra nehnuteľností – výpis z listu vlastníctva č. 628, 761, 1027 v katastrálnom území Dolná Strehová, obec Dolná Strehová, okres Veľký Krtíš získaný cez www.zbgis.skgeodesy.sk
7. Fotky záujmového územia

