

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
2. Fotodokumentálny 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 pôdozvedectva a ochrany pôdy v Bratislave, 2000, Morfogenetický klasifikačný systém pôd Slovenska, Bratislava.

7. Definície použitých veličín a použitých postupov.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. Vlastnícke vzťahy

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

Tabuľka 1: Spoluvlastnícky podiel J. Praženicu, Vojňany 44.

Tabuľka 1: Spoluvlastnícky podiel J. Praženicu, Vojňany 44.								
P.č.	Katastrálne územie	LV číslo	Parcela KN C			Vlastník	Spoluvlastnícky podiel	
			výmera v m ²	číslo	záväzný druh pozemku		v podiele	v m ²
1	Žakovce	818	4 048,00	6174	orná pôda	Praženica Ján, Vojňany 44, 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.

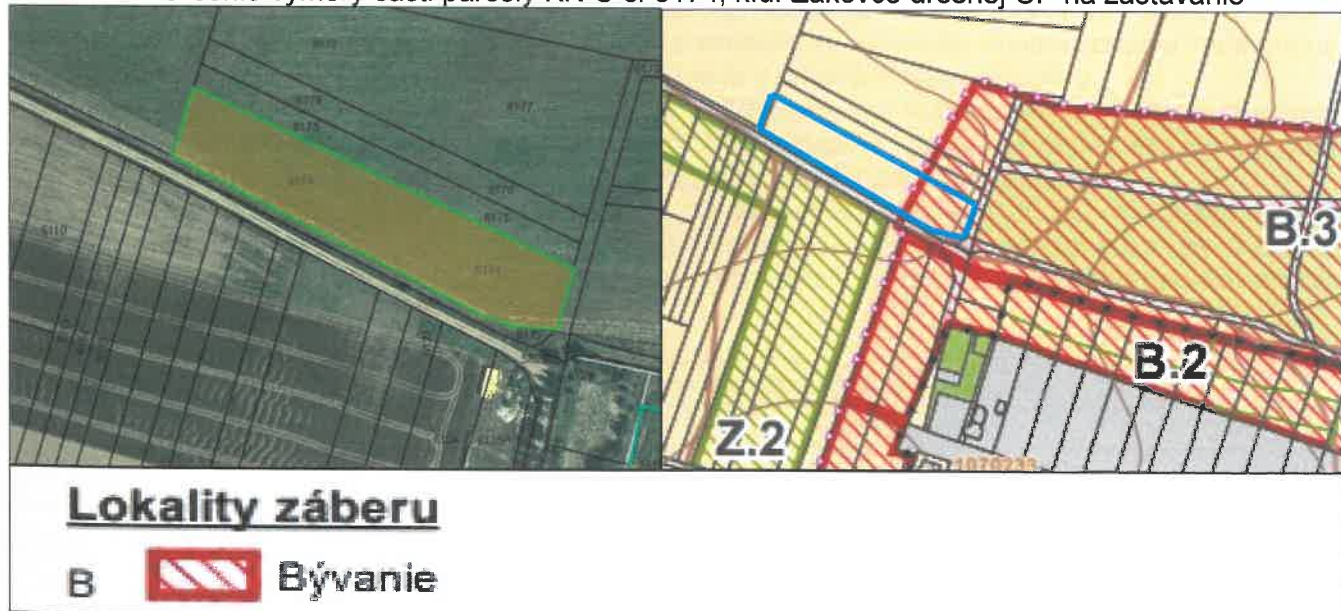
Všetky posudzované parcely sú vedené na LV v registri KN C. Údaje o druhu pozemku v zmysle § 70 odst. 2 Katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., sú pre parcely registra KN C záväzným údajom katastra, pokiaľ sa nepreukáže opak.

2.2. Vplyv územného plánu.

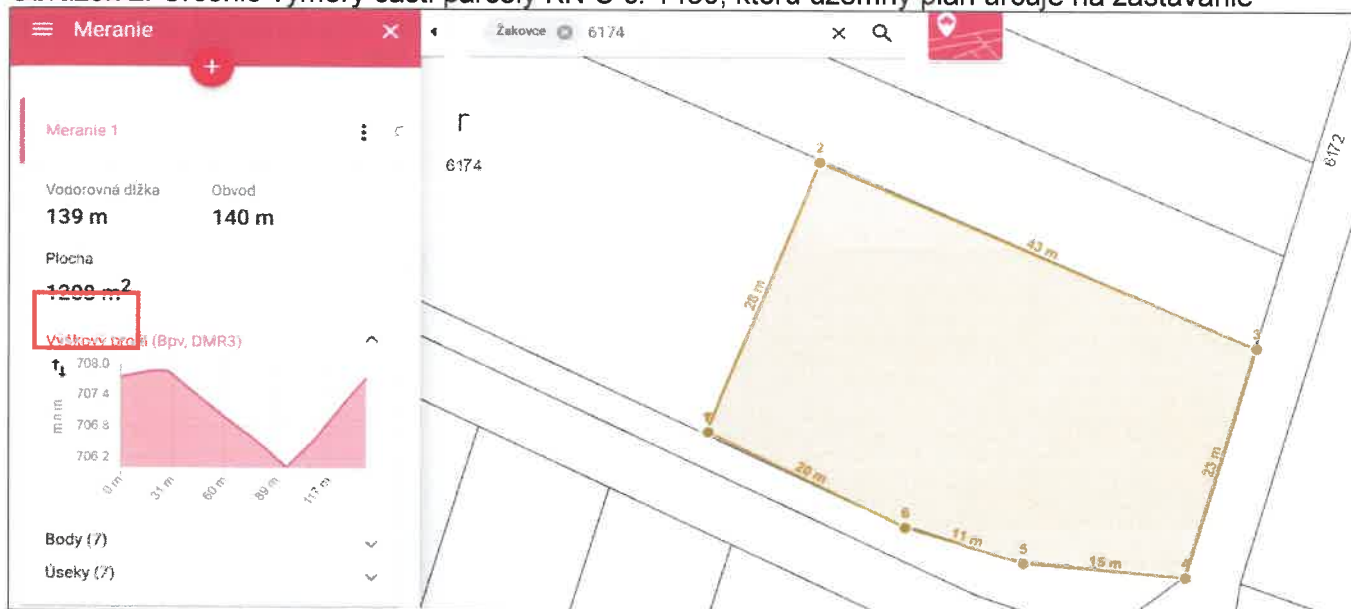
V zmysle § 43h Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. sa stavebným pozemkom rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. V zmysle územnoplánovacej informácie obce Žakovce je časť parcely KN C č. 6174 určená územným 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 ²	Vplyv územného plánu	Príslušnosť znalca /odbor/
			výmera v m ²	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	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 ²
Žakovce	818	6174	orná pôda	extravilán	2 840,00
Vojňany	663	1430	orná pôda	extravilán	6 776,00
SPOLU					9 616,00

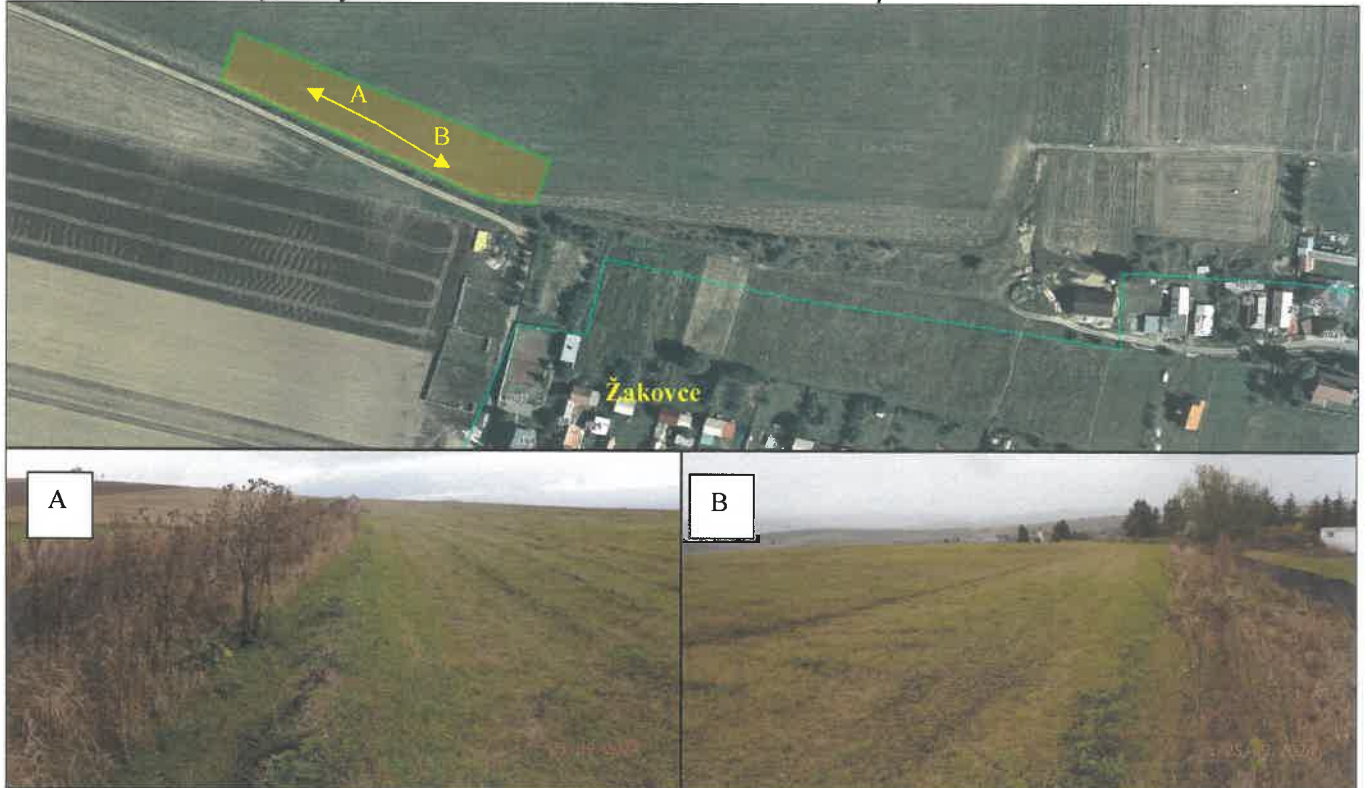
3. Údaje o predmete posúdenia – katastrálne územie Žakovce

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 – Ťarchy 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 m², 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_{POZ}/ mimo zastavaného územia obce, ktorá nie je určená na stavbu, orná pôda, trvalý trávny porast, sa vypočíta podľa základného vzťahu :

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

M - výmera pozemku v m²,

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

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku stanovíme podľa základného vzťahu:

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

VH_{MJ} - 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_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká všeobecnej situácie, dopravného spojenia, polohy pozemku, intenzity využívania a dosahovania výnosu, druhu pozemku a zvyšujúcich a redukujúcich 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_{pf1} /1,00 - 5,00/ – charakterizuje stav na trhu s pozemkami v lokalite, vplyv veľkých miest v okolí

k_{pf2} /1,00 - 5,00/ – charakterizuje potenciál budúceho možného vyššieho využitia, prípadne výhľadového vplyvu územného plánu

k_{pf3} /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 súčasť). 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 pôdnych typov indexom hodnôt v rozpätí od 0 do 100. Index kvality pôdy vyjadrujeme priemerom hodnôt získaných za jednotlivé funkcie pôdy, pričom každá z funkcií má rovnocenné postavenie a význam žiadnej z nich nezvýhodňujeme. TPK charakterizuje udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu.

Tabuľka 4: Zatriedenie pozemkov do BPEJ

Katastrálne územie	LV číslo	Parcela číslo	Výmera parcely v m ²	Druh pozemku podľa KNC	BPEJ		Typologicko-produkčná kategória	Hodnota produkčného potenciálu
					Kód	Výmera BPEJ v m ²		
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 Fe_2O_3 na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu. 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 Fe_2O_3 na povrchu častíc. Uvedené znaky smerom do hĺbky vyznievajú a horizont difúzne prechádza cez prechodný B/C-horizont do pôdotvorného substrátu - C-horizontu.

Kód svahovitosti, expozície, skeletovitosti, 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 lukrativnosť 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 ²	VH _{MJ}	0,2340	0,1314
Všeobecná hodnota mernej jednotky v €/m ²	VŠH _{MJ}	9,3900	24,5863
Výmera v m ²	parcely	2 840,00	6 776,00
Všeobecná hodnota pozemku jednotlivo	VŠH _{POZ} v €	26 667,46	166 596,46
Všeobecná hodnota pozemkov spolu	VŠH _{POZ} 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 ²	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 ²	Druh pozemku	Všeobecná hodnota lesa	
				celková v €	jednotková v €/m ²
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 m² 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 m², 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 ²	Vplyv územného plánu	Všeobecná hodnota	
				celková v €	jednotková v €/m ²
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 ²	Všeobecná hodnota pozemku		
					jednotková v €/m ²	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 m² 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 ²	Všeobecná hodnota v €	Spoluvlastnícky podiel		
					v podiele	v m ²	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 m²,
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/

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
Obec : 524069 Vojňany
Katastrálne územie : 870048 Vojňany

Dátum vyhotovenia : 29.9.2024
Čas vyhotovenia : 14:24:19
Údaje platné k : 27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675

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
1958	56774	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

38 Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 12

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Gaborčík Marián r. Gaborčík, 39, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 03.02.1961	326/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Gurka Radoslav r. Gurka, 65, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 21.04.1973	7939/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Muško Fridrich, 46, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 08.03.1964	99/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	

	Poznámky: Bez zápisu	
5	Muško Fridrich, 46, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 08.03.1964	6784/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Pošteková Monika r. Sisková, 372, Podbiel, PSČ 027 42, Slovenská republika, Dátum narodenia: 25.01.1986	135/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	Pražnica Ján r. Praženica, 44, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 10.01.1965	15579/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Scholtzová Viera r. Gurková, 404, Slovenská Ves, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 10.11.1958	6460/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	Sebeš Andrej, 211, Slovenská Ves, PSČ 059 02, Slovenská republika, posledne bytom, zom.22.08.1996, Dátum narodenia: 07.04.1918	64/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
10	Trembová Marta r. Palanská, 409, Slovenská Ves, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 31.08.1962	8422/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Vitkovská Margita r. Kučerová, Toporcerová 29, Kežmarok, PSČ 060 01, Slovenská republika, Dátum narodenia: 14.04.1947	17/56774
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
12	Jaduš Milan r. Milan, Priekopa 1760/53, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 02.02.1961	10949/113548
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 24D/40/2024-50 zo dňa 11.7.2024 - Z 1288/2024 - 45/24	

13	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
	Jaduš Vladimír r. Jaduš, Levočská 1767/4, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 24.03.1963	10949/113548
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 24D/40/2024-50 zo dňa 11.7.2024 - Z 1288/2024 - 45/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	VI. Muško Fridrich - Exekútorický úrad, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Štefánikova 6, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nové parcely č.1460 v podiele 4141/5515 a 833/5515, č.1526 v podiele 1318/20433 a 12820/20433, č.1685 v podiele 7588/8755, č.1958 v podiele 6784/56774, pôv.list vlastníctva č.301, pôvodné parcely 350, 351, 352, 353, 445, 473, 474, 475, 531, 532, 542, 575, 649, 682, 731, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 871, 883, 884, 932, 940/1, 940/2, 970, 979, 1006, 1007, pôv.list vlastníctva č.437, pôvodné parcely 549/4, 675/4 v podiele 1/2 - v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., so sídlom Mamatyova 17, Bratislava, pobočka Poprad, Tolstého 3631/1, 058 01 Poprad, IČO: 35937874 - EX 8578/2013, Z 1694/14 - 40/14 (parcely: 1958)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
Obec : 524069 Vojňany
Katastrálne územie : 870048 Vojňany

Dátum vyhotovenia : 29.9.2024
Čas vyhotovenia : 14:16:27
Údaje platné k : 27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 663

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
1430	6776	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Praženica Ján r. Praženica, Vojňany, č. 44, PSČ 059 02, SR, Dátum narodenia: 10.01.1965	567/6775
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Nájomná zmluva č. 50632 zo dňa 16.10.2017 - N 188/20 - 44/20	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Praženica Ján r. Praženica, Vojňany, č. 44, PSČ 059 02, SR, Dátum narodenia: 10.01.1965	6208/6775
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-435-78-SCHM zo dňa 08.06.2017 - Z1353 /2017 - 35/2017	
	Iné údaje: Nájomná zmluva č. 50632 zo dňa 16.10.2017 - N 188/20 - 44/20	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	--	----------------------------------

3	Poľnohospodárske družstvo TATRY v Spišskej Belej, Zimná 69, Spišská Belá, PSČ 059 01, SR, IČO: 199818	
	Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 1, 2 je nájomný vzťah na pozemok registra C parc. č. 1430 na dobu neurčitú podľa Nájomnej zmluvy č. 50632 zo dňa 16.10.2017 - N 188/20 - 44/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
Obec : 524123 Žakovce
Katastrálne územie : 873951 Žakovce

Dátum vyhotovenia : 29.9.2024
Čas vyhotovenia : 14:07:17
Údaje platné k : 27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 818 ČIASTOČNÝ

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
6174	4048	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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	Praženica Ján r. Praženica, 44, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 10.01.1965 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-444-109-SCHM zo dňa 20.12.2017 - Z 96 /2018 - 5/2018 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaný

Nájomca

Počet nájomcov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	BULLY, spol. s r.o., 059 72, Vrbov, č. 300, SR, IČO: 31732313 Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva zo dňa 1.1.2018 k vlastníkovi pod B 1 (Praženica Ján) - N 124/18 - 71/18	

3	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 (Pražnica Ján) je pod por.č.2 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo KN C 5725 na dobu neurčitú	
	Poznámky: Bez zápisu	
	ONPEBA,sro., Družstevná 494, Štítnik, SR, IČO: 36203670	
	Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva ZN č.69/2018 zo dňa 16.5.2018 k vlastníkovi B 1 (Pražnica Ján) - N 541/18 - 31/19	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 (Pražnica Ján) je pod por.č.3 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo KN C 4704,5106,6174,6489 na dobu neurčitú	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Znalec: Ing. Ján Mazurek, bytom Hradné námestie č. 79/25, 060 01 Kežmarok, tel.: 0905710453
Zadávateľ: Ing. Pavol Ganzarčík, bytom Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá, tel.: 0905602852
Číslo spisu (objednávky): e-mailová zo dňa 25.09.2024

Znalecký posudok č. 9/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty lesného majetku vymedzeného parcelou KN-C č.
1958 v kat. úz. Vojňany, okres Kežmarok

Počet strán (z toho príloh): 6 (0)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. Úvod

Znalecký posudok o stanovení všeobecné hodnoty majetku som podal na základe e-mailovej objednávky Ing. Pavla Ganzarčíka, bytom Petzvalova 62, Spišská Belá zo dňa 25.09.2024.

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu lesného majetku vymedzeného parcelou KN-C č. 1958 v kat. úz. Vojňany, okres Kežmarok.

Účelom znaleckého posudku je poskytnúť podklad o hodnote lesného majetku pre speňaženie majetku dĺžnika.

Posudok je vyhotovený k stavu 28.09.2024, kedy bola vykonaná ohliadka lesa.

Z hľadiska hospodársko-úpravnického zariadenia je lesný pozemok súčasťou Lesného celku (ďalej len LC) Javorina, kde v súčasnej dobe platí Program starostlivosti o lesy (ďalej len PSoL) pre obdobie rokov 2019 - 2028. Z tohto plánu som použil vstupné údaje ocenenia pre príslušné jednotky priestorového rozdelenia lesa (ďalej len JPRL), a to na základe vlastnej grafickej identifikácie katastrálnej mapy na lesnícku porastovú mapu.

Približovacia vzdialenosť bola zistená meraním na porastovej mape, odvozná vzdialenosť bola určená na základe najpravdepodobnejšej dopravy dreva pre miestnu spotrebu vo Vojňanoch a okolí.

Cieľové drevinové zloženie bolo prevzaté z príslušného modelu hospodárenia.

Bonita cieľových drevín, ktoré sa v skutočnom zastúpení nenachádzajú bola určená na základe najbližších rastových pomerov.

Koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený na základe týchto štatistických údajov okresu Kežmarok: hustota obyvateľov 113 na km², lesnatosť 53,4 %.

II. Posudok

Posudok je vykonaný postupom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, podľa Prílohy č. 3, časť E.3.1.4 – hodnota lesného pozemku a v spojitosti s časťou E.3.2.2 – hodnota trvalého porastu. V závere je pre parcelu uvedená aj hodnota lesa, t.j. hodnota pozemku a porastu spolu.

5831,43 [€]

všeobecná hodnota lesného porastu

kat. úz.:	Vojňany	parc. č.:	1958 /.	výmera:	2,5274 [ha]
LC:	Javorina	JPRL:	738-2- /.	vek:	65 [rokov]

skutočná drevina / priradená
bonita

koeficient prepočtu priradenej dreviny na určujúcu, tabuľka č. VII
určujúca drevina, tabuľka č. VII
skutočné zastúpenie

hodnota ťažbového výnosu,
príloha č. 15, tab. č. V

celkové pestovné náklady,
príloha č. 15, tab. č. VI

vekový hodnotový f.,
príloha č. 15, tab. č. IV

			100 [%]	[€/ha]	[€/ha]		
jd	30	1,00	75	21012	2825	0,300	6210,83
sm	32	1,00	20	21136	2500	0,275	1523,12
sc	30	1,00	5	21695	3379	0,341	480,78

základná hodnota lesného porastu (plné zakmenenie)

zakmenenie

základná hodnota lesného porastu

	8214,73 [€/ha]
x	0,75
	6161,05 [€/ha]

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

za približovanie, príloha č. 14, tab. č. VIII

1000 [m]

0,0727 [€/m3]

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

za odvoz, príloha č. 14, tab. č. VIII

do 11 [km]

2,4099 [€/m3]

celková jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

2,4826 [€/m3]

skutočná zásoba dreva na pni

x 348 [m3/ha]

hodnota faktora polohy porastu

863,94 [€/ha]

základná hodnota lesného porastu

koeficient poškodenia, príloha č. 15, tab. č. IX

0 [%]

x

6161,05 [€/ha]

1,00

celková jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

863,94 [€/ha]

jednotková východisková hodnota lesného porastu

7024,99 [€/ha]

koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkových funkciách lesa

1,00

koeficient využiteľnosti lesného majetku

x

0,90

koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu - okresu)

x

0,85

koeficient polohovej diferenciácie porastu

0,77

jednotková východisková hodnota lesného porastu

7024,99 [€/ha]

koeficient polohovej diferenciácie porastu

x

0,77

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

5374,12 [€/ha]

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

5374,12 [€/ha]

výmera lesného porastu

x

2,5274 [ha]

všeobecná hodnota lesného porastu

13582,55 [€]

všeobecná hodnota lesného porastu

kat. úz.:	Vojňany	parc. č.:	1958 /.	výmera:	3,1500 [ha]
LC:	Javorina	JPRL:	738-4- /.	vek:	15 [rokov]

skutočná drevina / priradená
bonita

koeficient prepočtu priradenej dreviny na určujúcu, tabuľka č. VII
určujúca drevina, tabuľka č. VII
skutočné zastúpenie

hodnota ťažbového výnosu,
príloha č. 15, tab. č. V

celkové pestovné náklady,
príloha č. 15, tab. č. VI

vekový hodnotový f.,
príloha č. 15, tab. č. IV

			100 [%]	[€/ha]	[€/ha]		
sm	32	1,00	50	21136	2500	0,042	1641,36
bk	30	1,00	20	16370	3124	0,047	749,31
sc	30	1,00	20	21695	3379	0,047	847,97
jd	30	1,00	5	21012	2825	0,047	183,99
bo	30	1,00	5	14774	3525	0,065	212,81

základná hodnota lesného porastu (plné zakmenenie)

3635,44 [€/ha]

zakmenenie

x 0,80

základná hodnota lesného porastu

2908,35 [€/ha]

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

za približovanie, príloha č. 14, tab. č. VIII

200 [m]

1,3845 [€/m3]

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

za odvoz, príloha č. 14, tab. č. VIII

do 11 [km]

2,4099 [€/m3]

celková jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

3,7944 [€/m3]

skutočná zásoba dreva na pni

x 0 [m3/ha]

hodnota faktora polohy porastu

0,00 [€/ha]

základná hodnota lesného porastu

2908,35 [€/ha]

koeficient poškodenia, príloha č. 15, tab. č. IX

0 [%]

x

1,00

celková jednotková sadzby faktora polohy lesného porastu

0,00 [€/ha]

jednotková východisková hodnota lesného porastu

2908,35 [€/ha]

koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkových funkciách lesa

1,00

koeficient využiteľnosti lesného majetku

x

0,90

koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu - okresu)

x

0,85

koeficient polohovej diferenciácie porastu

0,77

jednotková východisková hodnota lesného porastu

2908,35 [€/ha]

koeficient polohovej diferenciácie porastu

x

0,77

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

2224,89 [€/ha]

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

2224,89 [€/ha]

výmera lesného porastu

x

3,1500 [ha]

všeobecná hodnota lesného porastu

7008,40 [€]

III. Záver

Rekapitulácia výpočtu

kat. úz.	parc. č.	výmera [ha]	hodnota		
			pozemku [€]	porastu [€]	lesa [€]
Vojňany	1958	5,6774	5831,43	20590,95	26422,38
spolu		5,6774	5831,43	20590,95	26422,38

Hodnotu lesného majetku špecifikovaného v náleze po zaokrúhlení stanovujem sumou 26 400,- €, slovom: dvadsaťšesťtisíc štyristo 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 získaných skutočností a ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Kežmarku, dňa 29.09.2024



Ing. Ján Mazurek

IV. Prílohy

Žiadne.

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor lesníctvo a odvetvie odhad hodnoty lesov, evidenčné číslo znalca 912256.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod poradovým číslom 9/2024.

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

Ing. Ján Mazurek
podpis znalca



Znalec: Ing. Jozef Zahradník, Vodárenská 2022/14, 058 01 Poprad, znalec, odbor: Stavebníctvo, odvetvia:
Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, +421 903 990 272, evidenčné číslo znalca 914164.

Zadávateľ: Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 25.09.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 370 / 2024

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Časť pozemku p.č. KN-C 6174 v k.ú. Žakovce v rozsahu podľa objednávky.

Počet strán (z toho príloh): 16 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Poprade dňa 09.10.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Časť pozemku p.č. KN-C 6174 v k.ú. Žakovce v rozsahu podľa objednávky.

2. Účel znaleckého posudku:

Speňaženie majetku dlžníka

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný - dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti:

25.09.2024 - dátum miestnej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

09.10.2024 - dátum vyhotovenia znaleckého posudku

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Obce Žakovce zo dňa 01.10.2024, vydalo Obec Žakovce, Žakovce 55, 059 73 Žakovce pod číslom: OCÚŽAK-S2023/00143-12 - kópia

5.b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z LV č. 818 - čiastočný k.ú. Žakovce, vytvorený cez katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 09.10.2024
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Žakovce vytvorená cez katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 09.10.2024
- Overenie skutkového stavu nehnuteľností zisteného pri obhliadke
- Fotodokumentácia a polohopis

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška 254/2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 228/2018, ktorou sa nahrádza vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 160/2023, ktorou sa mení a nahrádza vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracoval Ing. Marián Vyparina a kol. ÚSI Žilinská univerzita, 2. vydanie 2001
- Programové vybavenie HYPO - verzia 22.00.001 vypracoval KROS s.r.o. Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina

7. Definície dôležitých 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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej vo vyhláske 213 / 2017 Z.z.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (na úrovni s DPH) [-].

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Znalecký posudok odovzdať v troch písomných vyhotoveniach vrátane farebnej fotodokumentácie, 1 x elektronicky.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný na základe Vyhlášky 213/2017 Z.z.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností z LV č. 818, k.ú. Žakovce, vytvorený katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 09.10.2024:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6174	4048	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda**Spôsob využitia pozemku**

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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	Pražanica Ján r. Pražanica, 44, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 10.01.1965 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO 2017-444-109-SCHM zo dňa 20.12.2017 - Z 96 /2018 - 5/2018 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 25.09.2024 za účasti majiteľa ohodnocovaných nehnuteľností, pričom boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku.

d) Porovnanie technickej a právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická aj právna dokumentácia súhlasí so skutočnosťou.

e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností súhlasia so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Pozemok p.č. KN-C 6174, k.ú. Žakovce o výmere 4048 m² orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 818, k.ú. Žakovce

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

- Územný plán obce Žakovce, zdroj internet: internetový link:
 - https://www.obeczakovce.sk/download_file_f.php?id=1187234

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Žakovce****POPIS****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Žakovce, v jeho bezprostrednej blízkosti na západnom okraji obce, v k.ú. Žakovce, v poľnohospodárskej lokalite, v blízkosti zástavby rodinných domov štandardného vyhotovenia.

Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru obce udávam ako okrajovú. Prístup ku ohodnocovanému pozemku je z južnej strany:

- po nespevnenej komunikácii, ležiacej na pozemku p.č. KN-C 5822 vo vlastníctve Obce Žakovce, evidovanom na LV č. 1
- cez pozemok p.č. KN-C 6173 vo vlastníctve Obce Žakovce, evidovanom na LV č. 1

V lokalite je obmedzená možnosť napojenia sa na verejné rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie. Dostupnosť lokality je po nespevnenej obecnej komunikácii, spájajúcej zástavbu rodinných domov s centrom obce a s hlavnou cestou spájajúcou obec Žakovce s okresným mestom Kežmarok. Obec Žakovce má cca 860 obyvateľov.

Obec Žakovce je záujmovým územím okresného mesta Kežmarok, od ktorého je vzdialená cca 8 km juhozápadne. Vzhľadom na blízkosť okresného mesta Kežmarok, z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu predmetných pozemkov, stanovujem základnú jednotkovú cenu vo výške 80 % zo základnej ceny v meste Kežmarok (9,96 eur/m²), t.j. 7,97 EUR/m².

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaného pozemku, udávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 2,0 a koeficient redukujúcich faktorov (k_R) ponechávam na hodnote 1,0 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaného pozemku v danom čase a mieste.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je mierne svahovitý, zvažujúci sa v smere na juh, v súčasnosti je využívaný na poľnohospodárske účely.

Podľa územnoplánovacej informácie obce Žakovce sa ohodnocovaná časť pozemku nachádza v lokalite plochy bývania v rodinných domoch (vid. príloha č. 5 tohto znaleckého posudku). Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Viď časť II. bod 1b) „TARCHY“ tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
časť p.č. KN-C 6174	orná pôda	1208,00	1/1	1208,00

Obec:
Východisková hodnota:

Žakovce
 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Kežmarok)} = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, <u>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov</u>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy</u> , bytové domy a ostatné stavby na bývanie <u>so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. <u>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</u> , pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (<u>obytná alebo rekreačná poloha</u>)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné ekonomické faktory, vývoj cien pozemkov v danom mieste a čase	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,0420
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,0420$	24,24 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. časť p.č. KN-C 6174	$1\,208,00 \text{ m}^2 * 24,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	29 281,92
Spolu		29 281,92

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Žakovce - parc. č. časť p.č. KN-C 6174 (1 208 m ²)	29 281,92
Všeobecná hodnota celkom	29 281,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Vid' časť II. bod 1b) „TARCHY“ tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Všeobecná hodnota zistená v tomto znaleckom posudku je na úrovni ceny s DPH.

Všeobecná hodnota je stanovená za predpokladu poctivého predaja nehnuteľnosti tohto typu v danom mieste so zohľadnením stavu v čase ohodnotenia. Nezodpovedá predaju v tiesni a za iných nevýhodných podmienok.



V Poprade, dňa 09.10.2024

Ing. Jozef Zahradník

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Písomná objednávka zo dňa 25.09.2024	str.č.9
Príloha č.2	Rozsah ohodnocovaného pozemku	str.č.10
Príloha č.3	Výpis z LV č. 818 - čiastočný k.ú. Žakovce zo dňa 09.10.2024	str.č.11,12
Príloha č.4	Informatívna kópia z mapy, k.ú. Žakovce zo dňa 09.10.2024	str.č.13
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia Obce Žakovce zo dňa 01.10.2024	str.č.14
Príloha č.6	Fotodokumentácia a polohopis	str.č.15

Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá,
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy,
Rastlinná produkcia a Živočišná produkcia

Ing. Jozef Zahradník
Znalec z odboru stavebníctva
Vodárenská 2022/14
058 01 Poprad

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Objednávam si u Vás vypracovanie znaleckého posudku /aktualizácia ZP č. 209/2023/ na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, ktorý sa nachádza v extraviláne obce Žakovce. Jedná sa o časť parcely KN C 6174. Túto časť územný plán obce určuje na zastavanie, viď územnoplánovacia informáciu.

Účel posudku: Znalecký posudok bude použitý na účely speňaženia majetku dlžníka.

Počet vyhotovení: 3 rovnopisy + CD

Dátum odovzdania: do 10. 10. 2024



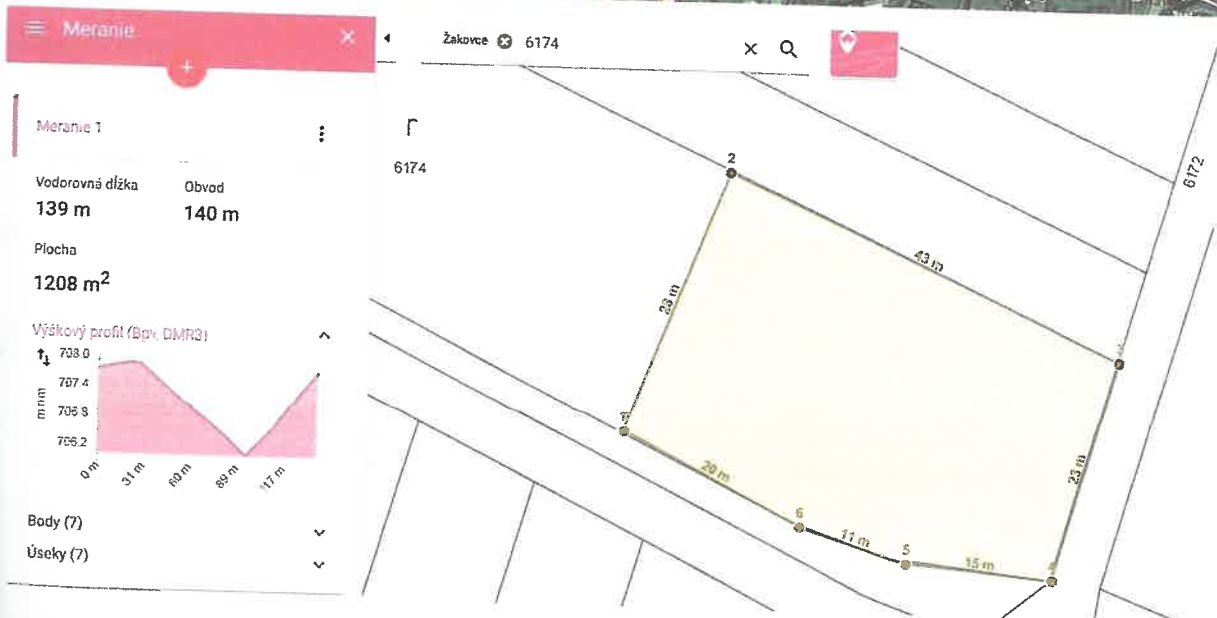
Ing. P. Ganzarčík

V Spišskej Belej 25. 09. 2024

Prílohy:

1. Objednávka správcu zo dňa 23. 09. 2024
2. Mapové podklady
3. Územnoplánovacia informácia obce Žakovce č: OCÚŽAK-S2024/00143-12.

Rozsah ohodnocovaného pozemku



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
 Obec : 524123 Žakovce
 Katastrálne územie : 873951 Žakovce

Dátum vyhotovenia : 9.10.2024
 Čas vyhotovenia : 10:37:11
 Údaje platné k : 8.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 818 ČIASTOČNÝ

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
6174	4048	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	Pražnica Ján r. Pražnica, 44, Vojňany, PSČ 059 02, Slovenská republika, Dátum narodenia: 10.01.1965 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-444-109-SCHM zo dňa 20.12.2017 - Z 96 /2018 - 5/2018 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaný

Nájomca

Počet nájomcov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	BULLY, spol. s r.o., 059 72, Vrbov, č. 300, SR, IČO: 31732313 Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva zo dňa 1.1.2018 k vlastníkovi pod B 1 (Pražnica Ján) - N 124/18 - 71/18	

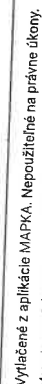
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 (Praženica Ján) je pod por.č.2 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo KN C 5725 na dobu neurčitú	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	ONPEBA,sro., Družstevná 494, Štítnik, SR, IČO: 36203670	
	Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva ZN č.69/2018 zo dňa 16.5.2018 k vlastníkovi B 1 (Praženica Ján) - N 541/18 - 31/19	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1 (Praženica Ján) je pod por.č.3 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo KN C 4704,5106,6174,6489 na dobu neurčitú	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Meranie a grafické zhrnutie je len informatívne a je nepoužiteľné na vyjásenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vyjásenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



Obec Žakovce

Žakovce 55, 059 73 Žakovce

Tel.: 052 / 459 27 22, Fax: 052 / 459 21 08

e - mail: podatelna@obeczakovce.sk

web: www.obeczakovce.sk

Naše číslo: OCÚŽAK-S2023/00143-12

Žakovce, 01.10.2024

Ing. Pavol Ganzarčík

Petzvalova 62

059 01 Spišská Belá

VEC

Územnoplánovacia informácia

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.09.2024 Vám poskytujeme nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

V zmysle Územného plánu obce Žakovce, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Žakovce dňa 11.9.2019, uznesením č. 69/2019 a v rámci jeho Zmien a doplnkov č. 1/2020 schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 29.9.2021, uznesením č. 4/2021 a Zmien a doplnkov č. 2/2022 schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 22.3.2023, uznesením č. 19/2023 sú pozemky KN-C určené:

- časť parcely č. 6174 - plochy bývania v rodinných domoch – návrh a druhá časť parcely plochy ornej pôdy - stav – pozemok určený na poľnohospodárske využitie

Obec Žakovce nepripravuje ďalšiu zmenu územného plánu.

Územný plán obce Žakovce je zverejnený na webovom sídle obce Žakovce - <https://www.obeczakovce.sk/uzemny-plan-obce-za.html>

S pozdravom



**OBEC
ŽAKOVCE**
059 73 Žakovce 55
IČO: 00 326 771
tel./fax: 052/459 21 08
-1-

Mgr. Katarína Krullová
starostka obce Žakovce



pohľad Z



prístupová komunikácia

Polohopis



Ohodnocovaná časť pozemku

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914164 zo dňa 14.02.2007 pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914164.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 370/2024.

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



Ing. Jozef Zahradník
ul. Vodárenská 2022/14
058 01 Poprad





Obec Žakovce

Žakovce 55, 059 73 Žakovce

Tel.: 052 / 459 27 22, Fax: 052 / 459 21 08

e - mail: podatelna@obeczakovce.sk

web: www.obeczakovce.sk

Naše číslo: OCÚŽAK-S2023/00143-12

Žakovce, 01.10.2024

Ing. Pavol Ganzarčík

Petzvalova 62

059 01 Spišská Belá

VEC

Územnoplánovacia informácia

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.09.2024 Vám poskytujeme nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

V zmysle Územného plánu obce Žakovce, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Žakovce dňa 11.9.2019, uznesením č. 69/2019 a v rámci jeho Zmien a doplnkov č. 1/2020 schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 29.9.2021, uznesením č. 4/2021 a Zmien a doplnkov č. 2/2022 schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 22.3.2023, uznesením č. 19/2023 sú pozemky KN-C určené:

- **časť parcely č. 6174** - plochy bývania v rodinných domoch – návrh a druhá časť parcely plochy ornej pôdy - stav – pozemok určený na poľnohospodárske využitie

Obec Žakovce nepripravuje ďalšiu zmenu územného plánu.

Územný plán obce Žakovce je zverejnený na webovom sídle obce Žakovce - <https://www.obeczakovce.sk/uzemny-plan-obce-za.html>

S pozdravom



**OBEC
ŽAKOVCE**

059 73 Žakovce 55
IČO: 00 326 771
tel./fax: 052/459 21 08

-1-

Mgr. Katarína Krullová
starostka obce Žakovce



Obec Vojňany

Vojňany 4, 059 02 Vojňany

Ing. Pavol Ganzarčík
Petzvalova 62
059 01 Spišská Belá

Váš list číslo/zo dňa
27.09.2024

Naše číslo
113/2024-2

Vybavuje/linka
Mgr. Zuzana Kučerová
0910 464 400

Vojňany
27.09.2024

Vec: Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie - zaslanie

Na základe Vašej žiadosti o zaslanie územnoplánovacej informácie Vám Obec Vojňany, zastúpená starostkou obce Mgr. Zuzanou Kučerovou zasiela nasledovné informácie: Obec Vojňany nemá schválený a platný územný plán.

Obecné zastupiteľstvo obce Vojňany na svojom zasadnutí dňa 10.03.2022 prijalo Uznesenie č. 4/2022, v ktorom schválilo návrh na určenie parciel na stavebné účely, že do vypracovania územného plánu obce Vojňany sa nebude vydávať potvrdenie k drobeniu parciel v častiach: Kapustnice, Brež, Za horou, Glinik, Nad kvašnou vodou, Pod Jedľami, Koligrundy a v časti Češlice nad vrstevnicou účelovej cesty KNC 1873. Pre lepšiu identifikáciu daných častí bola vytýčená hranica, ktorá určila parcely, ktoré je možné využiť na stavebné účely.

Na základe predmetného Uznesenia č. 4/2022 je možné parcelu KN C č. 1430 o výmere 6776 m², 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.

Toto potvrdenie sa vypracováva pre potreby vypracovania znaleckého posudku na stanovenie odhadu trhovej ceny pozemku.

S úctou



Kučerová

Mgr. Zuzana Kučerová
starostka obce

IČO 00231088
DIČ 2020709779
Banka: Primabanka a.s. Kežmarok č. ú. SK96 5600 0000 0016 9144 1001
Email: obec@vojnany.sk
<http://www.vojnany.ocu.sk>

Tel.: 052/4583624
fax: 052/4583624

MGR. RÓBERT MARCINČO
SPRÁVCA

0911 507 235
spravca.marcinco@gmail.com

Sp. zn. súdu: 2OdK/300/2023
Sp. zn. správcu: 2OdK/300/2023 - S1951
Značka správcu: S1951
Číslo schránky: E0006996052
IČO: 48485357
Suffix: 00649
Úpadca: Ján Praženica

Ing. Pavol Ganzarčík
Petzvalova 62
059 01 Spišská Belá

V Drienovskej Novej Vsi, 23.9.2024.

Vec: Objednávka

Uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 5.12.2023, ktoré bolo uverejnené v Obchodnom vestníku dňa 12.12.2023 pod číslom K069622 sp. zn. 2OdK/300/2023 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka Ján Praženica, nar. 10.01.1965, trvale bytom 059 02 Vojňany 44 (ďalej len „Dlžník“). Rovnakým uznesením bol do funkcie správcu ustanovený Mgr. Róbert Marcinčo, správca so sídlom kancelárie Drienovská Nová Ves 266, 082 01, zn. správcu: S1951 (ďalej len „Správca“).

Za účelom speňaženia majetku Dlžníka si v zmysle §167n zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov týmto u Vás objednávam znalecký posudok na určenie hodnoty nehnuteľností:

1. Katastrálne územie Žilkovce, LV 818, parcela KN C 6174 (výmera 2840 m²).
2. Katastrálne územie Vojňany, LV 603, parcela KN C 1430 (výmera 6776 m²).
3. Katastrálne územie Vojňany, LV 675, parcela KN C 1958 (výmera 56774 m² - podiel 15579/56774).

Dohodnutá cena vrátane DPH: 480 EUR.

S úctou,

Mgr. Róbert Marcinčo
správca
Drienovská Nová Ves 266, 082 01
IČO: 47732300, DIČ: 1085468307

Mgr. Róbert Marcinčo, správca

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

