

Znalec :

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

Zadávateľ : DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 04001 Košice, IČO: 36764281**Číslo spisu (objednávky) :** Objednávka zo dňa 4.4.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 5/2025

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na LV č.72,
p.č.745/9, 745/13, KÚ Vaľkovo, obec České Brezovo, okres Poltár,
vo vlastníctve: BANE Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii,
Štefánikovo námestie 4, 052 54 Spišská Nová Ves, IČO : 31705405

Počet listov posudku (z toho príloh) : 19 (z toho 8 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Dátum vypracovania : 23.4.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.72

parc.č. 745/9 Trvalý trávny porast 17287 m²

parc.č. 745/13 Trvalý trávny porast 4918 m²

KÚ Vaľkovo, obec České Brezovo, okres Poltár, vo vlastníctve:

BANE Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii, Štefánikovo námestie 4,

052 54 Spišská Nová Ves, IČO : 31705405

2. Účel posudku :

Pre účely konania dražby spoločnosťou Dražobník, s.r.o., na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa JUDr. Michael Medvid', správca konkurznej podstaty dlžníka BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii

3. Dátum vyžiadania posudku : 4.4.2025

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 21.4.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie posudku zo dňa 4.4.2025

Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva, LV č.72, KÚ Vaľkovo, zo dňa 19.4.2025

Mapy parciel

Miestne šetrenie

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. a č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška č. 490/2004 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv

k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku.

Zákon č.465/2008 Z.z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti Ministerstva financií SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR

8. Vlastnícké a evidenčné údaje hodnotených pozemkov :

8.1. Výpis z listu vlastníctva č.72, KÚ Vaľkovo, obec České Brezovo, okres Poltár, zo dňa 19.4.2025

A. Majetková podstata : Pozemok registra „C“:

parc.č. 745/9	Trvalý trávny porast	17287 m ²
parc.č. 745/13	Trvalý trávny porast	4918 m ²

B. Vlastník :

1. **BANE Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii**, Štefánikovo námestie 4,
052 54 Spišská Nová Ves, IČO : 31705405
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy : Bez zápisu

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.4.2025
Fotodokumentácia bola vykonaná 21.4.2025

10. Ostatné požiadavky objednávateľa : Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje :

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE :

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

a) Výber použitej metódy :

Všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemkov (na mernú jednotku = 1 m²) je možné stanoviť v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a č. 492/ 2004 Z.z., prílohy č.3 ods. E o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódami

- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací a výnosový spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov. Všeobecná hodnota pozemkov je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre dané katastrálne územie a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosť, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku.

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce uvedenej v prílohe číslo 1 k vyhláške číslo 79/1996 časti A.1 prvom bode (orná pôda, trvalé trávne porasty), sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur})$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m², ktorá sa vypočíta :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \times K_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2)$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota, ktorá sa stanoví podľa zákona číslo 582/2004 Z.z. v závislosti od katastrálneho územia a okresu.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku, podľa vzťahu :

$$K_{PD} = k_S \cdot k_D \cdot k_N \cdot k_V \cdot k_P \cdot k_{SP} \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S – koeficient vyjadrujúci bonitovanú pôdno-ekologickú jednotku,

k_D – koeficient vyjadrujúci pôdny druh (zrnitostné frakcie),

k_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť,

k_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy

k_P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy,

k_{SP} – koeficient vyjadrujúci výšku spoluvlastníckeho podielu,

k_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory.

k_R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, neboli zistené rozdiely.

Všetky pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

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

Neboli zistené

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty**2.1 Metóda polohovej diferenciácie****2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou****2.1.1.1****a) Analýza polohy nehnuteľností v KÚ Val'kovo:**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce České Brezovo, časť Val'kovo.

Obec leží v doline potoka Poltarica v západnej časti Slovenského rudohoria. Nadmorská výška v strede obce je 300 m n. m. a v chotári 270–1000 m n. m. Vrchovinný až hornatinný chotár tvoria žulové horniny a kryštallické bridlice. Prevažná časť je zalesnená ihličnatým, listnatým a zmiešaným lesom. Má hnedé lesné pôdy.

V regióne je pomerne mierne chladná, mierne vlhká klíma, kde suma teplôt nad 10°C je 2000 - 2200 a dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 208 dní

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

2.1.1.1.1**LV č. 72 (k.ú. Val'kovo) pozemok reg "C"**

parc.č. 745/9	Trvalý trávny porast	17287 m ²
parc.č. 745/13	Trvalý trávny porast	4918 m ²

a) Analýza polohy nehnuteľností :

a.1 Pozemok p.č. 745/9 je umiestený 2,5 km severozápadne od okrajovej časti obce Val'kovo, v nadmor. výške 470 m.n.m , s náročným prístupom po nespevnenej lesnej ceste.

a.2 Pozemok p.č. 745/13 je umiestený 3,3 km severozápadne od okrajovej časti obce Val'kovo, v nadmor. výške 560 m.n.m , s náročným prístupom po nespevnenej lesnej ceste.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

b.1 Pozemok p.č. 745/9 (trvalý trávny porast), sa nachádzajú v nadmorskej výške 470 m.n.m. Pozemok tvorí extenzívne využívaný pasienok, resp. nekosená lúka. Parcela je čiastočne zasiahnutá lesným náletom. Pôda má charakter kambizeme na horninách kryštalinika, je stredne ťažká až ľahká, piesočnatohlinitá, silne skeletovitá. Pozemok leží na výraznom 12°–25° svahu. Kód BPEJ 0880685 t.j. 9.skupina „málo produkčná pôda“ s produkčným pôdnym potenciálom 20.

b.2 Pozemok p.č. 745/13 (trvalý trávny porast), sa nachádzajú v nadmorskej výške 560 m.n.m. Pozemok nie je poľnohospodársky využiteľný. Parcela je zasiahnutá lesným náletom. Pôda má charakter kambizeme na horninách kryštalinika, je stredne ťažká až ľahká, piesočnatohlinitá, silne skeletovitá. Pozemok leží na výraznom 12°–25° svahu. Kód BPEJ 0880685 t.j. 9.skupina „málo produkčná pôda“.

c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľností :

Parcely č. 745/9, 745/13 sa nachádzajú na výrazných svahoch s náročným prístupom.

LV	Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 72“C“	745/9	TTP	17287	1/1	17287
LV 72“C“	745/13	TTP	4918	1/1	4918

Obec (KÚ) :

**Východisková hodnota m² TTP :
parcela č. 745/9**

Val'kovo
0,0653 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0880685, 9. skupina úrodnosti pôdy	0,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh – (piesočnatohlinitá, silne skeletovitá)	0,85
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem TTP)	3,00
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (extenzívne využívaná, nálet)	0,80
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (výrazný svah)	0,90
K _{SP} - koeficient vyjadrujúci výsku spluvlast. podielu (spolu 100%)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (vzdialená s náročným prístupom)	0,80
Výsledný koeficient	1,4541

Koeficient polohovej diferenciácie : $0,9 \times 0,85 \times 3,0 \times 0,8 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0 \times 0,8 = 1,4541$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $1,4541 \times 0,0653 \text{ Eur/m}^2 = 0,09495 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $17287,00 \text{ m}^2 \times 0,09495 \text{ Eur/m}^2 = 1641,46 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **1641,46 Eur**

Obec (KÚ) :

Val'kovo

Východisková hodnota m² TTP :

0,0653 Eur

parcels č. 745/9

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0880685, 9. skupina úrodnosti pôdy	0,90
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh – (piesočnatohlinitá, silne skeletovitá)	0,85
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem TTP)	3,00
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (nevyužívaná, nálet)	0,50
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (výrazný svah)	0,90
K _{SP} - koeficient vyjadrujúci výskytu spluvlast. podielu (spolu 100%)	1,10
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory	1,00
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (vzdialená s náročným prístupom)	0,80
Výsledný koeficient	0,90882

Koeficient polohovej diferenciácie : $0,9 \times 0,85 \times 3,0 \times 0,5 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0 \times 0,8 = 0,90882$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $0,90882 \times 0,0653 \text{ Eur/m}^2 = 0,05934 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $4918,00 \text{ m}^2 \times 0,05934 \text{ Eur/m}^2 = 291,86 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **291,86 Eur**

Vyhodnotenie

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 72 "C" 745/9	1641,46	1/1	1641,46
LV 72 "C" 745/13	291,86	1/1	291,86
Spolu hodnota	1933,32		1933,32

III. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Vlastník	Katastrálne územie	List vlastníctva	Register	Číslo parcely	Výmera (m2)	Druh pozemku podľa LV	Spoluvlast. podiel	Výmera v podiele (m2)	JVH Eur/m2	Výsledný koef. PD	Všeob. hodnota celej výmery (Eur)	Všeob. hodnota v podiele (Eur)
BANE Spišská Nová Ves v likvid.	Valčkov	72	C	745/9	17287	Trvalý trávny porast	1	1	17287,00	0,0653	1,4541	1641,46
BANE Spišská Nová Ves v likvid.	Valčkov	72	C	745/13	4918	Trvalý trávny porast	1	1	4918,00	0,0653	0,9088	291,86
									22205,00			1933,32

Výmera pozemkov v podiele v m2

22205,00

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele v EUR

1933,32

Všeobecná hodnota pozemkov v podiele zaokrúhlene v EUR

1934,00

IV. ZÁVER

4.1 Úloha znalca :

4. 1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.72

parc.č. 745/9	Trvalý trávny porast	17287 m ²
---------------	----------------------	----------------------

parc.č. 745/13	Trvalý trávny porast	4918 m ²
----------------	----------------------	---------------------

KÚ Vaľkovo, obec České Brezovo, okres Poltár,

vo vlastníctve: BANE Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii, Štefánikovo námestie 4,
052 54 Spišská Nová Ves, IČO : 31705405

4.2. Odpoveď :

4.2.1 Po preskúmaní a analýze skutkového stavu a v súlade s postupom uvedeným v predchádzajúcich častiach tohto znaleckého posudku stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, podľa celistvosti parciel, miesta, druhu, kvality a využiteľnosti takto :

1934,- Eur

Slovom : Tisícdeväťstotridsaťštyri Eur

Košiciach 23.4.2025




Ing. Róbert Dlhoš

V. PRÍLOHY

Objednávka na vypracovanie posudku zo dňa 4.4.2025

Výpis z listu vlastníctva, LV č.72, KÚ Vaľkovo, zo dňa 19.4.2025

Mapy parciel

Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 607 Poltár Dátum vyhotovenia : 19.4.2025
 Obec : 511340 České Brezovo Čas vyhotovenia : 10:31:30
 Katastrálne územie : 867331 Vaľkovo Údaje platné k : 18.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 72

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
745/9	17287	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
745/13	4918	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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	BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii, Štefánikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR, IČO: 31705405	1/1
	Titul nadobudnutia: Pzkn.vl.č.5 - 9/89 Žiadosť o zápis z 30.7.2007 - Z 885/2007 - 23/2007	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 745/9

Banskobystrický > Poltár > České Brezovo > k.ú. Vaľkovo



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

(1/2)

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

Číslo listu vlastníctva

72

Výmera parcely v m²

17287

Katastrálne územie

Val'kovo

Obec

České Brezovo

Druh pozemku

Trvalý trávny porast

Spôsob využívania pozemku

Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

18. 04. 2025

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii, Štefánikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR (Podiel: 1/1)

Parcela registra C, 745/13

Banskobystrický > Poltár > České Brezovo > k.ú. Vaľkovo



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

(1/2)

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

Číslo listu vlastníctva

72

Výmera parcely v m²

4918

Katastrálne územie

Val'kovo

Obec

České Brezovo

Druh pozemku

Trvalý trávny porast

Spôsob využívania pozemku

Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

18. 04. 2025

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii, Štefánikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR (Podiel: 1/1)

Fotodokumentácia - KÚ Vaľkovo

p.č.745/9



p.č.745/9



p.č.745/9



p.č.745/13



p.č.745/13



p.č.745/13



VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **5/2025** do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **2504232**.

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



Košice, dňa 23.4.2025



Podpis znalca



