

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 041/2024 zo 07.06.2024



ZNALECKÝ POSUDOK 75/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 945, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku v rámci dodatočnej likvidácie formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (10)

Počet vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 945, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňazenia majetku v rámci dodatočnej likvidácie formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: speňazenia majetku v rámci dodatočnej likvidácie formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 03.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.07.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 041/2024 zo 07.06.2024

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 945 z 02.07.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" k parc. 621 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. 621 z 02.07.2024

vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2235/1 z 02.07.2024

vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2235/2 z 02.07.2024

vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2256/1 z 02.07.2024

vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2401/1 z 02.07.2024

vydaná katastrálnym portálom

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, 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. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich očerpatelných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 945 vydaný Katastrálnym portálom dňa 02.07.2024

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcela registra "C", ktorá je predmetom znaleckého posudku č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

Pozemok, parcely registra "C", ktoré sú predmetom znaleckého posudku č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

B. Vlastníci:

1 CASSOVIATRADE COOP, s.r.o., Rehoľná 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 31 681 441 v celosti

- **Poznámka:** P-125/2020-Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 vydané v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064 na liste vlastníctva pod B1 v podiele 1/1. V zmysle § 81 od. 1 Daňového poriadku záložné právo vzniká vykonateľnosťou rozhodnutia o zriadení záložného práva. Počas trvania záložného práva sa podľa § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - 50/20

C. Ľarchy:

- 1 Z-598/2020-Podľa rozhodnutia Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. : 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 v spojení s oznámením o nadobudnutí právoplatnosti č. 100806778/2020 zo dňa 24.04.2020, horecítované rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 03.04.2020, zapisuje sa zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064, na podiel pod B1 - 1/1 - 67/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.07.2024 iba za účasti znalca. Ohodnocované pozemky sú voľne dostupné z ulice a z okolitých pozemkov.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebnoprávne doklady mi neboli predložené žiadne, ani Obecný úrad nedisponuje žiadnymi dokladmi od predmetu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu, stavba na parc. CKN 621 vyznačená v katastrálnej mape grafickou značkou v skutočnosti v teréne neexistuje, na liste vlastníctva nie je evidovaná.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom hodnotenia:

Stavby : nie sú žiadne

Pozemok, parcela registra "C", ktorá je predmetom znaleckého posudku č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

Pozemok, parcely registra "C", ktoré sú predmetom znaleckého posudku č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: drobné stavby a ploty na parc. 2235/1 a 2235/2, ostatné pozemky bez stavieb, plotov a vonkajších úprav.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obce je zverejnený na stránke obce:

<https://www.obecnovosad.sk/-uzemny-plan-obce>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce Novosad v okrese Trebišov podľa priložených dokladov. Bližší popis pozemkov je uvedený pri popise jednotlivých pozemkov.

Obec **Novosad** sa nachádza v severnej časti okresu Trebišov, v juhozápadnej časti Východoslovenskej nížiny. Nadmorská výška obce je 136 m. Obec má okolo 1000 obyvateľov, ktorí tu nachádzajú všetky potrebné služby a zariadenia. Obec má dva kostoly, dom smútku, nákupné stredisko, 12-triednu Základnú školu, Materskú školu, poštu, domov sociálnych služieb, dobre vybavený Obecný úrad a niekoľko menších prevádzkarní. Obec je dobre prístupná iba autobusovou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok, parcela registra "C", ktorá je predmetom znaleckého posudku č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m² - v čase obhliadky neužívaný, využiteľný ako stavebný pozemok

Pozemok, parcely registra "C", ktoré sú predmetom znaleckého posudku č.:

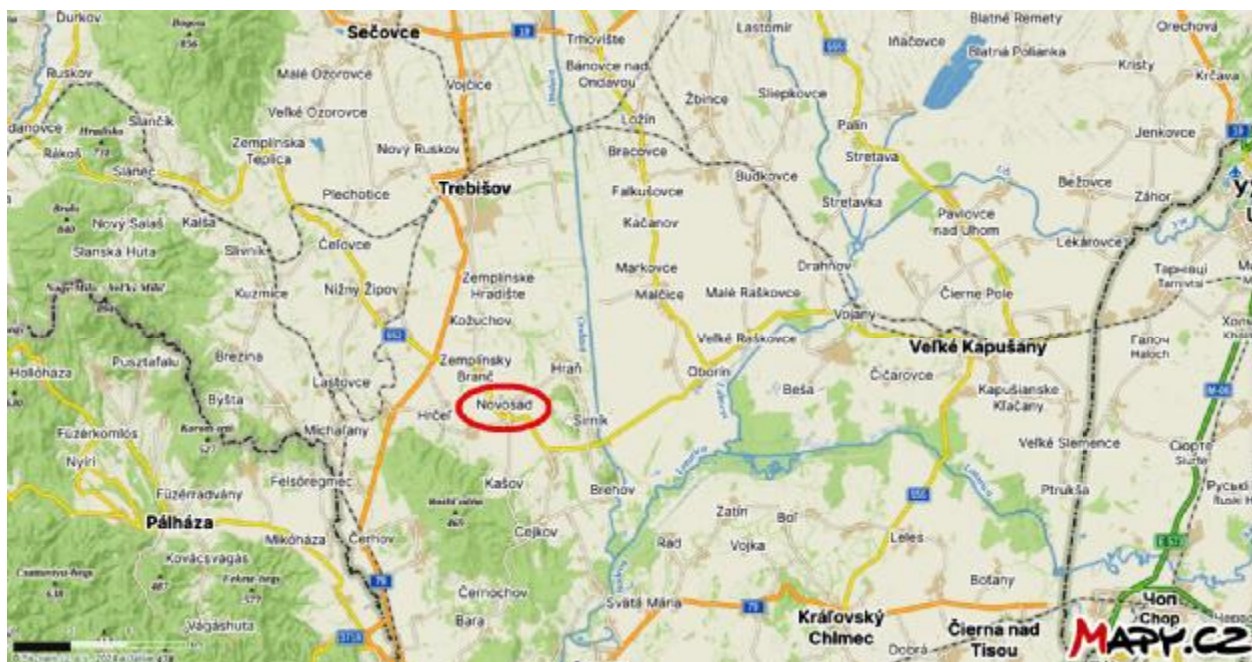
- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m² - v čase obhliadky tvoril súčasť záhrady za rodinným domom č.s. 332

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m² - v čase obhliadky tvoril súčasť záhrady za rodinným domom č.s. 307

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m² - v čase obhliadky neužívaný, zarastený náletovými drevinami
- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m² - v čase obhliadky neužívaný, zarastený náletovými drevinami, súčasť lokálneho potoka

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré môžu vplývať na využívanie pozemkov.



Širšie vzťahy obce Novosad



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovaných pozemkov

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parc. CKN 621 v k.ú. Novosad POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²
tvorí pozemok, ktorý bol v minulosti z časti zastavaný zbúraným rodinným domom, z časti tvoril dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Novosad v okrese Trebišov, v

lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov, oproti pozemku cez ulicu je bytový dom, s prístupom z verejnej komunikácie - Pažitnej ulice pred domom, s priamou možnosťou napojenia na elektro - stĺp verejného rozvodu priamo na pozemku, verejný vodovod - rozvod na ulici pred pozemkom, na zemný plyn - verejný rozvod pred pozemkom na ulici, verejná kanalizácia v obci nie je. Na ohodnocovanom pozemku sa nachádza studňa, ktorá slúži ako zdroj vody pre rodinný dom na parc. CKN 622, ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľnosti. Elektromer pre prípojku plynu je rovnako umiestnený na betónovom stĺpe verejného rozvodu, ktorý stojí na ohodnocovanom pozemku. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce s nižším záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných pozemkov. Pozemok v čase obhliadky nebol žiadnym spôsobom užívaný, neudržiavaný, vhodný na výstavbu rodinného domu. Negatívnym účinkom je výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva v okolí a verejný rozvod elektro na pozemku.



Pohľad na pozemok z ulice



Pohľad na pozemok z ulice



Ulica pred pozemkom v smere na sever



Stĺp verejného rozvodu elektro na pozemku



Elektromer pre susedný dom na pozemku



Studňa pre susedný dom na pozemku

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
621	zastavaná plocha a nádvorie	938,00	1/1	938,00

Obec:

Novosad

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Novosad s počtom obyvateľov okolo 1000</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 15 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie</i>	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>marginalizované obyvateľstvo v okolí, verejný rozvod elektro na pozemku</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,95$	1,3655
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3655$	4,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 621	$938,00 \text{ m}^2 * 4,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 249,14
Spolu		4 249,14

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Parc. EKN 2235/1 a 2235/2 v k.ú. Novosad**POPIS**

Pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²
- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

tvoria pozemok - časť záhrad za rodinnými domami podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Novosad v okrese Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie po cudzích parcelách okolo domov z Jarnej ulice, s obmedzenou možnosťou napojenia na elektro, verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia v obci nie je. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom ako je ponuka porovnateľných pozemkov - záhrad za domami. Pozemok v čase obhliadky boli užívané ako súčasť dvora, resp. záhrad za domami. Negatívnym účinkom je nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie a nemožnosť iného využitia so stavom v čase obhliadky.



Pohľad na parc. 2235/1 v smere na západ



Pohľad na parc. 2235/2 v smere na východ

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2235/1	orná pôda	107,00	1/1	107,00
2235/2	orná pôda	109,00	1/1	109,00
Spolu výmera				216,00

Obec:

Novosad

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Novosad s počtom obyvateľov okolo 1000, záhrady za domami</i>	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, záhrada za domami</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 15 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov, záhrady za domom</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie s obmedzeným napojením</i>	0,95
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>nezabezpečený priamy prístup z verejnej komunikácie</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90$	0,6156
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6156$	2,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2235/1	107,00 m ² * 2,04 €/m ² * 1/1	218,28
parcela č. 2235/2	109,00 m ² * 2,04 €/m ² * 1/1	222,36
Spolu		440,64

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Parc. EKN 2256/1 a 2401/1 v k.ú. Novosad

POPIS

Pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

tvoria pozemok na konci záhrad za rodinnými domami podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Novosad v okrese Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie po cudzích parcelách, bez možnosti napojenia inžinierske siete, s minimálnym záujmom o porovnateľné pozemky na realitnom trhu, Pozemky v čase obhliadky neboli žiadnym spôsobom užívané, zarastené náletovými drevinami, ťažko dostupné, bez perspektívy využitia. Negatívnym účinkom je nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie a nemožnosť iného využitia so stavom v čase obhliadky.



Pohľad na parc. 2256/1 v smere na východ



Pohľad na parc. 2401/1 v smer na SZ

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2256/1	orná pôda	70,00	1/1	70,00
2401/1	orná pôda	77,00	1/1	77,00
Spolu výmera				147,00

Obec:

Novosad

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>okraj obytnej zóny obce Novosad s počtom obyvateľov okolo 1000</i>	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, <i>v okolí záhrady za rodinnými domami, bez možnosti využitia</i>	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 15 km</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemky v čase obhliadky neužívané, záhrady za domami</i>	1,00
k _I	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia	0,80

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	iba na jeden druh verejnej siete)	
	<i>bez infraštruktúry</i>	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>neboli zistené</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>nezabezpečený priamy prístup z verejnej komunikácie, náletové dreviny, nemožnosť iného využitia</i>	0,55

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,55$	0,3010
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3010$	1,00 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2256/1	$70,00 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70,00
parc. č. 2401/1	$77,00 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	77,00
Spolu		147,00

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 945, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku v rámci dodatočnej likvidácie formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 945, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 621 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 938 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 2235/1 - orná pôda o výmere 107 m²

- 2235/2 - orná pôda o výmere 109 m²

- 2256/1 - orná pôda o výmere 70 m²

- 2401/1 - orná pôda o výmere 77 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku v rámci dodatočnej likvidácie formou dobrovoľnej dražby

je 4.840.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parc. CKN 621 v k.ú. Novosad - parc. č. 621 (938 m ²)	4 249,14
Parc. EKN 2235/1 a 2235/2 v k.ú. Novosad - parc. č. 2235/1 (107 m ²)	218,28
Parc. EKN 2235/1 a 2235/2 v k.ú. Novosad - parc. č. 2235/2 (109 m ²)	222,36
Parc. EKN 2256/1 a 2401/1 v k.ú. Novosad - parc. č. 2256/1 (70 m ²)	70,00
Parc. EKN 2256/1 a 2401/1 v k.ú. Novosad - parc. č. 2401/1 (77 m ²)	77,00
Spolu pozemky (1 301,00 m²)	4 836,78
Všeobecná hodnota celkom	4 836,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 840,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstoštyridsať Eur	

V Trebišove, dňa 07.07.2024

Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 041/2024 zo 07.06.2024
- list vlastníctva č. 945 z 02.07.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" k parc. 621 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. 621 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2235/1 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2235/2 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2256/1 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy k parc. E2401/1 z 02.07.2024 vydaná katastrálnym portálom

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

Okres : 811 Trebišov

Ohec : 528617 Novosad

Katastrálne územie : 842851 Novosad

Dátum vyhotovenia : 2.7.2024

Čas vyhotovenia : 21:30:03

Údaje platné k : 1.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 945

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
621	938	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2235/1	107	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2235/2	109	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2235/3	176	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2256/1	70	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2256/2	1000	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2401/1	77	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2401/2	2147	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2519	4370	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2932	3454	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

3082	3094	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3626	2730	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3910	2435	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
4063	2359	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
4064	1540	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehoľná 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 31681441	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1558/07 a Uznesenie KS - KE č. 1K 124/96-152 - 90/07	
	Iné údaje: V 1708/14, Kúpna zmluva N 226/14 zo dňa 17.07.2014, LV 1511 - 100/14	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-125/2020-Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 vydané v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 240/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064 na liste vlastníctva pod B1 v podiele 1/1. V zmysle § 81 od. 1 Daňového poriadku záložné právo vzniká vykonateľnosťou rozhodnutia o zriadení záložného práva. Počas trvania záložného práva sa podľa § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - 50/20	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-598/2020-Podľa rozhodnutia Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. : 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 v spojení s oznámením o nadobudnutí právoplatnosti č. 100806778/2020 zo dňa 24.04.2020, horecitované rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 03.04.2020, zapisuje sa zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064, na podiel pod B1 - 1/1 - 67/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

2 z 2



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trebišov	Novosad	Novosad
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 621 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	2.7.2024 21:30:39	Bez autorizácie	
Údaje platné k	1.7.2024 18:00:00		

Parcela registra C, 621

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2235/1

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2235/2

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2256/1

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2401/1

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne účkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2024.

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

Podpis znalca

Znalec :

Ing. Dlhoš Róbert, Jasuschova 10 , 040 23 Košice
tel : 0903 705 097, e-mail: rdlhos1@gmail.com

Zadávateľ : DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 04001 Košice, IČO: 36764281

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 7.6.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 7/2024

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných
na LV č.945, KÚ Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, vo vlastníctve
CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehoľná 1, Košice, IČO: 31681441

Počet listov posudku (z toho príloh) :

39 (z toho 22 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení :

2

Dátum vypracovania :

17.6.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

- 1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na :
 LV č.945 parcela č.2235/3, 2256/2, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063,
 4064 v KÚ Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, vo vlastníctve
 CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehoľná 1, Košice, IČO: 31681441

2. Účel posudku :

Pre účely konania dražby spoločnosťou Dražobník, s.r.o., na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby JUDr. Andrea Havlátová-Rajczyová, likvidátor spoločnosti: CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., v dodatočnej likvidácii.

3. Dátum vyžiadania posudku : 7.6.2024

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 15.6.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 7.6.2024

5.2. Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva, LV č.945, KÚ Novosad, zo dňa 15.6.2024
 Mapy príslušných parciel
 Situovanie pozemkov
 Náskres využitia parcely č.4064
 ÚPN obce Novosad – zmeny a doplnky č.2 zo dňa 30.9.2021
 Miestne šetrenie
 Fotodokumentácia

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 dopĺňajú 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.945, KÚ Novosad, obec Novosad, okres Trebišov,
zo dňa 15.6.2024

A. Majetková podstata :

Pozemok registra „E“:

parc.č. 2235/3	Orná pôda	176 m ²
parc.č. 2256/2	Orná pôda	1000 m ²
parc.č. 2401/2	Orná pôda	2147 m ²
parc.č. 2519	Orná pôda	4370 m ²
parc.č. 2932	Orná pôda	3454 m ²
parc.č. 3082	Trvalý trávny porast	3094 m ²
parc.č. 3626	Trvalý trávny porast	2730 m ²
parc.č. 3910	Trvalý trávny porast	2435 m ²
parc.č. 4063	Orná pôda	2359 m ²
parc.č. 4064	Trvalý trávny porast	1540 m ²

B. Vlastník :

1. CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehoľná 1, Košice, PSČ 040 01, SR,

IČO: 31681441

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy :

Z-598/2020-Podľa rozhodnutia Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. :
100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 v spojení s oznámením o nadobudnutí právoplatnosti
č. 100806778/2020 zo dňa 24.04.2020, horecitované rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 03.04.2020, zapisuje sa zriadenie záložného práva
k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN
parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082,
3626, 3910, 4063, 4064, na podiel pod B1 - 1/1 - 67/2

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.6.2024

Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 15.6.2024

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 neprimeranou pohnútkou.

a) Výber použitej metódy :

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací a výnosový spôsob 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 diferenciácie, 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 :

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad (\text{Eur})$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m², ktorá sa vypočíta :

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

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 diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku, podľa vzťahu :

$$K_{PD} = K_S \cdot K_D \cdot K_N \cdot K_V \cdot K_P \cdot K_Z \cdot K_R$$

kde

k_S – koeficient vyjadrujúci bonitovanú pôdno-ekologickú jednotku,

k_D – koeficient vyjadrujúci pôdny druh (zrnitostné frakcie),

k_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť,

k_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy

k_P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy,

k_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory.

k_R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom, boli zistené tieto rozdiely:

- pozemok p.č. 3626 pôvodne evidovaný na LV č.945 ako trvalý trávny porast je v skutočnosti dlhodobozrekultivovaný na ornú pôdu.

Ostatné pozemky sú v súlade so skutkovým stavom. Všetky pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou dňa 15.6.2024

c) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou

2.1.1.1

a) Analýza polohy nehnuteľností v KÚ Novosad:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce Novosad.

Novosad leží v juhozápadnej časti Východoslovenskej nížiny na odlesnenej pahorkatine pokrytej sprašovými uloženinami a na nive Trnávky. Nadmorská výška v strede obce je 120 m n. m., v chotári 100- 160 m n. m.

Realitný trh s poľnohospodárskou pôdou v oceňovanej lokalite zaznamenáva zvýšený dopyt. Dopyt prevyšuje ponuku. Miesta hodnotených parciel nie sú zaťažované negatívnymi vplyvmi.

V regióne je pomerne teplá, suchá, nížinná, kotlinová klíma, kde suma teplôt nad 10°C je 2800 - 3160 a dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 229 dní.

Podľa ÚPN obce Novosad – zmeny a doplnky č. 2 zo dňa 30.9.2021 (viď príloha), na parcelách č. 2235/3, 2256/2, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063 a 4064 nie je plánovaná žiadna výstavba. Vzhľadom na túto skutočnosť, hodnotím uvedené parcely ako pozemky na poľnohospodárske využitie.

2.1.1.1.1

LV č. 945 (k.ú. Novosad) pozemok reg "E"

parc.č. 2235/3	Orná pôda	176 m ²
parc.č. 2256/2	Orná pôda	1000 m ²
parc.č. 2401/2	Orná pôda	2147 m ²
parc.č. 2519	Orná pôda	4370 m ²
parc.č. 2932	Orná pôda	3454 m ²
parc.č. 3082	Trvalý trávny porast	3094 m ²
parc.č. 3626	Trvalý trávny porast	2730 m ²
parc.č. 3910	Trvalý trávny porast	2435 m ²
parc.č. 4063	Orná pôda	2359 m ²
parc.č. 4064	Trvalý trávny porast	1540 m ²

a)Analýza polohy nehnuteľností :

a.1 Pozemok p.č. 2235/3 je umiestený západne od okrajovej časti obce, v tesnej blízkosti intravilánu, s prístupom po ceste III. triedy Novosad - Kysta a nespevnenej poľnej ceste.

a.2 Pozemok p.č. 2256/2 je umiestený západne od okrajovej časti obce, v tesnej blízkosti intravilánu, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.

a.3 Pozemok p.č. 2401/2 je umiestený 100 m západne od okrajovej časti obce, s prístupom po ceste II. triedy č.552 Novosad – Zemplínsky Branč a nespevnenej poľnej ceste.

a.4 Pozemok p.č. 2519 je umiestený 400 m západne od okrajovej časti obce, 250 m južne od poľnohospodárskeho letiska, s prístupom po ceste II. triedy č.552 Novosad – Zemplínsky Branč a nespevnenej poľnej ceste.

a.5 Pozemok p.č. 2932 je umiestený 1,5 km západne od okrajovej časti obce, s prístupom po ceste II. triedy č.552 Novosad – Zemplínsky Branč a nespevnenej poľnej ceste.

a.6 Pozemok p.č. 3082 je umiestený 1,4 km severozápadne od okrajovej časti obce, s prístupom po ceste II. triedy č.552 Novosad – Zemplínsky Branč a nespevnenej poľnej ceste.

a.7 Pozemky p.č. 3626, 3910, 4063, 4064 sú umiestené 1,7 – 2,1 km severne od okrajovej časti obce, s prístupom po nespevnenej poľnej ceste.

b)Analýza využitia nehnuteľností:

b.1 Pozemok p.č.2235/3 (orná pôda) sa nachádza v nadmorskej výške 120 m.n.m. Parcela je súčasťou spoločného obhospodarovaného honu, na ktorom je v súčasnosti zasiata sója. Pôda na parcele má charakter pseudoglejovej hnedozeme na sprašových a polygenných hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, bez skeletu. Parcela leží na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 0350002, t.j. 5.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 73.

b.2 Pozemok p.č.2256/2 (orná pôda) sa nachádza v nadmorskej výške 118 m.n.m. Parcela prechádza cez záhumnie v blízkosti intravilánu, na pozemku je v súčasnosti zasiaty hrach. Pôda na parcele má charakter pseudoglejovej černoze na sprašových a polygenných hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, bez skeletu. Parcela leží na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 03410002, t.j. 5.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 76.

b.3 Pozemky p.č. 2401/2, 2519, 2932, (orná pôda) sa nachádzajú v nadmorskej výške 115 -118 m.n.m. Parcely sú súčasťou spoločných obhospodarovaných honov, na ktorých je v súčasnosti zasiata sója, repka ozimná a pšenica ozimná. Pôda na parcelách má charakter pseudoglejovej hnedozeme na sprašových a polygenných hlinách, je stredne ťažká, hlinitá,

bez skeletu. Parcely ležia na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 0350002, t.j. 5.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotených parciel je 73.

b.4 Pozemok p.č.3082 (trvalý trávny porast) sa nachádza v nadmorskej výške 105 m.n.m. Parcela je súčasťou spoločného obhospodarovaneého honu, na ktorom je v súčasnosti kosená lúka. Pôda na parcele má charakter ťažkých glejov, je ílovitá, ťažká, bez skeletu. Parcela leží na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 0398004, t.j. 9.skupina - málo produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 53.

b.5 Pozemok p.č. 3626 evidovaný na LV č.945 ako **trvalý trávny porast** je v skutočnosti zrekultivovaný na **ornú pôdu**. Nachádza v nadmorskej výške 100 m.n.m. Parcela je súčasťou spoločného obhospodarovaneého honu, na ktorom je v súčasnosti zasiata slnečnica. Pôda na parcele má charakter glejovej čiernice, až čiernice pelickej, je veľmi ťažká, ílovitá, bez skeletu. Parcela leží na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 0328004, t.j. 6.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 74.

b.6 Pozemok p.č. 3910 (trvalý trávny porast) sa nachádza v nadmorskej výške 100 m.n.m. Parcela je súčasťou spoločného obhospodarovaneého honu, na ktorom je v súčasnosti kosená lúka. Parcela je pravidelne podmáčaná. Rastú na nej vlhkomilné druhy rastlín. Nie je vhodná pre intenzívnu poľnohospodársku produkciu. Pôda na parcele má charakter glejovej čiernice, až čiernice pelickej, je veľmi ťažká, ílovitá, bez skeletu. Parcela leží na rovine. Kód BPEJ 0328004, t.j. 6.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 74.

b.7 Pozemok p.č. 4063, (orná pôda) sa nachádza v nadmorskej výške 105 m.n.m. Parcela je súčasťou spoločného obhospodarovaneého honu, na ktorom je v súčasnosti zasiata repka ozimná. Pôda na parcele má charakter pseudoglejovej hnedozeme na sprašových a polygenných hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, bez skeletu. Parcela leží na rovine bez prejavu plošnej vodnej erózie. Kód BPEJ 0350002, t.j. 5.skupina - stredne produkčná pôda. Produkčný pôdny potenciál hodnotenej parcely je 73.

b.8 Pozemok p.č.4064 evidovaný na LV č.945 ako **trvalý trávny porast** je v skutočnosti na výmere 682 m² zrekultivovaný na **ornú pôdu**. Ostatnú časť o výmere 858 m² tvorí trvalý trávny porast. Z celkovej výmery 1540 m² je v skutočnosti obhospodarovaneých len 682 m², t.j. na výmere 682 m² je v súčasnosti zasiata repka ozimná. Ostatná (druhá) časť pozemku o výmere 858 m² je dlhodobo neužívaná, podmáčaná – tvorí ju mokrad'. Rozdelenie hodnotenej parcely č.4064 podľa jej využiteľnosti je znázornené v prílohe posudku.

Pôda má charakter pseudoglejovej hnedozeme na sprašových a polygenných hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, bez skeletu. Kód BPEJ 0348002 t.j. 4.skupina „produkčná orná pôda“ s produkčným pôdnym potenciálom 78.

c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľností :

Parcela č.3910 a časť parcely 4064(2) sú dlhodobo podmáčané, nie sú vhodné pre intenzívnu poľnohospodársku produkciu. (viď. fotodokumentácia v prílohe)

LV	Parcela	Druh pozemku na LV	Druh pozemku skutočnosť	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 945"E"	2235/3	Orná pôda	Orná pôda	176	1/1	176 m ²
LV 945"E"	2256/2	Orná pôda	Orná pôda	1000	1/1	1000 m ²
LV 945"E"	2401/2	Orná pôda	Orná pôda	2147	1/1	2147 m ²
LV 945"E"	2519	Orná pôda	Orná pôda	4370	1/1	4370 m ²
LV 945"E"	2932	Orná pôda	Orná pôda	3454	1/1	3454 m ²
LV 945"E"	3082	TTP	TTP	3094	1/1	3094 m ²
LV 945"E"	3626	TTP	Orná pôda	2730	1/1	2730 m ²
LV 945"E"	3910	TTP	TTP	2435	1/1	2435 m ²
LV 945"E"	4063	Orná pôda	Orná pôda	2359	1/1	2359 m ²
LV 945"E"	4064 (1)	TTP	Orná pôda	682	1/1	682 m ²
LV 945"E"	4064 (2)	TTP	TTP	858	1/1	858 m ²

Spolu OP
Spolu TTP

16918 m²
6387 m²

Obec (KÚ) :

Východisková hodnota m² OP :
parcela č. 2235/3

Novosad

0,4872 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0350002, 5. skupina úrodnosti pôdy	1,85
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (sója)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (v blízkosti intravilánu)	1,20
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,465

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,85 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,2 \times 0,60 = 1,465$

Jednotková hodnota pozemku OP : $1,465 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,7138 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku OP : $176,0 \text{ m}^2 \times 0,7138 \text{ Eur/m}^2 = 125,64 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku :125,64 Eur

Obec (KÚ) :

Novosad

Východisková hodnota m² OP :**0,4872 Eur****parcela č. 2256/3**

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0341002, 5. skupina úrodnosti pôdy	1,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (hrach siaty)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (v blízkosti intrav.- záhumnie)	1,20
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,5048

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,90 \times 1,0 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,20 \times 0,60 = 1,5048$

Jednotková hodnota pozemku OP : $1,5048 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,7331 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku OP : $1000,0 \text{ m}^2 \times 0,7331 \text{ Eur/m}^2 = 733,14 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **733,14 Eur**

Obec (KÚ) :

Novosad

Východisková hodnota m² OP :**0,4872 Eur****parcela č. 2401/2, 2519, 2932**

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0350002, 5. skupina úrodnosti pôdy	1,85
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (oziminy, sója)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,221

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,85 \times 1,0 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,00 \times 0,60 = 1,221$

Jednotková hodnota pozemku OP : $1,221 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,595 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku OP : $9971,0 \text{ m}^2 \times 0,595 \text{ Eur/m}^2 = 5931,48 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **5931,48 Eur**

Obec (KÚ) :**Východisková hodnota m² TTP :
parcely č. 3082**

Novosad

0,0634 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0398004, 9. skupina úrodnosti pôdy	1,00
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (ílovitá)	0,90
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem o TTP)	2,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (kosená lúka)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	2,25

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,0 \times 0,90 \times 2,50 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 2,25$ **Jednotková hodnota pozemku TTP :** $2,25 \times 0,0634 \text{ Eur/m}^2 = 0,14265 \text{ Eur/m}^2$ **Všeobecná hodnota pozemku TTP :** $3094,0 \text{ m}^2 \times 0,14265 \text{ Eur/m}^2 = 441,36 \text{ Eur}$ **Všeobecná hodnota pozemku** : **441,36 Eur****Obec (KÚ) :****Východisková hodnota m² OP :
parcely č. 3626 (TTP zmena na OP)**

Novosad

0,4872 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0328004, 6. skupina úrodnosti pôdy	1,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (ílovitá)	0,90
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (slnečnica)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,0692

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,6 = 1,0692$ **Jednotková hodnota pozemku OP :** $1,0692 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,5209 \text{ Eur/m}^2$ **Všeobecná hodnota pozemku OP :** $2730,0 \text{ m}^2 \times 0,5209 \text{ Eur/m}^2 = 1422,10 \text{ Eur}$ **Všeobecná hodnota pozemku** : **1422,10 Eur**

Obec (KÚ) :**Východisková hodnota m² TTP :
parcela č. 3910**

Novosad

0,0634 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0328004, 6. skupina úrodnosti pôdy	1,75
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (ílovitá)	0,90
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem o TTP)	2,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (kosená lúka)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (podmáčaná)	0,70
Výsledný koeficient	2,756

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,75 \times 0,90 \times 2,50 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,7 = 2,756$ **Jednotková hodnota pozemku TTP :** $2,756 \times 0,0634 \text{ Eur/m}^2 = 0,1747 \text{ Eur/m}^2$ **Všeobecná hodnota pozemku TTP :** $2435,0 \text{ m}^2 \times 0,1747 \text{ Eur/m}^2 = 425,51 \text{ Eur}$ **Všeobecná hodnota pozemku** : **425,51 Eur****Obec (KÚ) :****Východisková hodnota m² OP :
parcela č. 4063**

Novosad

0,4872 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0350002, 5. skupina úrodnosti pôdy	1,85
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (repka ozimná)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,221

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,85 \times 1,0 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,60 = 1,221$ **Jednotková hodnota pozemku OP :** $1,221 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,595 \text{ Eur/m}^2$ **Všeobecná hodnota pozemku OP :** $2359,0 \text{ m}^2 \times 0,595 \text{ Eur/m}^2 = 1403,30 \text{ Eur}$ **Všeobecná hodnota pozemku** : **1403,30 Eur**

Obec (KÚ) :**Východisková hodnota m² OP :****parcela č. 4064 o výmere 682 m²**

Novosad

0,4872 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 03480002, 4. skupina úrodnosti pôdy	2,00
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,10
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (repka ozimná)	1,00
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina, malá výmera)	0,90
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (prístup len cez susedné parcely)	0,60
Výsledný koeficient	1,188

Koeficient polohovej diferenciácie : $2,0 \times 1,0 \times 1,10 \times 1,0 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,60 = 1,188$

Jednotková hodnota pozemku OP : $1,188 \times 0,4872 \text{ Eur/m}^2 = 0,5787 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku OP : $682,0 \text{ m}^2 \times 0,5787 \text{ Eur/m}^2 = 394,74 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **394,74 Eur**

Obec (KÚ) :**Východisková hodnota m² TTP :****parcela č. 4064(2) o výmere 858 m²**

Novosad

0,0634 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0327003, 6. skupina úrodnosti pôdy	1,75
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (ílovitá)	0,90
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem o TTP)	2,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (neužívaná)	0,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (mokrad')	0,50
Výsledný koeficient	0,9843

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,75 \times 0,90 \times 2,5 \times 0,50 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,5 = 0,9843$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $0,9843 \times 0,0634 \text{ Eur/m}^2 = 0,0624 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $858,0 \text{ m}^2 \times 0,0624 \text{ Eur/m}^2 = 53,55 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **53,55 Eur**

Vyhodnotenie

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 945 "E" 2235/3	125,64	1/1	125,64
LV 945 "E" 2256/2	733,14	1/1	733,14
LV 945 "E" 2401/2	1277,19	1/1	1277,19
LV 945 "E" 2519	2599,59	1/1	2599,59
LV 945 "E" 2932	2054,69	1/1	2054,69
LV 945 "E" 3082	441,36	1/1	441,36
LV 945 "E" 3626	1422,10	1/1	1422,10
LV 945 "E" 3910	425,51	1/1	425,51
LV 945 "E" 4063	1403,30	1/1	1403,30
LV 945 "E" 4064 (1)	394,74	1/1	394,74
LV 945 "E" 4064 (2)	53,55	1/1	53,55
Spolu hodnota	10930,8		10930,8

III. Rrekapitulácia všeobecnej hodnoty

Vlastník	Katastrálne územie	List vlastníct.	Register	Číslo parcely	Výmera (m2)	Druh pozemku podľa LV	Skutočný stav	Spoluviast. podiel	Výmera v podiele (m2)	JVH Eur/m2	Výsledný koef. PD	Všecb.hodnota v podiele (Eur)
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	2235/3	176	Orná pôda	Orná pôda	1	176,00	0,4872	1,465	125,64
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	2256/2	1000	Orná pôda	Orná pôda	1	1000,00	0,4872	1,505	733,14
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	2401/2	2147	Orná pôda	Orná pôda	1	2147,00	0,4872	1,221	1277,19
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	2519	4370	Orná pôda	Orná pôda	1	4370,00	0,4872	1,221	2599,59
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	2932	3454	Orná pôda	Orná pôda	1	3454,00	0,4872	1,221	2054,69
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	3082	3094	TTP	TTP	1	3094,00	0,0634	2,250	441,36
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	3626	2730	TTP	TTP zmena na OP	1	2730,00	0,4872	1,069	1422,10
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	3910	2435	TTP	TTP	1	2435,00	0,0634	2,756	425,51
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	4063	2359	Orná pôda	Orná pôda	1	2359,00	0,4872	1,221	1403,30
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	4064 (1)	1540 (682)	TTP	TTP zmena na OP	1	682,00	0,4872	1,188	394,74
CASSOVIATRADE COOP	Novosad	945	E	4064 (2)	1540 (858)	TTP	TTP	1	858,00	0,0634	0,984	53,55
									23305,0			
									23305,0			

Výmera v podiele v m2

23305,0

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele v EUR

10930,8

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele zaokrúhlené v EUR

10.930,-

IV. ZÁVER

4.1 Úloha znalca :

- 4.1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na :
LV č.945 parcela č.2235/3, 2256/2, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063,
4064 v KÚ Novosad, obec Novosad, okres Trebišov, vo vlastníctve
CASOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehoľná 1, Košice, IČO: 31681441

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, podľa celistvosti
parciel, miesta, druhu, kvality a využiteľnosti takto :

10.930,- Eur

Slovom : Desaťtisícdeväťstotridsať Eur

Košiciach 17.6.2024



Ing. Róbert Dlhoš

V. PRÍLOHY

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 7.6.2024
Výpis z listu vlastníctva, LV č.945, KÚ Novosad, zo dňa 15.6.2024
Mapy príslušných parciel
Situovanie pozemkov
Nákres využitia parcely č.4064
ÚPN obce Novosad – zmeny a doplnky č.2 zo dňa 30.9.2021
Fotodokumentácia

SCHEMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA ÚPN OBCE NOVOSAD ZMENY A DOPLNKY č.2

LEGENDA

oblasť
objekt

A) HRANICE OCHRANNÉ PÁSMA

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

hranica ochranného pásma

B) ZÁVÄZNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

KOD 100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

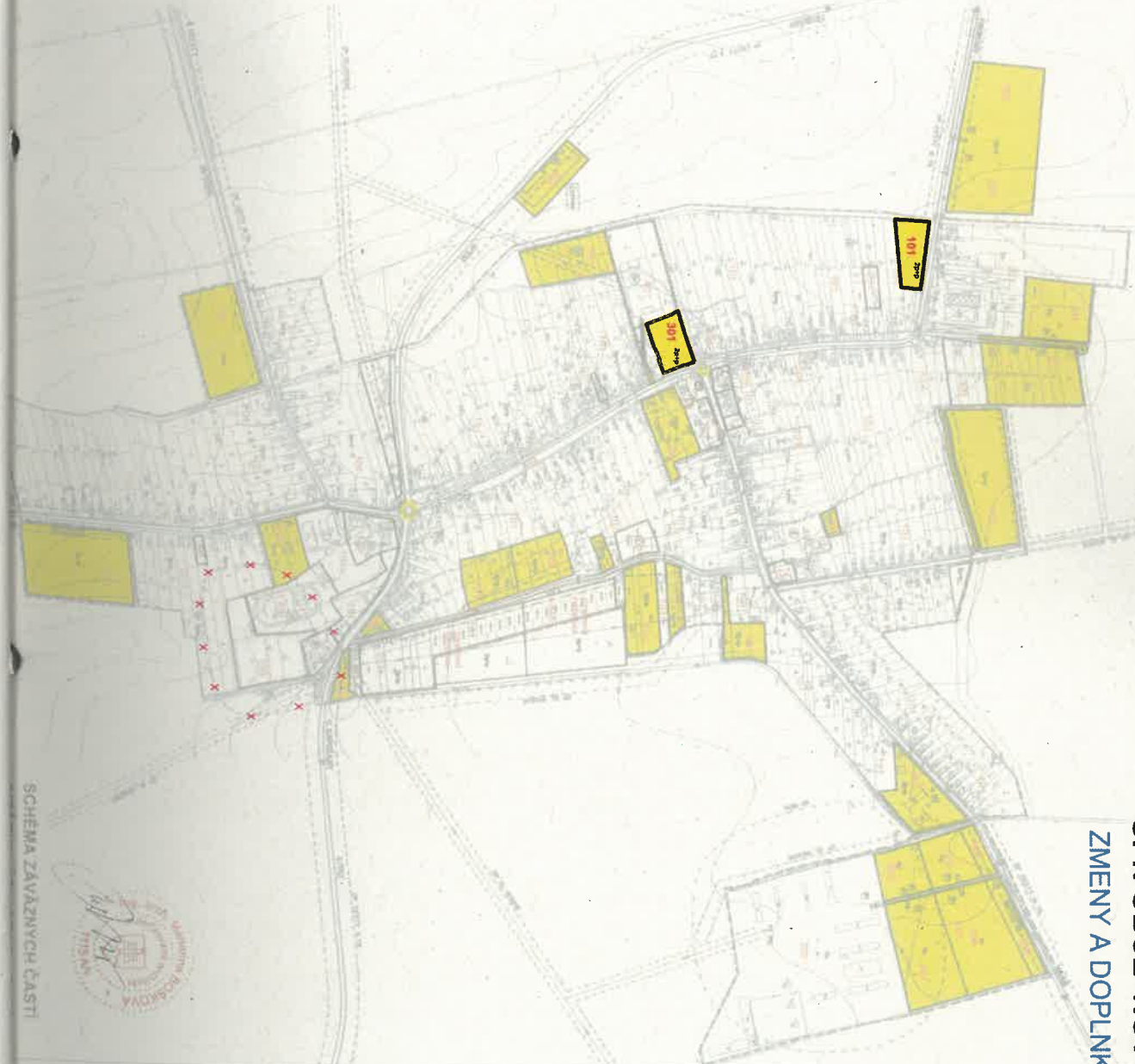
100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE

100 - OBYTNÉ ÚZEMIE



SCHEMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
Obec : 528617 Novosad
Katastrálne územie : 842851 Novosad

Dátum vyhotovenia : 15.6.2024
Čas vyhotovenia : 10:29:48
Údaje platné k : 14.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 945

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
621	938	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2235/1	107	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2235/2	109	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2235/3	176	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2256/1	70	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2256/2	1000	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2401/1	77	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2401/2	2147	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2519	4370	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2932	3454	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

3082	3094	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3626	2730	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3910	2435	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
4063	2359	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
4064	1540	Trvalý trávny porast	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	CASSOVIATRADE COOP, s. r. o., Rehofná 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 31681441	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1558/07 a Uznesenie KS - KE č. 1K 124/96-152 - 90/07	
	Iné údaje: V 1708/14, Kúpna zmluva N 226/14 zo dňa 17.07.2014, LV 1511 - 100/14	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-125/2020-Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 vydané v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064 na liste vlastníctva pod B1 v-podiele 1/1. V zmysle § 81 od. 1 Daňového poriadku záložné právo vzniká vykonateľnosťou rozhodnutia o zriadení záložného práva. Počas trvania záložného práva sa podľa § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - 50/20	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-598/2020-Podľa rozhodnutia Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č. : 100686902/2020 zo dňa 16.03.2020 v spojení s oznámením o nadobudnutí právoplatnosti č. 100806778/2020 zo dňa 24.04.2020, horecítované rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 03.04.2020, zapisuje sa zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parcela číslo 621 a pozemky registra EKN parcely číslo 2235/1, 2235/2, 2235/3, 2256/1, 2256/2, 2401/1, 2401/2, 2519, 2932, 3082, 3626, 3910, 4063, 4064, na podiel pod B1 - 1/1 - 67/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra E, 2235/3

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2256/2

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2401/2

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2519

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



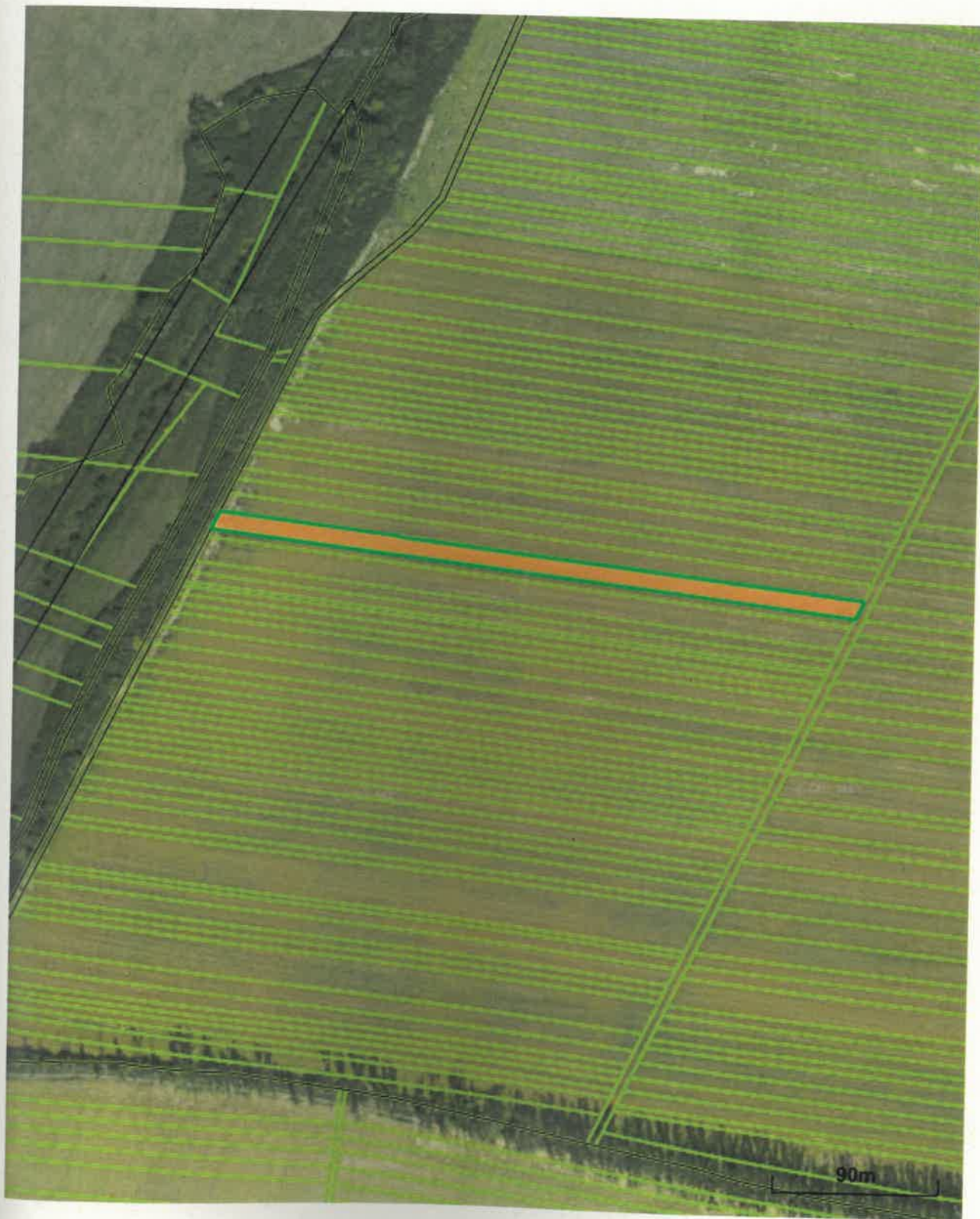
Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2).

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 2932

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie **MAPKA** Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne

(1/2)

Parcela registra E, 3082

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



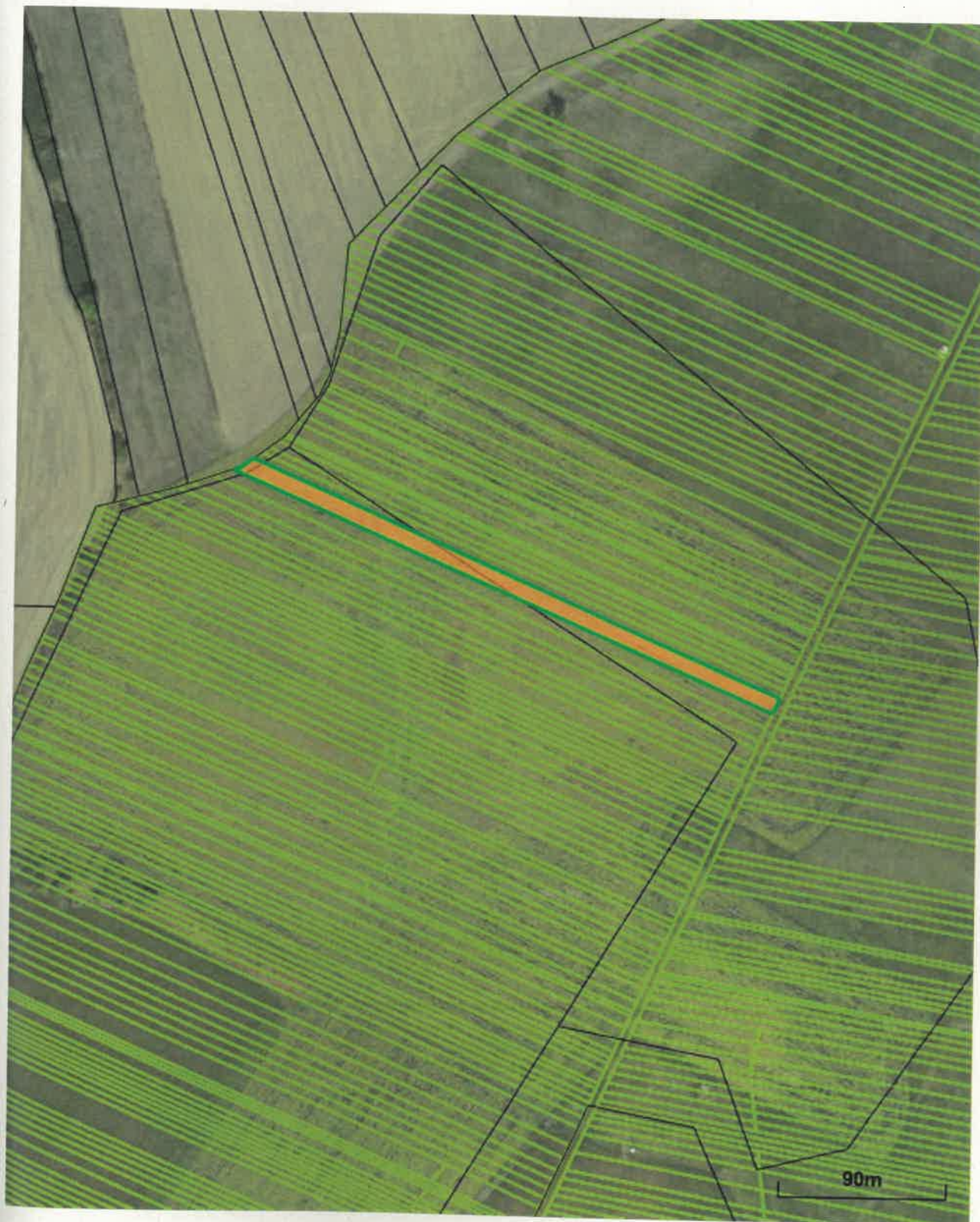
Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 3626

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



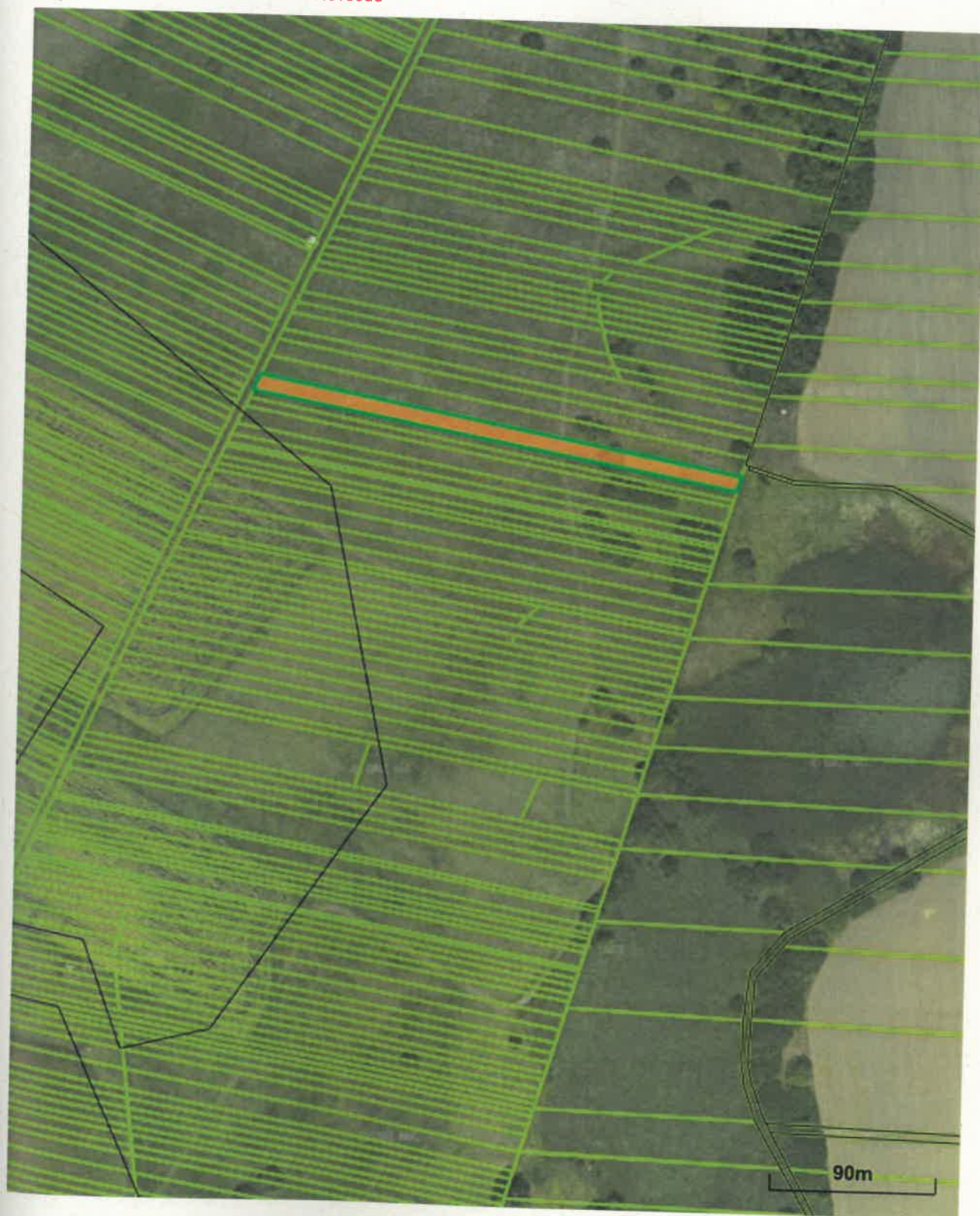
Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 3910

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad

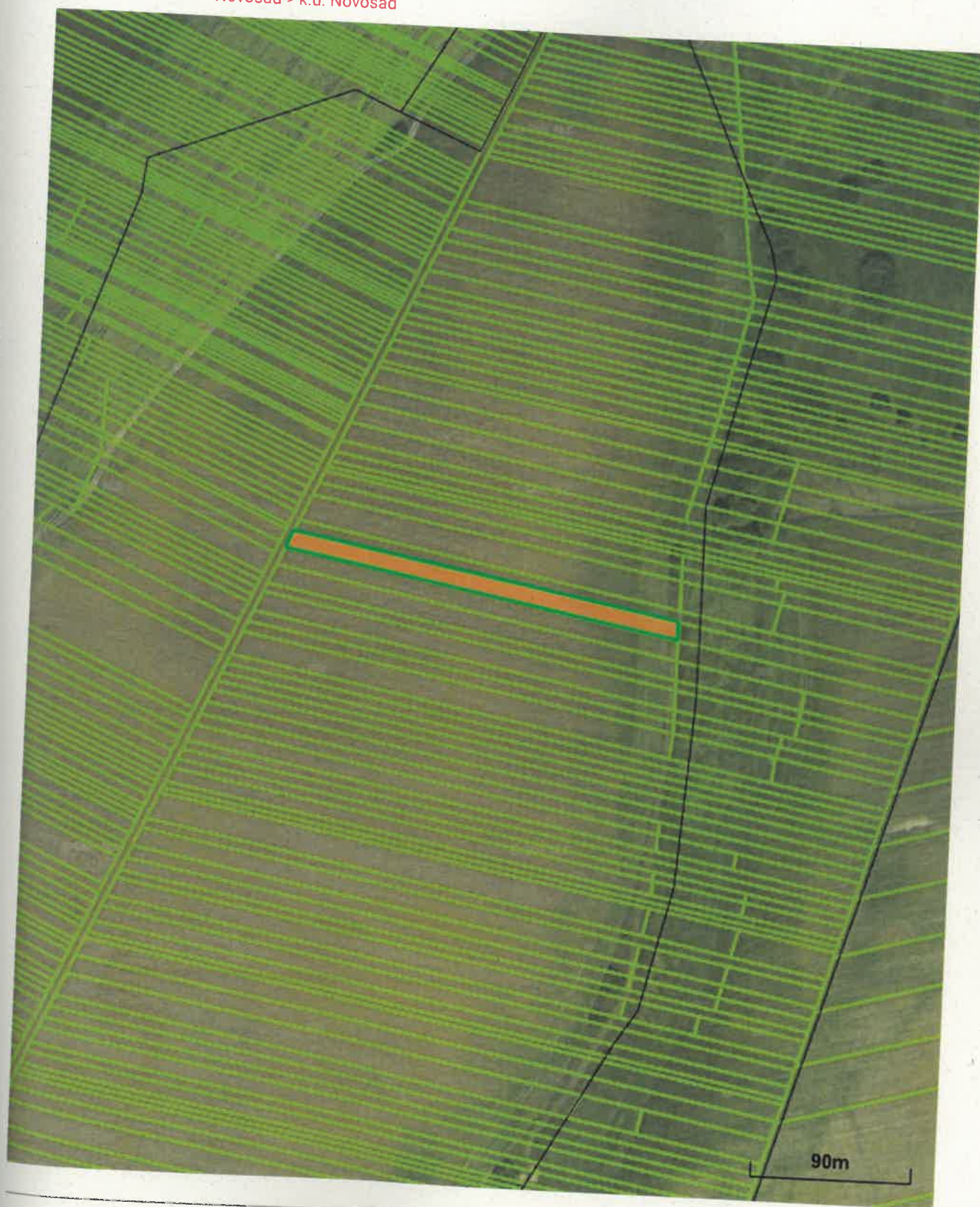


Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Parcela registra E, 4063

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



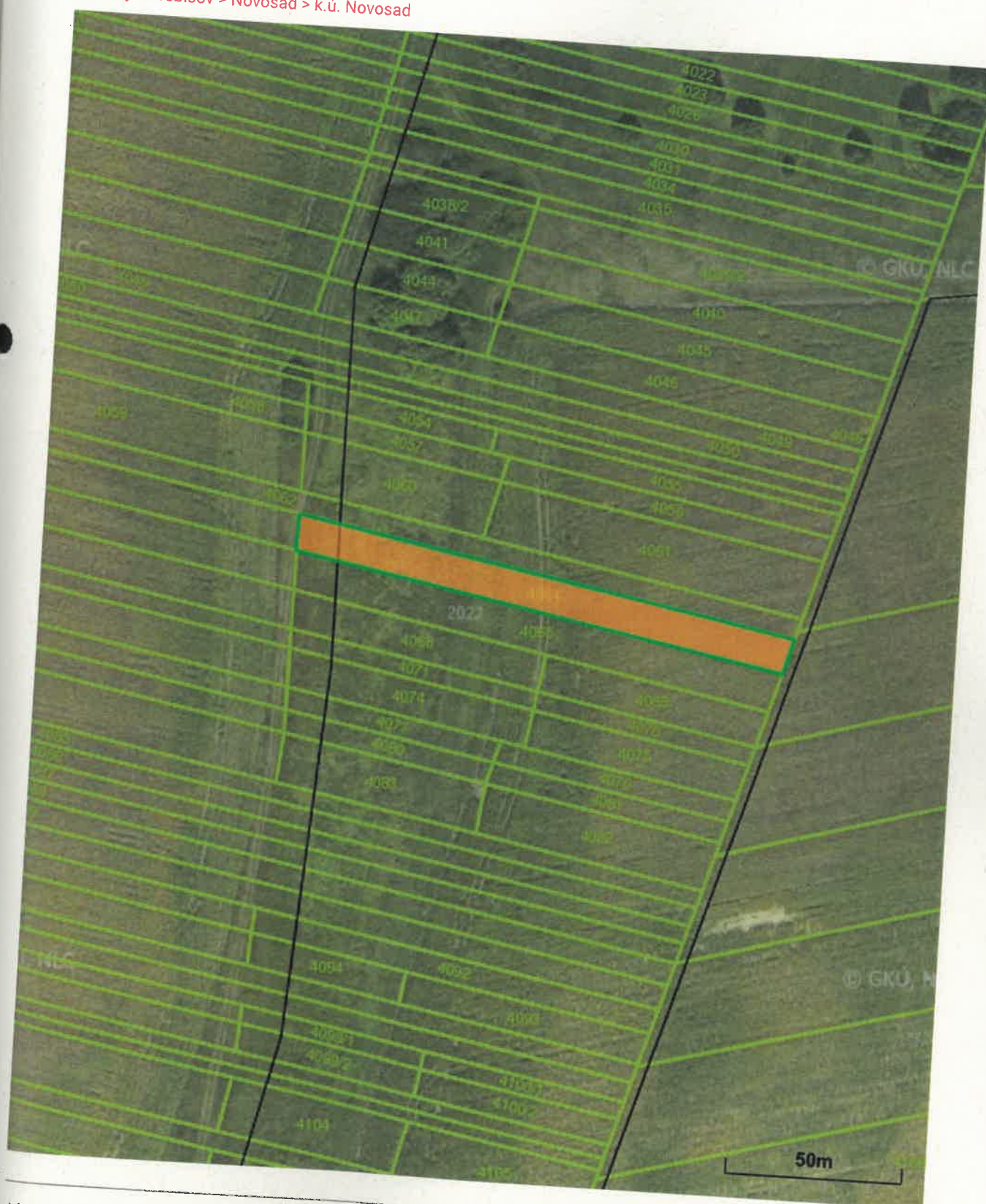
Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

(1/2)

Parcela registra E, 4064

Košický > Trebišov > Novosad > k.ú. Novosad



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

parcels č. 4064 (1) – obhospodarovaná časť o výmere 682 m²

Yodgorovna dižka

185 m

Obv: 186 m

Рішення

858 m²

Výzkový profil (Bpv, DMR3)

[illegible]

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913001

279

1020

[illegible]

0.25
0.5
1.0

Body (5)

5-77SK (77SK03)

 $x(n)$

x (m)	y (m)
1260573	2000

228047

1260502

1360602

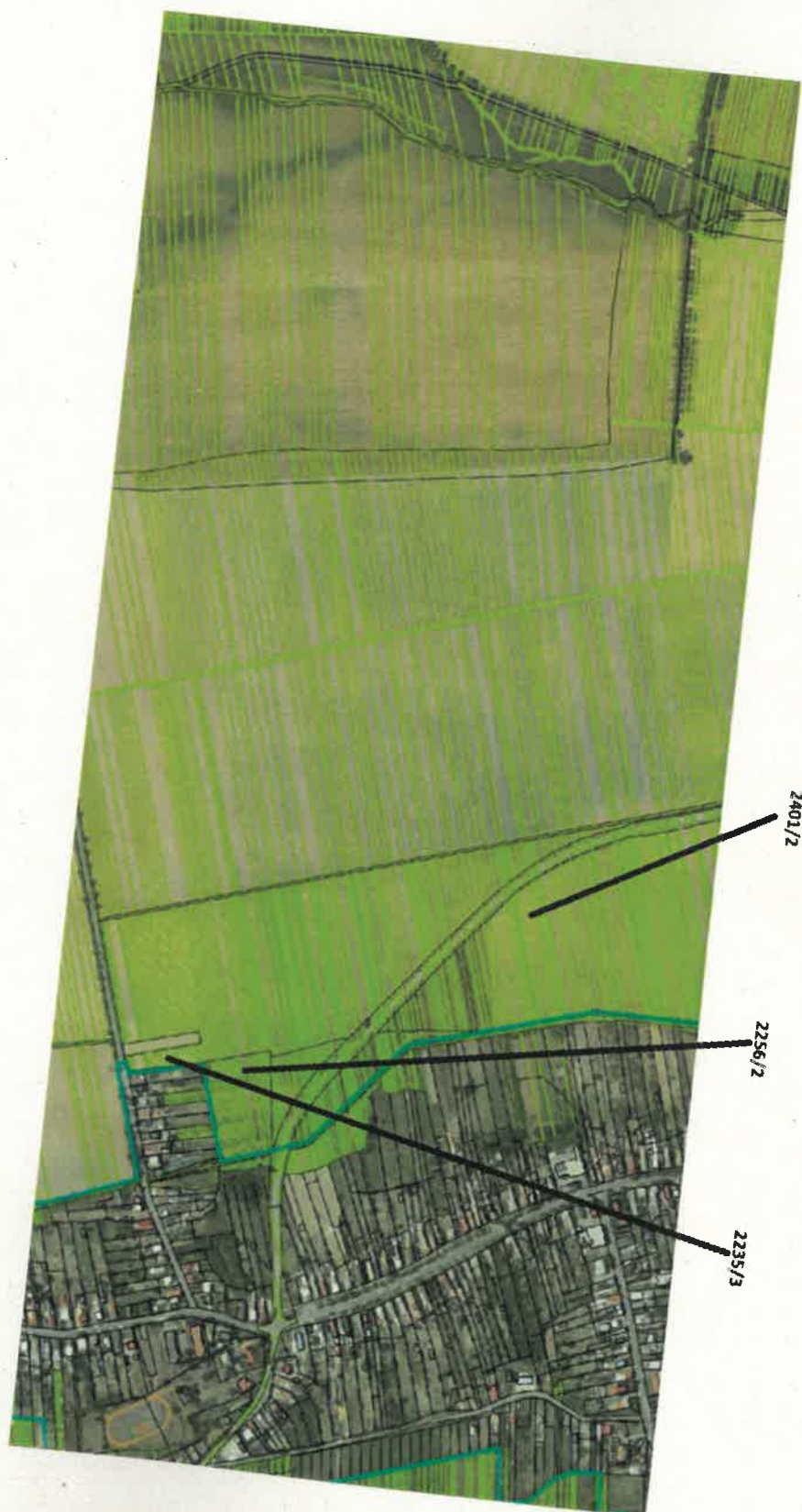
1360602 227968

906/79

100

parcela č. 4064 (2) – neobhospodarovaná časť o výmere 858 m²

KÚ Novosad (1)



2401/2

2256/2

2235/3

KU Novosad (2)

2932

3082

2519



KU Novosad (3)



Fotodokumentácia - KÚ Novosad

parcels č. 2235/3



parcels č. 2256/2



parcels č. 2401/2



parcels č. 2519



parcels č. 2932



parcels č. 3082



parcela č. 3626



parcela č. 3910



parcela č. 4063



p.č. 4064 (1) – obhospodarovaná - výmera 682 m²



p.č. 4064 (2) – neužívaná, mokrad' - výmera 858 m²



VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Pol'nohospodárstvo**, odvetvie **Odhad hodnoty pol'nohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), Živočíšna produkcia (všeobecná aj špeciálna)**, evidenčné číslo znalca **914545**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **7/2024** do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **2406171**.

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Košice, dňa 17.6.2024



Podpis znalca

