

**Znalec :** Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá,  
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,  
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy,  
Rastlinná produkcia - všeobecná aj špeciálna  
a Živočíšna produkcia - všeobecná aj špeciálna

**Zadávatel':** Mgr. Róbert Marcinčo  
správca  
Drienovská Nová Ves 266  
082 01 Drienovská Nová Ves  
IČO: 477 323 00  
DIČ: 1085 468 307

**Číslo spisu /objednávky/:** Objednávka zo dňa 23. 09. 2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 35/2024**

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Vojňany a Žakovce.

**Počet strán / z toho príloh:** 42/32

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + CD

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov vo výške spoluvlastníckeho podielu Jána Praženicu, bytom Vojňany 44, nar. 10. 01. 1965. Jedná sa o parcelu KN C č. 6174, vedenú na LV č. 818 v katastrálnom území Žakovce a parcelu KN C č. 1958 vedenú na LV č. 675, a KN C č. 1430 vedenú na LV č. 663, k. ú. Vojňany, okres Kežmarok.

**2. Účel posudku:** Pre účely speňaženia majetku dlžníka.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 11. 10. 2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 09.10. 2024

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5. 1. Podklady poskytnuté zadávateľom:**

Súpis parciel podľa listov vlastníctva.

**5. 2. Podklady obstarané znalcom:**

1. Mapa bonitovaných pôdo – ekologických jednotiek. Zdroj: [www.podnemapy.sk](http://www.podnemapy.sk)
2. Fotodokumentačný materiál.
3. Mapové podklady – katastrálna mapa, mapa určeného operátu, ortofotomapa.
4. Výpis z listov vlastníctva č. LV č. 818 v katastrálnom území Žakovce, a LV č. 675, 663, k. ú. Vojňany, okres Kežmarok.
5. Územnoplánovacia informácia obce Žakovce č. OCÚŽAK-S2023/00143-12 z 01. 10. 2024.
6. Územnoplánovacia informácia obce Vojňany č. 113/2024-2 zo dňa 27. 09. 2024.

**6. Použité právne predpisy a literatúra.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Definície použitých veličín a použitých postupov.**

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, vrátane dane s pridanej hodnoty.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Žiadne.

II. POSUDOK

1. Vlastnícké vzťahy

Vlastnícké vzťahy sú posudzované podľa listov vlastníctva pre spoluvlastníka J. Praženicu.

| Tabuľka 1: Spoluvlastnícky podiel J. Praženicu, Vojňany 44. |                    |          |                         |               |                      |                                         |                        |                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|----------|-------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------|
| P.č.                                                        | Katastrálne územie | LV číslo | Parcela KN C            |               |                      | Vlastník                                | Spoluvlastnícky podiel |                  |
|                                                             |                    |          | výmera v m <sup>2</sup> | číslo         | záväzný druh pozemku |                                         | v podiele              | v m <sup>2</sup> |
| 1                                                           | Žakovce            | 818      | 4 048,00                | 6174          | orná pôda            | Praženica Ján,<br>Vojňany 44,<br>059 02 | 1/1                    | 4 048,00         |
| 2                                                           | Vojňany            | 663      | 6 776,00                | 1430          | orná pôda            |                                         | 1/1                    | 6 776,00         |
| 3                                                           |                    | 675      | 56 774,00               | 1958          | lesný pozemok        |                                         | 15579/56774            | 15 579,00        |
| SPOLU                                                       |                    |          | 67 598,00               | x             | x                    | x                                       | x                      | 26 403,00        |
| Sumarizácia                                                 |                    |          |                         | Orná pôda     |                      |                                         |                        | 10 824,00        |
|                                                             |                    |          |                         | Lesný pozemok |                      |                                         |                        | 15 579,00        |
| SPOLU                                                       |                    |          |                         |               |                      |                                         |                        | 26 403,00        |

2. Predmet ohodnotenia, vplyv územného plánu a určenie príslušnosti znalcov.

2.1. Predmet ohodnotenia.

Predmet ohodnotenia tvoria parcely uvedené v tabuľke 1, v katastrálnom území Žakovce, a Vojňany, okres Kežmarok.

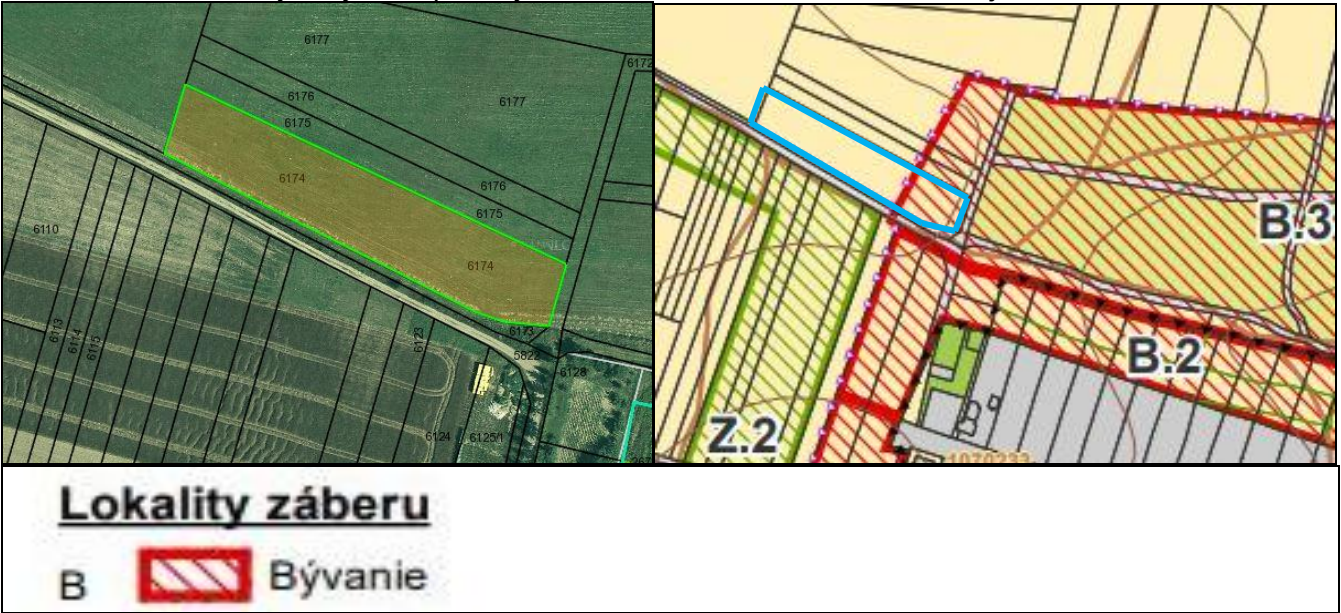
Všetky posudzované parcely sú vedené na LV v registri KN C. Údaje o druhu pozemku v zmysle § 70 odst. 2 Katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., sú pre parcely registra KN C záväzným údajom katastra, pokiaľ sa nepreukáže opak.

2.2. Vplyv územného plánu.

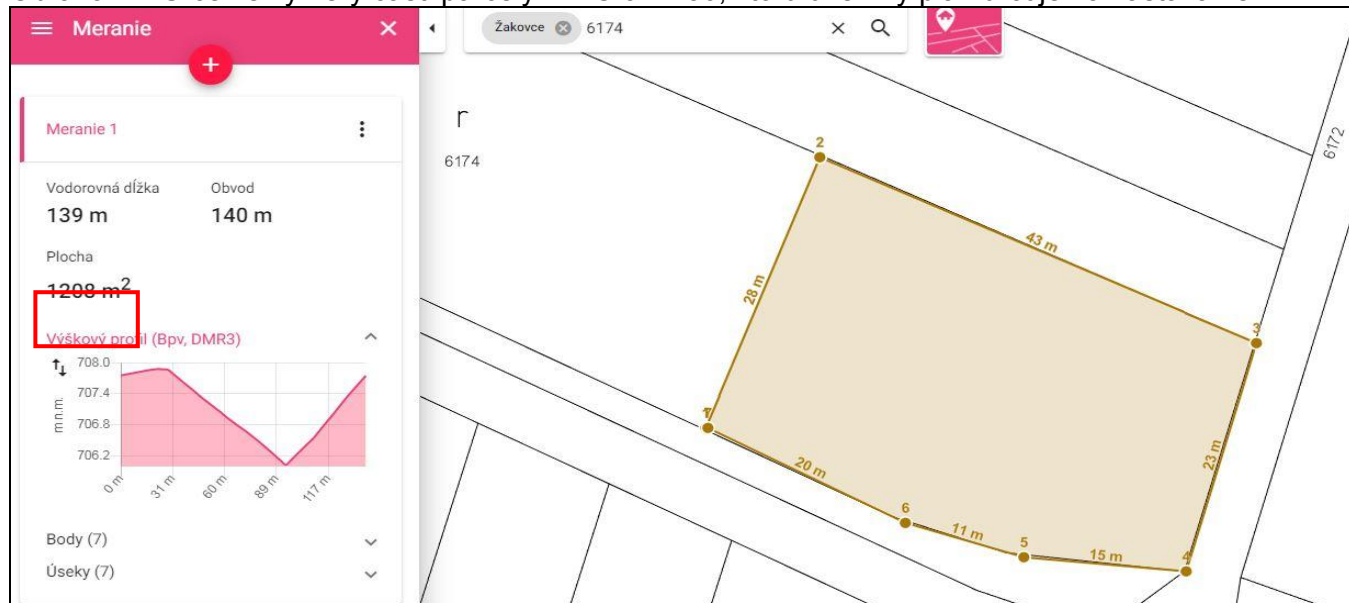
V zmysle § 43h Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. sa stavebným pozemkom rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. V zmysle územnoplánovacej informácie obce Žakovce je časť parcely KN C č. 6174 určená územným plánom obce na zastavanie.

Obec Vojňany nemá schválený územný plán.

Obrázok 1: Určenie výmery časti parcely KN C č. 6174, k.ú. Žakovce určenej ÚP na zastavanie



Obrázok 2: Určenie výmery časti parcely KN C č. 1430, ktorú územný plán určuje na zastavanie



Tabuľka 2: Predmet ohodnocovania a vplyv územného plánu

| P.č.        | Katastrálne územie | LV číslo | Parcela KN C            |                         |                      | Umiest. poz. | Výmera v m <sup>2</sup> | Vplyv územného plánu | Príslušnosť znalca /odbor/ |
|-------------|--------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|
|             |                    |          | výmera v m <sup>2</sup> | číslo                   | záväzný druh pozemku |              |                         |                      |                            |
| 1           | Žakovce            | 818      | 4 048,00                | 6174                    | orná pôda            | 2            | 1 208,00                | Na zastavanie        | stavebníctvo               |
|             |                    |          |                         |                         |                      |              | 2 840,00                | x                    | 67 598,00                  |
| 2           | Vojňany            | 663      | 6 776,00                | 1430                    | orná pôda            | 2            | 6 776,00                | x                    |                            |
| 3           |                    | 675      | 56 774,00               | 1958                    | lesný pozemok        | 2            | 56 774,00               | x                    | lesníctvo                  |
| SPOLU       |                    |          | 67 598,00               | x                       | x                    | x            | 67 598,00               | x                    | x                          |
| Sumarizácia |                    |          |                         | Orná pôda               |                      | x            | 9 616,00                | x                    | poľnohosp.                 |
|             |                    |          |                         | ÚP určené na zastavanie |                      | x            | 1 208,00                | Na zastavanie        | stavebníctvo               |
|             |                    |          |                         | Lesný pozemok           |                      | x            | 56 774,00               | x                    | lesníctvo                  |
| SPOLU       |                    |          | x                       | x                       | x                    | 67 598,00    | x                       | x                    |                            |

### 2.3. Ohodnocovaná poľnohospodárska pôda.

Časť parcely KN C č. 6174 v k. ú. Žakovce, ktorú je určená územným plánom obce na zastavanie, bola ohodnotená znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie ohodnocovanie nehnuteľností Ing. Jozefom Zahradníkom, ktorého znalecký posudok je v prílohách tohto posudku.

Lesný pozemok, parcela KN C č. 1958, k. ú. Vojňany, bol ohodnotený v znaleckom posudku, ktorý bol vypracovaný znalcom v odbore lesníctvo, odvetvie ohodnocovanie lesov Ing. Jánom Mazurekom. Jeho znalecký posudok sa taktiež nachádza v prílohách tohto posudku.

Ostatné pozemky k dátumu ohodnotenia sú poľnohospodárskou pôdou, ktorá sa nachádza v extraviláne obce, nie je územným plánom určená na zastavanie, nenachádza sa v zriadenej záhradkárskej alebo chatovej osade ani na hospodárskom dvore poľnohospodárskeho podniku ani nie je zastavaná stavbou.

Tabuľka 3: Ohodnocovaná poľnohospodárska pôda

| Katastrálne územie | LV číslo | Parcela KN C |                      |                     |                         |
|--------------------|----------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
|                    |          | číslo        | záväzný druh pozemku | umiestnenie pozemku | Výmera v m <sup>2</sup> |
| Žakovce            | 818      | 6174         | orná pôda            | extravilán          | 2 840,00                |
| Vojňany            | 663      | 1430         | orná pôda            | extravilán          | 6 776,00                |
| SPOLU              |          |              |                      |                     | 9 616,00                |

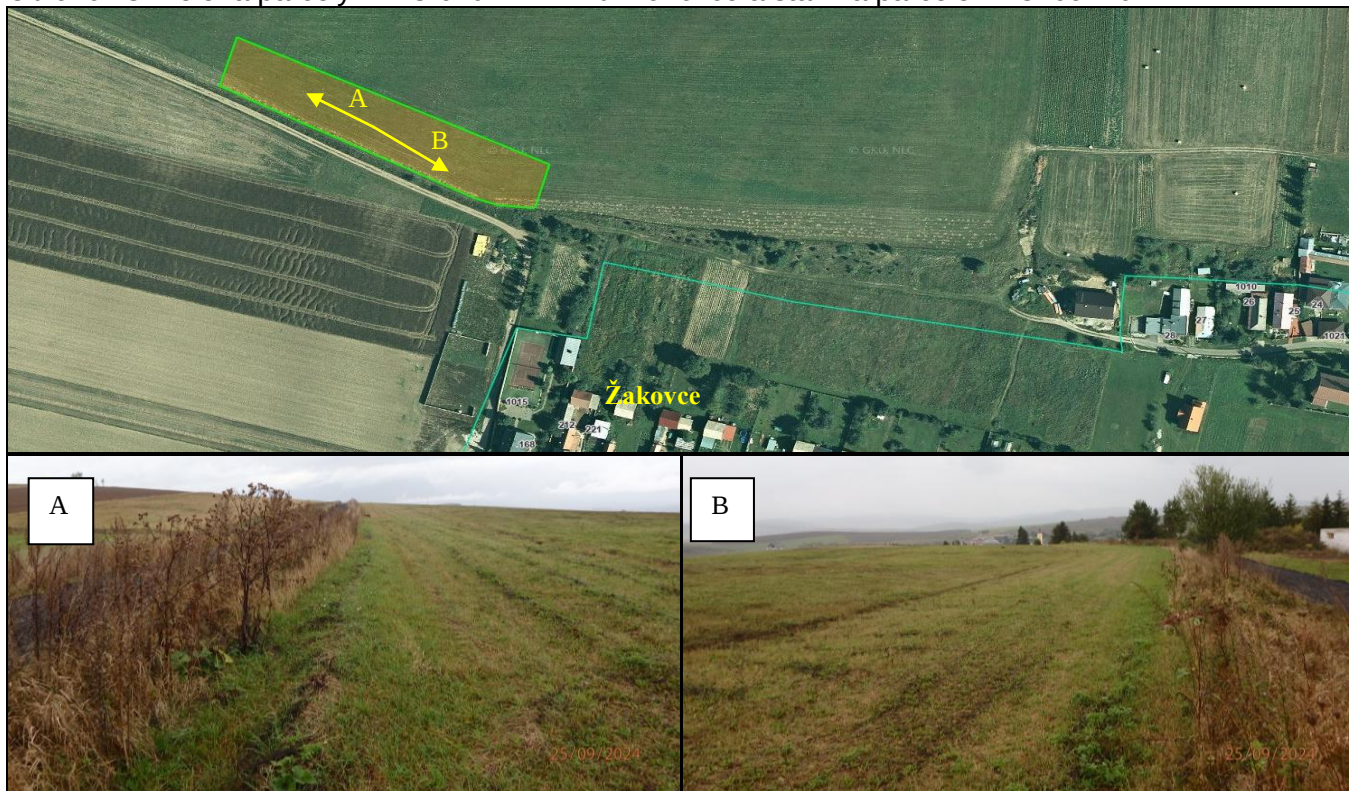
### 3. Údaje o predmete posúdenia – katastrálne územie Žakovce

#### 3. 1. Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Žakovce má 860 obyvateľov /k-31. 12. 2023/. Leží približne 9,0 km od okresného mesta Kežmarok a 3,0 km od obce Vrbov, kde sa nachádzajú termálne kúpele a kúpaliská.

Parcela č. 6174 sa nachádza na hranici intravilánu a časť tejto parcely určuje územný plán obce na zastavanie v rámci lokality B3, ktorá je určená na výstavku rodinných domov.

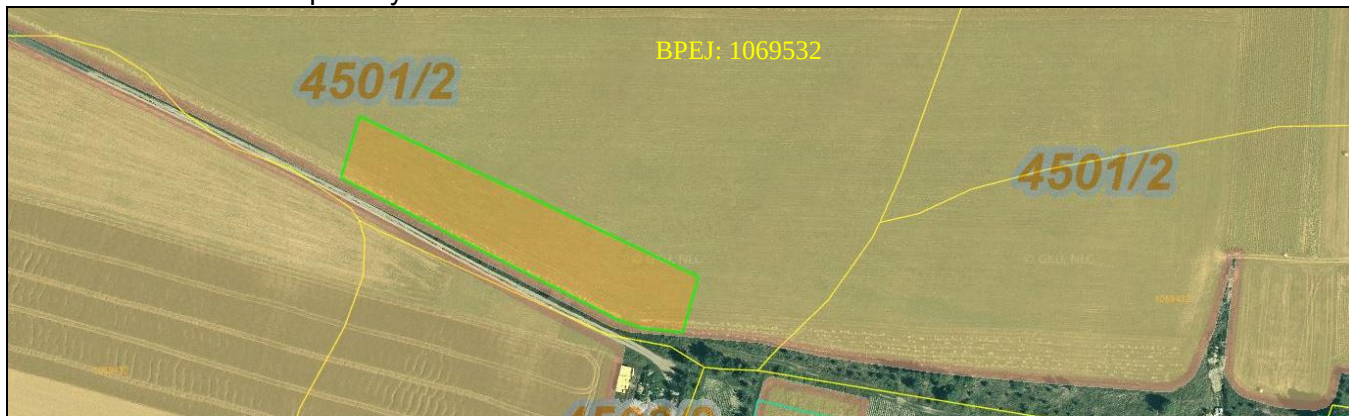
Obrázok 3: Poloha parcely KN C č. 6174 v k. ú. Žakovce a stav na parcele k 25. 09. 2024



#### 3. 2. Analýza využitia nehnuteľností a zatriedenie pozemkov do BPEJ a KD

Parcela sa poľnohospodársky využíva bežným veľkovýrobným spôsobom a je začlenená do kultúrnych dielov LPIS. Hranice pozemku nie sú v teréne viditeľné. Ich presná identifikácia by bola možná len po geodetickom zameraní. Približnú polohu pozemku sme určili podľa orientačných bodov v teréne.

Obrázok 4: Začlenenie parcely do KD LPIS a určenie BPEJ



#### 3. 3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva č. 818 je v časti C – Tarchy uvedené zriadenia exekučného záložného práva na všetky uvedené parcely.

#### 4. Údaje o predmete posúdenia – katastrálne územie Vojňany

##### 4. 1. Poloha nehnuteľnosti a využitie územia v rámci územného plánu obce

Obec Vojňany má 317 obyvateľov /31. 12. 2023/. Leží približne 18,0 km od okresného mesta Kežmarok. Obec nemá spracovaný územný plán. V územnoplánovacej informácii obec uvádza:

Na základe predmetného Uznesenia č. 4/2022 je možné parcelu KN C č. 1430 o výmere 6776 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda nachádzajúcu sa v extraviláne v katastrálnom území Vojňany využiť na stavebné účely, za predpokladu, že budú splnené všetky náležitosti vyplývajúce zo stavebného zákona a príslušných predpisov, ktoré stanovujú podmienky na zmenu poľnohospodárskej pôdy na stavebný pozemok.

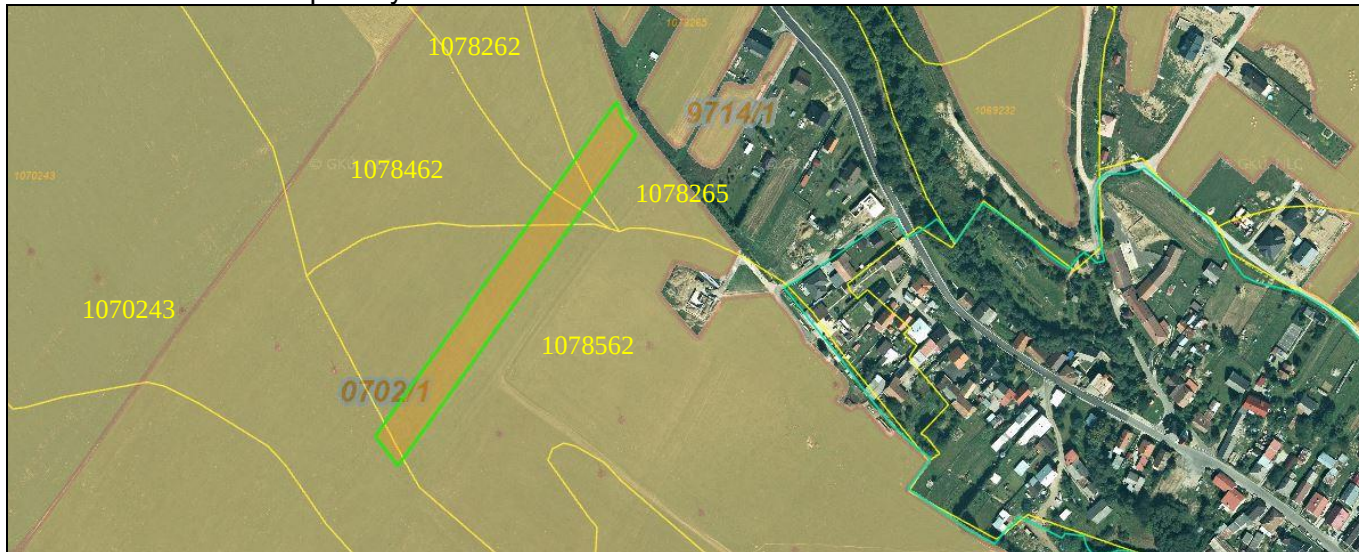
Obrázok 5: Poloha parcely KN C č. 1430 v k. ú. Vojňany a stav ku dňu obhliadky 27. 09. 2024



##### 4. 2. Analýza využitia nehnuteľnosti

Parcela sa v súčasnosti poľnohospodársky využíva bežným veľkovýrobným spôsobom. Hranice pozemku nie sú v teréne viditeľné. Ich presná identifikácia by bola možná len po geodetickom zameraní. Približnú polohu pozemku sme určili podľa orientačných bodov v teréne a vzdialenosti od existujúcich stavieb.

Obrázok 6: Začlenenie parcely KN C č. 1430 do KD LPIS a určenie BPEJ



#### 4. 3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na listoch vlastníctva č. 663 je v časti C – Tarchy uvedené zriadenie exekučného záložného práva na všetky parcely.

#### 5. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy

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

Pre výpočet sme použili metódu polohovej diferenciácie. Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy /VŠH<sub>POZ</sub>/ 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 m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku stanovíme podľa základného vzťahu:

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

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, určená podľa Zákona č. 582/2004 Z. z. z 23. septembra 2004 v platnom znení.

$$k_{PD} = k_{VS} \cdot k_{DS} \cdot k_{PP} \cdot k_{IV} \cdot k_{DP} \cdot k_P \cdot k_R$$

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká všeobecnej situácie, dopravného spojenia, polohy pozemku, intenzity využívania a dosahovania výnosu, druhu pozemku a zvyšujúcich a znižujúcich faktorov.

Pre dokonalejšiu charakteristiku zvyšujúcich faktorov sme pôvodný čiastkový koeficient rozdelili do troch podkoeficientov:

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

Charakteristika čiastkových podkoeficientov:

k<sub>PF1</sub> /1,00 - 5,00/ – charakterizuje stav na trhu s pozemkami v lokalite, vplyv veľkých miest v okolí

k<sub>PF2</sub> /1,00 - 5,00/ – charakterizuje potenciál budúceho možného vyššieho využitia, prípadne výhľadového vplyvu územného plánu

k<sub>PF3</sub> /1,00 - 5,00/ – charakterizuje polohu parcely v lokalite, stav na jej povrchu, geomorfologické charakteristiky a pod.

## 5. 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu – výpočet

### 5. 2. 1. Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie- charakteristika čiastkových koeficientov

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

Obce Žakovce i Vojňany sú obce s počtom obyvateľov do 2 000.

#### Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/

**Pozemok je prístupný** – pozemok, ktorý susedí 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 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.

Podľa vyššie uvedeného sú parcely prístupné.

#### Koeficient polohy pozemku od intravilánu /0,50 - 5,00/

Obe parcely ležia v tesnej blízkosti od hranice intravilánu obcí.

#### Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/

Parcely boli v čase obhliadky poľnohospodársky využívané priemerným spôsobom.

#### Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,30 - 5,00/

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.

Tabuľka 4: Zatriedenie pozemkov do BPEJ

| Katastrálne územie | LV číslo | Parcela číslo | Výmera parcely v m <sup>2</sup> | Druh pozemku podľa KNC | BPEJ    |                              | Typologicko-produkčná kategória | Hodnota produkčného potenciálu |
|--------------------|----------|---------------|---------------------------------|------------------------|---------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                    |          |               |                                 |                        | Kód     | Výmera BPEJ v m <sup>2</sup> |                                 |                                |
| Žakovce            | 818      | 6174          | 2 840,00                        | orná pôda              | 1069532 | 2 840,00                     | T1                              | 32                             |
| Vojňany            | 663      | 1430          | 6 776,00                        | orná pôda              | 1078262 | 475,00                       | T2                              | 23                             |
|                    |          |               |                                 |                        | 1078265 | 1 127,00                     | T2                              | 21                             |
|                    |          |               |                                 |                        | 1078462 | 494,00                       | T2                              | 21                             |
|                    |          |               |                                 |                        | 1078562 | 4 470,00                     | T3                              | 19                             |
|                    |          |               |                                 |                        | 1070243 | 210,00                       | T1                              | 32                             |

**Kód klimatického regiónu: XX XX XXX**

**Kód klimatického regiónu – 10**

Klimatický región veľmi chladný, vlhký; suma priemerných denných teplôt väčších alebo rovných 10 °C menej ako 1800, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 182 dní; klimatický ukazovateľ zavlaženia je menej ako 50; priemerná teplota vzduchu v januári je -5 °C až -6 °C, priemerná teplota vzduchu za vegetáciu 10-11 °C.

**Kód hlavnej pôdnej jednotky: XX XX XXX**

**Kód hlavnej pôdnej jednotky – 69, 70**

**Kambizem pseudoglejová na flyši**

Trojhorizontová A-B-C pôda s vývojom najčastejšie na zvetralinách pevných nekarbonátových hornín. Pôdne horizonty KM nižších polôh sú obyčajne svetlé, niekedy ťažko navzájom odlíšiteľné. So stúpajúcou nadmorskou výškou vplyvom slabšej mineralizácie a intenzívneho zvetrávania v podmienkach drsnejšej klímy sú tmavšie a kontrastnejšie.

Je to pôda s prevažne ochrickým Ao-horizontom, ktorý difúzne prechádza cez prechodný A/Bv-horizont do Bv-horizontu. Dominantný Bv-horizont má výraznejšiu hnedú farbu ako C-horizont, spôsobenú procesom hnednutia, t.j. uvoľňovaním Fe z prvotných silikátov a difúznym rozptýlením  $\text{Fe}_2\text{O}_3$  na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu. Pôda nesie v sebe znaky oglejenia povrchovou vodou v rozsahu 10 – 80%, do hĺbky 1,0m od povrchu.

**Kód hlavnej pôdnej jednotky – 78****Kambizem plytká a plytká na flyši**

Je to pôda s prevažne ochrickým Ao-horizontom, ktorý difúzne prechádza cez prechodný A/Bv-horizont do Bv-horizontu. Dominantný Bv-horizont má výraznejšiu hnedú farbu ako C-horizont spôsobenú procesom hnednutia, t.j. uvoľňovaním Fe z prvotných silikátov a difúznym rozptýlením  $\text{Fe}_2\text{O}_3$  na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu.

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

**24** – Mierny svah 3 až 7°. Stredne až silno skeletovitá pôda. Stredne hlboká pôda.

**26** – Mierny svah 3 až 7°. Silno skeletovitá pôda. Stredne hlboká pôda.

**46** – Stredný svah 7 až 12°. Silno skeletovitá pôda. Plytká pôda.

**53** - Stredný svah 7 až 12°. Slabo skeletovitá pôda. Stredne hlboká pôda.

**56** – Stredný svah 7 až 12°. Stredne až silno skeletovitá pôda. Plytká pôda.

**Kód zrnitosti pôdy: XX XX XXX****Číselník zrnitosti pôd:**

2 - stredne ťažká pôda /hlinitá/

3 – ťažká pôda /ilovitohlinitá/

5 - stredne ťažká pôda - ľahšia /piesočnatohlinitá/

**Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/**

V katastrálnom území **Žakovce** je zvýšený záujem o kúpu pozemkov a parcela KN C č. 6174 leží v blízkosti hranice intravilánu v lokalite, kde prebieha výstavba rodinných domov. Časť tejto parcely je územným plánom určená na zastavanie a tak bola aj ohodnocovaná. Zvyšok patrí do poľnohospodárskej pôdy, ktorá leží na hranici územia v súčasnosti určeného na výstavbu. Tak poloha parcely zvyšuje lukratívnosť pozemku na vyššie využitie ako doteraz, aj keď v súčasnosti nie na zastavanie, ale napr. na záhrady. Koeficient povyšujúcich faktorov je 8,00.

Parcela KN C č. 1430 v katastrálnom území **Vojňany**, kde je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov, leží na území schválenom obecným zastupiteľstvom na možné zastavanie. V lokalite už výstavba rodinných domov prebieha a pripravujú sa ďalšie pozemky na výstavbu. Koeficient povyšujúcich faktorov 62,50.

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

Južná polovica parcely je v hornej časti preťatá vzdušným elektrickým vedením z čoho vyplýva aj ochranné pásmo.

5. 2. 2. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie a všeobecnej hodnoty pozemkov

| Tabuľka 5: Charakteristika čiastkových koeficientov a výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov |                        |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|
| Katastrálne územie                                                                        | Označenie koeficientov | Žakovce    | Vojňany    |
| Číslo listu vlastníctva                                                                   |                        | 818        | 663        |
| Parcela KN C číslo                                                                        |                        | 6174       | 1430       |
| Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/                                              | KVS                    | 0,80       | 0,80       |
| Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/                                              | KDS                    | 1,20       | 1,20       |
| Koeficient polohy pozemku /0,50 - 5,00/                                                   | KPP                    | 5,00       | 3,50       |
| Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/                                               | KIV                    | 1,10       | 1,10       |
| Koeficient druhu pozemku podľa TPK /0,30 - 5,00/                                          | KDP                    | 0,95       | 0,90       |
| Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/                                          | KPF = kpf1*kpf2*kpf3   | 8,00       | 62,50      |
| stav trhu s pozemkami /1,0 - 5,0/                                                         | kpf1                   | 2,00       | 2,50       |
| vyššie využitie v súlade so zámerom obce /1,0 - 5,0/                                      | kpf2                   | 1,00       | 5,00       |
| poloha v lokalite/1,0 - 5,0/                                                              | kpf3                   | 4,00       | 5,00       |
| Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/                                            | KRF                    | 1,00       | 0,90       |
| Koeficient polohovej diferenciácie                                                        | KPD                    | 40,13      | 187,11     |
| Východisková hodnota mernej jednotky v €/m <sup>2</sup>                                   | VH <sub>MJ</sub>       | 0,2340     | 0,1314     |
| Všeobecná hodnota mernej jednotky v €/m <sup>2</sup>                                      | VŠH <sub>MJ</sub>      | 9,3900     | 24,5863    |
| Výmera v m <sup>2</sup>                                                                   | parcely                | 2 840,00   | 6 776,00   |
| Všeobecná hodnota pozemku jednotlivu                                                      | VŠH <sub>POZ</sub> v € | 26 667,46  | 166 596,46 |
| Všeobecná hodnota pozemkov spolu                                                          | VŠH <sub>POZ</sub> v € | 193 263,92 |            |

Všeobecná hodnota ohodnocovanej poľnohospodárskej pôdy je 193 263,92 €

6. Stanovenie všeobecnej hodnoty lesov

Všeobecnú hodnotu lesov stanovil znalec z odboru Lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov Ing. Ján Mazurek, evidenčné číslo znalca 912 256 v znaleckom posudku č. 9/2024, vid' prílohy.

| Tabuľka 6: Výpočet všeobecnej hodnoty lesa |                         |                       |           |           |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| Parcela číslo                              | Výmera v m <sup>2</sup> | Všeobecná hodnota v € |           |           |
|                                            |                         | pozemku               | porastu   | lesa      |
| 1958                                       | 56 774,00               | 5 831,43              | 20 590,95 | 26 422,38 |
| SPOLU                                      | 56 774,00               | 5 831,43              | 20 590,95 | 26 422,38 |

| Tabuľka 7: Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty lesného pozemku vrátane porastu na ňom /ZP č. 9/2024, Ing. J. Mazurek/ |               |                         |               |                        |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|------------------------|-------------------------------|
| List vlastníctva číslo                                                                                                   | Parcela číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku  | Všeobecná hodnota lesa |                               |
|                                                                                                                          |               |                         |               | celková v €            | jednotková v €/m <sup>2</sup> |
| 675                                                                                                                      | 1958          | 56 774,00               | lesný pozemok | 26 422,38              | 0,4654                        |
| Spolu                                                                                                                    | x             | 56 774,00               | x             | 26 422,38              | 0,4654                        |

Všeobecná hodnota lesných pozemkov vo výmere 56 774,0 m<sup>2</sup> vrátane porastov na nich je 26 422,38 €.

7. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku určeného územným plánom na zastavanie

Všeobecnú hodnotu časti parcely KN C č. 6174 o výmere 1 208,0 m<sup>2</sup>, ktorú určuje územný plán obce na zastavanie, stanovil znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie ohodnocovanie nehnuteľností Ing. Jozef Zahradník, evidenčné číslo znalca 914 164 v znaleckom posudku č. 370/2024, viď prílohy.

| Tabuľka 8: Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku územným plánom určeného na zastavanie |               |                         |                      |                   |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|
| List vlastníctva číslo                                                              | Parcela číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Vplyv územného plánu | Všeobecná hodnota |                               |
|                                                                                     |               |                         |                      | celková v €       | jednotková v €/m <sup>2</sup> |
| 818                                                                                 | 6174          | 1 208,00                | na zastavanie        | 29 281,92         | 24,24                         |

Všeobecná hodnota pozemku určeného územným plánom na zastavanie je **29 281,92 €**.

8. Stanovenie celkovej všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov

Na základe vyššie uvedených postupov uvádza tabuľka 9 zhrnutie vypočítaných všeobecných hodnôt ohodnocovaných pozemkov.

| Tabuľka 9: Výpočet celkovej všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov |                        |            |                                 |                                      |                               |               |               |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| Katastrálne územie                                                     | List vlastníctva číslo | KN C číslo | Druh pozemku                    | Ohodnocovaná výmera v m <sup>2</sup> | Všeobecná hodnota pozemku     |               |               |
|                                                                        |                        |            |                                 |                                      | jednotková v €/m <sup>2</sup> | celková v €   |               |
|                                                                        |                        |            |                                 |                                      |                               | časti parcely | celej parcely |
| Vojňany                                                                | 663                    | 1430       | Poľnohospodárska pôda           | 6 776,00                             | 24,5863                       | 166 596,46    | 166 596,46    |
|                                                                        | 675                    | 1958       | Lesný pozemok vrátane porastu   | 56 774,00                            | 0,4654                        | 26 422,38     | 26 422,38     |
| Žakovce                                                                | 818                    | 6174       | Pozemok určený ÚP na zastavanie | 1 208,00                             | 24,2400                       | 29 281,92     | 55 949,38     |
|                                                                        |                        |            | Poľnohospodárska pôda           | 2 840,00                             | 9,3900                        | 26 667,46     |               |
| Spolu                                                                  | x                      | x          | Spolu                           | 67 598,00                            | x                             | 248 968,22    | 248 968,22    |

Celková všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov vo výmere 67 598,00 m<sup>2</sup> je **248 968,22 €**.

9. Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu J. Praženicu, bytom Vojňany 44.

| Tabuľka 10: Spoluvlastnícky podiel vlastníka na parcelách podľa listov vlastníctva |                        |                    |                         |                       |                        |                  |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|------------|
| Katastrálne územie                                                                 | List vlastníctva číslo | Parcela KN C číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Všeobecná hodnota v € | Spoluvlastnícky podiel |                  |            |
|                                                                                    |                        |                    |                         |                       | v podiele              | v m <sup>2</sup> | v €        |
| Vojňany                                                                            | 663                    | 1430               | 6 776,00                | 166 596,46            | 1/1                    | 6 776,00         | 166 596,46 |
|                                                                                    | 818                    | 1958               | 56 774,00               | 26 422,38             | 15579/56774            | 15 579,00        | 7 250,40   |
| Žakovce                                                                            | 818                    | 6174               | 4 048,00                | 55 949,38             | 1/1                    | 4 048,00         | 55 949,38  |
| SPOLU                                                                              |                        |                    | 67 598,00               | 248 968,22            | x                      | 26 403,00        | 229 796,24 |

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu J. Praženicu, bytom Vojňany 44, je **229 796,24 €**.

### III. ZÁVER

Znalecký posudok bol vypracovaný za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy a nepoľnohospodárskych pozemkov evidovaných v registri KN C pre potreby realizácie dražby.

Všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov vo výmere spoluvlastníckeho podielu 26 403,00 m<sup>2</sup>,  
vlastníka

**Jána Praženicu, Vojňany 44, 059 02 Vojňany,**

je ku dňu 09.10.2024

229 796,24 €.

**Po zaokrúhlení 230 000,00 €.**

Slovom: Dvestotridsaťtisíc eur

\*V znení prílohy č. 5 vyhlášky č. 490/2004 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.

**Doložka v zmysle § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. :** Znalecký posudok obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, vypracoval som ho na základe objektívne zistených skutočností a ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Spracované dňa: 11. 10. 2024

Ing. Pavol Ganzarčík

## **IV. PRÍLOHY**

1. Výpis z listov vlastníctva č. LV č. 818 v katastrálnom území Žakovce a LV č. 675, 663, k. ú. Vojňany, okres Kežmarok. /7/
2. Znalecký posudok č. 9/2024, Ing. Ján Mazurek /6 /
3. Znalecký posudok č. 370/2024, Ing. Jozef Zahradník /16/
4. Územnoplánovacia informácia obce Žakovce č. OCÚŽAK-S2023/00143-12 z 01. 10. 2024 /1/
5. Územnoplánovacia informácia obce Vojňany č. č. 113/2024-2 zo dňa 27. 09. 2024. /1/
6. Objednávka zo dňa 23. 09. 2024. /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 číslom 910 856.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 35/2024.

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

**Ing. Pavol Ganzarčík**  
**Petzvalova 62**  
**059 01 Spišská Belá**