

Znalec : Ing. Pavol Ganzarčík,
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy,
Rastlinná produkcia a Živočíšna produkcia

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava
IČO: 35849703
DIČ: 2021706280
IČ DPH: SK2021706280

Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 19. 10. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 41/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území
Spišská Belá, okres Kežmarok a v katastrálnom území Veľká, okres Poprad.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy/odhad trhovej ceny/, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Spišská Belá a Veľká vo výške podielu spoluvlastníka Vladimíra Litvína,

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu správcu dedičstva po pánovi Vladimírovi Litvínovi.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 26. 11. 2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: 19. 11. 2021

5. Podklady na vypracovanie odborného vyjadrenia:

5.1. Podklady poskytnuté zadávateľom:

1. Objednávka so špecifikáciou parciel.

5.2. Podklady obstarané znalcom:

1. Mapa bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek. Zdroj: www.podnemapy.sk

2. Mapové podklady – mapa určeného operátu, katastrálna mapa, ortofotomapa.

3. Výpis z listov vlastníctva:

Katastrálne územie Spišská Belá LV č. 6333, okres Kežmarok.

Katastrálne územie Veľká, LV č. 353, 3991 okres Poprad. Listy vlastníctva vytvorené cez katastrálny portál.

4. Územnoplánovacia informácia mesta Poprad zo dňa 9. 11. 2020 č.:78478/8168/2020 OUPD-St.

5. Územnoplánovacia informácia mesta Poprad zo dňa 8. 11. 2021 č.: 81260/9194/2021.

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 pôdno-ekologických regiónov Slovenska, Bratislava.

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

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

7. Definície použitých veličín a použitých postupov.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

II. Posudok

1. Vlastnícke vzťahy

Vlastnícke vzťahy sú posudzované podľa listov vlastníctva pre spoluvlastnícke podiely spoluvlastníka:

Litvín Vladimír,

dátum narodenia

toré sú uvedené v tabuľke 1.

2. Predmet ohodnotenia

Predmet ohodnotenia tvoria parcely v katastrálnom území Spišská Belá, okres Kežmarok a Veľká, okres Poprad, vid' tabuľku 1.

Tabuľka 1: Predmet ohodnotenia a vlastnícke vzťahy								
P.č.	Kat. územie	LV číslo	Pôvodná parcela KN E					
			Parcela číslo		Druh pozemku podľa LV	Umiestn. pozemku	Výmera v m ²	Podiel vlastníka: Litvín Vladimír
			KN E	KN C				
1	Spišská Belá	6333	x	19367	TTP	extravilán	1 967,00	1/1
2			x	19868	orná pôda	extravilán	710,00	
3	Veľká /Poprad/	353	1714/1	x	orná pôda	extravilán	1 146,00	1/2
4			1714/2	x	orná pôda	extravilán	747,00	
5			1716	x	orná pôda	extravilán	1 870,00	
6			1743	x	orná pôda	extravilán	4 393,00	
7			1916/1	x	TTP	extravilán	778,00	
8			2261	x	TTP	extravilán	1 359,00	
9			2649	x	TTP	extravilán	1 388,00	
10			3815	x	TTP	extravilán	735,00	
11			3890	x	lesný pozemok	extravilán	2 076,00	
12			6153	x	orná pôda	extravilán	2 086,00	
13			6154	x	orná pôda	extravilán	1 884,00	
14			6155	x	orná pôda	extravilán	1 192,00	
15			6911	x	orná pôda	extravilán	1 481,00	
16			7260	x	orná pôda	extravilán	4 673,00	
17			7295	x	orná pôda	extravilán	2 838,00	
18			7413	x	TTP	extravilán	1 370,00	
19			7472	x	orná pôda	extravilán	4 446,00	
20			7724	x	orná pôda	extravilán	4 043,00	
21		3991	x	1830/257	orná pôda	extravilán	355,00	1/4
SPOLU					x	x	41 537,00	x

2.1. Identifikácia parciel na záväzný druh pozemku registra KN C

Všetky parcely uvedené v tabuľke 1 v okrese Poprad sú vedené na listoch vlastníctva v registri KN E, okrem parcely KN C č. 1830/257. Údaje o druhu pozemku v zmysle Katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., § 70 odst. 2, nie sú pre parcely registra KN E záväzným údajom katastra. Záväzným údajom katastra, čo sa týka druhu pozemku, je stav vedený v registri KN C, pokiaľ sa nepreukáže opak. Pre zistenie záväzného druhu pozemku sme vykonali grafickú identifikáciu na stav registra KN C. Záväzný druh pozemku pre každú parcelu je uvedený v tabuľke 2.

Tabuľka 2: Identifikácia parciel na záväzný druh pozemku

P.č.	Kat. územie	LV číslo	Pôvodná parcela KN E				Parcela KN C				
			Parcela číslo		Druh pozemku podľa LV	Umiestn. pozemku	Výmera v m ²		číslo	Záväzný druh pozemku	
			KN E	KN C							
1	Spišská Belá	6333	x	19387	TTP	2	1 967,00	1 967,00	19387	TTP	
2			x	19868	orná pôda	2	710,00	710,00	19868	orná pôda	
3	Veľká /Poprad/	353	1714/1	x	orná pôda	2	1 146,00	1 146,00	1970/748	orná pôda	
										1970/749	orná pôda
4			1714/2	x	orná pôda	2	747,00	747,00	2022/1	orná pôda	
5			1716	x	orná pôda	2	1 870,00	1 870,00	2022/1	orná pôda	
6			1743	x	orná pôda	2	4 393,00	4 393,00	2042/1	orná pôda	
7			1916/1	x	TTP	2	778,00	778,00	2038/1	orná pôda	
8			2261	x	TTP	2	1 359,00	1 359,00	1964/1	orná pôda	
9			2649	x	TTP	2	1 388,00	1 388,00	1994/1	orná pôda	
10			3815	x	TTP	2	735,00	735,00	1935	orná pôda	
11			3890	x	Lesný pozemok	2	2 076,00	2 076,00	1928	Les	
12			6153	x	orná pôda	2	2 086,00	2 086,00	1888/1	orná pôda	
13			6154	x	orná pôda	2	1 884,00	1 884,00		orná pôda	
14			6155	x	orná pôda	2	1 192,00	1 192,00		orná pôda	
15			6911	x	orná pôda	2	1 481,00	1 481,00	1843/57	orná pôda	
16			7260	x	orná pôda	2	4 673,00	4 673,00	1846/1	orná pôda	
									1846/6	ZPaN	
									1846/56	ZPaN	
									1846/3	TTP	
17	7295	x	orná pôda	2	2 838,00	2 838,00	1846/1	orná pôda			
18	7413	x	TTP	2	1 370,00	1 370,00	1848/1	TTP			
19	7472	x	orná pôda	2	4 446,00	4 446,00	1830/303	orná pôda			
20	7724	x	orná pôda	2	4 043,00	4 043,00	1830/1	orná pôda			
21		3991	x	1830/257	orná pôda	2	355,00	355,00	1830/257	orná pôda	
SPOLU				x	x	x	41 537,00	41 537,00	x	x	

2.2. Vyhodnotenie polohy parciel vzhľadom k územnému plánu

Vyhodnotenie polohy parciel vzhľadom k schválenému územnému plánu vychádza zo zistenia, či tieto parcely, alebo ich časti, sú/nie sú schváleným územným plánom obce v zmysle § 43h, odst. 2, zákona č. 50/1976 Zb. a § 13, odst.2 zákona č. 220/2004 Z. z. určené na zastavanie, t. j., či pre uvedené parcely bol/nebol v rámci schváleného územného plánu vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. **Mesto Spišská Belá** /k.ú. Spišská Belá/ má zverejnený územný plán na internete na stránke mesta. Podľa tohto územného plánu ani jedna z predmetných parciel nie je územným plánom riešená. **Mesto Poprad** /k.ú. Veľká/ má zverejnený územný plán na internete na stránke mesta. Podľa územnoplánovacej informácie mesta Poprad zo dňa 9. 11. 2020 č.:78478/8168/2020 OUPD-St, ktorá bola aktualizovaná územnoplánovacou informáciou mesta Poprad zo dňa 8. 11. 2021 č.: 81260/9194/2021, sú niektoré parcely, resp. ich časti určené územným plánom mesta Poprad na zastavanie. To znamená, že na tieto plochy bol vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z.

Niektoré parcely, resp. ich časti nie sú územným plánom určené na zastavanie v zmysle zákona, t. z., že na ne dosiaľ nebol vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy avšak nachádzajú sa v lokalitách, ktoré územný plán v prognózovanom horizonte určuje ako rezervu na rôzne využitie, teda sa s nimi v budúcnosti počíta, ako s plochami, kde sa bude mesto Poprad rozširovať. Zistenia sú uvedené v tabuľke 3.

Tabuľka 3: Vplyv územného plánu na využitie parcel a určenie príslušnosti znalca

Tabuľka 3: Vplyv územného plánu na využitie parciel a určenie príslušnosti znalca											
P.č.	Kat. územie	LV číslo	Pôvodná parcela					Vplyv územného plánu		Príslušnosť znalca /odbor/	
			Parcela číslo		Druh pozemku podľa LV	Um. poz.	Výmera v m ²	Výmera v m ²	Využitie územia v rámci územného plánu mesta Poprad a Spišská Belá		
			KN E	KN C							
1	Spišská Belá	6333	x	19387	TTP	2	1 967,00	1 967,00	bez vplyvu	poľnohosp.	
2			x	19868	orná pôda	2	710,00	710,00	bez vplyvu	poľnohosp.	
3	Veľká /Poprad/	353	1714/1	x	orná pôda	2	1 146,00	1 146,00	bez vplyvu/ochr. pásmo D1/	poľnohosp.	
									bez vplyvu/ochr. pásmo D1 a železnice/	poľnohosp.	
4			1714/2	x	orná pôda	2	747,00	747,00	územie riešené ÚP - výhľad /76.R/-OP ŽSR	poľnohosp.	
5			1716	x	orná pôda	2	1 870,00	1 870,00	územie riešené ÚP - výhľad /76.R/-OP I/58 Svit	poľnohosp.	
6			1743	x	orná pôda	2	4 393,00	4 393,00	územie riešené ÚP - výhľad /77.R/-OP I/58 Svit	poľnohosp.	
7			1916/1	x	TTP	2	778,00	778,00	územie riešené ÚP /výhľad 77.R/-okolo rieky Poprad	poľnohosp.	
8			2261	x	TTP	2	1 359,00	1 359,00	bez vplyvu ÚP-pri Batizovciach	poľnohosp.	
9			2649	x	TTP	2	1 388,00	53,00	časť nevysporiadaná pod D1 - pri PD	stavebníctvo	
								837,00	nazastavanie /77.R/		
								426,00	biokoridor + bez vplyvu ÚP,	poľnohosp.	
								72,00	územie riešené ÚP /výhľad 76.R/	poľnohosp.	
10			3815	x	TTP	2	735,00	735,00	územie riešené ÚP- výhľad /115.1R/nad letiskom pri lese	poľnohosp.	
11			3890	x	Lesný pozemok	2	2 076,00	2 076,00	bez vplyvu ÚP	lesníctvo	
12			6153	x	orná pôda	2	2 086,00	2 086,00	územie riešené ÚP- výhľad / nad letiskom	poľnohosp.	
13			6154	x	orná pôda	2	1 884,00	1 884,00	územie riešené ÚP- výhľad / nad letiskom	poľnohosp.	
14			6155	x	orná pôda	2	1 192,00	1 192,00	územie riešené ÚP- výhľad / nad letiskom	poľnohosp.	
15			6911	x	orná pôda	2	1 481,00	1 481,00	bez vplyvu ÚP - pri betonárke	poľnohosp.	
16			7260	x	orná pôda	2	4 673,00	2 176,00	územie riešené ÚP - výhľad /78.R/	poľnohosp.	
								1 562,00	okolo mostu č.1 - časť riešená ÚP/Rekreácie a dopravy/	stavebníctvo	
								935,00	bez vplyvu ÚP	poľnohosp.	
17			7295	x	orná pôda	2	2 838,00	2 838,00	ÚP - športoviská a ihriská /58.5P/	stavebníctvo	
18			7413	x	TTP	2	1 370,00	1 370,00	územie riešené ÚP/malá časť- výhľad 120/R/ - pri TEŽ	poľnohosp.	
19			7472	x	orná pôda	2	4 446,00	402,00	územie riešené ÚP na zast./ malá časť /58.P/-OP TEŽ	stavebníctvo	
								4 044,00	okolo TEŽ OP	poľnohosp.	
20			7724	x	orná pôda	2	4 043,00	4 043,00	bez vplyvu ÚP- pri V. Slavkove	poľnohosp.	
21			3991	x		orná pôda	2	355,00	355,00	pozemok zastavaný stavbou - TEŽ	stavebníctvo
SPOLU			x	x	x	x	41 537,00	41 537,00	x	x	

Obrázok 1: Rozmiestnenie parciel v k. ú. Veľká, okres Poprad



Obrázok 2: Rozmiestnenie parciel v k. ú. Spišská Belá, okres Kežmarok



2.3. Identifikácia parciel a príslušnosť znalcov

Poľnohospodársku pôdu sú oprávnení hodnotiť znalci z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, ak záväzným druhom pozemku je poľnohospodárska pôda a na parcely nebol vydaný súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery v zmysle §13 od. 2 zákona č. 220/2004 Z. z., ani sa parcely nenachádzajú v zriadenej záhradkárskej ani chatovej osade, ani na hospodárskom dvore poľnohospodárskeho podniku a ani neležia v intraviláne obce.

Parcely KN E po identifikácii na záväzný druh pozemku a parcely KN C, ktoré nie sú poľnohospodárskou pôdou, t. j. majú druh pozemku zastavanú plochu a nádvorie /ZPaN/ alebo ostatnú plochu /OsP/, alebo sú zastavané stavbou, alebo sa jedná o poľnohospodársku pôdu určenú platným územným plánom na zastavanie, sú v zmysle §4 ods. 2 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., a v zmysle prílohy č. 10 k vyhláške č. 228/2018 Z. z. oprávnení hodnotiť iba znalci z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. Znalecký posudok na tieto pozemky vypracoval Ing. Jozef Zahradník, znalec v odbore stavebníctvo.

Parcely so záväzným druhom pozemku lesné pozemky v extraviláne sú, podľa vyššie citovaných predpisov, oprávnení hodnotiť len znalci z odboru lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov. Znalecký posudok vypracoval Ing. Ján Mazurek, znalec v odbore lesníctvo. Znalecké posudky vyššie uvedených znalcov sú v prílohách tohto posudku.

Tabuľka 4: Určenie príslušnosti znalcov

Z toho	Poľnohospodárska pôda	29 142,00	orná pôda
		4 272,00	trvalé trávne porasty /TTP/
		33 414,00	Spolu poľnohospodárska pôda
	Nepoľnohospodárske a nelesné pozemky a pozemky určené územným plánom na zastavanie a pozemky zastavané stavbou	-	zastavané plochy a nádvorcia /ZPaN/
		-	ostatné plochy
		-	vodné plochy
		-	intravilán
		355,00	pozemok zastavaný stavbou
		5 692,00	ÚP určené na zastavanie
		6 047,00	Spolu nepoľnohospodárske a nelesné pozemky
	Lesné pozemky	2 076,00	Spolu lesné pozemky
	Spolu	41 537,00	x

3. Predmet ohodnotenia – poľnohospodárska pôda

V tomto znaleckom posudku sme ohodnocovali pozemky o celkovej výmere 33 414,00 m², ktoré sú oprávnení hodnotiť znalci z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Záväzným druhom pozemku je poľnohospodárska pôda a na parcely nebol vydaný súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery v zmysle §13 od. 2 zákona č. 220/2004 Z. z., ani sa parcely nenachádzajú v zriadenej záhradkárskej ani chatovej osade, ani na hospodárskom dvore poľnohospodárskeho podniku.

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy sme použili metódu polohovej diferenciácie.

3.1. 1. Metóda 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:

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

M - výmera pozemku v m²

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

Všeobecnú hodnotu mernej jednotky pozemku stanovíme podľa základného vzťahu:

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

V_{H_{MJ}} - východisková hodnota mernej jednotky pozemku, určená podľa Zákona č. 582/2004 Z. z. z 23. septembra 2004 v platnom znení.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_{vs} \cdot k_{ds} \cdot k_{pp} \cdot k_{iv} \cdot k_{dp} \cdot k_{pr} \cdot k_{rt}$$

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká všeobecnej situácie, dopravného spojenia, polohy pozemku, intenzity využívania a dosahovania výnosu, druhu pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Tabuľka 5: Predmet ohodnotenia - poľnohospodárska pôda

Tabuľka 5: Predmet ohodnotenia - poľnohospodárska pôda						
P.č.	Kat. územie	Pôvodná parcela			Vplyv územného plánu	
		KN E/KN C	Druh pozemku záväzný	Výmera v m ²	Výmera v m ²	Využitie územia v rámci územného plánu mesta Poprad
1	Spišská Belá	19387	TTP	1 967,00	1 967,00	bez vplyvu
2		19868	orná pôda	710,00	710,00	bez vplyvu
Spolu kú Spišská Belá				2 677,00	2 677,00	x
3	Veľká Poprad/	1714/1	orná pôda	1 146,00	1 146,00	bez vplyvu /OP D1 a ŽSR/
4		1714/2	orná pôda	747,00	747,00	územie riešené ÚP - rezerva /76.R/ -OP ŽSR
5		1716	orná pôda	1 870,00	1 870,00	územie riešené ÚP - rezerva /76.R/ -OP I/58 Svit
6		1743	orná pôda	4 393,00	4 393,00	územie riešené ÚP - rezerva /77.R/ -OP I/58 Svit
7		1916/1	orná pôda	778,00	778,00	územie riešené ÚP /rezerva 77.R/-okolo rieky Poprad
8		2261	orná pôda	1 359,00	1 359,00	bez vplyvu ÚP- pri Batizovciach
9		2649	orná pôda	2 821,00	498,00	biokoridor + bez vplyvu ÚP,
10		3815	orná pôda	735,00	735,00	územie riešené ÚP /rezerva 76.R/
12		6153	orná pôda	2 086,00	2 086,00	územie riešené ÚP- rezerva /115.1R/nad letiskom pri lese
13		6154	orná pôda	1 884,00	1 884,00	územie riešené ÚP- rezerva - nad letiskom
14		6155	orná pôda	1 192,00	1 192,00	územie riešené ÚP- rezerva - nad letiskom
15		6911	orná pôda	1 481,00	1 481,00	územie riešené ÚP- rezerva - nad letiskom
16		7260	orná pôda	4 673,00	2 176,00	územie riešené ÚP - výťah /78.R/
			TTP		935,00	bez vplyvu ÚP - pri moste č. 1
18		7413	TTP	2 838,00	1 370,00	územie riešené ÚP - rezerva /120 .R/ malá časť
19		7472	orná pôda	4 446,00	4 044,00	bez vplyvu ÚP
20		7724	orná pôda	4 043,00	4 043,00	bez vplyvu ÚP
Spolu kú Veľká				36 492,00	30 737,00	x
SPOLU			x	39 169,00	33 414,00	x

4. Katastrálne územie Spišská Belá

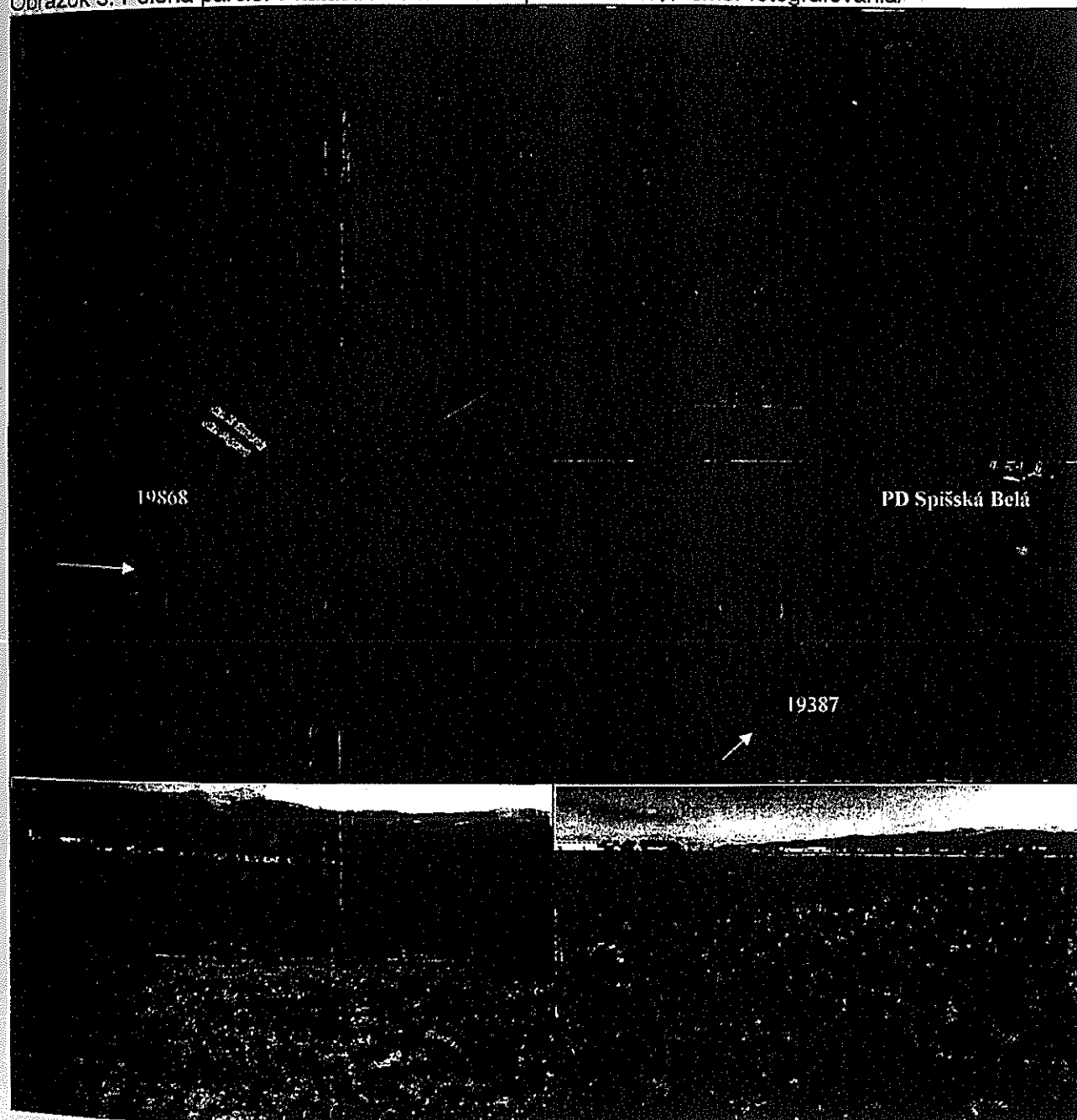
Mesto Spišská Belá leží v podhorí Belianskych Tatier približne 7,0 km od okresného mesta Kežmarok v nadmorskej výške 631,0 m. n. m. Počet obyvateľov je 6 612 k 31. 12. 2017.

4.1. Analýza polohy a využívania nehnuteľnosti

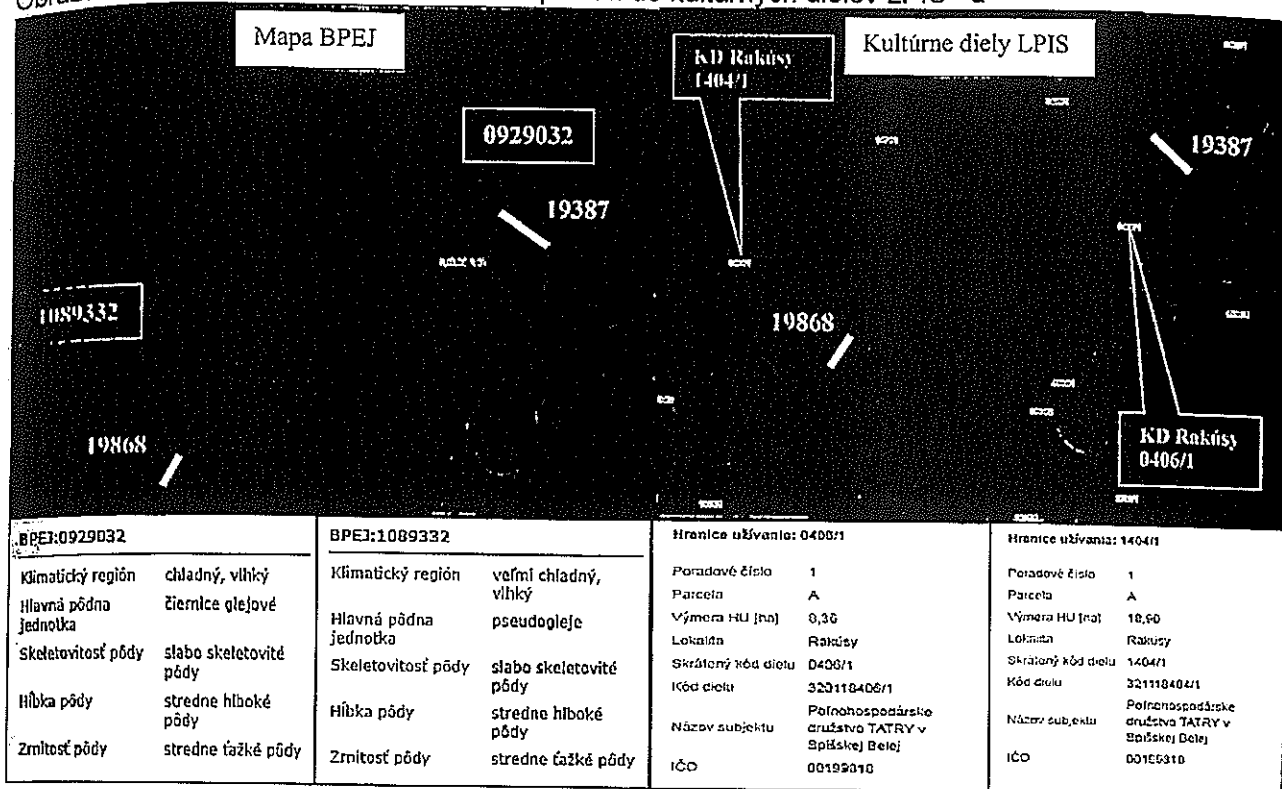
Predmetné parcely sa nachádzajú v juhozápadnej časti katastrálneho územia a sú vzdialené od centra mesta 1 800,0 m /p. č. 19387/ a 2 700,0 m /p.č. 19868/. Vzdialenosť je meraná vzdušnou čiarou.

Územný plán mesta lokalitu, kde sa parcely nachádzajú nerieši a územie má typickú poľnohospodársku polohu a tak sa aj využíva. Na parcely je možný priamy vstup po existujúcich poľných cestách. Parcely sú začlenené do kultúrnych dielov LPIS- u a poľnohospodársky sa využívajú.

Obrázok 3: Poloha parciel v katastrálnom území Spišská Belá / ↗ smer fotografovania/



Obrázok 4: Stanovenie BPEJ a začlenenie parciel do kultúrnych dielov LPIS –u



4.1.2. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Parcela č. 19868 sa nachádza v ochrannom pásme chráneného územia. V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

4.1.3. Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne nedostatky na posudzovaných parcelách.

4. 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu.

4. 2. 1. Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie- charakteristika čiastkových koeficientov

Jednotlivé čiastkové koeficienty sme stanovili podľa zistených skutočností a na základe polohových, klimatických a pôdnych charakteristík územia, kde sa parcely nachádzajú.

4.2.1.1. Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej poľnohospodárskej časti katastrálneho územia. Mesto Spišská Belá má 6 612,0 obyvateľov.

4.2.1.2. Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/

Na parcely je možný vstup po miestnych účelových komunikáciách – poľných cestách.

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

Predmetné parcely sa nachádzajú v juhozápadnej časti katastrálneho územia a sú vzdialené od centra mesta 1 800,0 m /p. č. 19387/ a 2 700,0 m /p.č. 19868/. Vzdialenosť je meraná vzdušnou čiarou.

4.2.1.4. Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/

Parcely sa poľnohospodársky využívajú priemerným spôsobom. V čase obhliadky sa na oboch parcelách nachádzal trávny porast.

4.2.1.5. Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,30 - 1,50/, kód BPEJ: XX XX XXX

Pozemky boli zatriedené podľa charakteristiky BPEJ a vyhodnotenia úrodnosti genetických pôdných typov a pôdných druhov. Zatriedenie sme vykonali na základe bodovej hodnoty produkčného potenciálu, ďalej BHPP, a zatriedením do typologicko-produkčnej kategórie, ďalej TPK. Pomocou BHPP vyjadrujeme kvalitu pôdy na úrovni pôdných typov indexom hodnôt v rozpätí od 0 do 100. Index kvality pôdy vyjadrujeme priemerom hodnôt získaných za jednotlivé funkcie pôdy, pričom každá z funkcií má rovnocenné postavenie a význam žiadnej z nich nezvýhodňujeme. TPK charakterizuje udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu.

Tabuľka 6: Zatriedenie pozemkov do BPEJ - Spišská Belá

P.č.	Parcela číslo		Výmera v m ²	BPEJ			
	KN E	KN C		podiel v %	kód	BHPP	TPK
1	x	19387	1 967,00	100,00	0929032	61	O5
2	x	19868	710,00	100,00	1089332	32	T1
Spolu		x	2 677,00	x	x	x	x

4.2.1.6. Koeficient zvyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/

Bez vplyvu

4.2.1.7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/

Ochranné pásmo chráneného územia pri parcele KN C č. 19868.

4.2.2. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie a jednotkovej všeobecnej hodnoty

Koeficient polohovej diferenciácie vypočítame ako súčin čiastkových koeficientov. Pre výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty sme použili jednotkovú východiskovú hodnotu uvedenú pre dané katastrálne územie a druh pozemku v zákone č. 582/2004 Z. z. a koeficient polohovej diferenciácie, ktorý bol vypočítaný podľa vyššie uvedených zistení.

Tabuľka 7: Stanovenie čiastkových koeficientov a výpočet všeobecnej hodnoty pozemku – k. ú. Spišská Belá

Čiastkové koeficienty		Parcela KN C číslo	
		19387	19868
Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/	KVS	1,20	1,20
Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/	KDS	1,20	1,20
Koeficient polohy pozemku /0,50 - 5,00/	KPP	0,95	0,90
Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/	KIV	1,10	1,10
Koeficient druhu pozemku podľa TPK /0,30 - 1,50/	KDP	1,20	0,95
Koeficient zvyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/	KPF = kpf1*kpf2*kpf3	1,00	1,00
1. stav trhu s pozemkami v lokalite /1,0 - 5,0 /	kpf1	1,00	1,00
Stav na trhu s pozemkami v regióne			
2. poloha pozemku v lokalite /1,0 - 5,0 /	kpf2	1,00	1,00
Poloha pozemku v lokalite			
3. možné vyššie využitie /1,0 - 5,0/	kpf3	1,00	1,00
Perspektíva možného vyššieho využitia.			
Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/	KRF	1,00	0,95
Koeficient polohovej diferenciácie	KPD	1,8058	1,2866
Východisková hodnota mernej jednotky v €/m ² /582/2004 Z.z./	VH _{MJ}	0,2974	0,0541
Všeobecná hodnota mernej jednotky v €/m ²	VŠH _{MJ}	0,5370	0,0696
Výmera v m ²		1 967,00	710,00
Všeobecná hodnota pozemku v €	VŠH _{POZ}	1 056,34	49,42

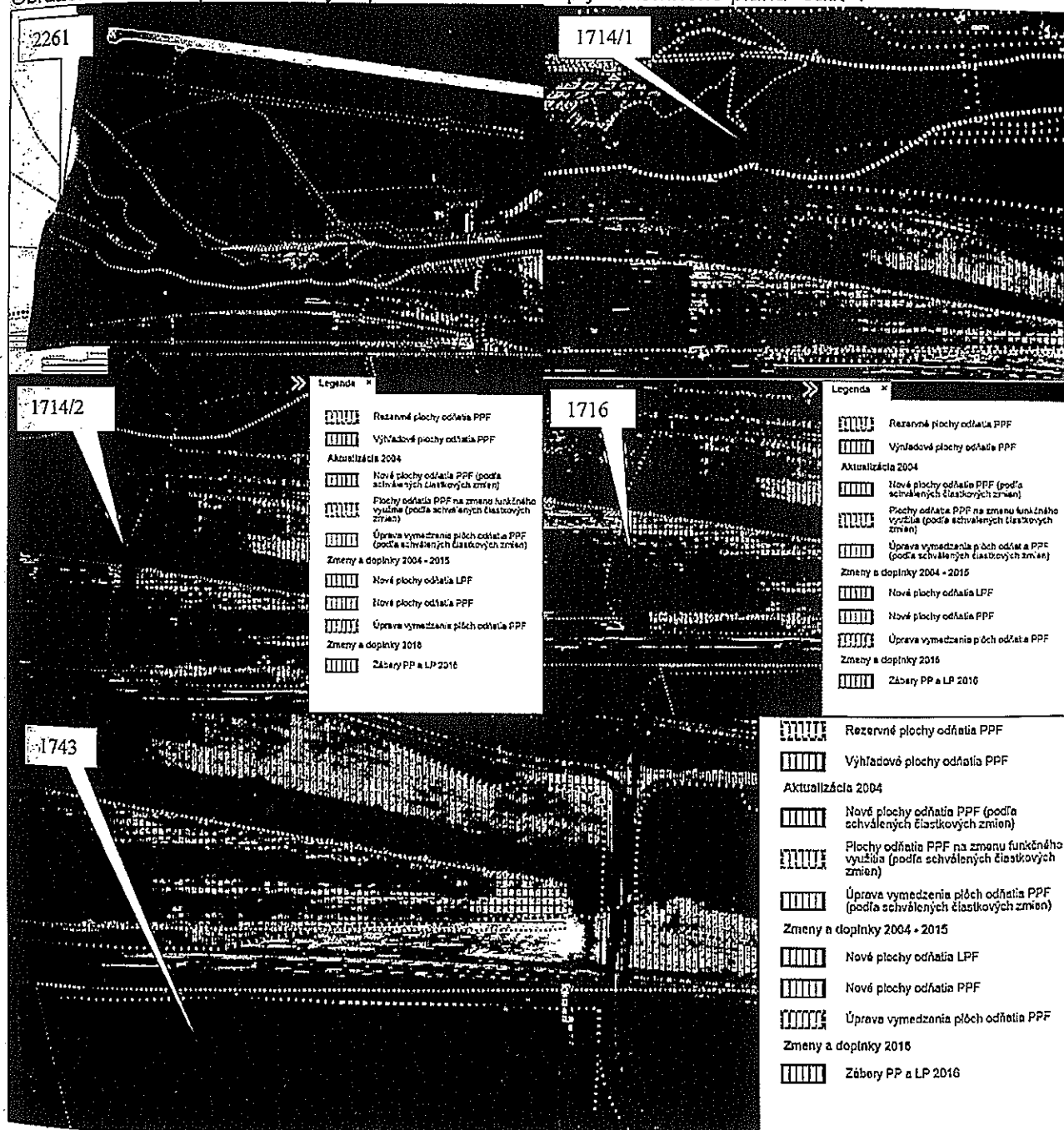
5. Katastrálne územie Veľká, mesto Poprad

Poprad je okresné mesto na severovýchode Slovenska v Prešovskom kraji. Počtom obyvateľov je najväčším mestom Spiša, tretím najväčším mestom východného Slovenska a desiatym najväčším mestom na Slovensku. Vďaka svojej polohe sa mu dostal prívlastok vstupná brána do Vysokých Tatier. Leží v nadmorskej výške 672,0 m. n. m. Počet obyvateľov je cca 52 000.

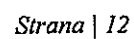
5.1. Analýza polohy a využívania nehnuteľnosti

Posudzované parcely sú rozmiestnené po takmer celom katastrálnom území, viď obrázok 1. Územný plán mesta mnohé z lokalít, kde sa predmetné parcely nachádzajú navrhuje na záber PPF v prognózovanom horizonte a boli riešené ako rezervné plochy odňatia PPF, viď UP informácie v prílohách.

Obrázok 5: Poloha posudzovaných parciel v teréne a vplyv územného plánu- časť 1



©brázok 6: Poloha posudzovaných parciel v teréne a vplyv územného plánu časť 2



5.1.2. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností, okrem uvedených.

5.1.3. Odhad nedostatkov viaznucích na predmete posúdenia

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe žiadne nedostatky na posudzovaných parcelách.

5.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu.**5.2.1. Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie- charakteristika čiastkových koeficientov**

Jednotlivé čiastkové koeficienty sme stanovili podľa zistených skutočností a na základe polohových, klimatických a pôdných charakteristík územia, kde sa parcely nachádzajú. Charakteristiky čiastkových koeficientov sú uvedené v tabuľkách 8, 9, 10 a 11.

5.2.1.1. Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej poľnohospodárskej časti katastrálneho územia. Okresné mesto Poprad má cca 52 000 obyvateľov.

5.2.1.2. Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 1,40/

Koeficient charakterizuje možnosť priameho vstupu na parcelu.

5.2.1.3. Koeficient polohy pozemku k intravilánu /0,50 - 5,00/

Vzdialenosť pozemku je meraná vzdušnou čiarou od najbližšej hranice intravilánu po približný stred pozemku.

Tabuľka 8: Stanovenie koeficientu polohy a dopravného spojenia

Parcela číslo	Výmera v m ²	Poloha pozemku		Dopravné spojenie	
		vzdialenosť od hranice intravilánu v m	KPP	priamy vstup na parcelu	KDS
1714/1	1 146,00	2 150,00	0,85	NIE	0,80
1714/2	747,00	2 150,00	0,85	NIE	0,80
1716	1 870,00	2 150,00	0,85	NIE	0,80
1743	4 393,00	1 900,00	0,90	NIE	0,80
1916/1	778,00	1 750,00	0,90	NIE	0,80
2261	1 359,00	3 400,00	0,80	NIE	0,80
2649	498,00	180,00	4,00	NIE	0,80
3815	735,00	2 200,00	0,85	NIE	0,80
6153	2 086,00	2 150,00	0,85	Áno KN C 1889/2 PP	1,20
6154	1 884,00	2 150,00	0,85	Áno KN C 1889/2 PP	1,20
6155	1 192,00	2 150,00	0,85	Áno KN C 1889/2 PP	1,20
6911	1 481,00	150,00	4,00	Áno KN C 1842/5 PP	1,20
7260	3 111,00	950,00	0,95	Áno KN C 1845/1 PP	1,20
7413	1 370,00	1 000,00	0,95	NIE	0,80
7472	4 044,00	700,00	0,95	na časť 1835/1 -SR	1,00
7724	4 043,00	700,00	0,95	NIE	0,80
SPOLU	30 737,00	x	x	x	x

5.2.1.4. Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/

Koeficient charakterizuje spôsob využívania parciel ku dňu spracovania posudku.

Obrazok 7: Začlenenie parciel do kultúrnych dielov LPIS –u

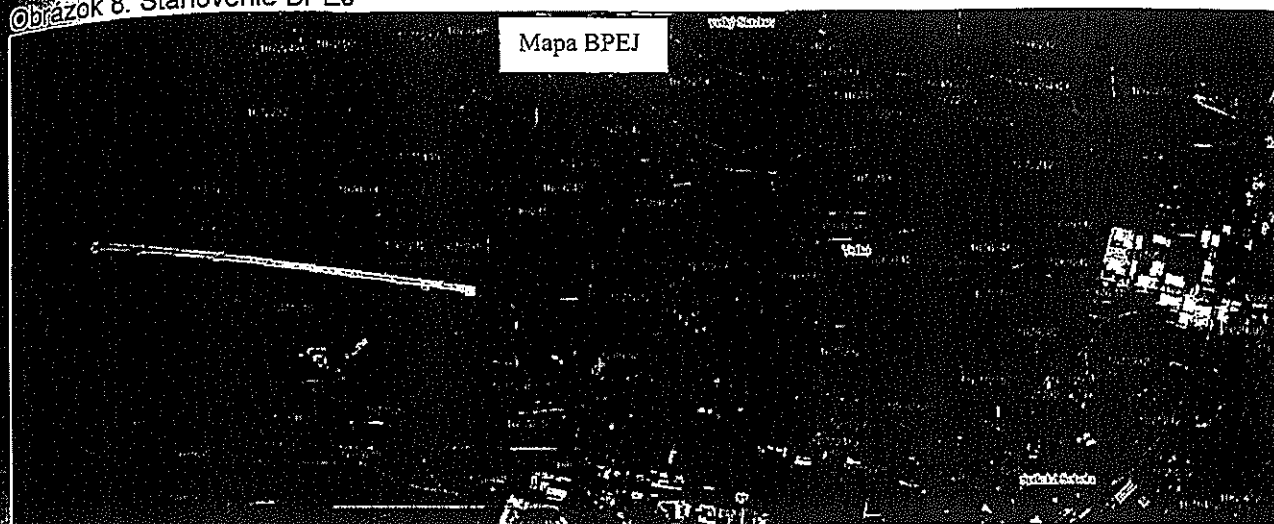


Všetky posudzované parcely sa poľnohospodársky využívajú priemerným spôsobom a sú začlenené do kultúrnych dielov LPIS- u.

5.2.1.5. Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,30 - 1,50/, kód BPEJ: XX XX XXX

Pozemky boli zatriedené podľa charakteristiky BPEJ a vyhodnotenia úrodnosti genetických pôdných typov a pôdných druhov. Zatriedenie sme vykonali na základe bodovej hodnoty produkčného potenciálu, ďalej BHPP, a zatriedením do typologicko-produkčnej kategórie, ďalej TPK. Pomocou BHPP vyjadrujeme kvalitu pôdy na úrovni pôdných typov indexom hodnôt v rozpätí od 0 do 100. Index kvality pôdy vyjadrujeme priemerom hodnôt získaných za jednotlivé funkcie pôdy, pričom každá z funkcií má rovnocenné postavenie a význam žiadnej z nich nezvýhodňujeme. TPK charakterizuje udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu.

Obrázok 8: Stanovenie BPEJ



Tabuľka 9: Zatriedenie pozemkov do BPEJ - Poprad

P.č.	Parcela číslo		Výmera v m ²	BPEJ			
	KNE	KNC		podiel v %	kód	BHPP	TPK
3	1714/1	x	1 146,00	100,00	1057005	36	T1
4	1714/2	x	747,00	100,00			
5	1716	x	1 870,00	100,00			
6	1743	x	4 393,00	100,00	1033062	33	T1
7	1916/1	x	778,00	100,00			
8	2261	x	1 359,00	100,00	1079065	22	T2
9	2649	x	1 388,00	100,00	1011005	43	OT3
10	3815	x	735,00	100,00	1072232	34	T1
12	6153	x	2 086,00	100,00			
13	6154	x	1 884,00	100,00			
14	6155	x	1 192,00	100,00			
15	6911	x	1 481,00	100,00	1071032	38	OT3
16	7260	x	3 111,00	100,00	1089242	31	T1
18	7413	x	1 370,00	100,00	1029002	56	OT1
19	7472	x	4 446,00	100,00	1029003	54	OT2
20	7724	x	4 043,00	100,00	1070333	33	T1
Spolu		x	30 737,00	x	x	x	x

5.2.1.6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/

Koeficient pomocou čiastkových koeficientov charakterizuje katastrálne územia z hľadiska záujmu o kúpu pozemkov /kp1/. Katastrálne územie Veľká, ako súčasť okresného mesta Poprad leží v podtatranskej oblasti, kde je výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Pomocou kp2 charakterizujeme polohu lokality, kde sa parcela v lokalite nachádza a perspektívy využitia lokality v budúcnosti.

Možnosť vyššieho využitia pozemkov v bližšom časovom horizonte /prognózovanom v ÚP/ je posudzovaná v súlade s návrhom využitia územia v platnom územnom pláne /kp3/. Predovšetkým sa jedná o plochy, ktoré sú v ÚP riešené ako Rezervy na záber PPF pre využitie na rekreáciu a šport /R/.

Tabuľka 10: Stanovenie koeficientu zvyšujúcich faktorov

Parcela číslo	Výmera v m ²	Návrh využitia v rámci územného plánu	1. stav trhu s pozemkami v regióne /1,0 - 5,0/	2. poloha pozemku v lokalite /1,0 - 5,0/	3. perspektíva možného vyššieho využitia /1,0 - 5,0/	KPF
			kpf1	kpf2	kpf3	
1714/1	1 146,00	bez vplyvu	3,00	1,00	1,00	3,00
1714/2	747,00	Rezerva -76R	3,00	3,00	4,00	36,00
1716	1 870,00	Rezerva -76R	3,00	3,00	4,00	36,00
1743	4 393,00	Rezerva -77R	3,00	3,00	4,00	36,00
1916/1	778,00	Rezerva -77R	3,00	1,00	4,00	12,00
2261	1 359,00	bez vplyvu	3,00	1,00	1,00	3,00
2649	498,00	Rezerva -76R	3,00	3,00	1,50	13,50
3815	735,00	Rezerva -115.1R	3,00	2,00	3,00	18,00
6153	2 086,00	Rezerva -115.1R	3,00	2,00	3,00	18,00
6154	1 884,00	Rezerva -115.1R	3,00	2,00	3,00	18,00
6155	1 192,00	Rezerva -115.1R	3,00	2,00	3,00	18,00
6911	1 481,00	bez vplyvu	3,00	2,50	1,00	7,50
7260	3 111,00	Rezerva -78R - časť	3,00	2,00	4,00	24,00
7413	1 370,00	Rezerva - 120R- malá časť	3,00	2,00	4,00	24,00
7472	4 044,00	Rezerva -58P- časť	3,00	1,50	4,00	18,00
7724	4 043,00	bez vplyvu	3,00	1,50	1,00	4,50
Spolu	30 737,00	x	x	x	x	x

5.2.1.7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/

Koeficient zohľadňuje existenciu ochranných pásiem a stavieb pod povrchom zeme, alebo líniových stavieb na povrchu.

Tabuľka 11: Určenie obmedzení a stanovenie koeficientu redukujúcich faktorov - KRF

Parcela číslo	Výmera v m ²	Obmedzenia			KRF
		ochranné pásma	biokoridor	podzemné stavby	
1714/1	1 146,00	D1	x	VB - ŽSR	0,95
1714/2	747,00	ŽSR	x	x	0,95
1716	1 870,00	I/18	x	x	0,95
1743	4 393,00	x	x	x	1,00
1916/1	778,00	x	NBk1 rieka PP	x	0,95
2261	1 359,00	x	x	x	1,00
2649	1 388,00	Letisko, D1, TANAP	RBk2 Tatranské potoky	VB - NDS	0,80
3815	735,00	Letisko, TANAP	x	x	0,90
6153	2 086,00	TANAP	x	x	0,95
6154	1 884,00	TANAP	x	x	0,95
6155	1 192,00	TANAP	x	x	0,95
6911	1 481,00	Letisko, D1	x	x	0,90
7260	3 111,00	II/534, Letisko, TANAP,	x	vodovod, kábel	0,85
7413	1 370,00	x	x	x	1,00
7472	4 446,00	TEŽ	x	x	0,95
7724	4 043,00	x		x	1,00
Spolu	30 737,00	x	x	x	x

5.2.2. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie a jednotkovej všeobecnej hodnoty

Koeficient polohovej diferenciacie vypočítame ako súčin čiastkových koeficientov. Pre výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty sme použili jednotkovú východiskovú hodnotu uvedenú pre dané katastrálne územie a druh pozemku v zákone č. 582/2004 Z. z. a koeficient polohovej diferenciacie, ktorý bol vypočítaný podľa vyššie uvedených zistení.

Tabuľka 12: Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

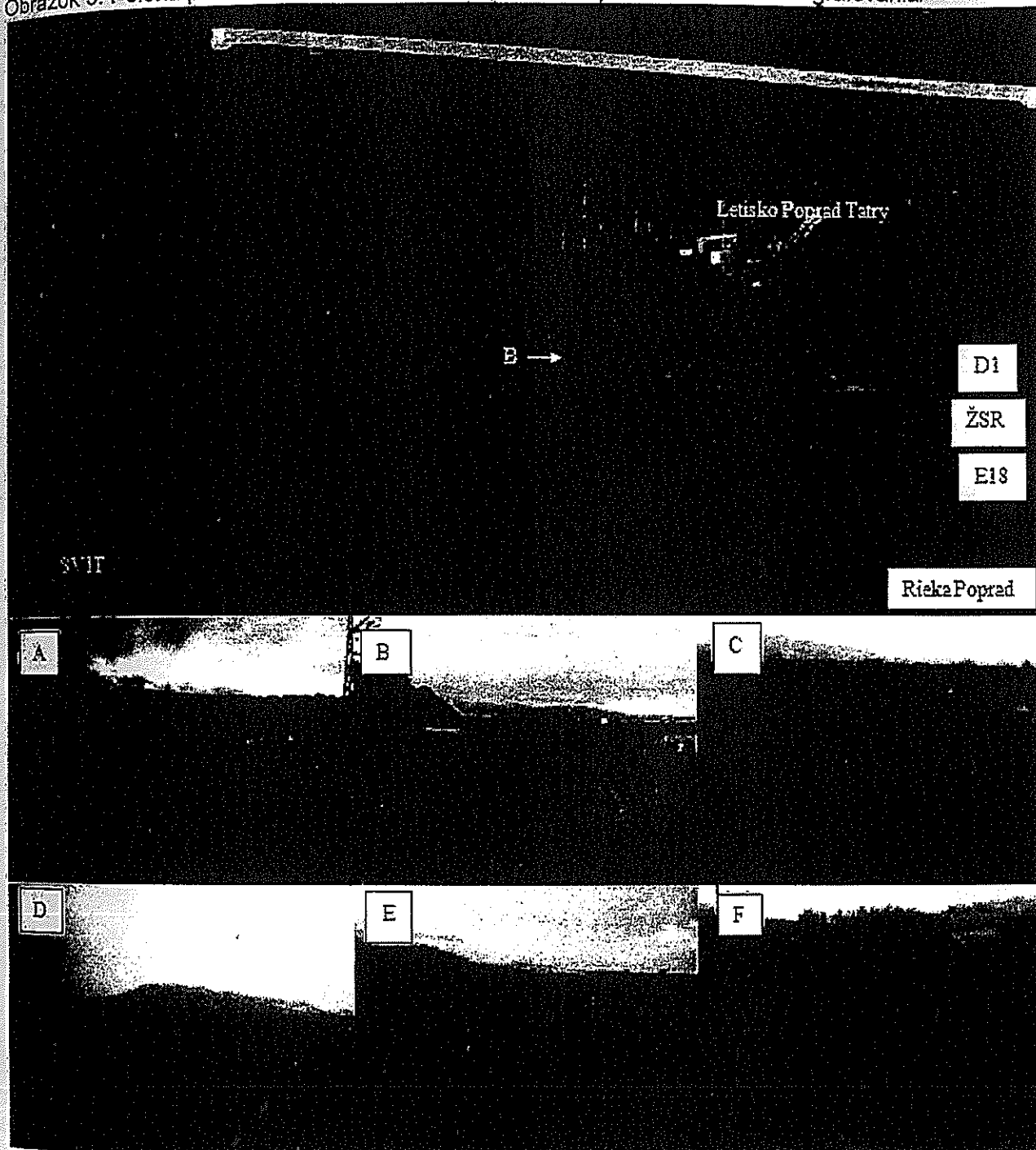
Parcela číslo	Obec	Prístup	Poloha	Využitie	Kvalita pôdy	Povyšujúce	Redukujúce	KPD
	KVS	KDS	KPP	KIV	KDP	KPF	KRF	
1714/1	1,80	0,80	0,85	1,10	0,95	3,00	0,90	3,4535
1714/2	1,80	0,80	0,85	1,10	0,95	36,00	0,85	39,1398
1716	1,80	0,80	0,85	1,10	0,95	36,00	0,95	43,7445
1743	1,80	0,80	0,90	1,10	0,95	35,00	1,00	48,7555
1916/1	1,80	0,80	0,90	1,10	0,95	12,00	0,95	15,4392
2261	1,80	0,80	0,80	1,10	0,90	3,00	1,00	3,4214
2649	1,80	0,80	4,00	1,10	1,00	13,50	0,80	68,4288
3815	1,80	0,80	0,85	1,10	0,95	18,00	0,90	20,7211
6153	1,80	1,20	0,85	1,10	0,95	18,00	0,95	32,8084
6154	1,80	1,20	0,85	1,10	0,95	18,00	0,95	32,8084
6155	1,80	1,20	0,85	1,10	0,95	18,00	0,95	32,8084
6911	1,80	1,20	4,00	1,10	1,00	7,50	0,90	64,1520
7260	1,80	1,20	0,95	1,10	0,95	24,00	0,85	43,7445
7413	1,80	0,80	0,95	1,10	1,10	24,00	1,00	39,7267
7472	1,80	1,00	0,95	1,10	1,05	18,00	0,95	33,7734
7724	1,80	0,80	0,95	1,10	0,95	4,50	1,00	6,4330

5.3. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov

Tabuľka 13: Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov

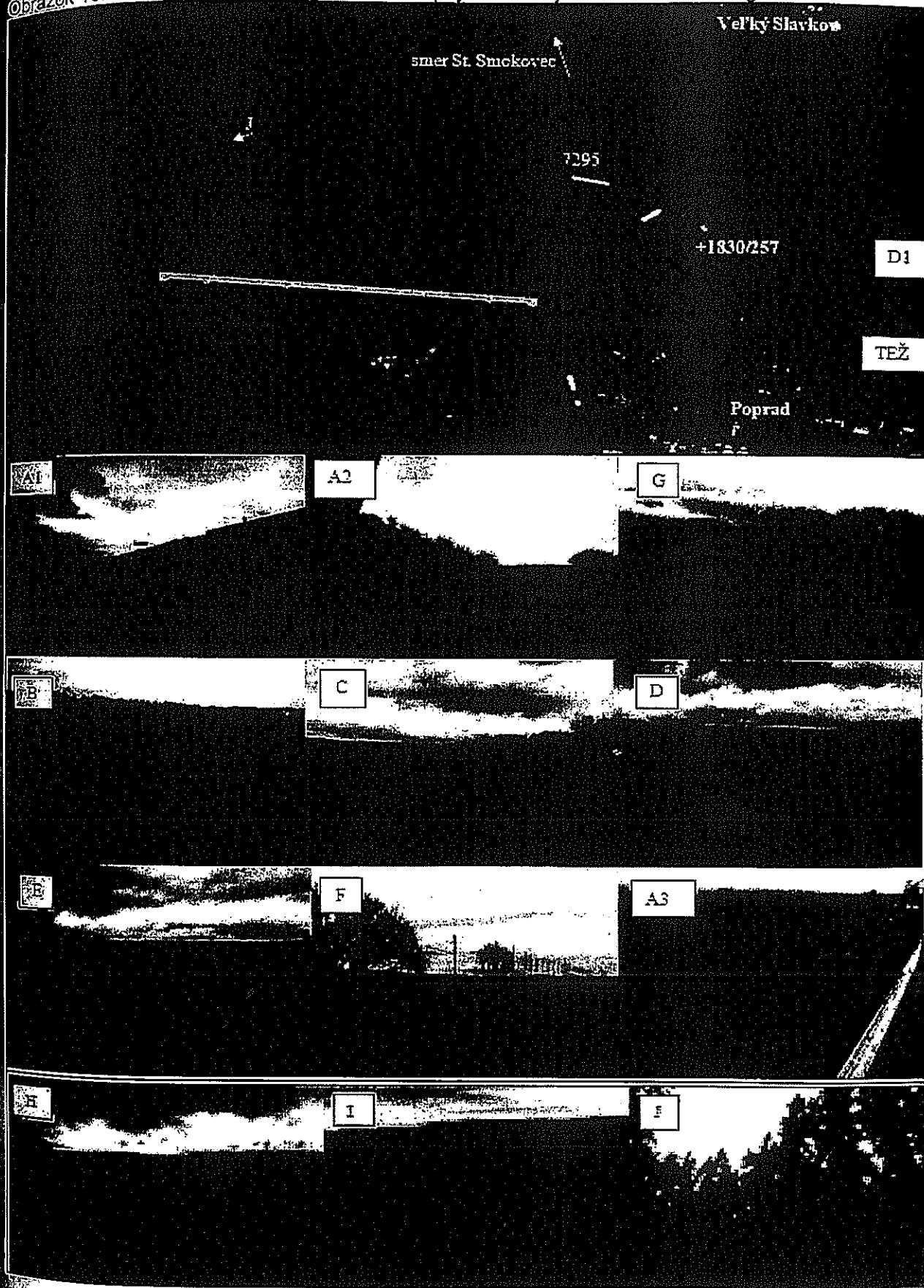
Parcela číslo	Výmera v m ²	Koeficient polohovej diferenciacie	Východisková hodnota pozemkov v €/m ² podľa 582/2004 Z.z.	Všeobecná hodnota pozemku		
				Jednotková/ VŠH _m v €/m ²	Celková /VŠH _{poz} / v €	
					časti parcely	celej parcely
1714/1	1 146,00	3,4535	0,1570	0,5422	621,36	621,36
1714/2	747,00	39,1398	0,1570	6,1450	4 590,28	4 590,28
1716	1 870,00	43,7445	0,1570	6,8679	12 842,96	12 842,96
1743	4 393,00	48,7555	0,1570	7,6546	33 626,73	33 626,73
1916/1	778,00	15,4392	0,1570	2,4240	1 885,84	1 885,84
2261	1 359,00	3,4214	0,1570	0,5372	730,01	730,01
2649	498,00	68,4288	0,1570	10,7433	5 350,17	5 350,17
3815	735,00	20,7211	0,1570	3,2532	2 391,11	2 391,11
6153	2 086,00	32,8084	0,1570	5,1509	10 744,82	10 744,82
6154	1 884,00	32,8084	0,1570	5,1509	9 704,33	9 704,33
6155	1 192,00	32,8084	0,1570	5,1509	6 139,90	6 139,90
6911	1 481,00	64,1520	0,1570	10,0719	14 916,43	14 916,43
7260	2 176,00	43,7445	0,1570	6,8679	14 944,53	16 678,74
	935,00	43,7445	0,0424	1,8548	1 734,21	
7413	1 370,00	39,7267	0,0424	1,6844	2 307,65	2 307,65
7472	4 044,00	33,7734	0,1570	5,3024	21 442,97	21 442,97
7724	4 043,00	6,4330	0,1570	1,0100	4 083,37	4 083,37
Spolu	30 737,00	x	x	4,8169	148 056,67	148 056,67

Obrázok 9: Poloha parciel v teréne – časť I. /šípky znázorňujú miesto a smer fotografovania/



Parcely na obrázku 9 boli v čase obhliadky poľnohospodársky využívané. Presná lokalizácia parciel v teréne by bola možná len po geodetickom zameraní. Ich približnú polohu sme určili podľa terénnych bodov. Všetky parcely tvoria súčasť pôdnych blokov a tak sa aj obrábajú.

Obrázok 10: Poloha parciel v teréne – časť II. /šípky znázorňujú miesto a smer fotografovania/



6. Výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov vrátane porastov na nich a nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov vo výške podielu spoluvlastníka

6.1. Výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov vrátane porastov na nich

Všeobecnú hodnotu lesa stanovil Ing. Ján Mazurek, znalec z odboru lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov v znaleckom posudku č. 21/2021.

Tabuľka 14: Výpočet všeobecnej hodnoty lesného majetku /pozemok a porast na ňom/

Parcela KN E číslo	Výmera v m ²	Všeobecná hodnota v €			Všeobecná hodnota mernej jednotky lesa v €/m ²
		pozemku	porastu	lesa	
3890	2 076,00	382,23	1 084,75	1 466,98	0,7066
Spolu	2 076,00	382,23	1 084,75	1 466,98	0,7066

6.2. Výpočet všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a pozemkov určených územným plánom na zastavanie

Všeobecnú hodnotu nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov stanovil Ing. Jozef Zahradník, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností v znaleckom posudku č. 540/2021.

Tabuľka 15: Výpočet celkovej všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov

Parcela KN E číslo	Parcela KN C číslo	Výmera v m ²	Všeobecná hodnota mernej jednotky v €/m ²	Všeobecná hodnota pozemku v m ²
7260	x	1 562,00	13,2800	20 743,36
7472	x	402,00	13,2800	5 338,56
2649	x	890,00	13,2800	11 819,20
7295	x	2 838,00	11,9500	33 914,10
x	1830/257	355,00	13,2800	4 714,40
Spolu		6 047,00	12,6558	76 529,62

7. Výpočet celkovej všeobecnej hodnoty pozemkov a určenie podielu spoluvlastníka

7.1. Výpočet celkovej všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov

Všeobecná hodnota ohodnocovanej pôdy, ktorá je uvedená v tabuľke 1 bola, stanovená ako všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov, vrátane porastov na nich a pozemkov, ktoré sú územným plánom určené na zastavanie, resp. zastavaných pozemkov podľa príslušnosti znalcov, vid' tabuľku 3.

Tabuľka 16: Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov

P.č.	Kat. územie	LV číslo	Pôvodná parcela KN E				Ohodnocovaná výmera podľa znalcov v m ²	Všeobecná hodnota mernej jednotky /VŠHMJ/ v €/m ²	Všeobecná hodnota v €			
			Parcela číslo		Druh pozemku podľa LV	Výmera v m ²			dielov pozemkov	celých pozemkov		
			KN E	KN C								
1	Spišská Belá	6333	x	19387	TTP	1 967,00	1 967,00	0,5370	1 056,34	1 056,34		
2			x	19868	orná pôda	710,00	710,00	0,0696	49,42	49,42		
Katastrálne územie Spišská Belá spolu						2 677,00	2 677,00	0,4131	1 105,76	1 105,76		
3	Veľká /Poprad/	353	1714/1	x	orná pôda	1 146,00	1 146,00	0,5422	621,36	621,36		
4			1714/2	x	orná pôda	747,00	747,00	6,1450	4 590,28	4 590,28		
5			1716	x	orná pôda	1 870,00	1 870,00	6,8679	12 842,96	12 842,96		
6			1743	x	orná pôda	4 393,00	4 393,00	7,6546	33 626,73	33 626,73		
7			1916/1	x	TTP	778,00	778,00	2,4240	1 885,84	1 885,84		
8			2261	x	TTP	1 359,00	1 359,00	0,5372	730,01	730,01		
9			2649	x	TTP	1 388,00	531,00	13,2800	703,84	17 169,37		
							837,00	13,2800	11 115,36			
							426,00	10,7433	4 576,66			
							72,00	10,7433	773,52			
10			3815	x	TTP	735,00	735,00	3,2532	2 391,11	2 391,11		
11			3890	x	Les	2 076,00	2 076,00	0,7066	1 466,98	1 466,98		
12			6153	x	orná pôda	2 086,00	2 086,00	5,1509	10 744,82	10 744,82		
13			6154	x	orná pôda	1 884,00	1 884,00	5,1509	9 704,33	9 704,33		
14			6155	x	orná pôda	1 192,00	1 192,00	5,1509	6 139,90	6 139,90		
15			6911	x	orná pôda	1 481,00	1 481,00	10,0719	14 916,43	14 916,43		
16			7260	x	orná pôda	4 673,00	3 111,00	5,3612	16 678,74	37 422,10		
							1 562,00	13,2800	20 743,36			
17			7295	x	orná pôda	2 838,00	2 838,00	11,9500	33 914,10	33 914,10		
18			7413	x	TTP	1 370,00	1 370,00	1,6844	2 307,65	2 307,65		
19			7472	x	orná pôda	4 446,00	7402,00	13,2800	5 338,56	26 781,53		
							4 044,00	5,3024	21 442,97			
20			7724	x	orná pôda	4 043,00	4 043,00	1,0100	4 083,37	4 083,37		
21				3991	x	1830/257	orná pôda	355,00	355,00	13,2800	4 714,40	4 714,40
Katastrálne územie Veľká, okr. Poprad spolu						38 860,00	38 860,00	5,8171	226 053,27	226 053,27		
SPOLU						41 537,00	41 537,00	5,4688	227 159,04	227 159,04		

Celková všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov je 227 159,04 €.

7.2 Výpočet spoluvlastníckeho podielu Litvína Vladimíra, -- podľa listov vlastníctva

Výpočet výšky spoluvlastníckeho podielu Vladimíra Litvína je uvedený v tabuľke 17.

Tabuľka 17: Určenie spoluvlastníckych podielov na pozemkoch vo vlastníctve V. Litvína

P.č.	Kat. územie	LV číslo	Pôvodná parcela				Vo vlastníctve V. Litvína			
			Parcela číslo		Výmera v m ²	Všeobecná hodnota pozemku /VŠHPOZ/ v €	v podiele		v m ²	v €
			KN E	KN C						
1	Spišská Belá	6333	x	19387	1 967,00	1 056,34	1	1	1 967,00	1 056,34
2			x	19868	710,00	49,42			710,00	49,42
Katastrálne územie Spišská Belá spolu					2 677,00	1 105,76	x	x	2 677,00	1 105,76
3	Veľká /Poprad/	353	1714/1	x	1 146,00	621,36	1	2	573,00	310,68
4			1714/2	x	747,00	4 590,28			373,50	2 295,14
5			1716	x	1 870,00	12 842,96			935,00	6 421,48
6			1743	x	4 393,00	33 626,73			2 196,50	16 813,37
7			1916/1	x	778,00	1 885,84			389,00	942,92
8			2261	x	1 359,00	730,01			679,50	365,00
9			2649	x	1 388,00	17 169,37			694,00	8 584,69
10			3815	x	735,00	2 391,11			367,50	1 195,56
11			3890	x	2 076,00	1 466,98			1 038,00	733,49
12			6153	x	2 086,00	10 744,82			1 043,00	5 372,41
13			6154	x	1 884,00	9 704,33			942,00	4 852,17
14			6155	x	1 192,00	6 139,90			596,00	3 069,95
15			6911	x	1 481,00	14 916,43			740,50	7 458,22
16			7260	x	4 673,00	37 422,10			2 336,50	18 711,05
17			7295	x	2 838,00	33 914,10			1 419,00	16 957,05
18			7413	x	1 370,00	2 307,65			685,00	1 153,82
19			7472	x	4 446,00	26 781,53			2 223,00	13 390,77
20			7724	x	4 043,00	4 083,37			2 021,50	2 041,68
21		3991	x	1830/257	355,00	4 714,40	1	4	177,50	1 178,60
Katastrálne územie Veľká, okr. Poprad spolu					38 860,00	226 053,27	x	x	19 430,00	111 848,04
SPOLU					41 537,00	227 159,04	x	x	22 107,00	112 953,80

Všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov vo výške spoluvlastníckeho podielu

Litvína Vladimíra, --

je

112 953,80 €

III. ZÁVER

Znalecký posudok bol vypracovaný vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy vo veci dedičského konania vo výške spoluvlastníckych podielov Litvína Vladimíra,

Všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov vo výške spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka Litvína Vladimíra,

22 107,00 m²,

v katastrálnom území Spišská Belá, okres Kežmarok a v katastrálnom území Veľká, obec Poprad v okrese Poprad

je:

po zaokrúhlení:

113 000,00 €

Slovom: Stotrinásťtisíc eur.

Význení 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.



Spracované dňa: 26. 11. 2021

Ing. Pavol Ganzarčík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka so špecifikáciou parciel. /1/
2. Výpis z listov vlastníctva:
Katastrálne územie Spišská Belá LV č. 6333, okres Kežmarok. /1/
Katastrálne územie Veľká, LV č. 353, a 3991, okres Poprad. Listy vlastníctva vytvorené cez katastrálny portál. /3/
3. Územnoplánovacia informácia mesta Poprad zo dňa 9. 11. 2020 č.:78478/8168/2020
OUPD-St. Vid' prílohy ZP č. 540/2021, Ing. Zahradník.
4. Územnoplánovacia informácia mesta Poprad zo dňa 8. 11. 2021 č.: 81260/9194/2021. Vid' prílohy
ZP č. 540/2021, Ing. Zahradník.
5. Znalecký posudok č. 21/2021, vypracoval Ing. Ján Mazurek,
ev. č. /6/
6. Znalecký posudok č. 540/2021, vypracoval Ing. Jozef Zahradník,
ev. č. /52/



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Pavol Ganzarčík

V Bratislave, dňa 19.10.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu správcu dedičstva po pánovi Vladimírovi Litivínovi.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

- a) na liste vlastníctva č. 6333, vedenom Okresným úradom Kežmarok – katastrálny odbor, obec: Spišská Belá, katastrálne územie: Spišská Belá, a to:

Pozemky: parcely registra "C":

- pozemok parcelné číslo 19387, výmera: 1967 m²; druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 19868, výmera: 710 m², druh pozemku: orná pôda,

v spoluvlastníckom podiele 1/1,

a

- b) na liste vlastníctva č. 353, vedenom Okresným úradom Poprad – katastrálny odbor, obec: Poprad, katastrálne územie: Veľká, a to:

Pozemok: parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

- pozemok parcelné číslo 1714/1, výmera: 1146 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 1714/2, výmera 747 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 1716, výmera 1870 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 1743, výmera 4393 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 1916/1, výmera 778 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 2261, výmera 1359 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 2649, výmera 1388 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 3815, výmera 735 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 3890, výmera 2076 m², druh pozemku: lesný pozemok;
- pozemok parcelné číslo 6153, výmera 2086 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 6154, výmera 1884 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 6155, výmera 1192 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 6911, výmera 1481 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 7260, výmera 4673 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 7295, výmera 2838 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 7413, výmera 1370 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- pozemok parcelné číslo 7472, výmera 4446 m², druh pozemku: orná pôda;
- pozemok parcelné číslo 7724, výmera 4043 m², druh pozemku: orná pôda,

v spoluvlastníckom podiele 2/4,

a

- c) na liste vlastníctva č. 3991, vedenom Okresným úradom Poprad – katastrálny odbor, obec: Poprad, katastrálne územie: Veľká, a to:

Pozemok: parcely registra „C“:

- pozemok parcelné číslo 1830/257, výmera: 355 m², druh pozemku: orná pôda;

v spoluvlastníckom podiele 1/4.

Vlastníkom predmetu dražby príslušných spoluvlastníckych podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Vladimír Litvín, rod. Litvín
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Lehota na vypracovanie znaleckého posudku je 1 mesiac od doručenia objednávky.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a patricia.kokosova@u9.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. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

	U9, a.s., Zelinárska 6
	821 08 Bratislava
	OS Bratislava, odd. sa, 3070/8
	IČO: 35844703 DIČ: 2021706280

IČ DPH: SK2021706280

U9, a.s.

Mgr. Patricia Kokošová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Kežmarok
Obec: SPIŠSKÁ BELÁ
Katastrálne územie: Spišská Belá

Dátum vyhotovenia 26.11.2021
Čas vyhotovenia: 17:59:33

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6333

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
19387	1967	trvalý trávny porast	7	2		
19868	710	orná pôda	1	2		107

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 107 - Ochranné pásmo chráneného územia

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Litván Vladimír r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách č. : OU-KK-PLO/2017-467-143-SCHM zo dňa 12.01.2017 - Z 228/2017 - 96/2017

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: Poprad
Katastrálne územie: Veľká

Dátum vyhotovenia: 26.11.2021
Čas vyhotovenia: 17:53:58

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3991

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1830/257	355	orná pôda	1	2		

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

Umiestnenie pozemku:

2. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1. LITVÍN Vladimír 1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

Titul nadobudnutia Rozhodnutie č.j. C 197/2005- Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR

Titul nadobudnutia č.180/1995 z.z.
D 2134/92-243/95

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
4 Slovenská republika 3 / 4

Identifikátor :

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1807/97 zo dňa 4.12.1997 - 185/15

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2372/98 zo dňa 26.11.1998 - 185/15

Účastník právneho vzťahu: Správca
5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme ŽSR, /
Klemensova 8, Bratislava, PSC 813 61, SR

IČO : 31364501

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

Kvlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Ďalšie údaje:

5 K vlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

Poznámka:
Bez zápisu.

Znalec: Ing. Ján Mazurek, bytom

, tel.:

Zadávateľ: Ing. Pavol Ganzarčík, bytom F

, tel.:

Číslo spisu (objednávky): e-mailová zo dňa 15.11.2021

Znalecký posudok č. 21/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty lesného majetku vymedzeného parcelou KN-E č. 3890
v kat. úz. Veľká, okres Poprad

Počet strán (z toho príloh): 6 (0)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: Poprad
Katastrálne územie: Veľká

Dátum vyhotovenia: 26.11.2021
Čas vyhotovenia: 17:53:13

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 353

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
1714/1	1146	orná pôda	0		2
1714/2	747	orná pôda	0		2
1716	1870	orná pôda	0		2
1743	4393	orná pôda	0		2
1916/1	778	trvalý trávny porast	0		2
2261	1359	trvalý trávny porast	0		2
2649	1388	trvalý trávny porast	0		2
3815	735	trvalý trávny porast	0		2
3890	2076	lesný pozemok	0		2
6153	2086	orná pôda	0		2
6154	1884	orná pôda	0		2
6155	1192	orná pôda	0		2
6911	1481	orná pôda	0		2
7260	4673	orná pôda	0		2
7295	2838	orná pôda	0		2
7413	1370	trvalý trávny porast	0		2
7472	4446	orná pôda	0		2
7724	4043	orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Litvín Vladimír r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724) Rozhodnutie č.j. C 197/2005- Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

D 2134/92-243/95

4D 523/99,Z 3047/99-89/00

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Litvín Vladimír r. Litvín,

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724) Rozhodnutie č.j. C 197/2005- Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

Titul nadobudnutia

Por.číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

Príloha do budovania

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)
Dedičstvo 26D2379/05, Z 346/05

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.číslo:

3. Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
3. Vecné bremeno spočívajúce strpieť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501, Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa 28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
4. Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
4. Vecné bremeno spočívajúce strpieť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501, Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa 28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
5. Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1446/13, vklad povolený 15.5.2013

Príloha je:

zap.357 zident;

Poznámka:

Bez zápisu.

I. Úvod

Znalecký posudok o stanovení všeobecné hodnoty majetku som podal na základe e-mailovej objednávky Ing. Pavla Ganzarčíka, bytom _____ á zo dňa _____

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu lesného majetku vymedzeného parcelou KN-E č. 3890 v kat. úz. Veľká, okres Poprad.

Účelom znaleckého posudku je poskytnúť podklad o hodnote lesného majetku pre účely dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok je vypracovaný k 19.11.2021, kedy bola vykonaná ohliadka lesa za prítomnosti zadávateľa.

Z hľadiska hospodársko-úpravnickeho zariadenia je lesný pozemok súčasťou Lesného celku (ďalej len LC) Smokovce, Lesného hospodárskeho celku (ďalej len LHC) Vysoké Tatry, kde v súčasnej dobe platí Program starostlivosti o lesy (ďalej len PSoL) pre obdobie rokov 2017 - 2026. Z tohto plánu som použil vstupné údaje ocenenia pre príslušnú jednotku priestorového rozdelenia lesa (ďalej len JPRL) porast 783b, a to na základe vlastnej grafickej identifikácie katastrálnej mapy na lesnícku porastovú mapu a korekcie taxačných údajov pri ohliadke. Časť parcely o výmere 0,0230 ha je v prieniku s plochou bezlesia PH5, na hodnote porastu sa nepodieľa.

Približovacia vzdialenosť bola zistená meraním na porastovej mape, odvozná vzdialenosť bola určená na základe najpravdepodobnejšej dopravy dreva pre miestnu spotrebu v Gerlachove 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 Poprad: hustota obyvateľov 94,4 na km², lesnatosť 69,3 %.

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 parcely uvedená aj hodnota lesa, t.j. hodnota pozemku a porastu spolu.

všeobecná hodnota lesného pozemku

kat. úz.: Veľká

parc. č.:
KN-E

3890

výmera:

0,2076 [ha]

cieľová drevina
bonita

cieľové zastúpenie drevín pre PS 545 28

základná hodnota lesného pozemku, príloha č. 14, tab. č. I

základná hodnota lesného pozemku

redukovaná cieľovým zastúpením

zásoba produkcie dreva na pni,

príloha č. 14, tab. č. III

zásoba produkcie dreva na pni

redukovaná cieľovým zastúpením

110

		[%]	[€/ha]	[€/ha]	[m3/ha]	[m3/ha]
sm	36	45	2081,26	936,57	1306	588
jd	36	45	2482,91	1117,31	1408	634
jh	26	20	189,21	37,84	853	171

základná hodnota lesného pozemku

2091,72

celková zásoba produkcie dreva na pni

1393

jednotková sadzba faktora polohy lesného pozemku

za približovanie, príloha č. 14, tab. č. II do 100 [m]

0,2977 [€/m3]

jednotková sadzba faktora polohy lesného pozemku

za odvoz, príloha č. 14, tab. č. II do 11 [km]

0,4601 [€/m3]

celková jednotková sadzba faktora polohy lesného pozemku

0,7578 [€/m3]

celková zásoba produkcie dreva na pni

x 1393 [m3/ha]

hodnota faktora polohy pozemku

1055,62 [€/ha]

základná hodnota lesného pozemku

2091,72 [€/ha]

hodnota faktora polohy pozemku

1055,62 [€/ha]

jednotková východisková hodnota lesného pozemku

3147,34 [€/ha]

koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkových funkciách lesa

0,9

koeficient využiteľnosti lesného majetku

x 1,3

koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu - okresu)

x 0,5

koeficient polohovej diferenciácie pozemku

0,59

jednotková východisková hodnota lesného pozemku

3147,34 [€/ha]

koeficient polohovej diferenciácie pozemku

x 0,59

jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

1841,19 [€/ha]

jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

1841,19 [€/ha]

výmera lesného pozemku

x 0,2076 [ha]

všeobecná hodnota lesného pozemku

382,23 [€]

všeobecná hodnota lesného porastu

kat. úz.:	Velká	parc. č.:	3890 /	výmera:	0,1846 [ha]
LHC:	Vysoké Tatry	JPRL:	783b-1 /	vek:	80 [rokov]
LC:	Smokovce				

skutočná drevina / priradená
bonita

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

hodnota řažbového výnosu,
příloha č. 15, tab. č. V
celkové pestovné náklady,
příloha č. 15, tab. č. VI
věkový hodnotový f.,
příloha č. 15, tab. č. IV

			100 [%]	[€/ha]	[€/ha]		
bo	34	1,00	95	16393	3525	0,678	11637,03
sm	36	1,00	5	22615	2500	0,700	829,03

základná hodnota lesného porastu (plné zakmenenie)
zakmenenie
základná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 12466,06 \text{ [€/ha]} \\ \times \quad 0,50 \\ \hline 6233,03 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu	za približovanie, príloha č. 14, tab. č. VIII	do 100	[m]
jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu	za odvoz, príloha č. 14, tab. č. VIII	do 11	[km]
celková jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu	skutočná zásoba dreva na pni		
hodnota faktora polohy porastu			

$$\begin{array}{r} 1,5604 \text{ [€/m}^3\text{]} \\ \times 2,4099 \text{ [€/m}^3\text{]} \\ \hline 3,9703 \text{ [€/m}^3\text{]} \\ \times 295 \text{ [m}^3\text{/ha]} \\ \hline 1171,24 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

základná hodnota lesného porastu
koeficient poškodenia, príloha č. 15, tab. č. IX
celková jednotková sadzby faktora polohy lesného porastu
jednotková východisková hodnota lesného porastu

		6233,03 [€/ha]
0 [%]	x	1,00
		1171,24 [€/ha]
		7404,27 [€/ha]

koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkových funkciách lesa
koeficient využiteľnosti lesného majetku
koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu - okresu)
koeficient polohovej diferenciácie porastu

$$\begin{array}{r} 0,90 \\ \times 1,05 \\ \times 0,80 \\ \hline 0,76 \end{array}$$

jednotková východisková hodnota lesného porastu
koeficient polohovej diferenciácie porastu
jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 7404,27 \text{ [€/ha]} \\ \times \quad 0,76 \\ \hline 5597,63 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu
výmera lesného porastu
všeobecná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 5597,63 \text{ [€/ha]} \\ \times \quad 0,1846 \text{ [ha]} \\ \hline 1033,32 \text{ [€]} \end{array}$$

všeobecná hodnota lesného porastu

kat. úz.:	Veľká	parc. č.:	3890 /.	výmera:	0,1846 [ha]
LHC:	Vysoké Tatry	JPRL:	783b-2 /.	vek:	5 [rokov]
LC:	Smokovce				

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]		
bo	34	1,00	90	16393	3525	0,021	3409,91
sm	36	1,00	10	22615	2500	0,013	275,14

základná hodnota lesného porastu (plné zakmenenie)

zakmenenie

základná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 3685,05 \text{ [€/ha]} \\ \times 0,10 \\ \hline 368,51 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu

za približovanie, príloha č. 14, tab. č. VIII do 100 [m]

1,5604 [€/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

3,9703 [€/m3]

skutočná zásoba dreva na pni

$$\begin{array}{r} \times 0 \text{ [m3/ha]} \\ \hline 0,00 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

hodnota faktora polohy porastu

základná hodnota lesného porastu

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

celková jednotková sadzby faktora polohy lesného porastu

jednotková východisková hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 368,51 \text{ [€/ha]} \\ 0 \text{ [%]} \times 1,00 \\ \hline 0,00 \text{ [€/ha]} \\ 368,51 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkových funkciách lesa

koeficient využiteľnosti lesného majetku

koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu - okresu)

koeficient polohovej diferenciácie porastu

$$\begin{array}{r} 0,90 \\ \times 1,05 \\ \times 0,80 \\ \hline 0,76 \end{array}$$

jednotková východisková hodnota lesného porastu

koeficient polohovej diferenciácie porastu

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 368,51 \text{ [€/ha]} \\ \times 0,76 \\ \hline 278,59 \text{ [€/ha]} \end{array}$$

jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

výmera lesného porastu

všeobecná hodnota lesného porastu

$$\begin{array}{r} 278,59 \text{ [€/ha]} \\ \times 0,1846 \text{ [ha]} \\ \hline 51,43 \text{ [€]} \end{array}$$

III. Záver

Rekapitulácia výpočtu

kat. úz.	parc. č.	výmera [ha]	cena		
			pozemku [€]	porastu [€]	lesa [€]
Veľká	3890	0,2076	382,23	1084,75	1466,98
spolu		0,2076	382,23	1084,75	1466,98

Hodnotu lesného majetku špecifikovaného v náleze stanovujem sumou 1466,98 €, slovom: tisíc štyristošesťdesiatšesť eur, deväťdesiatosem eurocentov.

V Kežmarku, dňa 22.11.2021



IV. Prílohy

Žiadne.

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov 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 21/2021.

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

.....
podpis znalca



Znalec: Ing. Jozef Zahradník,
Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby,

znalec, odbor: Stavebníctvo, odvetvia:
evidenčné číslo znalca

Zadávateľ: Ing. Pavol Ganzarčík,

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 15.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK **č. 540 / 2021**

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dobrovoľnej dražby:

Pozemky p.č. KN-E 7295, KN-E 7260, KN-E 7472, KN-E 2649 a KN-C 1830/257 v k.ú. Veľká v rozsahu podľa
objednávky.

Počet strán (z toho príloh): 52 (39)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Poprade dňa 18.11.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dobrovoľnej dražby:
Pozemky p.č. KN-E 7295, KN-E 7260, KN-E 7472, KN-E 2649 a KN-C 1830/257 v k.ú. Veľká v rozsahu podľa objednávky.

2. Dátum vyžiadania posudku:

Písomná objednávka zo dňa 15.11.2021

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

15.11.2021 - dátum miestnej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

15.11.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- 5.1.1 Územnoplánovacia informácia zo dňa 09.11.2020, vydalo Mesto Poprad pod číslom: 78478/8168/2020 OUPD-St - kópia
- 5.1.2 Potvrdenie platnosti pôvodnej územnoplánovacej informácie zo dňa 08.11.2021, vydalo Mesto Poprad pod číslom: 81260/9194/2021 - kópia

5.2 Podklady obstarané znalcom:

- 5.2.1 Výpis z LV č. 353 k.ú. Veľká, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.11.2021
- 5.2.2 Výpis z LV č. 3991 - čiastočný k.ú. Veľká, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.11.2021
- 5.2.3 Informatívne kópie z mapy, k.ú. Veľká vytvorené cez katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 17.11.2021
- 5.2.4 Územný plán mesta Poprad - čiastočný (zdroj internet)
- 5.2.5 Overenie skutkového stavu zisteného pri obhliadke
- 5.2.6 Fotodokumentácia a polohopis

6. Použité právne predpisy:

- 6.1 Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch
- 6.2 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.
- 6.3 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracoval Ing. Marián Vyparina a kol. ÚSI Žilinská univerzita, 2. vydanie 2001
- 6.4 Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 6.5 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
- 6.6 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
- 6.7 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
- 6.8 Programové vybavenie HYPO - verzia 19.50.001 vypracoval KROS s.r.o. Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Znalecký posudok odovzdať v troch písomných vyhotoveniach vrátane farebnej fotodokumentácie, 2 x CD.

III. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Vlastnícké vzťahy:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Poprad
Obec: POPRAD
Katastrálne územie: VeľkáDátum vyhotovenia 16.11.2021
Čas vyhotovenia: 19:25:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 353

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
1714/ 1	1146	orná pôda	0		2
1714/ 2	747	orná pôda	0		2
1716	1870	orná pôda	0		2
1743	4393	orná pôda	0		2
1916/ 1	778	trvalý trávny porast	0		2
2261	1359	trvalý trávny porast	0		2
2649	1388	trvalý trávny porast	0		2
3815	735	trvalý trávny porast	0		2
3890	2076	lesný pozemok	0		2
6153	2086	orná pôda	0		2
6154	1884	orná pôda	0		2
6155	1192	orná pôda	0		2
6311	1481	orná pôda	0		2
7260	4673	orná pôda	0		2
7295	2838	orná pôda	0		2
7413	1470	trvalý trávny porast	0		2
7472	4446	orná pôda	0		2
7724	4043	orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Litvin Vladimír r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č.j. C 197/2005-Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

Titul nadobudnutia

D 2134/92-243/95

Titul nadobudnutia

4D 523/99,Z 3047/99-89/00

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Litvin Vladimír r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)
Rozhodnutie č.j. C 197/2005-Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

Titul nadobudnutia

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlasnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
5 Iľušínová Jana

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E 2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)
Dedičstvo 26D2379/05, Z 346/05

Titul nadobudnutia

ČASŤ C: TÁRCHY

Por.č.:

- 3 Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
- 3 Vecné bremeno spočívajúce sťažiť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501, Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa 28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
- 4 Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
- 4 Vecné bremeno spočívajúce sťažiť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501, Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa 28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
- 5 Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava podľa V 1446/13, vklad povolený 15.5.2013

Iné údaje:

zap.357 zident;

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Poprad
Obec: POPRAD
Katastrálne územie: Veľká

Dátum vyhotovenia 16.11.2021

Čas vyhotovenia: 19:29:14

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3991

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1830/257	355	orná pôda	1	2		

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zasľavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 LITVÍN Vladimír,

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

Titul nadobudnutia Rozhodnutie č.j. C 197/2005 - Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

Titul nadobudnutia D 2134/92-243/95

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Slovenská republika

3 / 4

Identifikátor:

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-

2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1807/97 zo dňa 4.12.1997 - 185/15

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2372/98 zo dňa 26.11.1998 - 185/15

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme ŽSR, Klemensova 8, Bratislava, PSC 813 61, SR

IČO : 31364501

Poznámka Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

K vlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

5 K vlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

Poznámka:

Bez zápisu.

1.2 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.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 15.11.2021 za účasti objednávateľa znaleckého posudku, pričom boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku.

1.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Právna aj grafická dokumentácia súhlasí so skutočnosťou.

1.5. Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností súhlasia so skutkovým stavom.

1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- 1.6.1. Pozemok p.č. KN-E 7295, k.ú. Veľká o výmere 2838 m² orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 353, k.ú. Veľká
- 1.6.2. Pozemok p.č. KN-E 7260, k.ú. Veľká o výmere 1562 m² (výmera podľa objednávky) orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 353, k.ú. Veľká
- 1.6.3. Pozemok p.č. KN-E 7472, k.ú. Veľká o výmere 402 m² (výmera podľa objednávky) orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 353, k.ú. Veľká
- 1.6.4. Pozemok p.č. KN-E 2649, k.ú. Veľká o výmere 837 m² (výmera podľa objednávky) trvalý trávny porast, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 353, k.ú. Veľká
- 1.6.5. Pozemok p.č. KN-C 1830/257, k.ú. Veľká o výmere 355 m² orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, evidovaný na LV č. 3991, k.ú. Veľká

Poznámka: Ostatné nehnuteľnosti, evidované na LV č. 353, k.ú. Veľká, nie sú predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku.

1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Definície pojmov****Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{Poz} = M \cdot VSH_{MJ} [Eur]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VSH_{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

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [Eur/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej vo vyhláške 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).

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

K _{DE}	–	koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)
K _S	–	koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)
K _V	–	koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
K _D	–	koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)
K _F	–	koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)
K _I	–	koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)
K _Z	–	koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)
K _R	–	koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť

POPIS

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Poprad, v k.ú. Veľká, ktoré sú podľa LV č. 353 evidované ako orná pôda a trvalý trávny porast. Pozemky p.č. KN-E 7260 a KN-E 7472 sa nachádzajú severne od mesta Poprad, vzdialené od centra mesta cca 5 min autom a pozemok p.č. KN-E 2649 sa nachádza na severozápadnom okraji mesta Poprad.

Pozemok p.č. KN-E 7260 je situovaný v poľnohospodárskej lokalite, v bezprostrednej blízkosti hlavného cestného ťahu z Popradu do Starého Smokovca pri ceste č. 534. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vzdialenú. Pozemok je rovinatý, v lokalite je obmedzená možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Dostupnosť ohodnocovaného pozemku je v súčasnosti po ceste č. 534.

Pozemok p.č. KN-E 7472 je situovaný v poľnohospodárskej lokalite, v blízkosti hlavného cestného ťahu z Popradu do Starého Smokovca pri ceste č. 534. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vzdialenú. Pozemok je rovinatý, v lokalite je obmedzená možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Dostupnosť ohodnocovaného pozemku je v súčasnosti po ceste č. 534 a po poľnohospodársky využívaných, nespevnených komunikáciách.

Pozemok p.č. KN-E 2649 je situovaný v poľnohospodárskej lokalite, v blízkosti diaľnice D1. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vzdialenú. Pozemok je rovinatý, v lokalite je obmedzená možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Dostupnosť ohodnocovaného pozemku je v súčasnosti len po poľnohospodársky využívaných, nespevnených komunikáciách.

Pozemok p.č. KN-C 1830/257 je situovaný v poľnohospodárskej lokalite, v blízkosti hlavného cestného ťahu z Popradu do Starého Smokovca pri ceste č. 534. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vzdialenú. Pozemok je rovinatý, v lokalite je obmedzená možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Dostupnosť ohodnocovaného pozemku je v súčasnosti po ceste č. 534 a po poľnohospodársky využívaných, nespevnených komunikáciách.

Mesto Poprad má cca 52000 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky p.č. KN-E 7472 a KN-E 2649 sú v súčasnosti využívané na poľnohospodárske účely, ohodnocovaný pozemok p.č. KN-E 7260 je z časti zastavaný cestným telesom cesty č. 534, z časti účelovou poľnohospodárskou komunikáciou a z časti je využívaný na poľnohospodárske účely a ohodnocovaný pozemok p.č. KN-C 1830/257 je zastavaný telesom železničnej trate TEŽ.

- Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-E 7260 sa podľa Územnoplánovacej informácie Mesta Poprad, nachádza v lokalite plôch dopravnej vybavenosti (viď. prílohy č. 5 a 6 tohto znaleckého posudku). Iné využitie ohodnocovaného pozemku sa nedá predpokladať.
- Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-E 7472 sa podľa Územného plánu Mesta Poprad, nachádza vo výhľadovej lokalite plôch rekreácie, oddychu a športových zariadení nadmestského významu (viď. príloha č. 7 tohto znaleckého posudku). Iné využitie ohodnocovaného pozemku sa nedá predpokladať.
- Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-E 2649 sa podľa Územnoplánovacej informácie Mesta Poprad, nachádza vo výhľadovej lokalite plôch parkov (viď. príloha č. 6 tohto znaleckého posudku). Iné využitie ohodnocovaného pozemku sa nedá predpokladať.
- Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-C 1830/257 sa podľa Územného plánu Mesta Poprad, nachádza vo lokalite plôch dopravných zariadení, stavieb a objektov (viď. príloha č. 7 tohto znaleckého posudku). Iné využitie ohodnocovaného pozemku sa nedá predpokladať.

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaných pozemkov, ponechávam koeficient povyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 1,0 a aj koeficient redukujúcich faktorov (k_R) ponechávam na hodnotu 1,0 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Viď časť 1.1 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]
KN-E 7260	orná pôda	1562,00	1/1	1562,00
KN-E 7472	orná pôda	402,00	1/1	402,00
KN-E 2649	trvalý tráv. porast	837,00	1/1	837,00
KN-C 1830/257	orná pôda	355,00	1/1	355,00
Spolu výmera				3 156,00

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 16,60 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80

k_z Koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné ekonomické faktory, vývoj cien pozemkov v danom mieste a čase	1,00
k_r Koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,8000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,8000$	13,28 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. KN-E 7260	$1\,562,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20\,743,36
parcela č. KN-E 7472	$402,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5\,338,56
parcela č. KN-E 2649	$837,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11\,115,36
parcela č. KN-C 1830/257	$355,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4\,714,40
Spolu		41\,911,68

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Veľká - 2. časť**POPIS****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia okresného mesta Poprad, v k.ú. Veľká, ktorý je podľa LV č. 353 evidovaný ako orná pôda. Pozemok sa nachádza severne od mesta Poprad, vzdialený od centra mesta cca 5 min autom.

Pozemok je situovaný v poľnohospodárskej lokalite. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vzdialenú. Pozemok je rovinný, v lokalite nie je možnosť napojenia sa na verejné inžinierske siete.

Prístup ku ohodnocovanému pozemku v súčasnosti nie je zabezpečený. Dostupnosť ohodnocovaného pozemku je v súčasnosti len po poľnohospodársky využívaných, nespevnených komunikáciách. Mesto Poprad má cca 52000 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je v súčasnosti využívaný na poľnohospodárske účely. Ohodnocovaný pozemok sa podľa Územnoplánovacej informácie Mesta Poprad, nachádzajú vo výhľadovej lokalite plôch športovísk a ihrísk (viď. prílohy č. 5 a 6 tohto znaleckého posudku). Iné využitie ohodnocovaného pozemku sa nedá predpokladať.

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Viď časť 1.1 TÁRCHY 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]
KN-E 7295	orná pôda	2838,00	1/1	2838,00

Obec:
Výhodisková hodnota:

Poprad
VH_{MJ} = 16,60 Eur/m²

Dznenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné ekonomické faktory, vývoj cien pozemkov v danom mieste a čase	1,00
K koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,7200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\hat{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,7200$	11,95 Eur/m ²

VÝHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
Parcela č. KN-E 7295	$2\,838,00 \text{ m}^2 * 11,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	33 914,10
Spolu		33 914,10

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť	KN-E 7260	1 562,00
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť	KN-E 7472	402,00
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť	KN-E 2649	837,00
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť	KN-C 1830/257	355,00
Pozemky v k.ú. Veľká - 2. časť	KN-E 7295	2 838,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť - parc. č. KN-E 7260 (1 562 m ²)	20 743,36
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť - parc. č. KN-E 7472 (402 m ²)	5 338,56
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť - parc. č. KN-E 2649 (837 m ²)	11 115,36
Pozemky v k.ú. Veľká - 1. časť - parc. č. KN-C 1830/257 (355 m ²)	4 714,40
Pozemky v k.ú. Veľká - 2. časť - parc. č. KN-E 7295 (2 838 m ²)	33 914,10
Spolu pozemky (5 994,00 m ²)	75 825,78
Všeobecná hodnota celkom	75 825,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	75 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisícosemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Vid časť 1.1 ŤARCHY 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 pozemkov, 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.



Poprade, dňa 18.11.2021

Ing. Jozef Zahradník

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Písomná objednávka zo dňa 15.11.2021	str.č.13-15
Príloha č.2	Výpis z LV č. 353 k.ú. Veľká zo dňa 16.11.2021	str.č.16,17
Príloha č.3	Výpis z LV č. 3991 - čiastočný k.ú. Veľká zo dňa 16.11.2021	str.č.18,19
Príloha č.4	Informatívne kópie z mapy, k.ú. Veľká zo dňa 17.11.2021	str.č.20-22
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia Mesta Poprad zo dňa 09.11.2020	str.č.23-46
Príloha č.6	Potvrdenie platnosti pôvodnej územnoplánovacej informácie zo dňa 08.11.2021	str.č.47,48
Príloha č.7	Územný plán Mesta Poprad - čiastočný (zdroj internet)	str.č.49,50
Príloha č.8	Fotodokumentácia a polohopis	str.č.51

Ing. Pavol Ganzarčík,
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,

Ing. Jozef Zahradník
Znalec v odbore stavebníctvo

V Spišskej Belej 15. 11. 2021

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Objednávam si u Vás vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku č. 491/2020 na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, na parcely, resp. časti pôvodných parciel, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Veľká, okres Poprad a ktoré sú územným plánom určené na zastavanie. Parcely vedené na LV č. 353 registra KN E č. 7295- celá výmera, 7260- 1 562,0 m², 7472- 402,0 m², 2649 – 837,0 m² a parcela KN C č. 1830/257 o výmere 3550 m² – táto parcela nebola v znaleckom posudku č. 491/2020 ohodnocovaná.

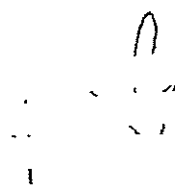
Jedná sa o časti pôvodných parciel, resp. celú parcelu 1830/257, ktoré sú územnoplánovacej informácii určené územným plánom mesta Poprad na zastavanie.

V znaleckom posudku žiadame vypočítať všeobecnú hodnotu pozemkov pre uvedené výmery pôvodných parciel.

Počet: 3 ks + CD

Účel posudku: Dobrovoľná dražba.

Datum odovzdania: do 30. 11. 2021

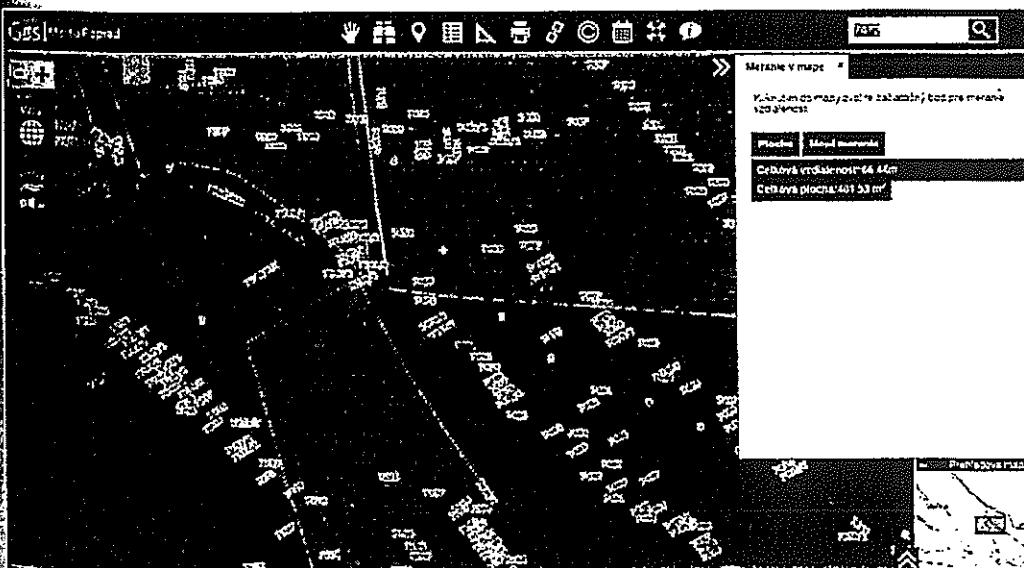
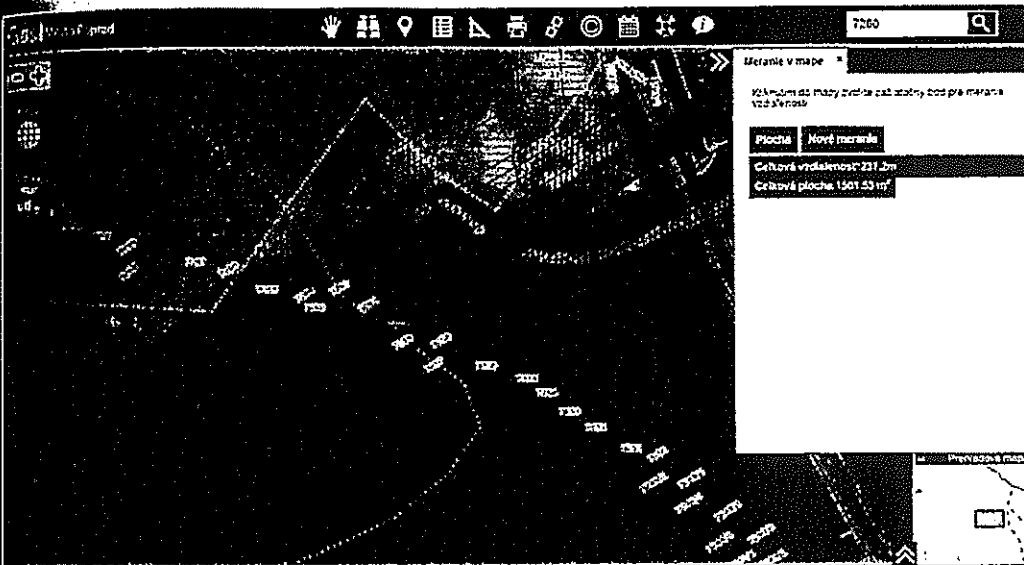
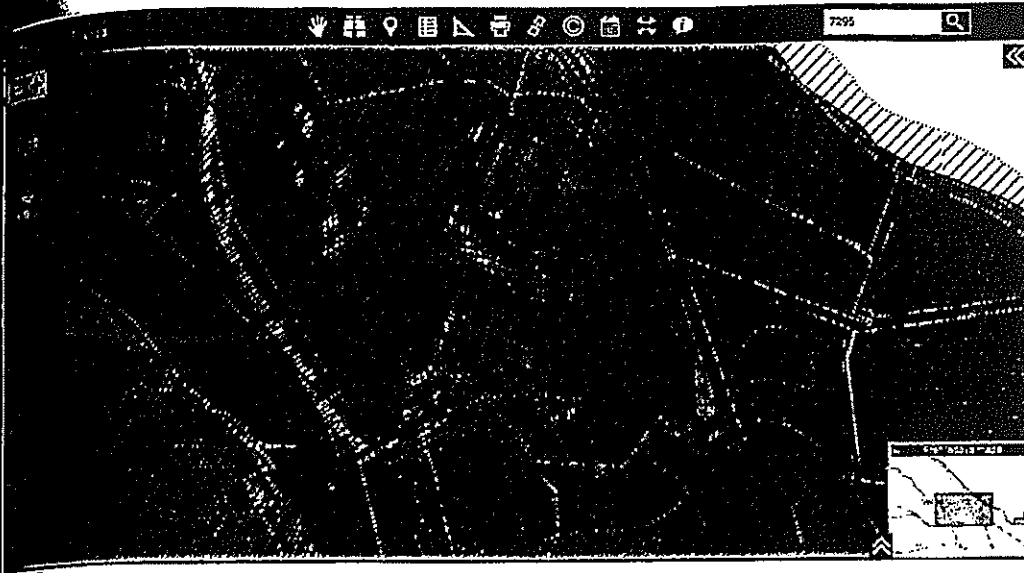


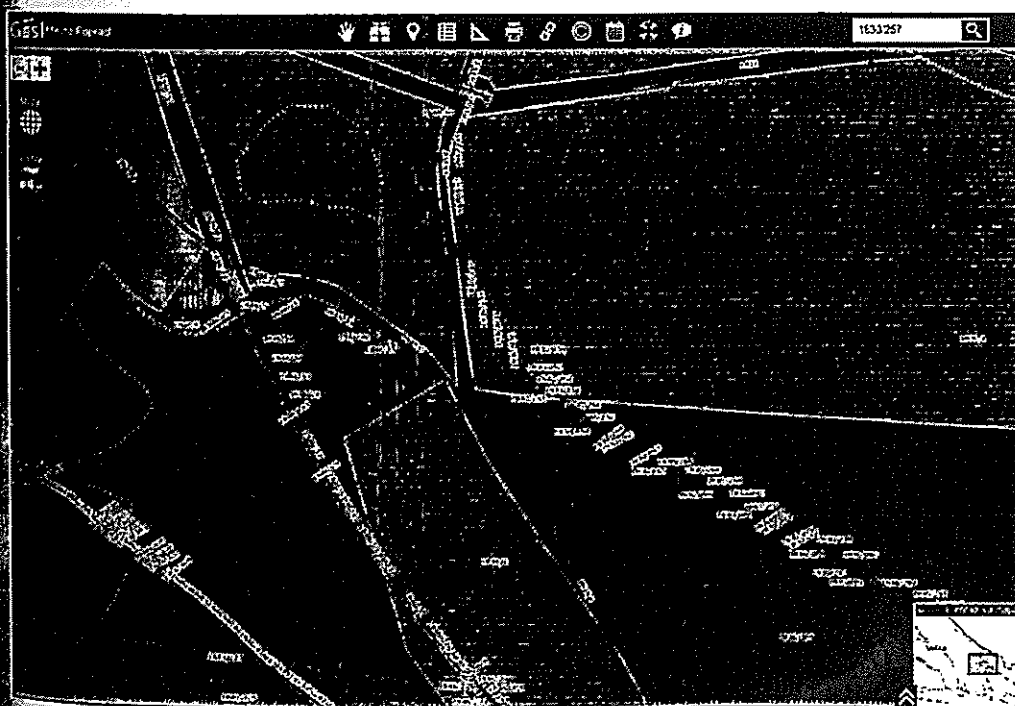
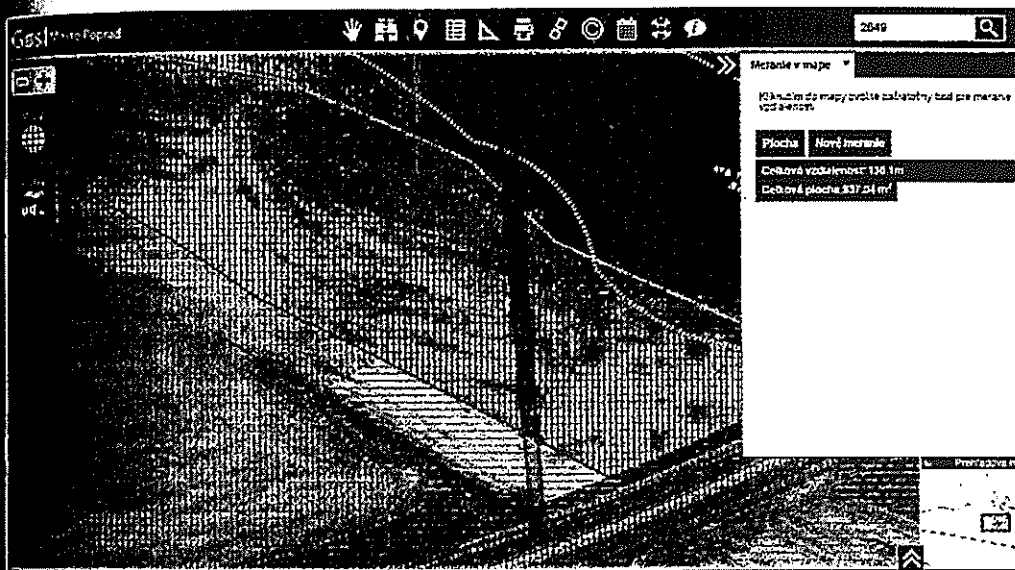
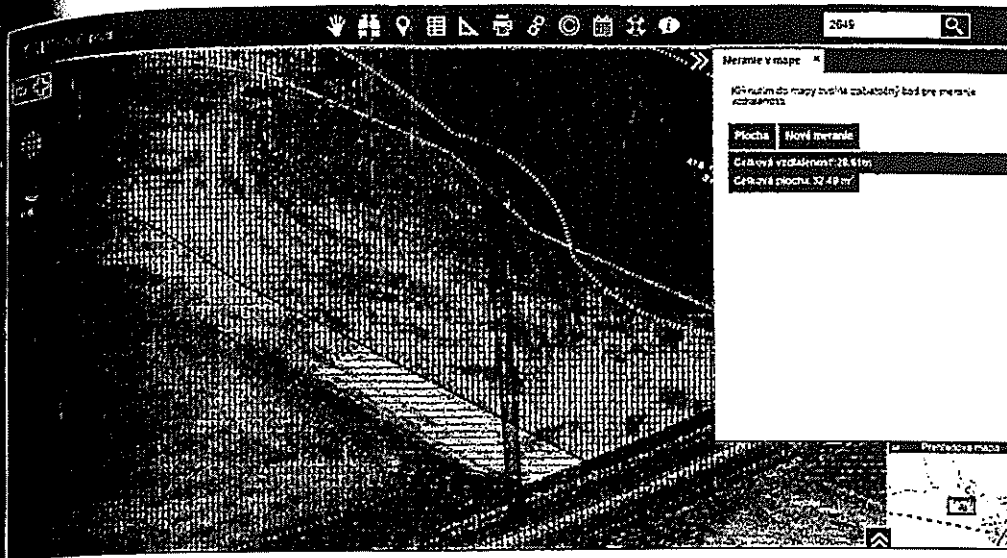
objednávateľ

Príloha:

Územnoplánovacia informácia mesta Poprad zo dňa 8. 11. 2021 č.: 81260/9194/2021 .

Lokalizácia parciel vzhľadom k územnému plánu.





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
 Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: Poprad
 Katastrálne územie: Veľká

Dátum vyhotovenia 16.11.2021
 Čas vyhotovenia: 19:25:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 353

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
1714/1	1146	orná pôda	0		2
1714/2	747	orná pôda	0		2
1716	1870	orná pôda	0		2
1743	4393	orná pôda	0		2
1916/1	778	trvalý trávny porast	0		2
1916/2	1359	trvalý trávny porast	0		2
1917	1388	trvalý trávny porast	0		2
1918	736	trvalý trávny porast	0		2
1930	2076	lesný pozemok	0		2
6153	2086	orná pôda	0		2
6154	1884	orná pôda	0		2
6155	1192	orná pôda	0		2
7413	1481	orná pôda	0		2
7261	4673	orná pôda	0		2
7295	2838	orná pôda	0		2
7413	1370	trvalý trávny porast	0		2
7472	4446	orná pôda	0		2
7472	4043	orná pôda	0		2

Legenda:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vlastník

3 Litvin Vladimír r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Príloha

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-

2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E

2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)

Rozhodnutie č.j. C 197/2005-Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR

č.180/1995 z.z.

Príloha

D 2134/92-243/95

Príloha

4D 523/99,Z 3047/99-89/00

Vlastník

4 Litvin Vladimír r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Príloha

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-

2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E

2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)

Rozhodnutie č.j. C 197/2005-Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR

č.180/1995 z.z.

Alternatívny výpis

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 / 2

Dátum narodenia :

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-
2017/000464-061-JE zo dňa 20.7.2017 (E 1714/1, E 1714/2, E 1716, E 1743, E 1916/1, E
2261, E 3815, E 3890, E 6153, E 6154, E 6155, E 7260, E 7295, E 7413, E 7472, E 7724)
Dedičstvo 26D2379/05, Z 346/05

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

- Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve
vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom
rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45,
821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
- Vecné bremeno spočívajúce strpieť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť
prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku
EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501,
Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa
28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
- Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve
vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom
rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45,
821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 14.5.2013
- Vecné bremeno spočívajúce strpieť uloženie stavby, preložky diaľkového a traťového kábla a umožniť
prístup k zariadeniu stavby za účelom vykonania údržby a opráv po celú dobu životnosti zariadenia na pozemku
EKN p.č.1714/1 (diel 93) podľa GP 206/2012 v prospech Železnice Slovenskej republiky, IČO: 31 364 501,
Klemensova 8, 813 61 Bratislava podľa Rozhodnutia o vyvlastnení č. 38686/1320/2015-OSP-Vo zo dňa
28.4.2015 - Z 2894/15 - číslo zmeny 719/15
- Vecné bremeno spočívajúce v práve uložiť inžinierske siete na KN-E pozemku p.č. 2649 (diel 64,65), v práve
vstupu za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby, rekonštrukcie a opráv inžinierskych sietí v nevyhnutnom
rozsahu podľa GP č. 21/11 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., IČO: 35 919 001, Mlynské Nivy 45,
821 09 Bratislava podľa V 1445/13, vklad povolený 15.5.2013

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

zap.357 zident;

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Bez zápisu.

Príloha: Príloha, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Poprad
 POPRAD
 katastrálne územie: Veľká

Dátum vyhotovenia 16.11.2021

Čas vyhotovenia: 19:29:14

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3991

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
157	355	orná pôda	1	2		

1. Používanie 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

2. Umiestenie pozemku:

2. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1.1. Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1.1.1. Právneho vzťahu: Vlastník

1.1.1.1. LITVÍN Vladimír,

1 / 4

Dátum narodenia :

1.1.2.1.1. Dátum

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

1.1.2.1.2. Dátum

Rozhodnutie č.j. C 197/2005 - Z 2605/05 zo dňa 16.09.2005 podľa §7 ods.3,4 zákona NR SR č.180/1995 z.z.

1.1.2.1.3. Dátum

D 2134/92-243/95

1.1.2.1.4. Právneho vzťahu:

Vlastník

1.1.2.1.5. Slovenská republika

3 / 4

1.1.2.1.6. Identifikátor :

1.1.2.1.7. Dátum

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

1.1.2.1.8. Dátum

Kúpna zmluva V 1807/97 zo dňa 4.12.1997 - 185/15

1.1.2.1.9. Dátum

Kúpna zmluva V 2372/98 zo dňa 26.11.1998 - 185/15

1.1.2.1.10. Právneho vzťahu:

Správca

1.1.2.1.11. Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme ŽSR, Klemensova 8, Bratislava, PSC 813 61, SR

1.1.2.1.12. Dátum

31364501

1.1.2.1.13. Dátum

Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-PP-PLO-2017/000464-061-UE zo dňa 20.7.2017 (C 1830/257)

1.1.2.1.14. Vlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

2. TACHY

2.1. Dátum

2.2. Dátum

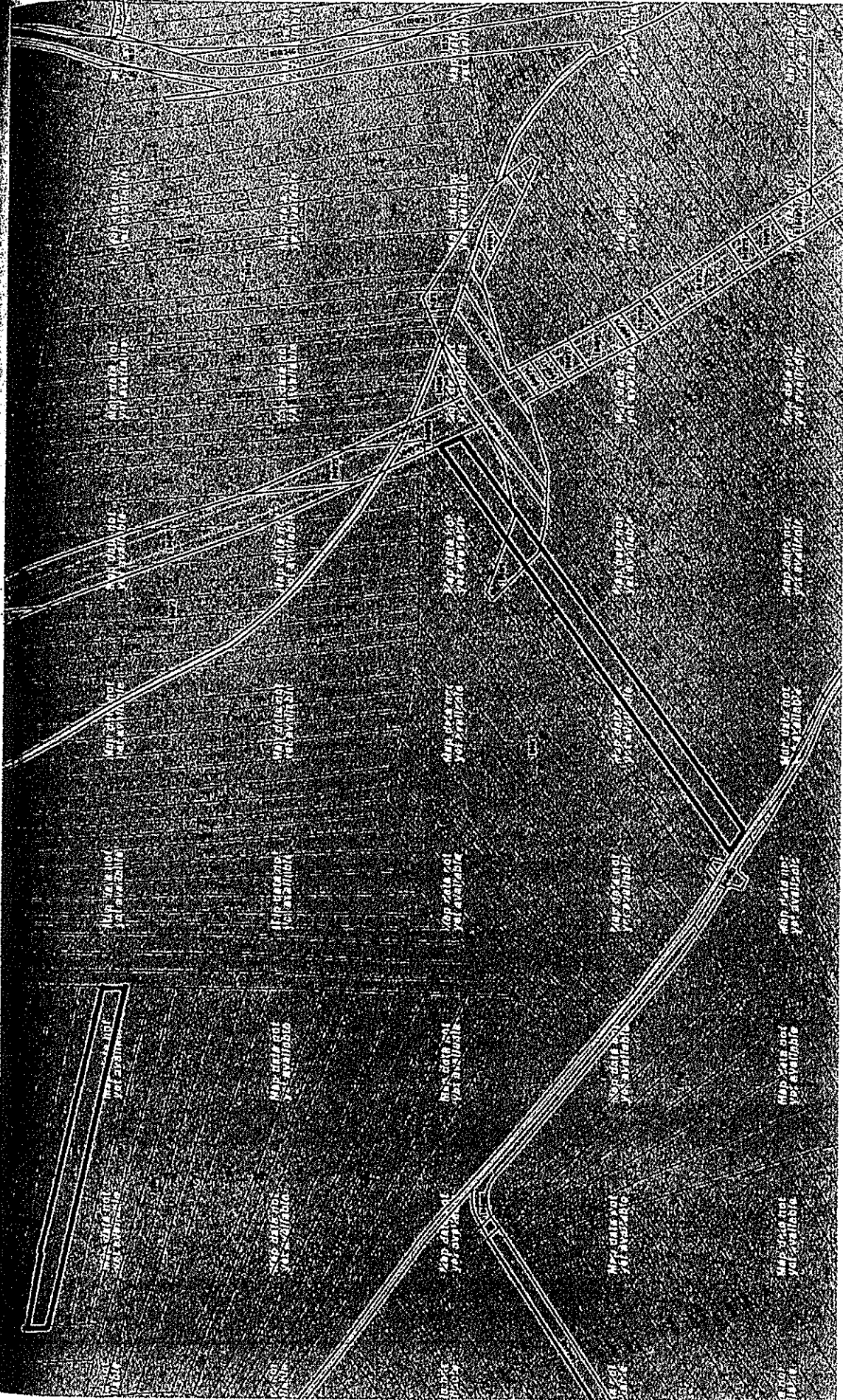
2.3. K vlastníkovi por.č. 4 je pod por.č.5 správa k všetkým nehnuteľnostiam tohoto listu vlastníctva

2.4. Dátum

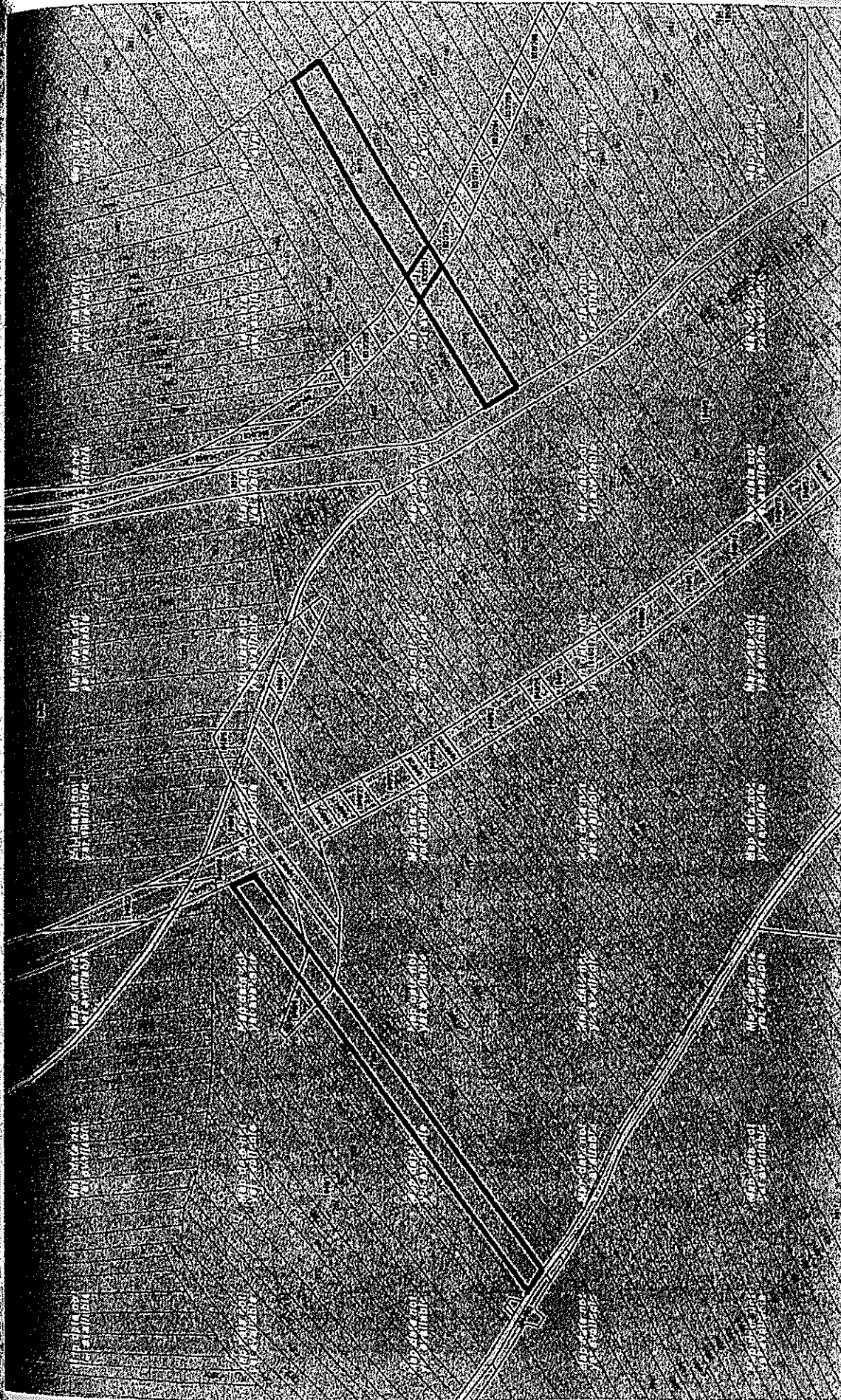
2.5. Dátum

2.6. Dátum

Údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby v súvislosti s výpisom z katastra nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

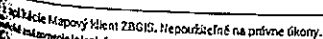


Vytvorené z aplikácie Mapový kľúč ZOBIS. Nepoužívajte na právne účely.
Mierka a grafická zastaranosť nie je zárukou a je zodpovedná za výber informácií a ich spracovanie. Všetky údaje sú poskytované na vlastnú zodpovednosť.



(1/3)

Vykreslené a sešitované Mapový ústav ZÚSIS, Nepokukovské na předměstí Olomouce.
Měřítko 1:5000, vzhledem k tomu, že se jedná o plán, který je určen k použití jako základ pro výstavbu a ostatní účely, není-li v něm uvedeno jinak.



Právnické Mapový klient ZBGIS. Nepoužívejte na právní účely.



Mesto Poprad

Ing. Pavol Ganzarčík

D. 11. 11. 2020

Váš list číslo/zo dňa
21.10.2020Naše číslo
78478/8168/2020
OUPD-StVybavuje/☎
Ing. arch. SchmidtPoprad
09.11.2020Vec
Územnoplánovacia informácia

Mesto Poprad, ako orgán územného plánovania podľa § 16 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), vydáva podľa súčasne platného územného plánu mesta Poprad túto územnoplánovacia informáciu:

Informácia na parcely č.	KN-E 1714/2, 1716, 1743
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	2 Pri dlhej ceste
Funkčná plocha	P – Plochy ornej pôdy
Regulačný blok	P1.x1

Informácia na parcelu č.	KN-E 1916/1
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	2 Pri dlhej ceste
Funkčná plocha	Z – Plochy nelesnej krajinej zelene
Regulačný blok	Z1.x1

J.

Informácia na parcelu č.	KN-E 2649
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parciel podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	L Letisko
Funkčná plocha	WT – Vodné plochy a toky
	Z – Plochy nelesnej krajinej zelene
	SP – plochy parkov
	P – Plochy ornej pôdy
Regulačný blok	WT1.x1
	Z1.x1
	SP1.011
	P1.x1
Urbanistický okrsk	2 Pri dlhej ceste
Funkčná plocha	P – Plochy ornej pôdy
Regulačný blok	P1.x1

Informácia na parcelu č.	KN-E 3815
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	1 Hony veľicko-sobotské
Funkčná plocha	PL – Plochy trvalých trávnatých porastov
	Z – Plochy nelesnej krajinej zelene
Regulačný blok	PL1.x1
	Z1.x1

Informácia na parcely č.	KN-E 6153, 6154, 6155
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	1 Hony veľicko-sobotské
Funkčná plocha	P – Plochy ornej pôdy
Regulačný blok	P1.x1

Informácia na parcelu č.	KN-E 7260
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	1 Hony veľicko-sobotské

Funkčná plocha	PL – Plochy trvalých trávnatých porastov
	R – Plochy rekreácie, športu a cestovného ruchu
	D- Plochy dopravnej vybavenosti
	Z – Plochy nelesnej krajiny zelene
Regulačný blok	PL1.x1
	R1.013
	D0.x0
	Z1.x1

Informácia na parcelu č.	KN-E 7295
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcely podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	1 Hony veľicko-sobotské
Funkčná plocha	RI – Plochy športovísk a ihrísk
Regulačný blok	RI3.x1

Informácia na parcelu č.	KN-E 7413
Katastrálne územie	Veľká
Začlenenie parcel podľa územného plánu	
Urbanistický okrsk	1 Hony veľicko-sobotské
Funkčná plocha	Z – Plochy nelesnej krajiny zelene
Regulačný blok	P – Plochy orných pôd
	Z1.x1
	P1.x1

Pre posúdenie budúceho investičného zámeru na predmetných plochách platia nasledovné základné definície a ukazovatele intenzity využitia územia:

Okrskok L. Letisko prioritne:

- rozvíjať pre potreby rozvoja medzinárodného letiska vrátane občianskej vybavenosti

Okrskok 1 Hony veľicko-sobotské:

- rozvíjať ako voľnú krajinu s poľnohospodárskym využitím
- umiestniť rekreačné centrum so zameraním na jazdectvo a väzbu na Vysoké Tatry
- umiestniť golfové ihrisko

Okrskok 2 Pri dlhej ceste:

- rozvíjať ako poľnohospodársky využívanú krajinu s rešpektovaním ekostabilizačných prvkov

Funkčnú plochu P využívať ako plochy ornej pôdy v zmysle regulačného listu P1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

Funkčnú plochu PL využívať ako plochy trvalých trávnatých porastov v zmysle regulačného listu PL1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

Funkčnú plochu WT využívať ako vodné plochy a toky v zmysle regulačného listu WT1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

Funkčnú plochu Z využívať ako plochy nelesnej krajinnej zelene v zmysle regulačného listu Z1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

Funkčnú plochu RI využívať ako plochy športovísk a ihrísk v zmysle regulačného listu RI3, ktorý Vám zasielame v prílohe.

V regulačných blokoch P1.x1, PL1.x1, WT1.x1, Z1.x1, RI3.x1 rešpektovať nasledovnú priestorovú reguláciu:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - výškové obmedzenie: | - neurčuje sa |
| - miera zastavanosti: | - bez stavieb |
| - špecifická regulácia: | - neurčuje sa |

Funkčnú plochu SP využívať ako plochy parkov v zmysle regulačného listu SP1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

V regulačnom bloku SP1.011 rešpektovať nasledovnú priestorovú reguláciu :

- | | |
|-------------------------|--|
| - výškové obmedzenie: | - 1 nadzemné podlažie |
| | - maximálne 4 m od pôvodného terénu |
| - miera zastavanosti: | - maximálne 25 m ² na budovu |
| | - index zastavateľnosti I _z = 0,1 |
| - špecifická regulácia: | - neurčuje sa |

Funkčnú plochu R využívať ako plochy rekreácie, športu a cestovného ruchu v zmysle regulačného listu R1, ktorý Vám zasielame v prílohe.

V regulačnom bloku R1.013 rešpektovať nasledovnú priestorovú reguláciu:

- | | |
|-------------------------|---|
| - výškové obmedzenie: | - 1 nadzemné podlažie + podkrovie/ustúpené podlažie |
| | - maximálne 7 m od pôvodného terénu |
| - miera zastavanosti: | - objekt max. 50 m ² |
| | - index zelene I _e = 0,2 |
| - špecifická regulácia: | - neurčuje sa |

Funkčnú plochu D využívať ako plochy dopravnej vybavenosti v zmysle regulačného listu D0, ktorý Vám zasielame v prílohe.

V regulačnom bloku D0.x0 rešpektovať nasledovnú priestorovú reguláciu:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - výškové obmedzenie: | - neurčuje sa |
| - miera zastavanosti: | - neurčuje sa |
| - špecifická regulácia: | - neurčuje sa |

posumku KN-E parc. č. 7260 v k. ú. Veľká sú súčasťou dopravného priestoru cesty
ná komunikácia S11,5/80). Cez pozemok KN-E parc. č. 2649 v k. ú. Veľká
trasa pre navrhovanú obslužnú komunikáciu triedy C.

posumkov KN-E parc. č. 1714/2, 2649 v k. ú. Veľká sa nachádzajú v ochrannom pásme
II. Časť pozemku KN-E parc. č. 1716 v k. ú. Veľká sa nachádza v ochrannom
II/18. Časť pozemku KN-E parc. č. 7260 v k. ú. Veľká sa nachádza v ochrannom
II/534. Časť pozemku KN-E parc. č. 1714/2 v k. ú. Veľká sa nachádza
om pásme železničnej trate Žilina-Košice. Pozemky KN-E parc. č. 2649, 3815,
5 v k. ú. Veľká, resp. ich časti sa nachádzajú v ochranných pásmach letiska
ity.

posumok KN-E parc. č. 7260 v k. ú. Veľká prechádza navrhovaná trasa pre hlavný
pre Spišsko-popradskú vodárenskú sústavu v trase vodárenská nádrž Garajky-
vit-Poprad a prepojenie do Smokovcov. Cez pozemok KN-E parc. č. 7260
Veľká prechádza existujúca trasa diaľkového telekomunikačného kábla.

KN-E parc. č. 2649 v k. ú. Veľká je v kontakte s regionálnym biokoridorom
transké potoky. Pozemok KN-E parc. č. 1916/1 v k. ú. Veľká je v kontakte
onálnym biokoridorom NBk1 Rieka Poprad.

KN-E parc. č. 3815, 6153, 6154, 6155, 7295 v k. ú. Veľká a časti pozemkov KN-E
649, 7260 v k. ú. Veľká sa nachádzajú v ochrannom pásme TANAP-u.

z záväznej časti ÚPN mesta Poprad sú medzi verejnoprospešné stavby zaradené:

Rekonštrukcia a prestavba cesty II/534.

Hlavný privádzač pre Spišsko-popradskú vodárenskú sústavu v trase vodárenská
rajky-Suňava-Svit-Poprad a prepojenie do Smokovcov.

Nové miestne komunikácie vrátane chodníkov.

regulatívy a limity, ktoré platia pre funkčné plochy, v ktorých sa predmetné pozemky
ajú, sú uvedené v záväznej časti územného plánu. Kompletný územný plán
ladnutiu na mestskom úrade, oddelení územného plánu a dopravy.

úrad v Poprade, Odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
utím č. 1024/1998-PPF/123-Bá zo dňa 03.06.1998 udelil súhlas na perspektívne
poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci jednotlivých lokalít
ského rozvoja Územného plánu sídelného útvaru Poprad:

posumku KN-E parc. č. 7260 v k. ú. Veľká - lokalita 58P, 58.1P

posumok KN-E parc. č. 7295 v k. ú. Veľká - lokalita 58.3P

tom uvedeného rozhodnutia bolo odsúhlasenie lokalít navrhovaných na záber PPF
vacom horizontu. Lokality navrhované na záber PPF v prognóznom horizonte boli
ako rezerva.

úrad Prešov, Odbor opravných prostriedkov pod č. OU-PO-OOP4-2017/003665
18.01.2017 udelil súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy
bné zámery a iné zámery v lokalitách spracovaných v návrhu zmeny a doplnku 2016
ého plánu mesta Poprad:

posumku KN-E parc. č. 2649 v k. ú. Veľká - lokalita 7.R

Upozornenie:

Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom. Doba platnosti tejto informácie je jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná. Existenciu inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem je potrebné si vyžiadať u ich správcov. Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza ostatné vyjadrenia, súhlasy, rozhodnutia, povolenia a stanoviská vydávané podľa osobitných predpisov.

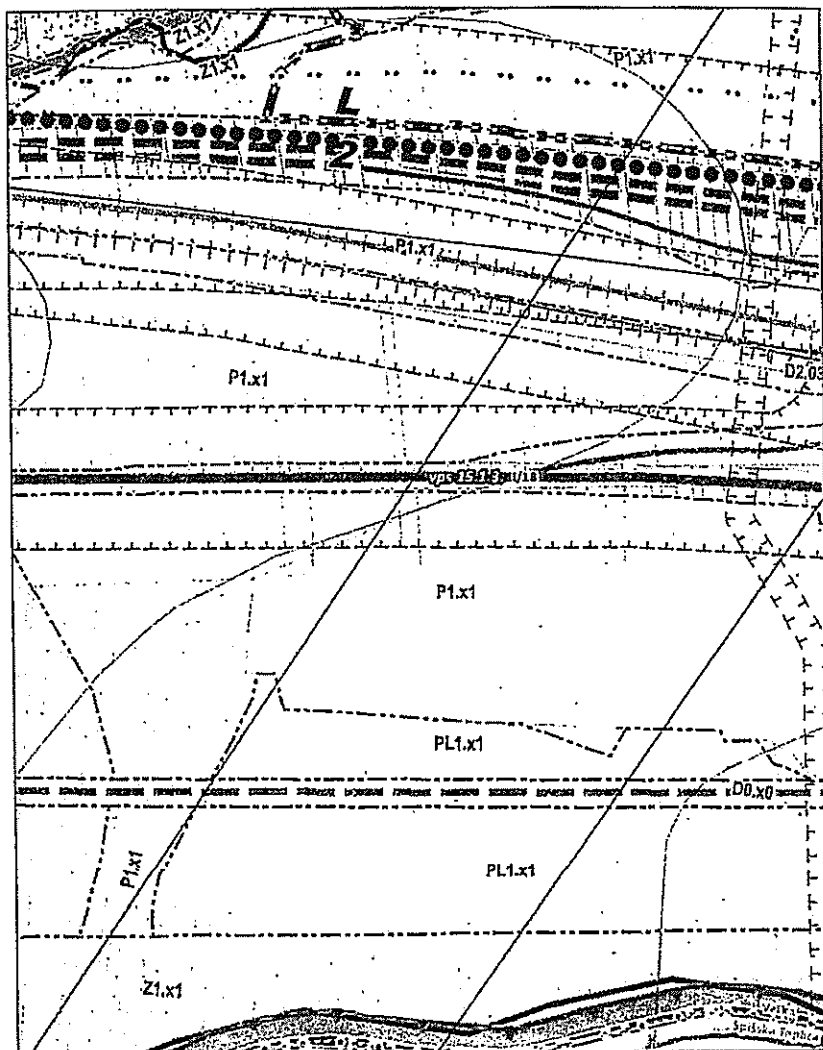
S pozdravom



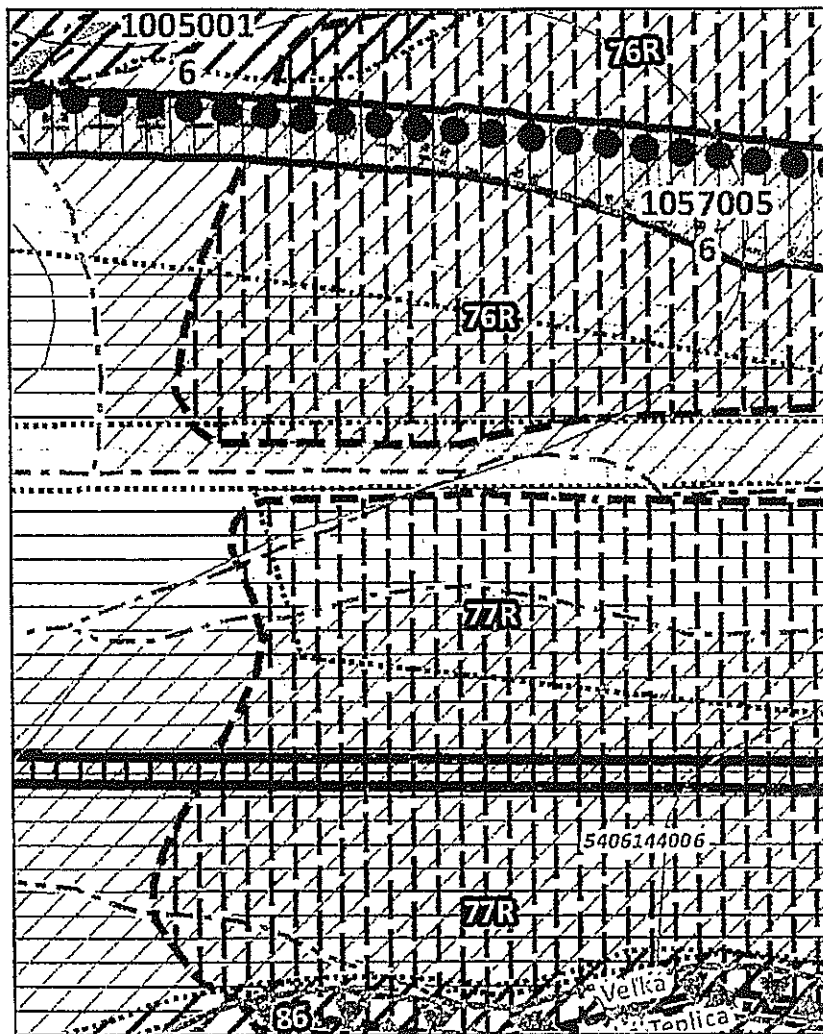
Ing. Anton Danko
primátor mesta

Prílohy

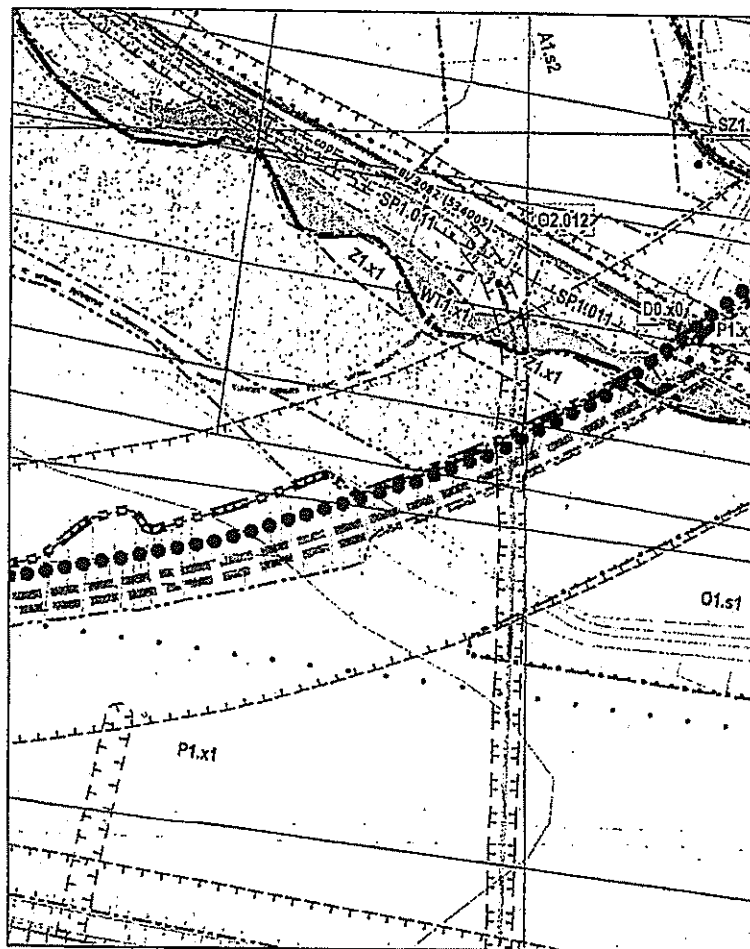
- 5x výrez z v. č. 5 - výkres regulatívov ÚPN mesta Poprad
- 5x výrez z v. č. 5 - vyhodnotenie predbežného záberu PP a LP ÚPN mesta Poprad
- regulačné listy P1, PL1, WT1, Z1, RJ3, SP1, R1, D0



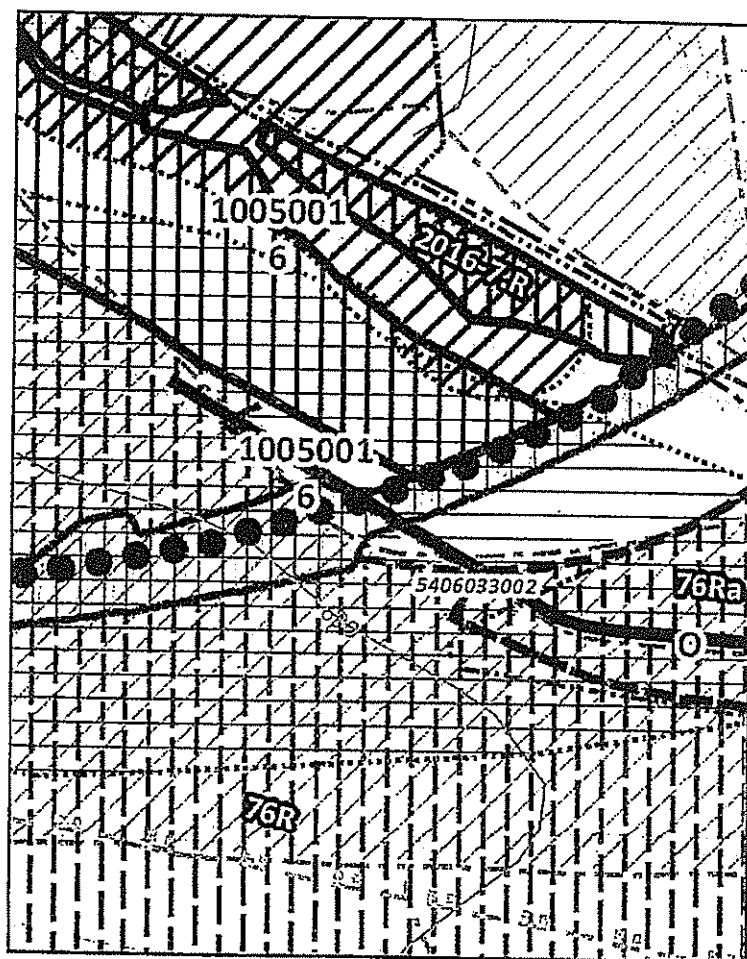
VÝREZ Z VÝKRESU Č. 5 – VÝKRES REGULATÍVOV
(pre pozemky KN-E parc. č. 1714/2, 1716, 1743, 1916/1 v k. ú. Veľká)



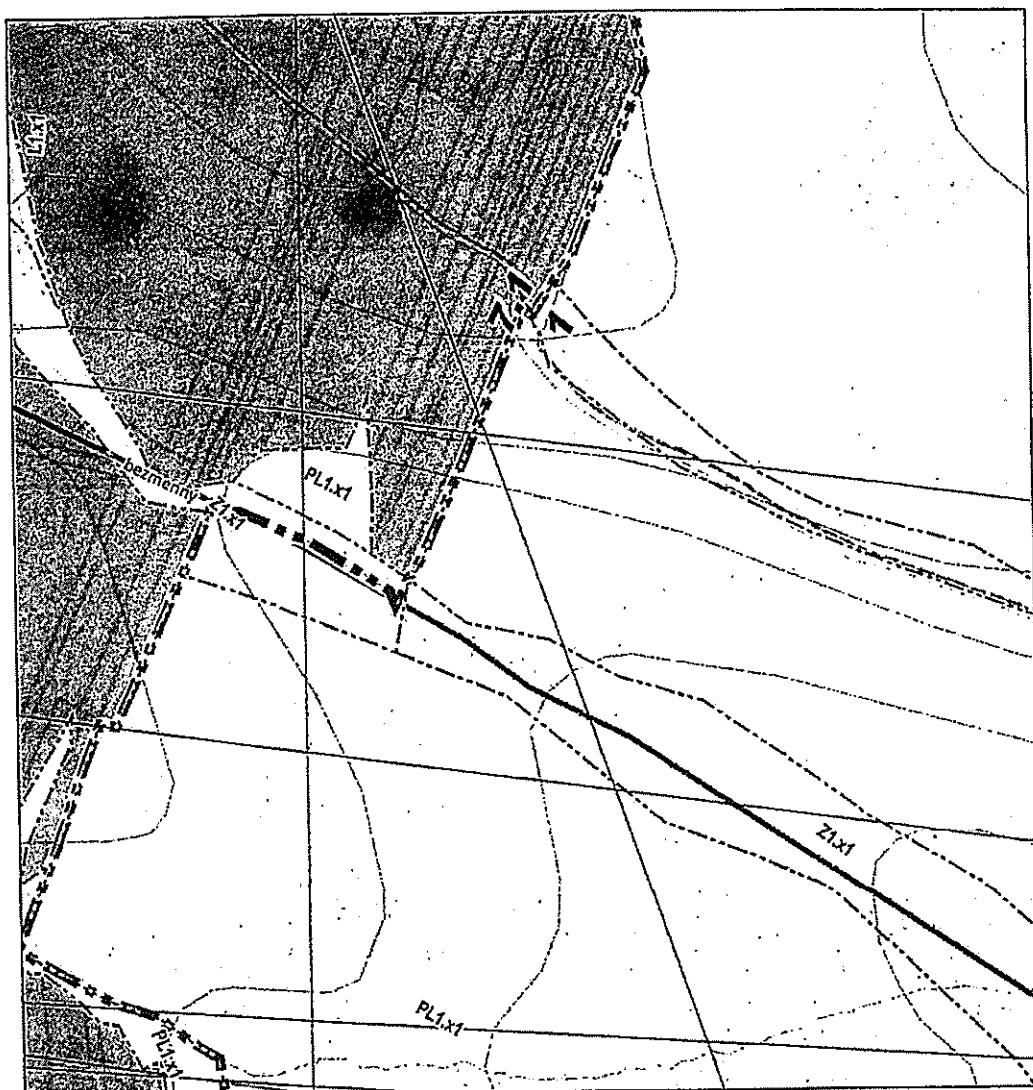
VÝREZ Z VÝKRESU Č. 7 - VYHODNOTENIE PREDBEŽNÉHO ZÁBERU PP A LP
(pre pozemky KN-E parc. č. 1714/2, 1716, 1743, 1916/1 v k. ú. Veľká)



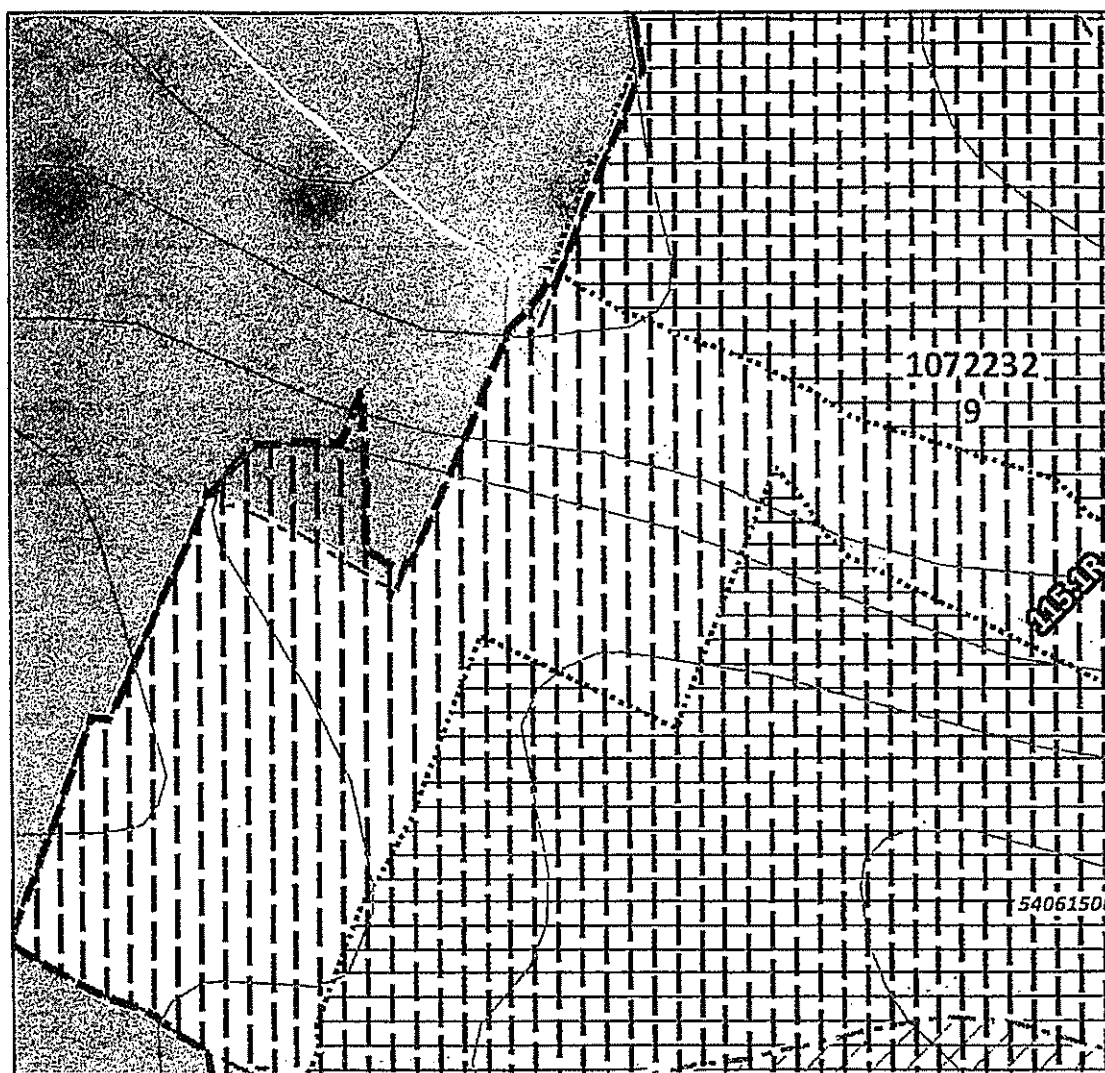
VÝREZ Z VÝKRESU Č. 5 – VÝKRES REGULATÍVOV
(pre pozemok KN-E parc. č. 2649 v k. ú. Veľká)



VÝREZ Z VÝKRESU Č. 7 – VYHODNOTENIE PREDBEŽNÉHO ZÁBERU PP A LP
(pre pozemok KN-E parc. č. 2649 v k. ú. Veľká)

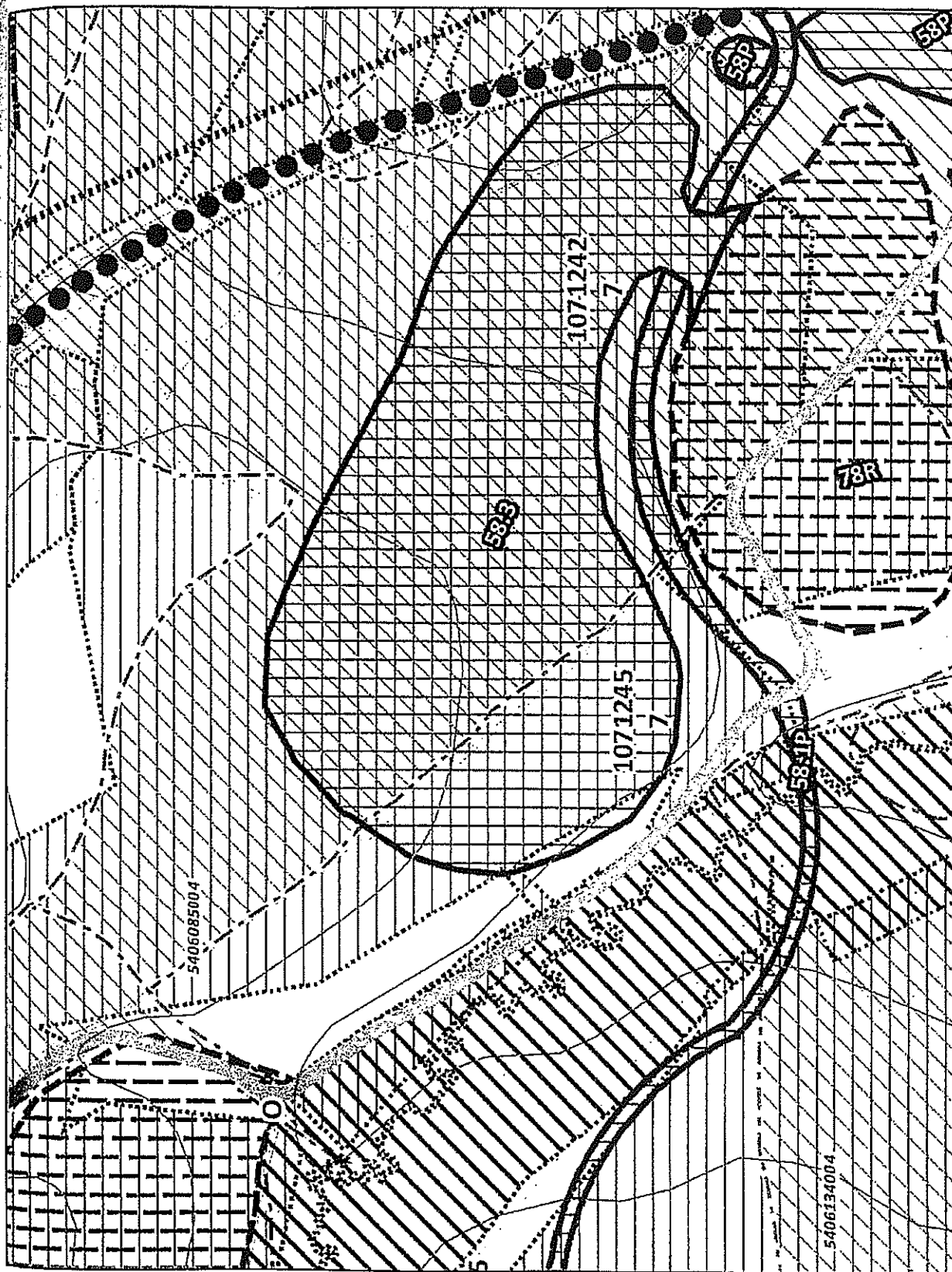


VÝREZ Z VÝKRESU Č. 5 – VÝKRES REGULATIVOV
(pre pozemok KN-E parc. č. 3815 v k. ú. Veľká)

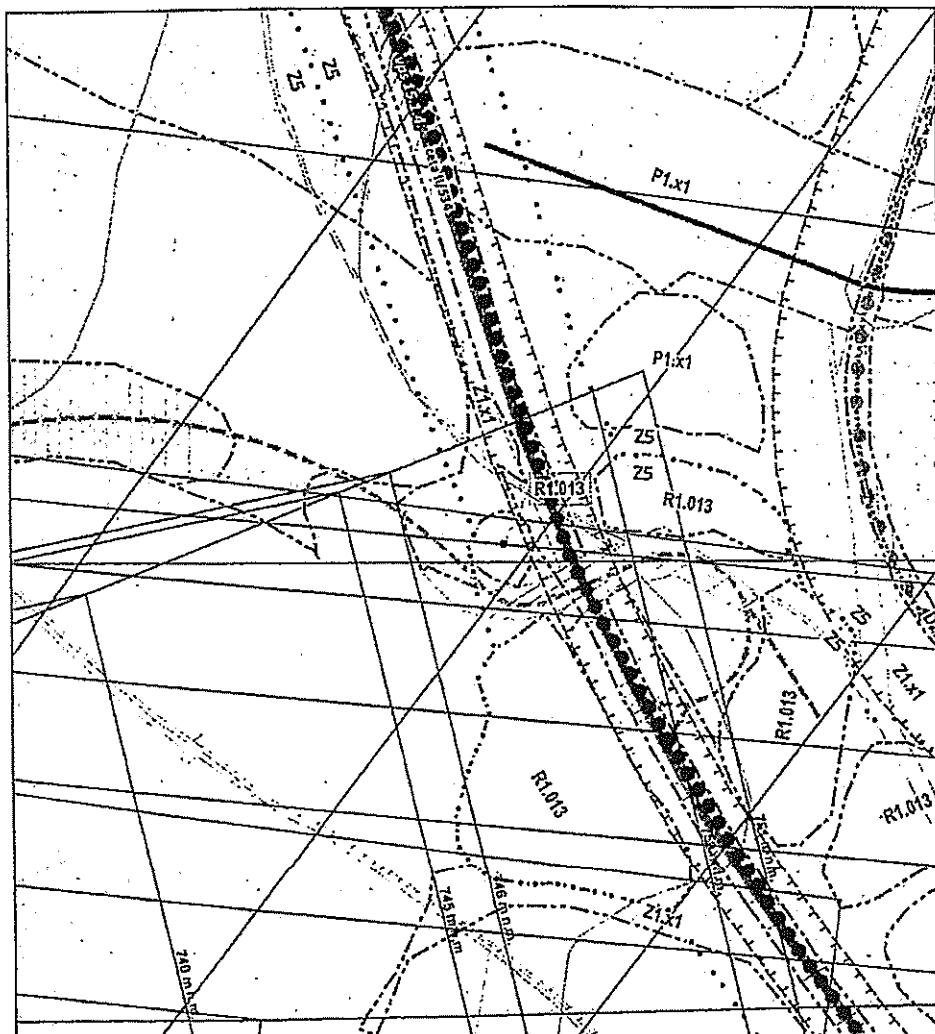


VÝREZ Z VÝKRESU Č. 7 – VYHODNOTENIE PREDBEŽNÉHO ZÁBERU PP A LP
(pre pozemok KN-E parc. č. 3815 v k. ú. Veľká)

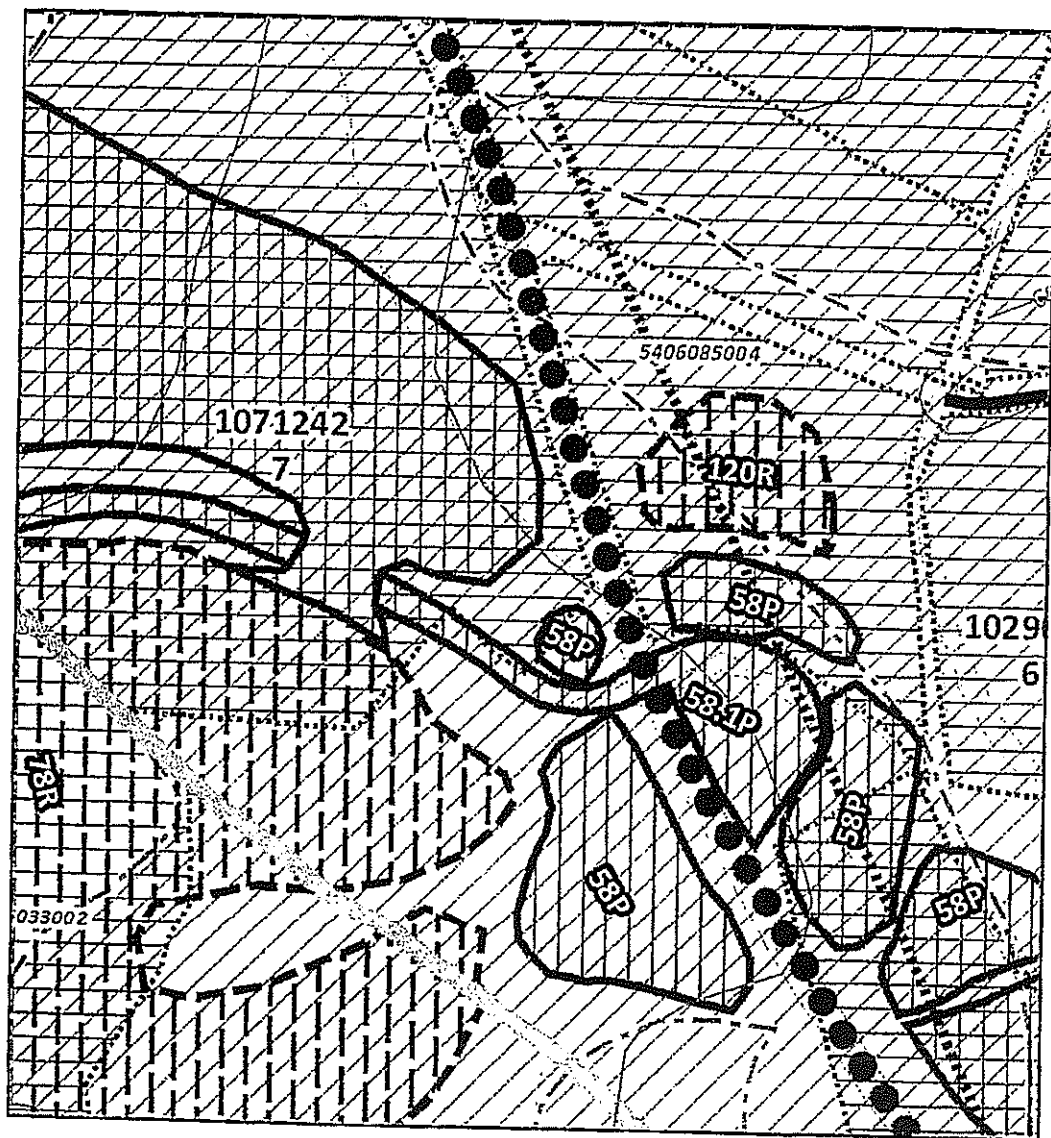
VÝREZ Z VÝKRESU Č. 5 – VÝKRES REGULATÍVOV
(pre pozemky KN-E parc. č. 6153, 6154, 6155, 7295 v k. ú. Veľká)



VÝREZ Z VÝKRESU Č. 7 – VYHODNOTENIE PREDBEŽNÉHO ZÁBERU PP A LP
(pre pozemky KN-E parc. č. 6153, 6154, 6155, 7295 v k. ú. Veľká)



VÝREZ Z VÝKRESU Č. 5 – VÝKRES REGULATÍVOV
(pre pozemky KN-E parc. č. 7260, 7413 v k. ú. Veľká)



VÝREZ Z VÝKRESU Č. 7 - VYHODNOTENIE PREDBEŽNÉHO ZÁBERU PP A LP
(pre pozemky KN-E parc. č. 7260, 7413 v k. ú. Veľká)

Zelená a modrá infraštruktúra

Plochy ornej pôdy 2.1.1

P1

Základná charakteristika

Poľnohospodársky využívané plochy

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Plochy poľnohospodárskej pôdy, najmä orná pôda vrátane krajinej zelene a ekostabilizačných prvkov. Nezastavateľné plochy s výnimkou stavieb technického, dopravného vybavenia územia (poľné cesty) a tranzitnej technickej infraštruktúry.

B. Využitie územia

pripustné nepripustné doplnkové

neurčuje sa

☐☐☐

Zelená a modrá infraštruktúra

Vodné plochy a toky 2.1.1

WT1

Základná charakteristika

Vodné toky, vodné plochy a vodohospodárske pozemky

A: Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Plochy trvalo zaplavené vodou a pozemky v okolí vodných tokov a vodných plôch. Nezastavateľné územie s výnimkou vodohospodárskych stavieb, protipovodňových stavieb a premostení.

B: Využitie územia

pripustné, nepripustné, doplnkové

neurčuje sa

☐☐☐

Základná charakteristika

Krajinná zeleň

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Prírodné plochy prevažne nelesnej drevinovej a krovínnej vegetácie. Územie nevyužívať pre účely poľnohospodárskej výroby okrem pestovania rýchlorastúcich energetických drevín, ak nejde o plochy súčasť územného systému ekologickej stability. Nezastavateľné plochy okrem dopravného (komunikácie), technického vybavenia územia

B. Využitie územia

pripustné neprípustné doplnkové

neurčuje sa

☐☐☐

Rekreačné územia

R13

Plochy športovísk a ihrísk 2.1.5

Základná charakteristika

Jazdecký areál

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Nezastavateľná plocha

B. Využitie územia

pripustné nepripustné doplnkové

neurčuje sa

☐☐☐

Zelená a modrá infraštruktúra

SP1

Plochy parkov 2.1.1

Základná charakteristika

Parky

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Plochy parkovo upravenej zelene a verejných záhrad, vrátane ihrísk (najmä minigolf, tenisové, volejbalové ihriská, skateparky, detské ihriská, prírodné kúpaliská a pod.), doplnkových stavieb (najmä altánky, pódia, hudobné pavilóny), technického a dopravného vybavenia

B. Využitie územia

pripustné nepripustné doplnkové

Objekty drobnej architektúry, najmä altánky, hudobné pavilóny, pódia	☐	☐	☒
Obchod a služby	☐	☐	☒
Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obrádov, pastoračné centrá	☐	☐	☒
Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	☐	☐	☒
Rodinné domy	☐	☒	☐
Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä internáty, domovy dôvchodcov..)	☐	☒	☐
Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberat min. 1. NP orientované do ulice)	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	☐	☒	☐
Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	☐	☒	☐
Ťažký priemysel	☐	☒	☐
Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	☐	☒	☐
Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	☐	☒	☐
Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	☐	☒	☐
Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	☐	☒	☐
Čerpacie stanice pohonných hmôt	☐	☒	☐
Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	☐	☒	☐
Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	☐	☒	☐
Krematóriá	☐	☒	☐
Kryté budovy pre šport a rekreáciu	☐	☒	☐
Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	☐	☒	☐
Technické vybavenie územia	☐	☒	☐
Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	☐	☒	☐
Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	☐	☒	☐
Energetické zariadenia a plynárne	☐	☒	☐

Rekreačné územia		R1
Plochy rekreácie, športu a cestovného ruchu	2.1.5	

Základná charakteristika

Areály rekreácie, oddychu a športových zariadení nadmestskeho významu

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Komplexné areály rekreácie, oddychu a športových zariadení nadmestskeho významu najmä pre rozvoj cestovného ruchu ako ubytovacie zariadenia, akvaparky, športové haly vrátane funkcií bezprostredne súvisiacich s hlavnou funkciou objektu vrátane zelene, dopravného a technického vybavenia. Areály môžu obsahovať aj iné funkcie, ktoré slúžia výhradne pre potreby areálu.

B. Využitie územia

pripustné nepripustné doplnkové

Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	☒	☐	☐
Kryté budovy pre šport a rekreáciu	☒	☐	☐
Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	☒	☐	☐
Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	☒	☐	☐
Objekty drobnej architektúry, najmä altánky, hudobné pavilóny, pódia	☐	☐	☒
Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	☐	☐	☒
Obchod a služby	☐	☐	☒
Rodinné domy	☐	☒	☐
Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä internáty, domovy dôvchodcov..)	☐	☒	☐
Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice]	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	☐	☒	☐
Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	☐	☒	☐
Ťažký priemysel	☐	☒	☐
Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	☐	☒	☐
Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	☐	☒	☐
Čerpacie stanice pohonných hmôt	☐	☒	☐
Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	☐	☒	☐
Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	☐	☒	☐
Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku	☐	☒	☐
Krematóriá	☐	☒	☐
Technické vybavenie územia	☐	☒	☐
Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	☐	☒	☐
Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	☐	☒	☐
Energetické zariadenia a plynárne	☐	☒	☐

Dopravná infraštruktúra

D0

Plochy dopravnej vybavenosti 2.1.6

Základná charakteristika

Komunikácie a plochy pod dopravnými inžinierskymi stavbami

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Plochy pre komunikácie, dráhy, odstavné plochy bez umiestňovania budov

B. Využitie územia

pripustné nepripustné doplnkové

neurčuje sa

☐☐☐

Mesto Poprad
Oddelenie územného plánu a dopravy
Nábřežie Jána Pavla II, 2802/3
058 42 Poprad

Ing. Pavol Ganzarčík

Váš list číslo/zo dňa
/20.10.2021

Naše číslo
81260/9194/2021

Vybavuje/linka
Ing. arch. Schmid

Poprad
08. 11. 2021

Vec

Potvrdenie platnosti vydananej územnoplánovacej informácie

Dňa 21.10.2021 bola na Mestský úrad v Poprade – oddelenie územného plánu a dopravy, úsek územného plánu doručená žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie, resp. o potvrdenie platnosti vydananej územnoplánovacej informácie č. 78478/8168/2020-OUPD-St zo dňa 09.11.2020, týkajúcej sa pozemkov parc. č. KN-E 1714/2, 1716, 1743, 1916/1, 2649, 3815, 6153, 6154, 6155, 7260, 7295, 7413 v k. ú. Veľká.

Týmto Vám dávame na vedomie, že uvedené pozemky neboli predmetom neskorších zmien a doplnkov ÚPN mesta Poprad a potvrdzujeme platnosť vydananej územnoplánovacej informácie č. 78478/8168/2020-OUPD-St zo dňa 09.11.2020.

Ing. arch. Tibor Schmidt
referent oddelenia územného plánu a dopravy

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
052 7167 111

E-mail
mestskyurad@msupoprad.sk

Internet
www.poprad.sk

IČO
00326470

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

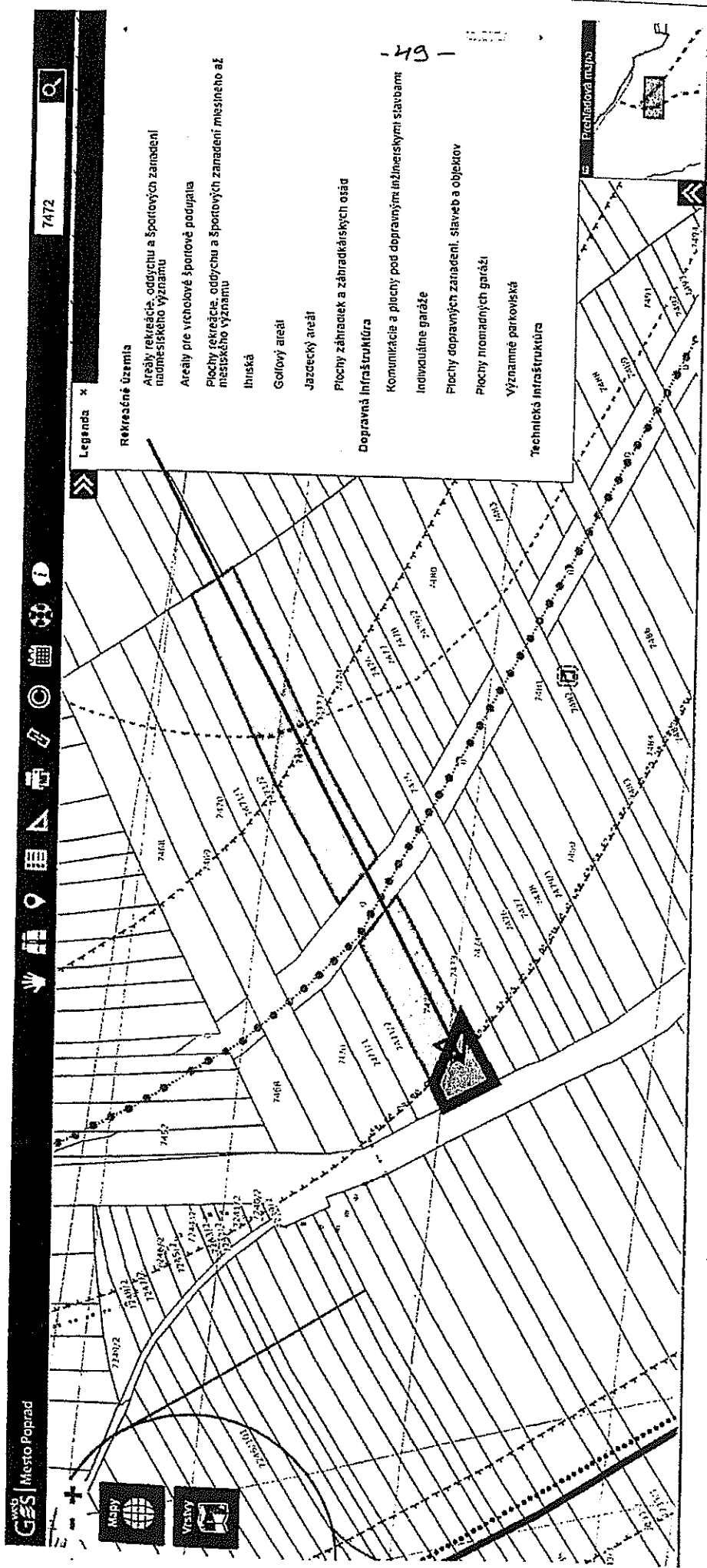
Názov: Potvrdenie platnosti vydanej územnoplánovacej informácie
Identifikátor: 81260/9194/2021

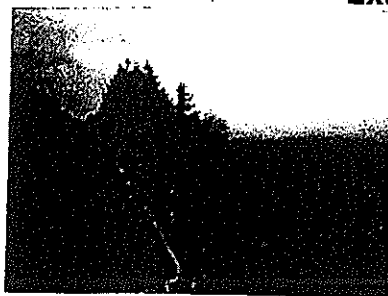
Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Poprad, SERIALNUMBER=NTRSK-00326470, O=Mesto Poprad,
CN=Mesto Poprad
Signature20211109135314473
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaná elektronická pečať
Dátum a čas autorizácie: 09.11.2021 14:53:14
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 09.11.2021 14:53:14
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
všetko

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Arch. Tibor Schmidt
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Oddelenie územného plánu a dopravy
Označenie orgánu: Mesto Poprad
IČO: 00326470
Dátum vytvorenia doložky: 09.11.2021
Podpis a pečiatka:

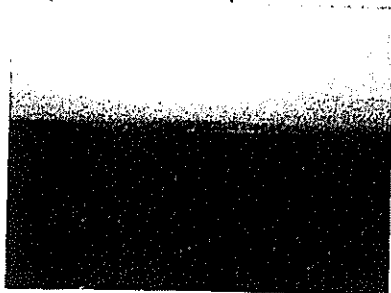




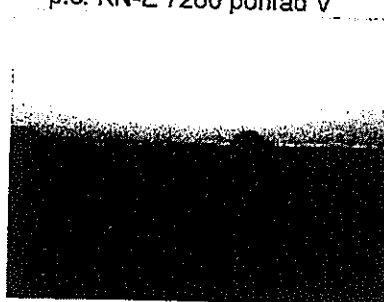
p.č. KN-E 7260 pohľad JV



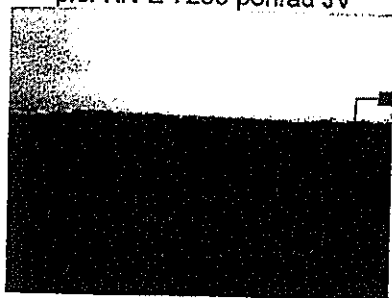
p.č. KN-E 7260 pohľad V



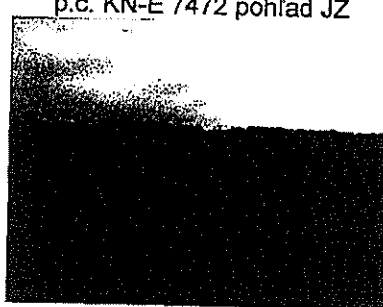
p.č. KN-E 7295 pohľad JV



p.č. KN-E 7472 pohľad JZ

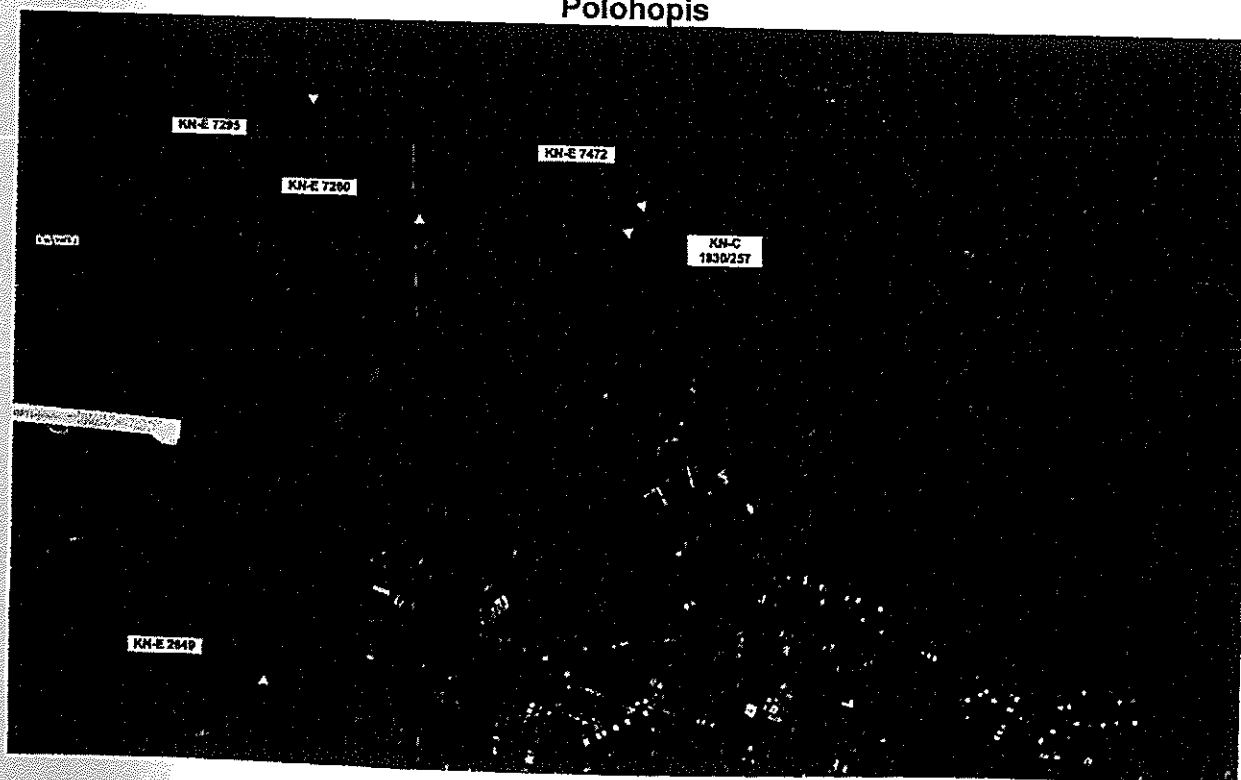


p.č. KN-E 2648 pohľad Z



p.č. KN-E 2649 pohľad JZ

Polohopis



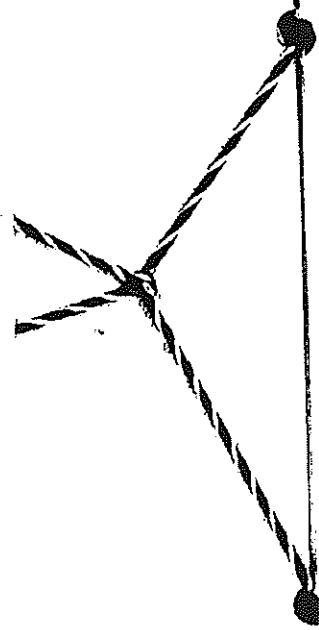
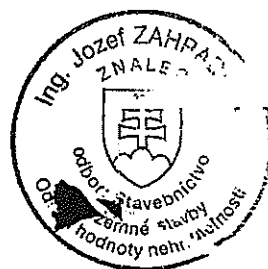
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 540/2021.

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


Ing. Jozef Zahradník

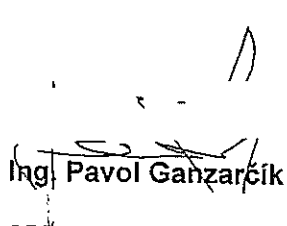


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Odborné vyjadrenie 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 evidenčným číslom 910 856.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 41/2021 .

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


Ing. Pavol Ganzarčík

