

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

Zadávatel': Obec Drienčany
Drienčany 10
980 23 Drienčany
IČO: 00649953

Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 12. 03. 2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 9/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy
v katastrálnom území Teplý Vrch, okres Rimavská Sobota.

Počet strán / z toho príloh: 11/2

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Teplý Vrch, okres Rimavská Sobota.

2. Účel posudku: Znalecký posudok bude použitý pre účely odpredaja pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 31. 03. 2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 18. 03. 2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5. 1. Podklady poskytnuté zadávateľom:

1. Súpis parciel na ohodnotenie

5. 2. Podklady obstarané znalcom:

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

2. Fotodokumentálny materiál.

3. Mapové podklady – katastrálna mapa, ortofotomapa.

4. Výpis z LV č. 404, k. ú. Drienčany, okres Rimavská Sobota. 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.

Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. 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 pôdoznalectva 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. Pri vypracovaní posudku neboli k dispozícii kúpno- predajné zmluvy na podobné pozemky.

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, vrátane dane z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. Vlastnícké vzťahy

Vlastnícké vzťahy sú posudzované podľa listu vlastníctva č. 404, k. ú. Teplý Vrch

Tabuľka 1: Vlastnícké podiely na ohodnocovanej parcele							
LV č.	Parcela KN C číslo	Výmera v m ²	Číslo vlastníka na LV	Vlastník	Podiel vlastníka		
					v podiele		v m ²
404	405	2 003,00	1	Obec Drienčany, Drienčany 10, 980 23 Drienčany, IČO: 00649953	1	1	2 003,00
Spolu	x	2 003,00	x	x	x	x	2 003,00

2. Predmet ohodnotenia, vplyv územného plánu a určenie záväzného druhu pozemku

2. 1. Predmet hodnotenia

Predmet ohodnotenia tvorí parcela KN C č. 405, nachádzajúca sa v katastrálnom území Teplý Vrch, okres Rimavská Sobota.

Tabuľka 2: Predmet ohodnotenia					
P.č.	Parcela KN C číslo	Číslo LV	Druh pozemku podľa LV	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²
1	405	404	Trvalý trávny porast	extravilán	2 203,00
SPOLU		x	x	x	2 203,00

2. 2. Poloha nehnuteľností a využitie územia v rámci územného plánu obce

Parcela sa nachádza západne od lokality Hikóriový les na hranici s k. ú. Drienčany na brehu vodnej nádrže Teplý vrch. Obec nemá schválený územný plán.

2. 3. Určenie záväzného druhu pozemku pre poľnohospodársku pôdu

Ohodnocovaná parcela je vedená na liste vlastníctva v registri KN C. Údaj o druhu pozemku v zmysle § 70 odst. 2 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., je pre parcely registra KN C záväzným údajom katastra, ak sa nepreukáže opak. Druhom pozemku je trvalý trávny porast, potvrdený aj pri obhliadke na mieste. Plocha je neudržiavaná, po odstránení náletu kríkov.

3. Údaje z obhliadky predmetu ohodnocovania

3. 1. Analýza polohy nehnuteľností:

Teplý Vrch sa nachádza na severnom okraji Rimavskej kotliny v údolí riečky Blh. Do nadmorskej výšky 214 m sem zbiehajú zo Slovenského Rudohoria svahy Revúckej vrchoviny, ktoré obec zo severu chránia. Kotlina je teplá s priemernou ročnou teplotou 8 °C. Žije tu 295 obyvateľov.

Obrázok 1: Pohľad na katastrálne územie s lokalizáciou parcely KN C č. 405



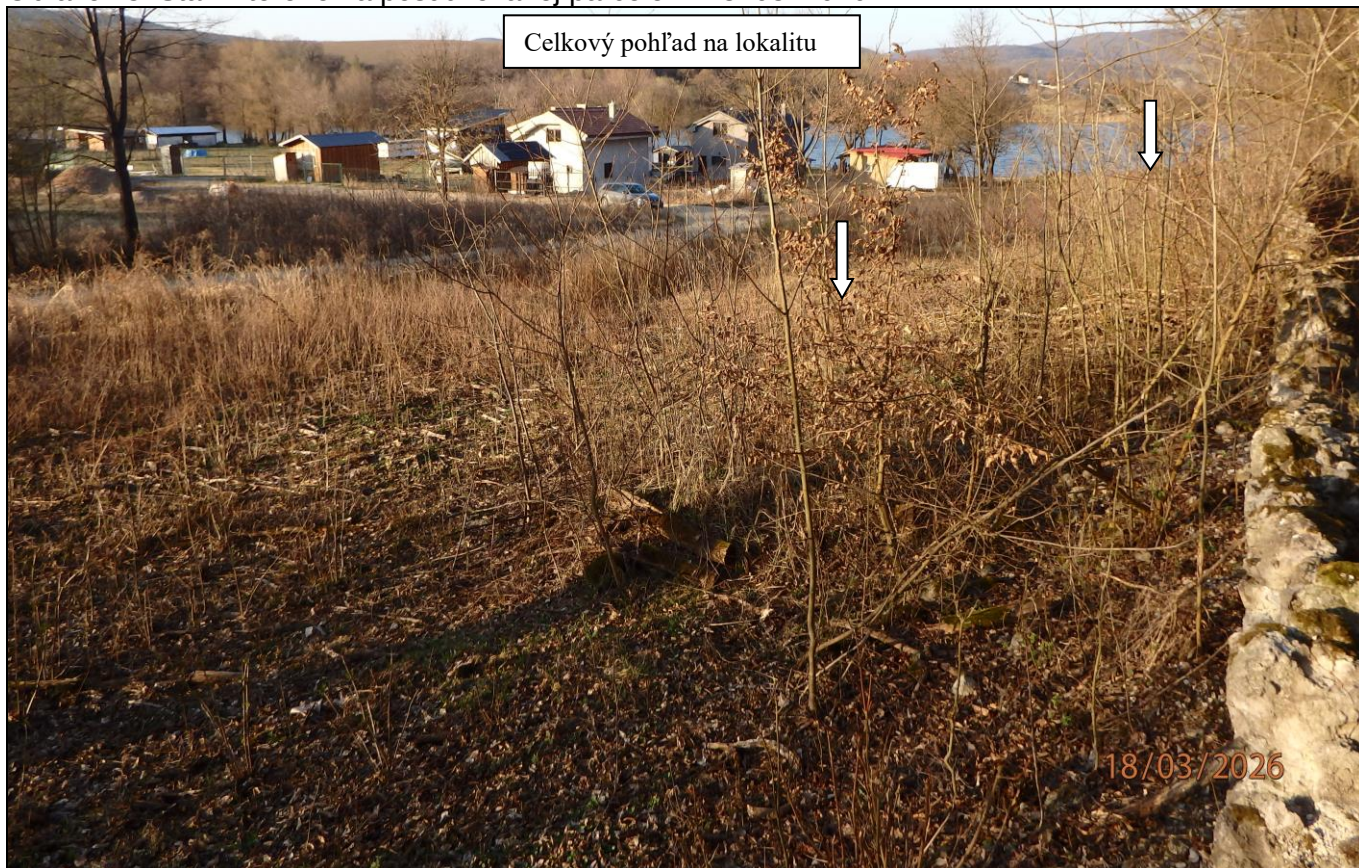
Obrázok 2: Poloha parcely KN C č. 405 v lokalite



3. 2. Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia

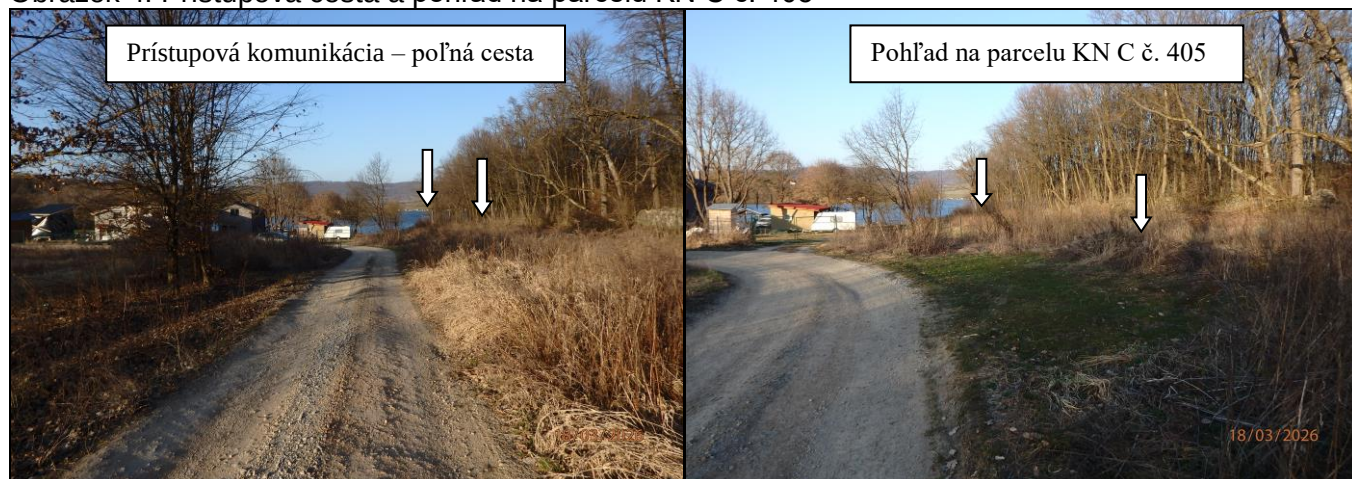
V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne nedostatky viaznuce na predmete posúdenia.

Obrázok 3: Stav v teréne na posudzovanej parcele k 18. 03. 2026



Parcela sa nachádza na hranici katastrálnych území Teplý Vrch a Drienčany na brehu vodnej nádrže Teplý Vrch. V lokalite sa nachádzajú rekreačné stavby. Vedie k nim prístupová komunikácia – poľná cesta.

Obrázok 4: Prístupová cesta a pohľad na parcelu KN C č. 405



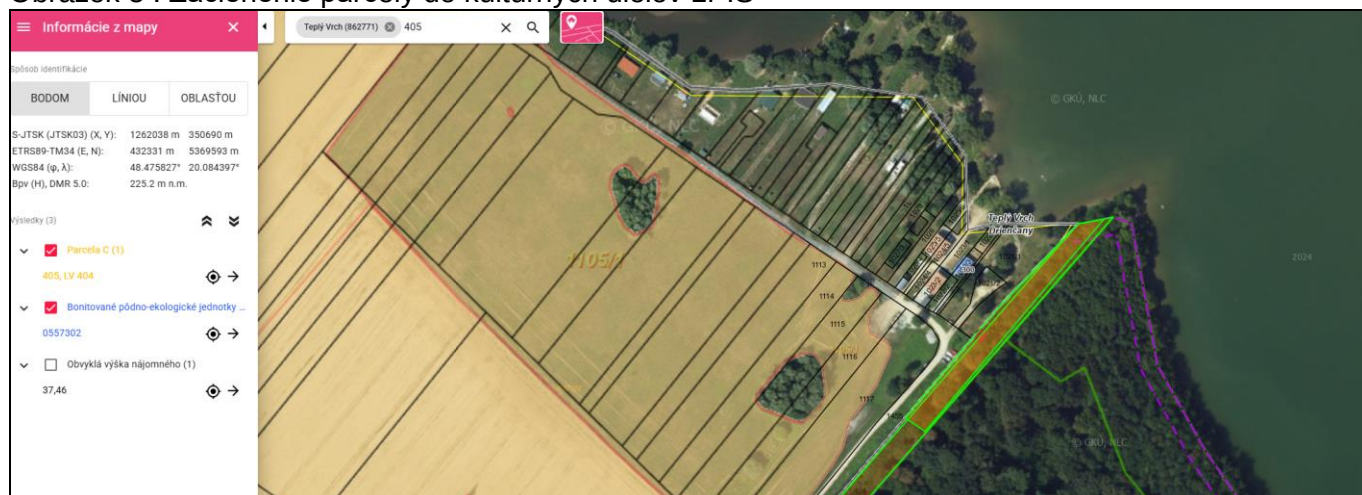
3. 3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Parcela sa nachádza na hranici chráneného územia s hikóriovým porastom. Hikóriový porast je chránený areál v správe štátnej ochrany prírody Cerová vrchovina. Nachádza sa v katastrálnom území obce Teplý Vrch v okrese Rimavská Sobota v Banskobystrickom kraji. Územie bolo Vyhlásené v roku 1965 na rozlohe 52,0500 ha. Ochranné pásmo nebolo určené. Predmetom ochrany je: *Územie CHA predstavuje lesné porasty s aklimatizovanými cudzokrajnými drevinami hikóriami. Chránené územie je využité ako študijný objekt pre aklimatizáciu cudzokrajných drevín.*

3. 4. Analýza využívania nehnuteľnosti

Parcela je evidovaná s druhom pozemku trvalý trávny porast, poľnohospodársky sa nevyužíva.

Obrázok 5 : Začlenenie parcely do kultúrnych dielov LPIS



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. Pre použitie iných metód neboli k dispozícii žiadne podklady.

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:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad / \text{€/m}^2/, \text{ kde}$$

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

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 sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = k_{VS} \cdot k_{DS} \cdot k_{PP} \cdot k_{IV} \cdot k_{DP} \cdot k_{PF} \cdot k_{RF}$$

Pre dokonalejšiu charakteristiku povyšujúcich faktorov sme pôvodný čiastkový koeficient rozdelili do troch podkoeficientov, ktoré podrobne vystihujú investičný potenciál pozemku s ohľadom na iné, ako poľnohospodárske využitie a to priamo v súčasnosti resp. v blízkej budúcnosti.:

$$k_{PF} = k_{PF1} \cdot k_{PF2} \cdot k_{PF3}$$

Charakteristika čiastkových podkoeficientov:

k_{PF1} /1,00 - 10,00/ – charakterizuje stav na trhu s pozemkami v lokalite, vplyv veľkých miest v okolí

k_{PF2} /1,00 - 10,00/ – charakterizuje potenciál budúceho možného vyššieho využitia, prípadne výhľadového vplyvu územného plánu

k_{PF3} /1,00 - 10,00/ – charakterizuje polohu parcely v lokalite, stav na jej povrchu, geomorfologické charakteristiky.

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

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

4. 2. 1. 1. Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/

Parcela sa nachádza v okrajovej oblasti obce s počtom obyvateľov do 500. Počet obyvateľov stanovený k 31. 12. 2024 je 295.

4. 2. 1. 2. Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/

Pozemok je neprístupný – pozemok, ktorý nesusedí s parcelou evidovanou v C- KN so spôsobom využitia 22 podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti). Pozemok je pre žiadateľa neprístupný aj v prípadoch, keď síce spĺňa podmienku podľa predošlej vety, ale osoba nedisponuje všetkými spoluvlastníckymi podielmi k pozemku alebo ak je na tomto pozemku vyčlenený podnájomný pozemok podľa § 12b zákona o nájme.

Ohodnocovaná parcela je priamo prístupná zo susednej parcely KN C č. 1455, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je vo vlastníctve obce Drienčany.

4. 2. 1. 3. Koeficient polohy pozemku od intravilánu /0,50 - 5,00/

Vzdialenosť vzdušnou čiarou od stredu parcely po najbližšiu hranicu intravilánu obce Drienčany je cca 880 m a od intravilánu obce Teplý Vrch 690,0 m. Parcela priamo susedí s parcelami na ktorých sú postavené rekreačné chatky. Celá lokalita sa využíva na rekreačné účely.

4. 2. 1. 4. Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/

Pozemok sa poľnohospodársky nevyužíva.

4. 2. 1. 5. Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,80 - 1,50/, kód BPEJ: XX XX XXX

Pozemok bol zatriedený podľa charakteristiky BPEJ a vyhodnotenia úrodnosti genetických pôdných typov a pôdných 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 pôdných 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.

Parcela je charakterizovaná kódom BPEJ 0557302 na 100% výmery. Kvalitatívne patrí táto pôda medzi menej produkčné orné pôdy – TPK je O6, BHPP je 42.

Obrázok 6: Určenie BPEJ



4. 2. 1. 6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,0 – 1000,0/

Parcela leží v lokalite, kde je silne zvýšený záujem o kúpu pozemkov, ktoré je možné využívať na rekreačné účely. V ponukách realitných kancelárií nie je k dispozícii žiadna ponuka na predaj podobných pozemkov, len záujem o kúpu.

Obec v tejto lokalite podporuje rekreačné využitie pozemkov s cieľom podpory cestovného ruchu.

Pozemok má lukratívnu polohu s priamym vstupom z miestnej komunikácie, ktorá je vo vlastníctve obce a zároveň priamo susedí s vodnou nádržou čo zvyšuje jeho využiteľnosť.

4. 2. 1. 7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/

Bez vplyvu.

4. 2. 2. Výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Tabuľka 3: Stanovenie čiastkových koeficientov a výpočet všeobecnej hodnoty		
Čiastkové koeficienty	Označenie koeficientov	Parcela KN C číslo
		405
Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/	KVS	0,80
Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/	KDS	1,40
Koeficient polohy pozemku /0,50 - 5,00/	KPP	0,95
Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/	KIV	0,95
Koeficient druhu pozemku podľa TPK /0,80 - 1,50/	KDP	1,20
Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 1000,00/	KPF = kpf1*kpf2*kpf3	384,00
stav trhu s pozemkami/1,0 - 10,0/	kpf1	6,00
možné vyššie využitie /1,0 - 10,0/	kpf2	8,00
lukratívna poloha v lokalite/1,0 - 10,0/	kpf3	8,00
Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/	KRF	1,00
Koeficient polohovej diferenciácie	KPD	465,7766
Východisková hodnota mernej jednotky v €/m² /582/2004 Z. z./	VH _{MJ}	0,0428
Všeobecná hodnota mernej jednotky v €/m²	VŠH _{MJ}	19,9352
Výmera v m²	parcely	2 003,00
Všeobecná hodnota pozemku v €	/VŠH_{poz}/	39 930,29

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy pre parcelu KN C č. 405 je 39 930,29 €

III. ZÁVER

Znalecký posudok bol vypracovaný na účely odpredaja pozemku. Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy, parcely KN C č. 405, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Teplý Vrch /862 771/, okres Rimavská Sobota.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej poľnohospodárskej pôdy, parcely

KN C č. 405

o celkovej výmere 2 003,00 m²

je 39 930,29 €

po zaokrúhlení

39 900,00 €

Slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto 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.

Vypracované: 31. 03. 2026

Ing. Pavol Ganzarčík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 12. 03. 2026. /1/
2. Výpis z LV č. 404, k. ú. Teplý Vrch, okres Rimavská Sobota. Zdroj: katastrálny portál. /1/

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, odvetviach Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia, Živočíšna produkcia, pod evidenčný číslo 910 856.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 9/2026.

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

Ing. Pavol Ganzarčík