

Znalec: prof. Ing. Jaroslav Antal, DrSc.,
ev.č..znalca:
odvetvia:

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 6 - 2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6 / 2022

vo veci: „Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra "E", zapísaných na LV č.2021 v k.ú. Šahy, okres Levice ako par. č. 1539, orná pôda, výmera 4476 m² a ako par. č. 1540/1, orná pôda, výmera 5143 m²“

Počet strán (z toho príloh): 18(8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. Úvodná časť

1. **Úloha znalca:** podľa objednávky zadávateľa zo dňa 01.04.2022 (Príloha č. 1 ZP), je úlohou znalca ohodnotiť súbor pozemkov registra "E", zapísaných LV č. 2021 ako parcela číslo: 1539 – orná pôda o výmere 4478 m² a ako parcela číslo: 1540/2 – orná pôda o výmere 5143 m² v k.ú. Šahy, okres Levice.
2. **Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu od záložného veriteľa.
3. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 01. 04. 2022
4. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 02.05.2022
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

5.1 Poskytnuté zadávateľom

- 5.1.1 Objednávka znaleckého posudku – (Príloha č. 1 ZP),
- 5.1.2 Fotografická dokumentácia dotknutých parciel – (Príloha č. 2 ZP),
- 5.1.3 Ing. Ivan Cebro: ZNALECKÝ POSUDOK číslo: 21/2019 – (Archív znalca),

Napriek tomu, že podľa §5 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku by mal znalec „vychádzať z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku“, pre objektívnejší odhad všeobecnej hodnoty predmetnej poľnohospodárskej pôdy som pri vypracovávaní znaleckého posudku použil aj ďalšie odborné publikácie a legislatívne predpisy zaoberajúce sa odhadom všeobecnej hodnoty pozemkov, uvedené v kap. 5.2 a 5.3.

Znalcami je pre odhad všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy najviac využívaná metóda tzv. polohovej diferenciácie, t.j. metóda s použitím hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie - k_{PD} . Vzhľadom na to, že na stanovenie hodnoty k_{PD} neexistuje jednotná a záväzná metodika, na stanovenie hodnoty k_{PD} som po logickej analýze použil materiál (5.2.4.7): „Kritériá pre výpočet koeficienta polohovej diferenciácie k_{PD} “, zostavené na základe materiálov 5.2.2, 5.2.3 a 5.2.4.6 – (Príloha č. 5 ZP)

5.2 Podklady získané, resp. vypracované znalcom:

- 5.2.1 Mapy dotknutých parciel – (Príloha č. 3 ZP)

- 5.2.2 Antal, J.: ZNALECKÝ POSUDOK č. ZS / 2009 vo veci „Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov poľnohospodárskej pôdy podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.“, Nitra 2009 – (Archív znalca)
- 5.2.3 Pravda, 23. 10. 2012, str. 22 – 23: Orientačné kritériá, z ktorých pri určení ceny pôdy vychádzajú znalci. – (Archív znalca)
- 5.2.4 Vedecké a odborné publikácie – (archív znalca) napr.:
 - 5.2.4.1 Stred'anská, A.: Využitie máp BPEJ a oceňovanie pôdy. SPU, Nitra 1999
 - 5.2.4.2 Budaj, Š.: Cena poľnohospodárskej pôdy a smery jej využitia. VÚEPP, Bratislava 2000
 - 5.2.4.3 Budaj, Š. – Vilček, J.: Kategorizácia a hodnotenie poľnohospodárskych pozemkov na Slovensku. MUB, Brno 2013.
 - 5.2.4.4 Budaj, Š. a kol.: Rozvoj trhu s pôdou a trhu nájmu v podmienkach EÚ. VÚEPP, Bratislava 2013
 - 5.2.4.5 Stred'anská, A. a kol.: Bonitácia a cena pôdy v pozemkových úpravách. SPU v Nitre, Nitra 2013
 - 5.2.4.6 Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov. STU v Bratislave, 2006
 - 5.2.4.7 Kritériá pre výpočet koeficienta polohovej diferenciácie k_{PD} zostavené na základe materiálov 5.2.2, 5.2.3 a 5.2.4.6 – (Príloha č. 5 ZP)
- 5.2.5 List vlastníctva č.2021 – (Príloha č. 4 ZP)

5.3 Platná a súvisiaca legislatíva, napr.

- 5.3.1 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- 5.3.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 5.3.3 Príloha č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z. z.

5.3.4 Zákon NR SR č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

II. Posudok

II.1 Vstupná analýza

Skôr, ako budem môcť odpovedať na otázku zadávateľa, t.j. ohodnotiť súbor pozemkov registra "E", zapísaných LV č. 2021 ako parcela číslo: 1539 – orná pôda o výmere 4478 m² a ako parcela číslo: 1540/2 – orná pôda o výmere 5143 m² v k.ú. Šahy, okres Levice, musím, okrem iného, najmä:

1. preskúmať, či daná problematika patrí do odboru pre ktorý som ako znalec oprávnený vykonávať znaleckú činnosť,
2. doplniť chýbajúce podkladové materiály potrebné na vypracovanie znaleckého posudku, resp. na objektivizovanie záverov znaleckého posudku,
3. preštudovať a analyzovať jednotlivé charakteristiky predmetnej nehnuteľnosti na základe poskytnutých a získaných podkladových materiálov,
4. urobiť potrebné výpočty a prepočty podľa platných predpisov, odbornej literatúry a podľa vlastných skúseností a poznatkov znalca,
5. podľa možnosti zistiť všeobecné podmienky trhu s pôdou v k.ú. Šahy.

Závery vstupnej analýzy:

Ad1 Predmetné nehnuteľnosti (pozemky) sú, podľa priloženého LV č. 2021 – (Príloha č. 4 ZP) umiestnené mimo zastavaného územia obce a využívajú sa ako orná pôda. Podľa umiestnenia a charakteristík predmetných parciel a ich využívania, som ako znalec odboru 2900 - Poľnohospodárstvo, odvetvie 290101 – Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, podľa môjho názoru, „oprávnený“ vypracovať objednaný znalecký posudok.

Ad2 Zadávatel'om poskytnuté a znalcom získané ďalšie podkladové materiály umožňujú znalcovi vypracovať objednaný znalecký posudok.

Ad3, Ad4 a Ad5 Výsledky sú uvedené v texte znaleckého posudku

II.2 Vyhodnotenie a využitie podkladových materiálov pre vlastný posudok

V súčasnosti na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku platí vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva

spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Podľa tejto vyhlášky sa všeobecná hodnota pozemku poľnohospodárskej pôdy – $V\check{S}H_{POZ}$ mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu (orná pôda, TTP, chmeľnice, vinice, ovocné sady a záhrady mimo zriadených záhradkových osád) vypočíta podľa nasledovných vzťahov:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}, \quad (2.1)$$

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}, \quad (2.2)$$

kde: M – výmera pozemku v m^2 ,
 $V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m²],
 $V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku [€/m²]
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory [-],

V rovniciach (2.1) a (2.2) je jednoznačne určená pre konkrétny pozemok jeho výmera – M , a to na príslušnom liste vlastníctva.

Jednotková východisková hodnota pozemku – $V_{H_{MJ}}$ poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu sa stanoví podľa osobitného zákona, konkrétne podľa Prílohy č. I zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z.z., a to v závislosti od katastrálneho územia a druhu pozemku, t.j., pre ornú pôdu a trvalé trávne porasty platia v k. ú. Šahy údaje z Tabuľky č.1, t.j., v tomto prípade pre ornú pôdu platí hodnota $V_{H_{MJ}} = 0,5194 \text{ [€/m}^2\text{]}$.

Tabuľka č.1: HODNOTA ORNEJ PÔDY (OP) A TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV (TTP)
 (Príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení zákona č. 465/2008 Z. z.)

Okres	Kód KÚ*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			Orná pôda	TTP
402	860158	Šahy	0,5194	0,1019

Konkrétne hodnoty koeficientov polohovej diferenciácie k_{PD} analyzovaných parciel určíme, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 a v zmysle podkladového materiálu 5.2.4.7 „Kritériá pre výpočet koeficienta polohovej diferenciácie k_{PD} zostavené na základe materiálov 5.2.2, 5.2.3 a 5.2.4.6“ – (Príloha č. 5 ZP), výpočtom podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_P * k_S * k_O * k_V * k_Z * k_E, \quad (2.3)$$

pričom pre určenie hodnôt jednotlivých čiastkových koeficientov pre rovnicu (2.3), t.j. hodnôt: k_P , k_S , k_O , k_V , k_Z a k_E použijeme konkrétne charakteristiky jednotlivých pozemkov (parciel) z Prílohy č. 3 ZP a charakteristiky jednotlivých čiastkových koeficientov uvedených v Prílohe č. 5 ZP.

II.3 Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov registra "E", zapísaných na LV č.2021 v k.ú. Šahy, okres Levice ako par. č. 1539 a ako par. č. 1540/1

Pre väčšiu prehľadnosť a možnú kontrolu urobíme výpočet metódou „krok za krokom“, prípadne aj s potrebným komentárom.

1. krok: podľa LV (príloha č. 4 ZP) na oboch parcelách je kultúra orná pôda, t.j., pre obidva pozemky platí, že (pozri Tabuľku č. 1 ZP), jednotková všeobecná hodnota pozemku sa rovná $VH_{MJ} = 0,5194 \text{ €/m}^2$
2. krok: pomocou analýzy mapy príslušných pozemkov z Prílohy č. 3 ZP a pomocou Prílohy č. 5 ZP určíme hodnoty jednotlivých čiastkových koeficientov pre vyšetrované pozemky nasledovne:

k_P – koeficient produkčnej schopnosti pozemku (0,1 – 7,0)

V tomto prípade sme pre obidva pozemky využívané pre rastlinnú výrobu, v zmysle údajov uvedených v riadku 1 Tabuľky 1 Prílohy č. 5 ZP, koeficient produkčnej schopnosti pozemku hodnotu:

$$k_{P, 1539, 1540/2} = 1,0$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie (lokalizácie) pozemku (0,6 – 4,6)

V tomto prípade, podľa Tabuľky 2 Prílohy č. 5 ZP, bola vzhľadom na to, že ide o mesto s počtom obyvateľov 7 160 (Príloha č. 6 ZP) bola pre analyzované parcely použitá prepočítaná hodnota k_S z riadku č.5 Tabuľky 2, t.j.,

$$k_{S,1539,1540/2} = 1,3$$

k_o – koeficient obrábateľnosti pozemku (0,3 – 1,6)

V tomto prípade, podľa Tabuľky 3 Prílohy č. 5 ZP, t.j., po zohľadnení lokalizácie pozemkov v blízkosti hraníc intravilánu, obdĺžnikového tvaru pozemku, ale najmä minimálna šírka pozemkov z hľadiska použitia poľnohospodárskej mechanizácie, bola pre analyzované parcely použitá minimálna hodnota k_o z 1. riadku Tabuľky 3 Prílohy č. 5 ZP, t.j.:

$$k_{O,1539,1540/2} = 1,2$$

k_v – koeficient využiteľnosti pozemku (0,3 – 1,6)

Hoci tomto prípade nebolo zistené obmedzenie predmetných pozemkov ani legislatívou, ani prírodnými a ani antropogénnymi vplyvmi, bola pre vyšetrované parcely vzhľadom na ich minimálnu šírku z hľadiska použitia mechanizácie použitá minimálna hodnota k_v z riadku 1 Tabuľky 4 Prílohy č. 5 ZP, t.j.

$$k_{V,1539,1540/2} = 1,2$$

k_z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce a redukujúce faktory

V tomto prípade, podľa Tabuľky 5 Prílohy č. 5 ZP, bola, podľa charakteristík predmetnej parcely uvedených v tabuľke č. 2 a podľa vzťahu:

$$k_{z,n} = \frac{1 + \sum + \Delta Z_n}{1 + \sum - \Delta Z_n}$$

vypočítaná pre predmetné parcely nasledovná hodnota:

$$k_{Z,1539,1540/2} = 1,2;$$

Tabuľku č. 2

Prehľad základných charakteristík parciel pre výpočet čiastkového koeficienta k_z

Parameter	Prístup na pozemok (p)	Vzdialenosť od intravilánu (v)	Počet vlastníkov (m)	Výskyt erózie (v.e.)	Trh s pôdou (t.p.)	Vecné bremeno (v.b.)	Výsledné k_z
Parcela	Používané hodnoty						
1539	0,3	0,4	0,4	-0,3	-	-0,4	1,2
1540/2	0,3	0,4	0,4	-0,3	-	-0,4	1,2

k_E – ekologický koeficient (0,5 – 1,5)

Vzhľadom na skutočnosť, že v dostupných podkladových materiáloch neboli zistené ďalšie zvyšujúce, a ani redukujúce faktory ovplyvňujúce hodnotu predmetnej parcely, bola v tomto prípade použitá **neutrálna** hodnota tohto koeficienta, t.j.:

$$k_E = 1,00$$

Dosadením jednotlivých čiastkových koeficientov do rovnice (2.3) vypočítame v Tab. č. 3 hodnotu koeficienta polohovej diferenciácie pre konkrétnu parcelu, t.j., v tomto prípade sa hodnota k_{PD} rovná **1,42** (pozri Tab. č. 3).

Tabuľka č. 3
Hodnoty čiastkových koeficientov polohovej diferenciácie pre
KNE p. č. 1539 a 1540/2 v k. ú. Šahy“

č.p.	k_P	k_S	k_O	k_V	k_Z	k_E	k_{PD}
1539	1,0	1,3	1,2	1,2	1,2	1,0	2,25
1540/2	1,0	1,3	1,2	1,2	1,2	1,0	2,25

Ked' sme vypočítali hodnotu koeficienta polohovej diferenciácie pre konkrétnu parcelu, môžeme s použitím rovníc (2.1) a (2.2) a s použitím ďalších známych vstupných hodnôt konkrétneho pozemku (napr. M , VH_{MJ} , a pod.) vypočítať odhad všeobecnej hodnoty dotknutého pozemku, t.j., vypočítať hodnotu **VŠH_{POZ}** v eurách. Väčšina výpočtov v ZP bola urobené programom Microsoft Excel a výsledky boli uvádzané s 2 desatinnými miestami, pričom v ďalších výpočtoch program Microsoft Excel bral do úvahy skutočný počet desatinných miest.

Výpočet všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov je prehľadne uvedený v Tabuľke č. 4.

Tabuľka č. 4 Odhad hodnoty pozemkov registra "E", zapísaných na LV č.2021
v k.ú. Šahy, okres Levice ako par. č. 1539 a ako par. č. 1540/1

č.p.	M [m ²]	Druh pozemku	VH_{MJ} [€/m ²]	k_{PD} [-]	$VŠH_{MJ}$ [€/m ²]	$VŠH_{POZ}$ [€]
1539	4478	Orná pôda	0,5194	2,25	1,168	5 224,84
1540/1	5143	Orná pôda	0,5194	2,25	1,168	6 000,75

V tabuľke sú použité nasledovné označenia:

- M – výmera pozemku v m^2 ,
 VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku [$€/m^2$]
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory [-],
 $VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku [$€/m^2$]
 $VŠH_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku v €

III. Záver

1. Odpovede na zadanú úlohu:

1.1 Na zadanú úlohu: „Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "E", zapísaných na LV č.2021 v k.ú. Šahy, okres Levice ako par. č. 1539, orná pôda, výmera 4476 m^2 a ako par. č. 1540/1, orná pôda, výmera 5143 m^2 “ odpovedám:

„Na základe analýzy dodaných a získaných podkladov a urobených výpočtov zmysle platných predpisov, sú odhadnuté všeobecné hodnoty pozemkov registra "E", zapísaných na LV č.2021 v k.ú. Šahy, okres Levice ako par. č. 1539, orná pôda, výmera 4476 m^2 a ako par. č. 1540/1, orná pôda, výmera 5143 m^2 uvedené v Tabuľke č. 4 ZP a č. 5 ZP, t.j.,

- parcela č. 1539– orná pôda o výmera 4476 m^2 má odhadnutú hodnotu 5 224,84 €
- parcela č. 1540/1– orná pôda o výmere 5143 m^2 má odhadnutú hodnotu 6 000,75 €

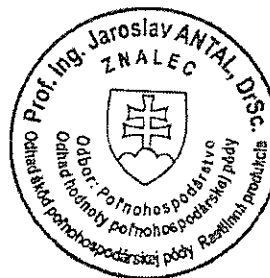
Tabuľka č. 5 Rekapitulácia odhadu hodnoty predmetných pozemkov

č.p.	M [m^2]	Druh pozemku	VH_{MJ} [$€/m^2$]	k_{PD} [-]	$VŠH_{MJ}$ [$€/m^2$]	$VŠH_{POZ}$ [€]
1539	4478	Orná pôda	0,5194	2,25	1,168	5 224,84
1540/1	5143	Orná pôda	0,5194	2,25	1,168	6 000,75
Odhad hodnoty predmetných pozemkov celkom						11 225,59
Odhad hodnoty predmetných pozemkov celkom zaokrúhlene						11 226,00

Odhad hodnoty predmetných pozemkov slovom: Jedenásťtisícdeväťstošesť Eur

2. Miesto a dátum: Nitra, 05. mája 2022

3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca:



4. Podpis znalca:

U

IV. Prílohy:

- Príloha č.1 Objednávka zadávateľa
- Príloha č. 2 Foto dotknutých pozemkov
- Príloha č. 3 Mapy dotknutých parciel
- Príloha č. 4 List vlastníctva č. 2021
- Príloha č. 5 Použité pomocné kritériá na určenie čiastkových hodnôt k_{PD}
- Príloha č. 6 Počet obyvateľov v meste Šahy
- Príloha č. 7 Informácia o predaji pôdy

Príloha č.1 Objednávka zadávateľa

Firefox

about:blank



ÚS, a.s.
Zelnáčka 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/2649 0111

prof. Ing. Jaroslav Antal DrSc.

V Bratislave, dňa 01.04.2022

Vae: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávam vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec	Katastrálne územie
2021	Levice	Saty	Saty

Pozemky parc. reg. „E“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
1539	orná pôda	4478
1540/2	orná pôda	5143

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Tuší meno a priezvisko: Ing. Miroslav Novák
Bydlisko: _____
Dátum narodenia: _____

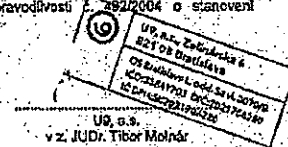
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 26.04.2022 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v dražbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp. „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zaslema v prílohe). V takomto prípade Vás žiadam o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zaroveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií, na adresu: ibor.molnar@us.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 292/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



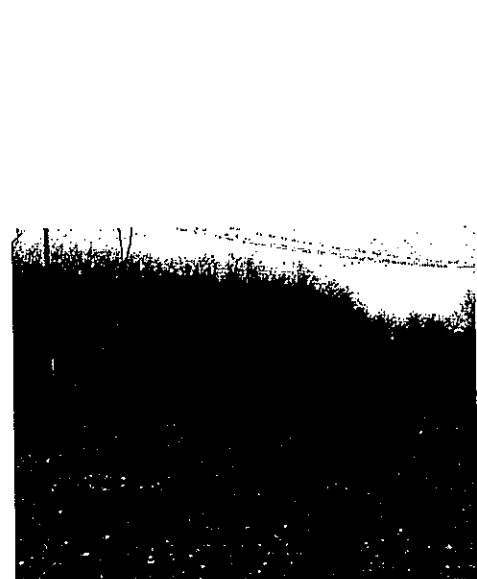
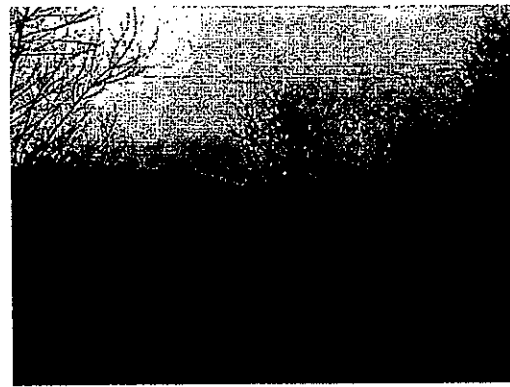
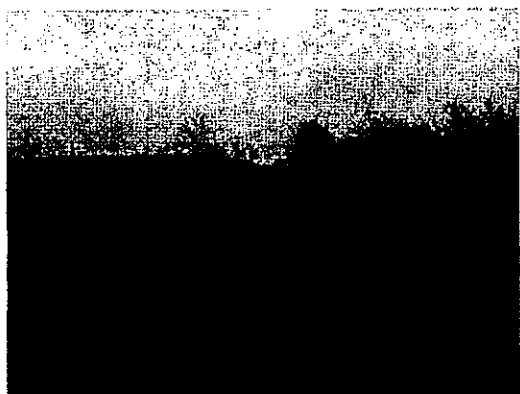
ÚS, a.s.

Zapísaná v Obchodnom súde Bratislava, I. odd. 264901, IČO: 264901

str. 1

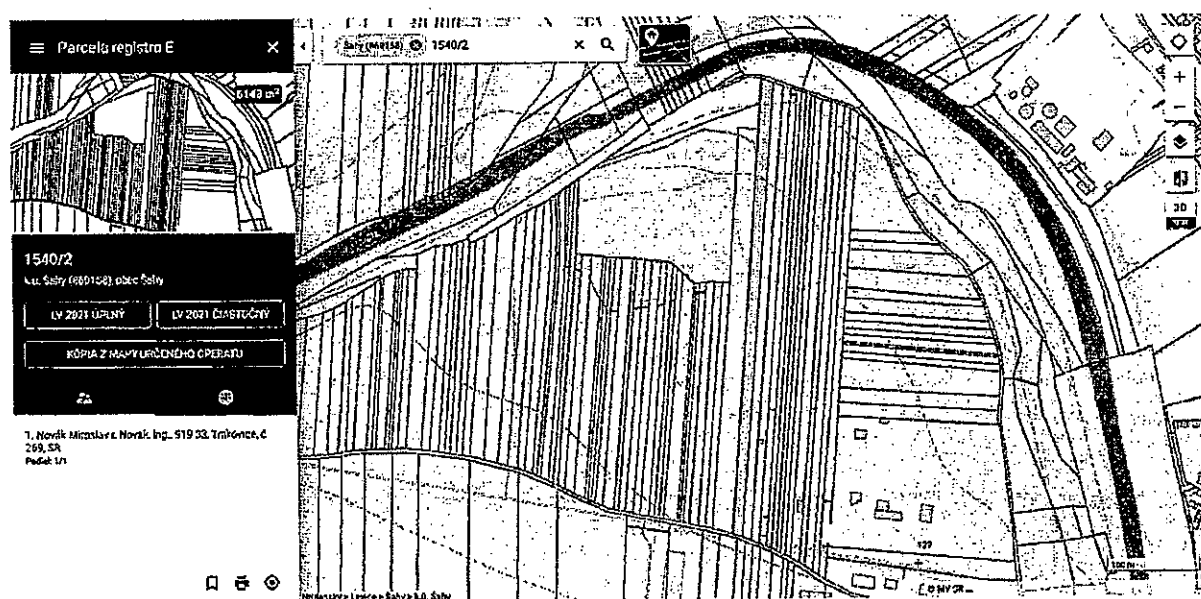
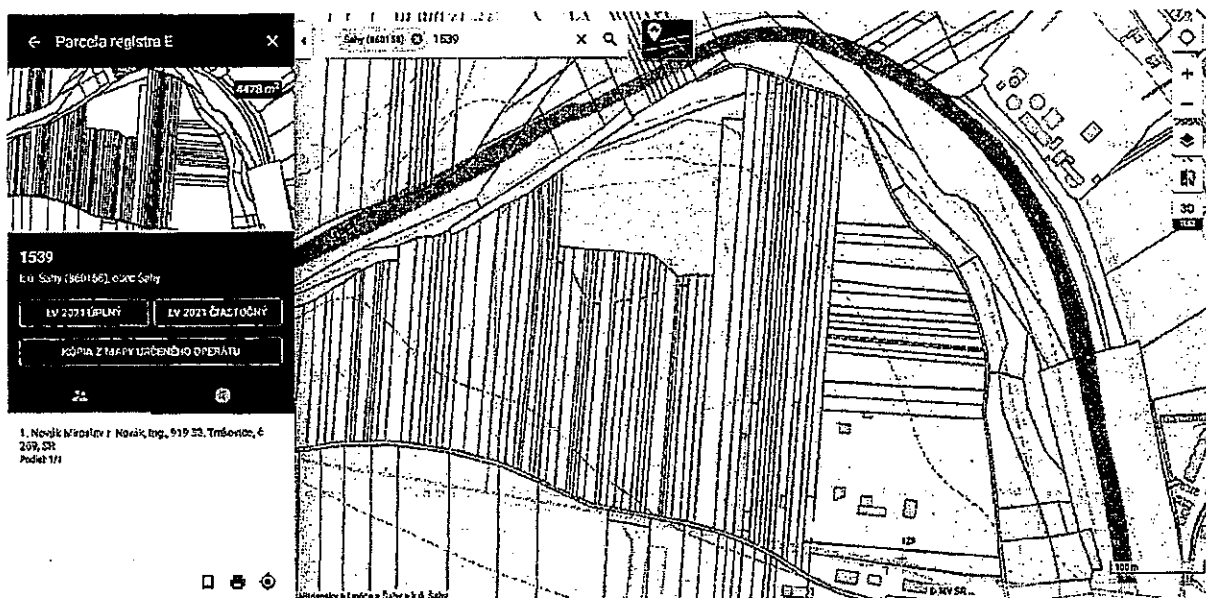
Príloha č. 2

**Foto dotknutých pozemkov od zadávateľa – bez
popisu a jedna od znalca s popisom**



Pohľad na dotknutú krajinu od rieky Ipel' dňa 26.4.2022

Príloha č. 3 Mapy predmetných parciel



Príloha č. 4 List vlastníctva č 2021 obec Šahy

[illegible]

	Československá socialistická republika Ministerstvo vnitra Správa bezpečnosti Oddělení kriminalistiky Praha 1, Na Příkopě 15, 115 01 Telefon: 221 91 111, 221 91 112, 221 91 113, 221 91 114, 221 91 115, 221 91 116, 221 91 117, 221 91 118, 221 91 119, 221 91 120, 221 91 121, 221 91 122, 221 91 123, 221 91 124, 221 91 125, 221 91 126, 221 91 127, 221 91 128, 221 91 129, 221 91 130, 221 91 131, 221 91 132, 221 91 133, 221 91 134, 221 91 135, 221 91 136, 221 91 137, 221 91 138, 221 91 139, 221 91 140, 221 91 141, 221 91 142, 221 91 143, 221 91 144, 221 91 145, 221 91 146, 221 91 147, 221 91 148, 221 91 149, 221 91 150, 221 91 151, 221 91 152, 221 91 153, 221 91 154, 221 91 155, 221 91 156, 221 91 157, 221 91 158, 221 91 159, 221 91 160, 221 91 161, 221 91 162, 221 91 163, 221 91 164, 221 91 165, 221 91 166, 221 91 167, 221 91 168, 221 91 169, 221 91 170, 221 91 171, 221 91 172, 221 91 173, 221 91 174, 221 91 175, 221 91 176, 221 91 177, 221 91 178, 221 91 179, 221 91 180, 221 91 181, 221 91 182, 221 91 183, 221 91 184, 221 91 185, 221 91 186, 221 91 187, 221 91 188, 221 91 189, 221 91 190, 221 91 191, 221 91 192, 221 91 193, 221 91 194, 221 91 195, 221 91 196, 221 91 197, 221 91 198, 221 91 199, 221 91 200, 221 91 201, 221 91 202, 221 91 203, 221 91 204, 221 91 205, 221 91 206, 221 91 207, 221 91 208, 221 91 209, 221 91 210, 221 91 211, 221 91 212, 221 91 213, 221 91 214, 221 91 215, 221 91 216, 221 91 217, 221 91 218, 221 91 219, 221 91 220, 221 91 221, 221 91 222, 221 91 223, 221 91 224, 221 91 225, 221 91 226, 221 91 227, 221 91 228, 221 91 229, 221 91 230, 221 91 231, 221 91 232, 221 91 233, 221 91 234, 221 91 235, 221 91 236, 221 91 237, 221 91 238, 221 91 239, 221 91 240, 221 91 241, 221 91 242, 221 91 243, 221 91 244, 221 91 245, 221 91 246, 221 91 247, 221 91 248, 221 91 249, 221 91 250, 221 91 251, 221 91 252, 221 91 253, 221 91 254, 221 91 255, 221 91 256, 221 91 257, 221 91 258, 221 91 259, 221 91 260, 221 91 261, 221 91 262, 221 91 263, 221 91 264, 221 91 265, 221 91 266, 221 91 267, 221 91 268, 221 91 269, 221 91 270, 221 91 271, 221 91 272, 221 91 273, 221 91 274, 221 91 275, 221 91 276, 221 91 277, 221 91 278, 221 91 279, 221 91 280, 221 91 281, 221 91 282, 221 91 283, 221 91 284, 221 91 285, 221 91 286, 221 91 287, 221 91 288, 221 91 289, 221 91 290, 221 91 291, 221 91 292, 221 91 293, 221 91 294, 221 91 295, 221 91 296, 221 91 297, 221 91 298, 221 91 299, 221 91 300, 221 91 301, 221 91 302, 221 91 303, 221 91 304, 221 91 305, 221 91 306, 221 91 307, 221 91 308, 221 91 309, 221 91 310, 221 91 311, 221 91 312, 221 91 313, 221 91 314, 221 91 315, 221 91 316, 221 91 317, 221 91 318, 221 91 319, 221 91 320, 221 91 321, 221 91 322, 221 91 323, 221 91 324, 221 91 325, 221 91 326, 221 91 327, 221 91 328, 221 91 329, 221 91 330, 221 91 331, 221 91 332, 221 91 333, 221 91 334, 221 91 335, 221 91 336, 221 91 337, 221 91 338, 221 91 339, 221 91 340, 221 91 341, 221 91 342, 221 91 343, 221 91 344, 221 91 345, 221 91 346, 221 91 347, 221 91 348, 221 91 349, 221 91 350, 221 91 351, 221 91 352, 221 91 353, 221 91 354, 221 91 355, 221 91 356, 221 91 357, 221 91 358, 221 91 359, 221 91 360, 221 91 361, 221 91 362, 221 91 363, 221 91 364, 221 91 365, 221 91 366, 221 91 367, 221 91 368, 221 91 369, 221 91 370, 221 91 371, 221 91 372, 221 91 373, 221 91 374, 221 91 375, 221 91 376, 221 91 377, 221 91 378, 221 91 379, 221 91 380, 221 91 381, 221 91 382, 221 91 383, 221 91 384, 221 91 385, 221 91 386, 221 91 387, 221 91 388, 221 91 389, 221 91 390, 221 91 391, 221 91 392, 221 91 393, 221 91 394, 221 91 395, 221 91 396, 221 91 397, 221 91 398, 221 91 399, 221 91 400, 221 91 401, 221 91 402, 221 91 403, 221 91 404, 221 91 405, 221 91 406, 221 91 407, 221 91 408, 221 91 409, 221 91 410, 221 91 411, 221 91 412, 221 91 413, 221 91 414, 221 91 415, 221 91 416, 221 91 417, 221 91 418, 221 91 419, 221 91 420, 221 91 421, 221 91 422, 221 91 423, 221 91 424, 221 91 425, 221 91 426, 221 91 427, 221 91 428, 221 91 429, 221 91 430, 221 91 431, 221 91 432, 221 91 433, 221 91 434, 221 91 435, 221 91 436, 221 91 437, 221 91 438, 221 91 439, 221 91 440, 221 91 441, 221 91 442, 221 91 443, 221 91
--	---

Príloha č. 5 Použité pomocné kritériá na výpočet hodnoty k_{PD}

Tabuľka 1 Produkčná schopnosť pozemku – k_P

P. č.	Všeobecná charakteristika využívania pozemku (kód podľa prílohy č.2 k vyhlášky č. 461/2009 Z.z.)	k _p
1.	Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu (kód: 1)	1,0
2.	Pozemok na ktorom sa pestujú, alebo ktorý je vhodný na pestovanie chmeľu, viniča, ovocných stromov a kríkov (kód: 2, 3, 6)	2,0 – 7,0
3.	Pozemok lúky, pasienky (kód: 7)	0,5 – 1,0
4.	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy,a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok (kód: 37)	0,1 – 0,5

Tabuľka 2 Všeobecná situácia (lokalizácia) pozemku - k_S

P. č.	Základná charakteristika lokalizácie pozemku	k _S
1.	Katastrálne územie Bratislavy a katastrálne územia v kontakte s katastrálnym územím Bratislavy	3,8 – 4,6
2.	Katastrálne územia miest: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica, Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice a katastrálne územia v kontakte	3,1 – 3,8

	s katastrálnymi územiami týchto miest	
3.	Katastrálne územia okresných miest a katastrálne územia v kontakte s katastrálnym územím okresného mesta	2,4 – 3,1
4.	Katastrálne územia obcí nad 15000 obyvateľov a katastrálne územia v kontakte s nimi	1,8 – 2,4
5.	Katastrálne územia obcí od 5000 do 15000 obyvateľov a katastrálne územia v kontakte s nimi	1,3 – 1,8
6.	Katastrálne územia obcí od 2000 do 5000 obyvateľov a katastrálne územia v kontakte s nimi	0,9 – 1,3
7.	Katastrálne územia obcí do 2000 obyvateľov a katastrálne územia v kontakte s nimi	0,6 – 0,9

Tabuľka 3 Obrábatel'nosť pozemku - k₀

P. č.	Všeobecná charakteristiky obrábatel'nosti pozemku	k ₀
1.	Pozemok obdĺžnikového a lichobežníkového tvaru s pomerom šírky ku dĺžke = 1:1 až 4, s min. plochou 2 ha a s minimálnymi vnútornými uhlami 50°, na ktorom sa nenachádzajú nadpovrchové pevné prekážky (balvany, stožiare, stromy,.....)	1,2 – 1,6
2.	Pozemok tvarovo a rozmerovo podobný ako v bode 1., ale na ktorom sa nachádza max. 6 ks nadpovrchových pevných prekážok v prepočte na 1 ha	1,0 – 1,2
3.	Pozemok iného ako obdĺžnikového a lichobežníkového tvaru, s min. plochou 2 ha a s min. šírkou 50 m, na ktorom sa nenachádzajú žiadne nadpovrchové pevné prekážky	0,8 – 1,0
4.	Pozemok tvarovo a rozmerovo podobný ako v bode 3., ale na ktorom sa nachádza max. 6 ks nadpovrchových pevných prekážok v prepočte na 1ha	0,6 – 0,8
5.	Pozemky nespĺňajúce vyššie uvedené kritériá	0,3 – 0,6

Tabuľka 4 Využiteľ'nosť pozemku - k_v

P. č.	Základná charakteristika využiteľ'nosti pozemku	k _v
1.	Využívanie pozemku nie je obmedzené ani legislatívou (napr. pozemok sa nenachádza v chránenej oblasti), ani prírodnými vplyvmi (napr. pozemok sa nenachádza v zátopovom území) a ani antropogénnymi vplyvmi (napr. pozemok sa nenachádza v imisne ovplyvnenom území)	1,2 – 1,6
2.	Využívanie pozemku sa musí prispôbiť takým legislatívnym normám, prírodným a antropogénnym vplyvom, z ktorých užívateľovi pozemku nevyplýva nárok na uplatnenie si majetkovej ujmy	0,9 – 1,2
3.	Efektívne využívanie pozemku je podmienené realizáciou melioračných opatrení (napr. odvodnením pri vysokej hladine podzemnej vody alebo výskyt prítoku „cudzích“ vôd)	0,6 – 0,9
4.	celý pozemok, alebo jeho časť je negatívne ovplyvnená susediacimi pozemkami, najmä s lesným, ale aj iným nepoľnohospodárskym porastom	0,3 – 0,6

Tabuľka 5 Zvyšujúce a redukujúce faktory – k_z

P. č.	Faktor	+ ΔZ	- ΔZ
1.	Prístup po spevnenej komunikácii alebo po udržiavanej poľnej ceste min. z 2 strán	0,3 – 0,4	
2.	Prístup po spevnenej komunikácii alebo po udržiavanej poľnej ceste z 1 strany	0,2 – 0,3	
3.	Prístup po neudržiavaných a nespevnovaných komunikáciách		0,2 – 0,3
4.	Pozemok sa nachádza vzdušnou čiarou vo vzdialenosti max. 100 m od hranice zastavaného územia obce	0,4 – 0,5	
5.	Pozemok sa nachádza vzdušnou čiarou vo vzdialenosti 100 až 500m od hranice zastavaného územia obce	0,2 – 0,3	
6.	Pozemok má 1 vlastníka	0,4 – 0,5	
7.	Pozemok má 2 vlastníkov		0,2 – 0,3
8.	Pozemok má 3 a viacerých vlastníkov		0,3 – 0,5
9.	Pozemok má komplexne regulovaný vodný režim povrchovej a pôdnej vody funkčnými hydromelioračnými zariadeniami	0,3 – 0,5	
10.	Pozemok sa nachádza vzdušnou čiarou vo vzdialenosti viac ako 500 m od hranice zastavaného územia obce		0,2 – 0,4
11.	Pozemok sa nachádza v oblastiach so zvýšeným obsahom škodlivých emisií v ovzduší bez možnosti uplatnenia si z tohto dôvodu majetkovú ujmu		0,3 – 0,5
11.	Pozemok sa nachádza v oblastiach so zvýšeným obsahom škodlivých emisií v ovzduší bez možnosti uplatnenia si z tohto dôvodu majetkovú ujmu		0,3 – 0,5
12.	Výskyt vodnej a veternej erózie bez vybudovaných technických protierózných opatrení		0,3 – 0,5
13.	Požiadavky na kúpu pozemkov sú vyššie ako je ponuka	0,3 – 0,5	
14.	Požiadavky na kúpu pozemkov sú nižšie ako je ponuka		0,3 – 0,5
15.	Požiadavky na prenájom pôdy sú vyššie ako je ponuka	0,3 – 0,5	
16.	Požiadavky na prenájom pôdy sú nižšie ako je ponuka		0,3 – 0,5
17.	Pozemok je bez vecných bremien	0,3 – 0,5	
18.	Na pozemku sú vecné bremená		0,3 – 0,5

Tabuľka 6 Ekologický koeficient - k_E

P. č.	Všeobecná charakteristika	k_E
1.	Iné zistené zvyšujúce, resp. redukujúce charakteristiky, nezahrnuté v predchádzajúcich čiastkových koeficientoch	0,5 – 1,5

Príloha č. 6 Počet obyvateľov v meste Šahy

P.č.	Obec	Počet obyvateľov (ŠÚ SR)
1.	Šahy	7 160 (31. 12. 2021)

Príloha č. 7 Informácia o predaji ornej pôdy v lokalite Šahy

Ponúkame vám pozemok v Šacha 3230 m²

Štát: Slovensko Mesto: Levice
 Lokalita: Šahy Ulica: Hlavná
 3230 m²

Parcela registra E

ZoznamRealit PREDAJ VYHĽADAJ NEHNUTEĽNOSTI

PREDAJ - POVOHUŠPODARSKÉ A LESNÉ POZEMKY

4.500,- €

37824x zobrazená v zozname / 3408x zobrazená detailne / 52x zobrazená detailne tento mesiac

0944555.. zobrazíť

Ponúkame vám pozemok v Šacha 3230 m²-

Výmera parcely v m²: 3230
 Druh pozemku: Orná pôda
 Umiestnenie pozemku: Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
 Spoločná nehnuteľnosť: Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kontaktujte

Mgr. Daniel Koman

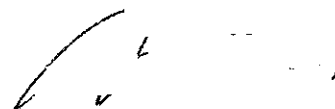
0944555.. zobrazíť

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 290000: Poľnohospodárstvo, odvetvie 290101: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, evidenčné číslo znalca 914274.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 6/2022.

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



Podpis znalca

