

**Znalec:** Ing. Iveta Pohanchéniková, 023 51 Raková č. 1383, okres Čadca  
zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov na Ministerstve spravodlivosti SR  
v odbore Poľnohospodárstvo odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy  
evidenčné č. znalca: 914828 mobil: 0907 415 063 e-mail: iveta.pohancenik@gmail.com

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561 IČ DPH: SK 2021857310

**Číslo spisu (objednávky) :** D 501919B zo dňa 08.12.2020

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 1/2021

### **Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty podielov poručiťľa Stanislava Rosinca, Turie 295, nar. 25.05.1958 v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Turie** okres Žilina a stanovenie všeobecnej hodnoty podielov v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Porúbka** okres Žilina



Počet strán (z toho príloh): 72 / 5  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4x v písomnej forme + 1 x na CD s fotodokumentáciou a prílohami  
Archív znalca: 1

## I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Na základe objednávky zadávateľa znaleckého posudku LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina zo dňa 08.12.2020:

- stanoviť všeobecnú hodnotu podielov poručiťa Stanislava Rosinca, Turie 295, nar. 25.5.1958 v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Turie** okres Žilina
- stanoviť všeobecnú hodnotu podielov poručiťa Stanislava Rosinca, Turie 295, nar. 25.5.1958 v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Porúbka** okres Žilina

nasledovne:

### **k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina**

LV č.	parcela č.	Druh pozemku	Výmera celkom v m2	Hodnotený podiel poručiťa
2307	„E“ 601/3	Trvalý trávny porast	212	13/2788
2368	„C“ 258/1	Trvalý trávny porast	15	13/2788
	„C“ 258/2	Trvalý trávny porast	34	13/2788
2418	„C“ 388	Trvalý trávny porast	607	13/2788
2469	„E“ 1423	Trvalý trávny porast	1308	13/2788
	„E“ 1424	Trvalý trávny porast	518	13/2788
	„E“ 1426	Trvalý trávny porast	1553	13/2788
2555	„C“ 1445/1	Trvalý trávny porast	448	13/2788
	„C“ 1445/4	Trvalý trávny porast	309	13/2788
	„C“ 1484/5	Trvalý trávny porast	239	13/2788
	„C“ 1484/6	Trvalý trávny porast	507	13/2788
	„C“ 1491/1	Orná pôda	8	13/2788
	„C“ 1512/1	Trvalý trávny porast	10	13/2788
2601	„C“ 1582/4	Orná pôda	214	13/2788
	„E“ 1421	Trvalý trávny porast	1531	13/2788
2732	„C“ 2903	Orná pôda	1016	204/1016
2756	„C“ 3339	Trvalý trávny porast	2250	473/2250
				1777/2250
2806	„C“ 4027	Orná pôda	914	7/916
3845	„C“ 2934	Orná pôda	621	18/623
4152	„C“ 259/1	Trvalý trávny porast	5	13/2788
4260	„C“ 255/3	Orná pôda	8	13/2788
4283	„C“ 1599/6	Orná pôda	11	13/2788
4290	„C“ 260/1	Trvalý trávny porast	12	13/2788

**k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina**

<b>LV č.</b>	<b>parcela č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výmera celkom v m<sup>2</sup></b>	<b>Hodnotený podiel poručiťa</b>
837	„C“ 2363/5	Trvalý trávny porast	882	13/2788
840	„E“ 441	Trvalý trávny porast	2734	13/2788
	„E“ 637	Orná pôda	8524	13/2788
1034	„E“ 633/2	Trvalý trávny porast	1390	13/2788
1175	„C“ 2363/61	Trvalý trávny porast	1732	13/2788
1176	„E“ 638	Orná pôda	1053	13/2788

**2. Účel znaleckého posudku:** dražba

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:** 05.01.2021

**3.1 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:** 11.12.2020 – dátum obhliadky rozhodujúcej na zistenie stavu

**4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

**4.1. Dodané zadávateľom:**

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.12.2020 č. D 501919B

**4.2. Dodané znalcom:**

- Výpisy z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 2307, 2368, 2418, 2469, 2555, 2601, 2732, 2756, 2806, 3845, 4152, 4260, 4283, 4290 k. ú. Turie obec TURIE okres Žilina vytvorené cez katastrálny portál dňa 07.12.2020
- Výpisy z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 837, 840, 1034, 1175, 1176 k. ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina vytvorené cez katastrálny portál dňa 07.12.2020
- Mapy s hodnotenými parcelami–stav E, stav C, mapy BPEJ k.ú. Turie obec TURIE
- Mapy s hodnotenými parcelami–stav E, stav C, mapy BPEJ k.ú. Porúbka obec PORÚBKA
- Letecké mapy s vyznačením hodnotených parciel a BPEJ k.ú. Turie obec TURIE
- Letecké mapy s vyznačením hodnotených parciel a BPEJ k.ú. Porúbka obec PORÚBKA
- Fotodokumentácia zo dňa 11.12.2020 vyhotovená znalcom v deň obhliadky v k.ú. Turie
- Fotodokumentácia zo dňa 11.12.2020 vyhotovená znalcom v deň obhliadky v k.ú. Porúbka

**5. Použité právne predpisy:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel

- Zákon NR SR č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. – tabuľka s hodnotami ornej pôdy a trvalých trávnych porastov v jednotlivých obciach v SR
- Zákon NR SR č. 465/2008 Z.z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti MF SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z. o zaokrúhľovaní hodnôt

### 5.1 Použitá literatúra:

- MAJDÚCH D. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov. Bratislava: STU v Bratislave, 2006  
ISBN 80-227-2433-5-STU, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva - Metodika na vypracovanie znaleckého posudku a doporučené koeficienty STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva
- DŽATKO M. a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SR. MPVŽ, Bratislava, 1976

### 6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- 4 x vyhotovenie znaleckého posudku v písomnej forme
- 1 x posudok + fotografie + prílohy na CD

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

V znaleckom posudku o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností uplatňujem postup podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v časti E.3 **Metóda polohovej diferenciacie**, E.3.1. – Pozemky, E.3.1.2. Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota pozemku sa podľa uvedenej vyhlášky stanoví týmito metódami:

- porovnávacía
- výnosová
- metóda polohovej diferenciacie

Porovnávacía metóda nebola použitá z dôvodu, že podklady v rozsahu potrebnom na porovnanie nie sú dostupné pre túto lokalitu. Údaje o zrealizovaných podobných prevodoch možno získať len z katastra nehnuteľností alebo realitnej kancelárie prostredníctvom súdu.

Výnosová metóda pre pozemky evidované ako poľnohospodárska pôda nie je použiteľná vzhľadom k tomu, že pozemky v danom stave a rozhodujúcom období pre ohodnotenie nedosahovali, resp. ani neboli schopné aktívne dosahovať výnos z prenájmu. Táto metóda sa využíva zvyčajne pri oceňovaní podnikov.

Z uvedených dôvodov je použitá metóda polohovej diferenciácie.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

### Vid' v prílohe 2

- Výpisy z LV č. 2307, 2368, 2418, 2469, 2555, 2601, 2732, 2756, 2806, 3845, 4152, 4260, 4283, 4290 k. ú. Turie obec TURIE okres Žilina

### Vid' v prílohe 3

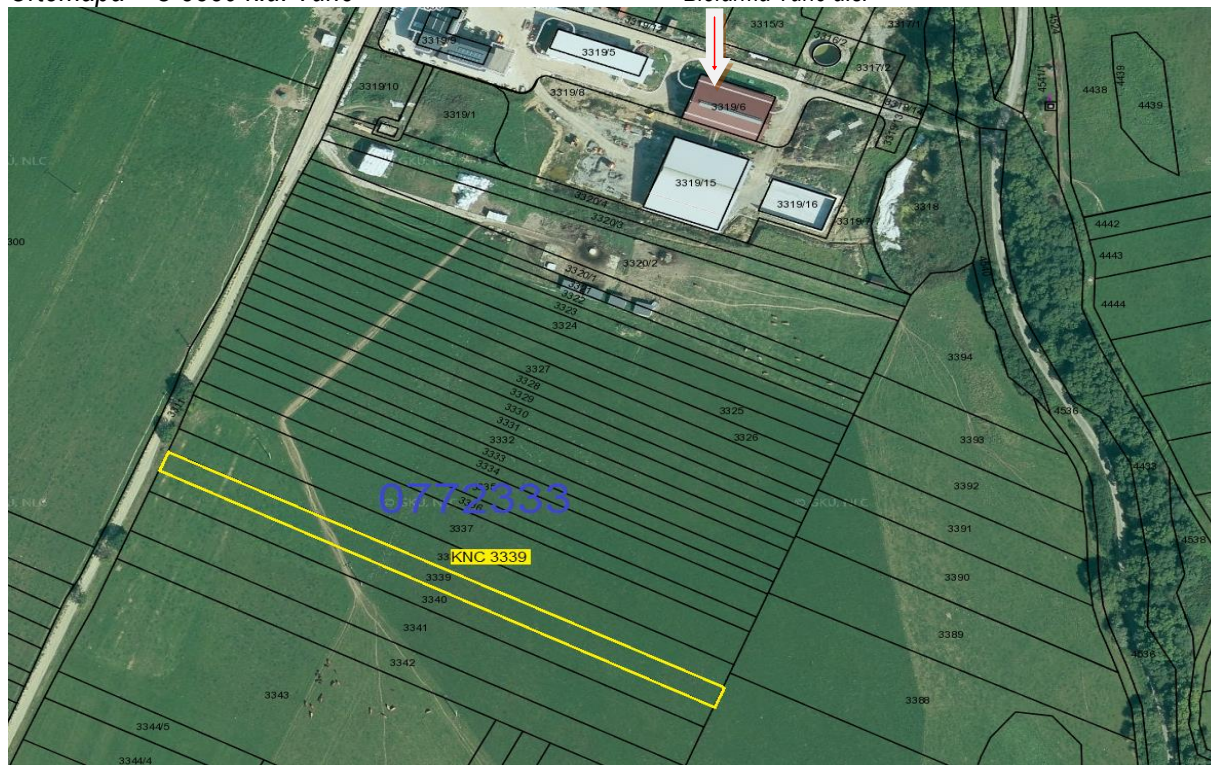
- Výpisy z LV č. 837, 840, 1034, 1175, 1176 k. ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou hodnotených parciel som vykonala dňa 11.12.2020 v k.ú. Turie obec TURIE a v k.ú. Porúbka obec PORÚBKA\_okr. Žilina:

Ortomapa C 3339 k.ú. Turie

Biofarma Turie a.s.



C 3339 k.ú. Turie



prístup od Biofarmy Turie a.s.

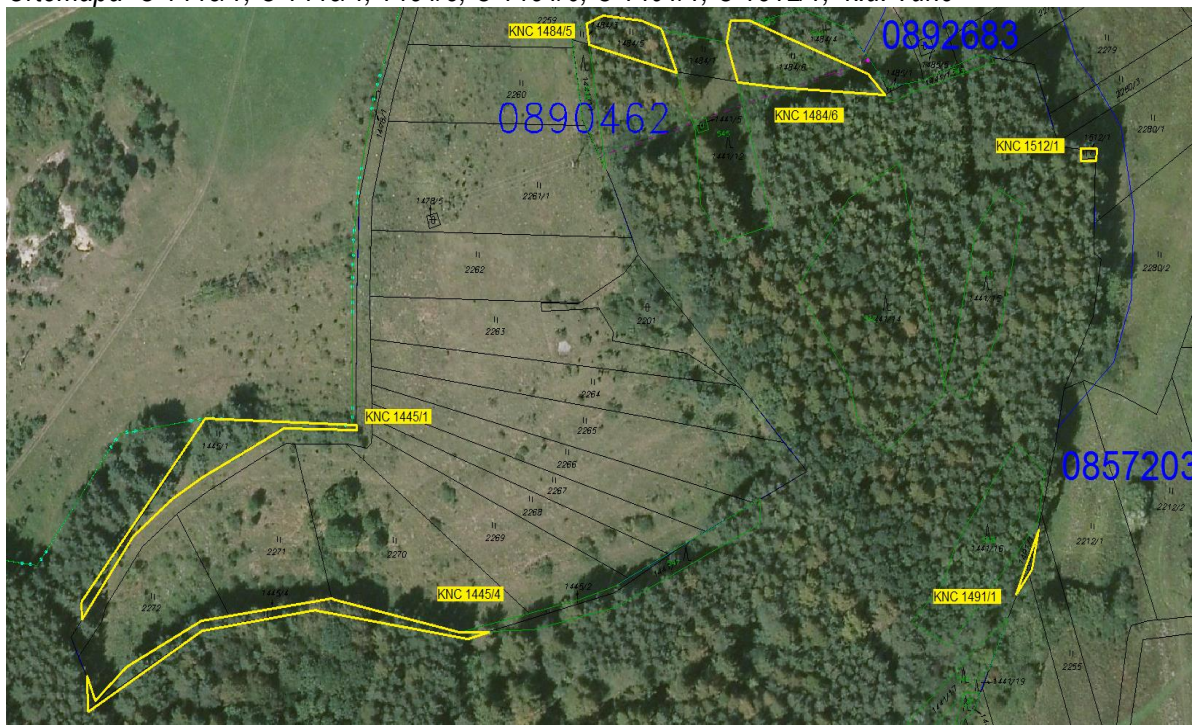


C 3339 k.ú. Turie pohľad z kameňolomu Turie

Biofarma Turie a.s.



Ortomapa C 1445/1, C 1445/4, 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, k.ú. Turie



C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, k.ú. Turie    časť C 1445/4 k.ú. Turie



časť C 1445/4 k.ú. Turie



C 1445/1 k.ú. Turie

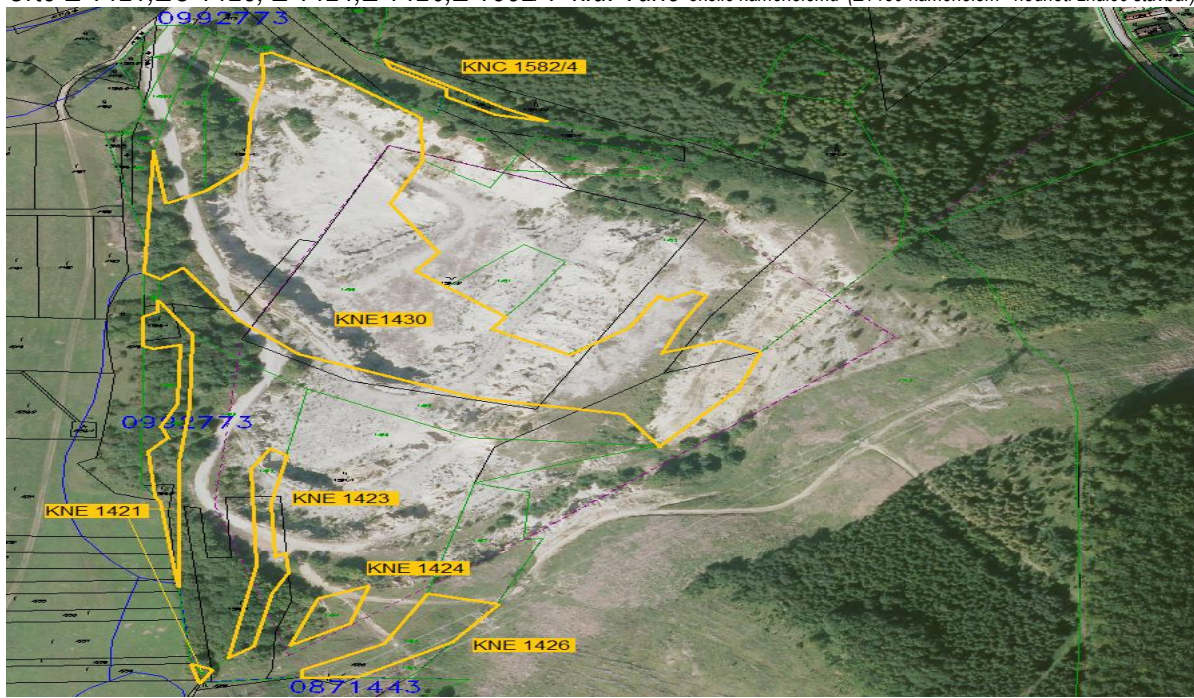


C 1445/1, C 1445/4, 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, k.ú. Turie

pohľad z kameňolomu

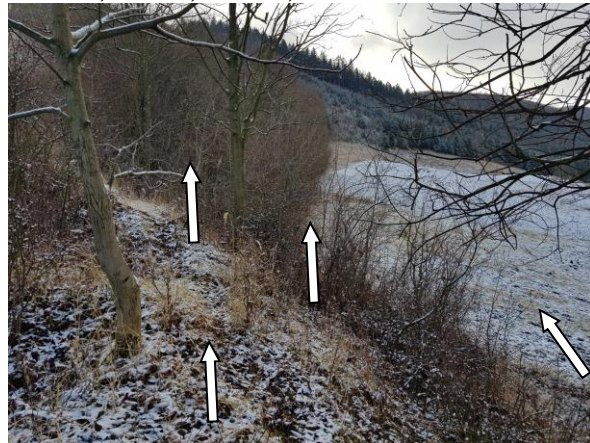


Orto E 1421, EC 1423, E 1424, E 1426, E 1582/4 k.ú. Turie okolie kameňolomu (E1430-kameňolom –hodnotí znalec stavbár)



E 1421, 1423, 1424, 1426 k.ú. Turie

E 1421, E 1423, E 1424, E 1426 k.ú. Turie





E 1582/4 k.ú. Turie



E 1582/4 k.ú. Turie

nad kameňolomom



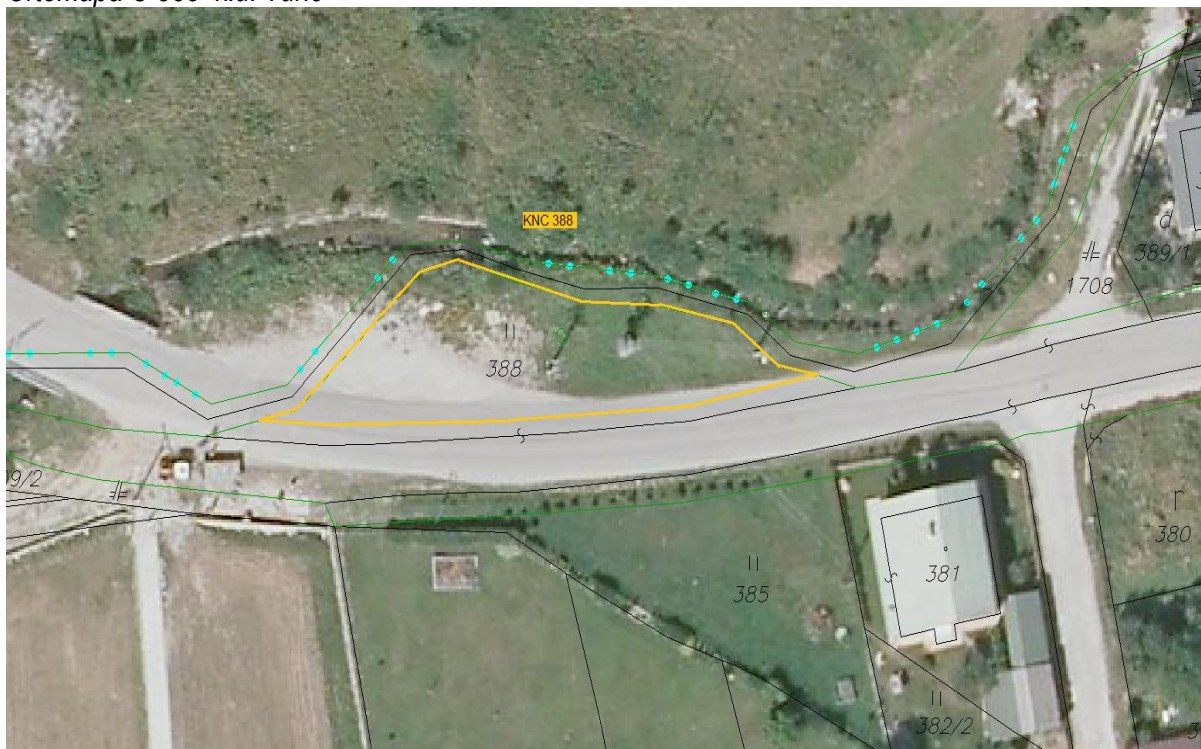
Ortomapa E 601/3 k.ú. Turie



E 601/3 k.ú. Turie



Ortomapa C 388 k.ú. Turie



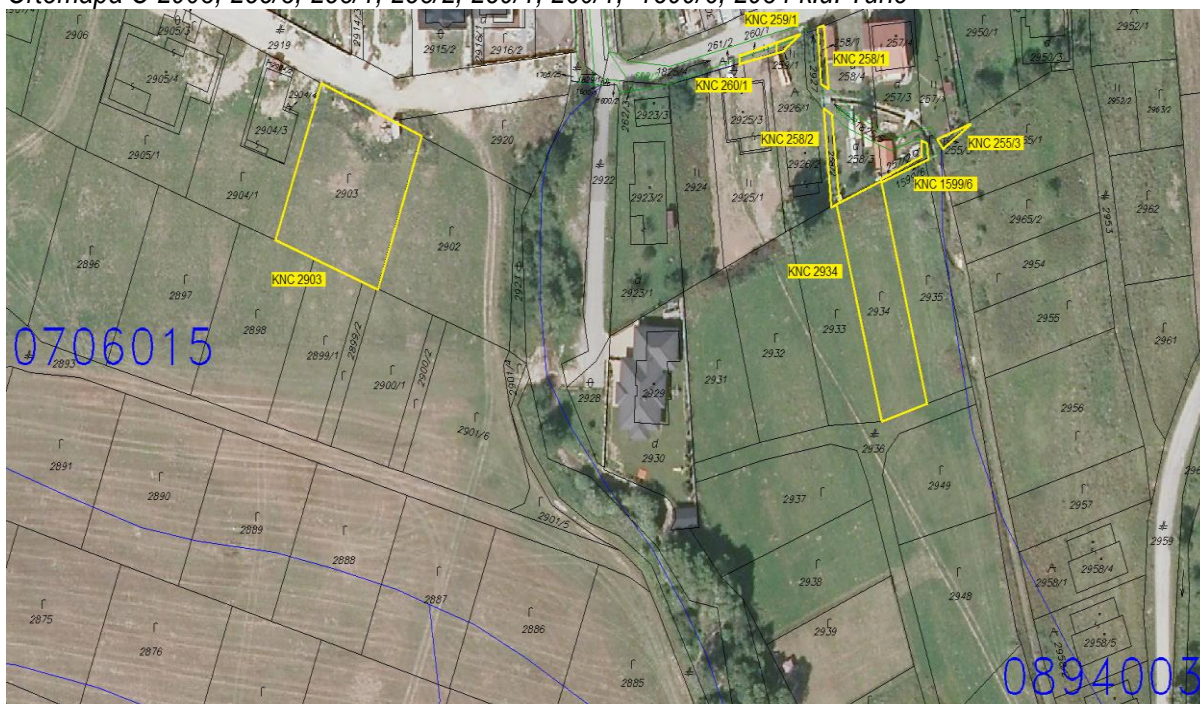
C 388 k.ú. Turie



C 388 k.ú. Turie



Ortomapa C 2903, 255/3, 258/1, 258/2, 259/1, 260/1, 1599/6, 2934 k.ú. Turie



C 2903 k.ú. Turie



C 2934 k.ú. Turie



C 255/3 k.ú. Turie



C 1599/6 k.ú. Turie



C 258/1, 258/2 k.ú. Turie



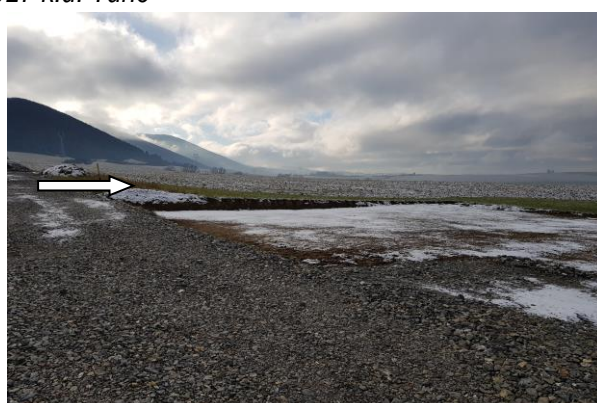
C 259/1, 260/1 k.ú. Turie



Ortomapa C 4027 k.ú. Turie



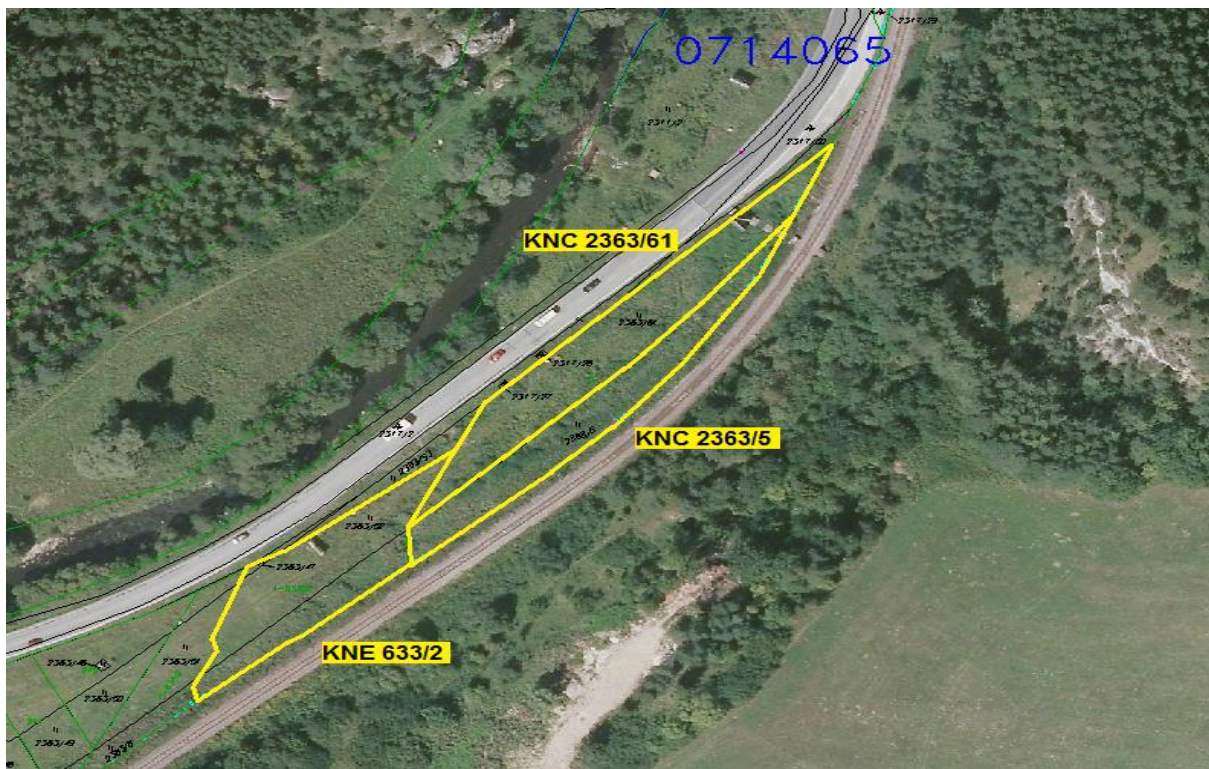
C 4027 k.ú. Turie



Ortomapa E 441 k.ú. Porúbka



Ortomapa E 633/2, C 2363/5, 2363/61 k.ú. Porúbka

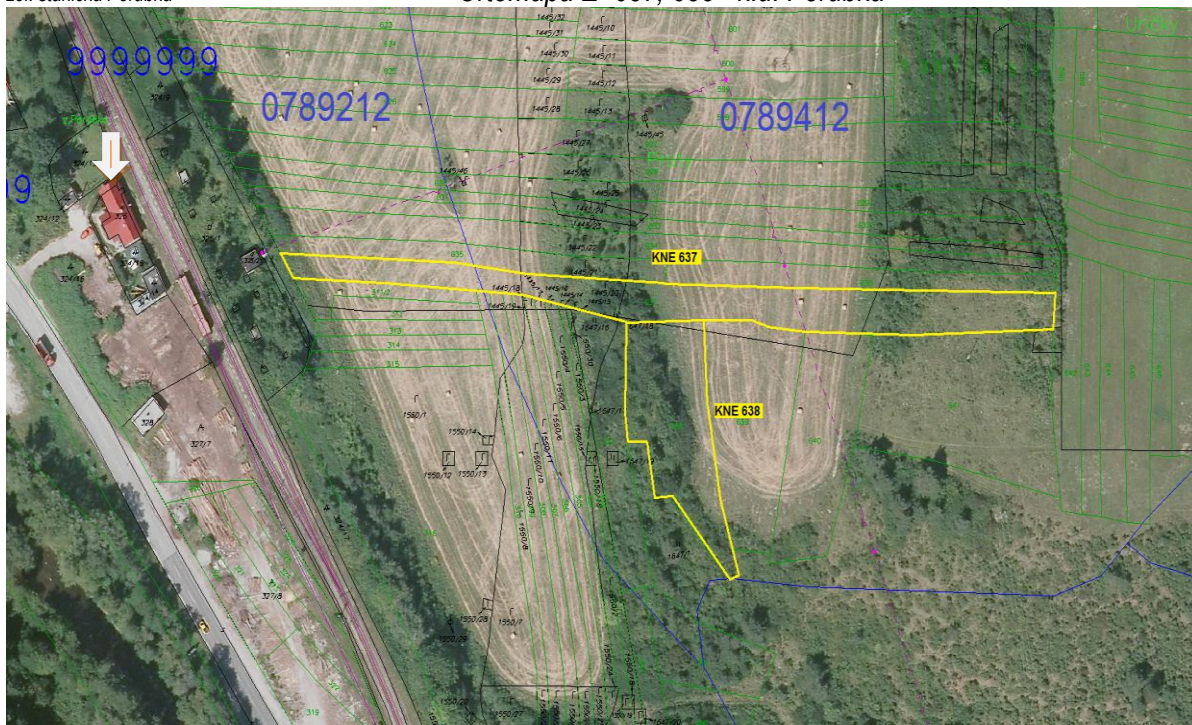


C 2363/5, 2363/61, E 633/1 k.ú. Porúbka



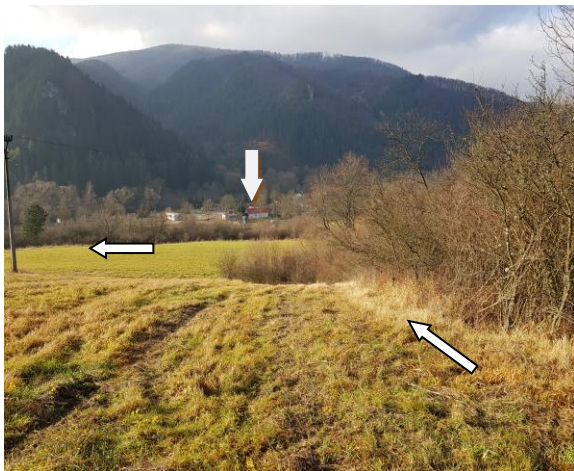
žel. staníčka Porúbka

Ortomapa E 637, 638 k.ú. Porúbka



E 638 k.ú. Porúbka žel. staníčka Porúbka

E 637 k.ú. Porúbka



E 638 k.ú. Porúbka



d) **Analýza polohy, prístupu a využitia pozemkov a porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so skutočným stavom:**

Všetky hodnotené parcely registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 sú umiestnené v Žilinskom kraji v okrese Žilina obec TURIE katastrálne územie Turie mimo zastavaného územia obce **Turie**.

Všetky hodnotené parcely registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 sú umiestnené v Žilinskom kraji v okrese Žilina obec PORÚBKA katastrálne územie Porúbka mimo zastavaného územia obce **Porúbka**.

(TTP - trvalý trávny porast)

**k.ú. TURIE:**

**Parcela E 601/3 v LV 2307 v celkovej výmere 212 m<sup>2</sup> TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: pozdĺž „Rybného potoka“, za RD 588, pri obecnej ceste Kamenica, v bezprostrednej blízkosti hranice zastavaného územia obce na rovine, podľa BPEJ v miernom svahu

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – brehový porast v čase obhliadky znalca udržiavaný, kosený

**Parcela C 258/1 v LV 2368 v celkovej výmere 15 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: pozdĺž „malého potoka“, medzi RD 717 a 551, pri obecnej ceste s rodinnými domami, v bezprostrednej blízkosti hranice zastavaného územia obce na rovine

Prístup: z obecnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – brehový porast, úzka parcela o zbytkovej výmere

**Parcela C 258/2 v LV 2368 v celkovej výmere 34 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: pozdĺž „malého potoka“, medzi RD 717 a 551 a za RD 818, v blízkosti hranice zastavaného územia obce na rovine

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – brehový porast, úzka parcela o zbytkovej výmere

**Parcela C 388 v LV 2418 v celkovej výmere 607 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: na začiatku obce po ľavej strane cesty pri vstupe od obce Porúbka, v bezprostrednej blízkosti hranice zastavaného územia obce na rovine, medzi potokom a cestou

Prístup: prístupná priamo z obecnej komunikácie

Využitie: časť trvalý trávny porast kosený, časť znehodnotený trvalý trávny porast – ostatná plocha s osadenými 3 stĺpmi elektrického vedenia

**Parcela E 1423 v LV 2469 v celkovej výmere 1308 m<sup>2</sup> TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: bezprostredne pod kameňolomom vo výraznom svahu, časťou zasahuje do kameňolomu

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený krovím, časť ostatná plocha zabratá kameňolomom



**Parcela E 1424 v LV 2469 v celkovej výmere 518 m<sup>2</sup> TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: v blízkosti kameňolomu vo výraznom svahu

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený krovím

**Parcela E 1426 v LV 2469 v celkovej výmere 1553 m<sup>2</sup> TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: bezprostredne pod kameňolomom v strednom svahu

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený krovím

**Parcela C 1445/1 v LV 2555 v celkovej výmere 448 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa medzi obcou Turie a Porúbka v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia, nevhodný tvar parcely – úzka, dlhá

**Parcela C 1445/4 v LV 2555 v celkovej výmere 309 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa medzi obcou Turie a Porúbka v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia, nevhodný tvar parcely – úzka, dlhá

**Parcela C 1484/5 v LV 2555 v celkovej výmere 239 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa medzi obcou Turie a Porúbka v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia

**Parcela C 1484/6 v LV 2555 v celkovej výmere 507 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa medzi obcou Turie a Porúbka v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia

**Parcela C 1491/1 v LV 2555 v celkovej výmere 8 m<sup>2</sup> ORNÁ hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa medzi obcou Turie a Porúbka v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia, zbytková výmera

**Parcela C 1512/1 v LV 2555 v celkovej výmere 10 m<sup>2</sup> TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo svahu nachádzajúcom sa nad obcou Turie v značnej vzdialenosti od centra obce

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia, zbytková výmera

**Parcela C 1582/4 v LV 2601 v celkovej výmere 214 m2 ORNÁ hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: bezprostredne nad kameňolomom vo výraznom svahu

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom stromov a krovia

**Parcela E 1421 v LV 2601 v celkovej výmere 1531 m2 TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: bezprostredne pod kameňolomom vo výraznom svahu

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast porastený samonáletom krovia, nevhodný tvar – úzka, dlhá parcela

**Parcela C 2903 v LV 2732 v celkovej výmere 1016 m2 ORNÁ hodnotený podiel 204/1016**

Poloha: bezprostredne pri obecnej ceste pri RD 719 v slepej ulici, v bezprostrednej blízkosti hranice zastavaného územia obce na rovine

Prístup: prístupná z obecnej komunikácie

Využitie: podľa obhliadky znalca trvalý trávny porast udržiavaný kosením, pravidelný tvar parcely, vo výhlade možnosť vyššieho využitia – výstavba RD.

**Parcela C 3339 v LV 2756 vo výmere 2250 m2 TTP hodnotený podiel 473/2250 a 1777/2250**

Poloha: v poľnohospodárskom hone pri poľnej mapovanej komunikácii vedúcej od Biofarmy Turie a.s. v miernom svahu a je súčasťou honu využívaného ako trvalý trávny porast a v časti pokračuje do zoraného honu. Honom prechádza vysoké napätie.

Prístup: z poľnej mapovanej komunikácie

Využitie: podľa obhliadky znalca je parcela využívaná ako trvalý trávny porast, v časti ako orná pôda, má nevhodný tvar – úzka a dlhá

**Parcela C 4027 v LV 2806 v celkovej výmere 914 m2 ORNÁ hodnotený podiel 7/916**

Poloha: pri mapovanej poľnej ceste v hone poľnohospodárskeho podniku, avšak v lokalite s rozostavanými rodinnými domami v miernom svahu.

Prístup: prístupná z mapovanej poľnej cesty

Využitie: podľa obhliadky znalca trvalý trávny porast udržiavaný kosením, pravidelný tvar parcely. Vo výhlade možnosť vyššieho využitia – na výstavbu RD.

**Parcela C 2934 v LV 3845 v celkovej výmere 621 m2 ORNÁ hodnotený podiel 18/623**

Poloha: za RD 818 na rovine

Prístup: neprístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie, len z mapovanej poľnej cesty

Využitie: podľa obhliadky znalca trvalý trávny porast udržiavaný sporadicky kosením. Podľa polohy a zakreslenej mapovanej cesty po pozemkových úpravách vo výhlade možnosť vyššieho využitia – na výstavbu RD.

**Parcela C 259/1 v LV 4152 v celkovej výmere 5 m2 TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: pred RD 717, pri obecnej ceste s rodinnými domami, na hranici zastavaného územia obce na rovine

Prístup: z obecnej komunikácie

Využitie: chodník pred RD 717 – úzka parcela o zbytkovej výmere

**Parcela C 255/3 v LV 4260 v celkovej výmere 8 m2 ORNÁ hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: za RD 551 za oplotením na rovine

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast nekosený pravidelne – úzka parcela o zbytkovej výmere

**Parcela C 1599/6 v LV 4283 v celkovej výmere 11 m2 ORNÁ hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: za RD 551 za oplotením na rovine

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast nekosený pravidelne – úzka parcela o zbytkovej výmere

**Parcela C 260/1 v LV 4290 v celkovej výmere 12 m2 TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: pred RD 717, pri obecnej ceste s rodinnými domami, na hranici zastavaného územia obce na rovine

Prístup: bezprostredne z obecnej komunikácie

Využitie: chodník pred RD 717 – úzka parcela o zbytkovej výmere

**k.ú. PORÚBKA:**

**Parcela C 2363/5 v LV 837 v celkovej výmere 882 m2 TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: medzi cestou a železnicou po ľavej strane cesty z obce Porúbka do Rajeckých Teplíc na rovine

Prístup: nevhodný prístup a poloha pre poľnohospodársku techniku

Využitie: trvalý trávny porast sporadicky kosený

**Parcela E 441 v LV 840 v celkovej výmere 2734 m2 TTP v stave „C“ ako TTP a ostatná plocha hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: vo výraznom svahu nad obcou Porúbka

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast zarastený lesom

**Parcela E 637 v LV 840 v celkovej výmere 8524 m2 ORNÁ v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: v strednom svahu v hone poľnohospodárskeho podniku nad obcou Porúbka nad železničnou stanicou v Porúbke a nad štátnou cestou vedúcej z Porúbky do Rajeckých Teplíc

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: kosený trvalý trávny porast v hone poľnohospodárskeho podniku v časti zarastený samonáletom stromov a krov

**Parcela E 633/2 v LV 1034 v celkovej výmere 1390 m2 TTP v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: medzi cestou a železnicou po ľavej strane cesty z obce Porúbka do Rajeckých Teplíc na rovine

Prístup: nevhodný prístup pre poľnohospodársku techniku

Využitie: trvalý trávny porast sporadicky kosený

**Parcela C 2363/61 v LV 1175 v celkovej výmere 1732 m2 TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: medzi cestou a železnicou po ľavej strane cesty z obce Porúbka do Rajeckých Teplíc na rovine

Prístup: nevhodný prístup pre poľnohospodársku techniku

Využitie: trvalý trávny porast sporadicky kosený

**Parcela E 638 v LV 1176 v celkovej výmere 1053 m<sup>2</sup> ORNÁ v stave „C“ ako TTP hodnotený podiel 13/2788**

Poloha: v strednom svahu v hone poľnohospodárskeho podniku nad obcou Porúbka nad železničnou stanicou v Porúbke a nad štátnou cestou vedúcej z Porúbky do Rajeckých Teplíc

Prístup: neprístupná zo žiadnej komunikácie

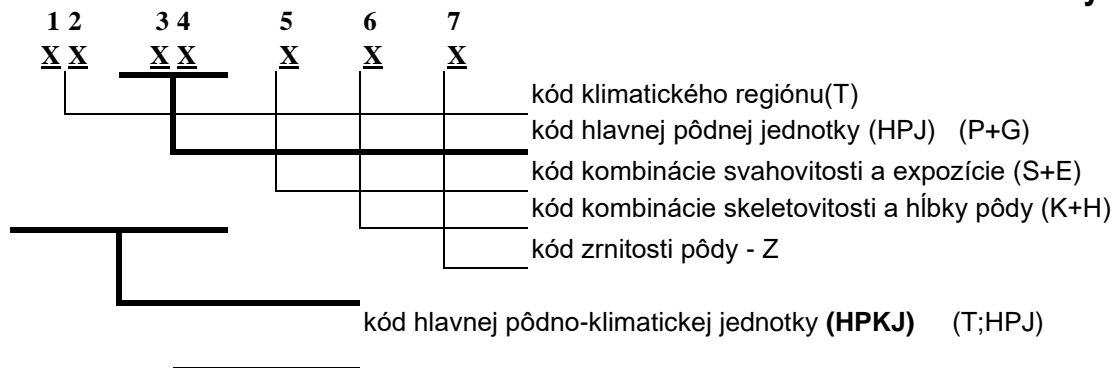
Využitie: v časti kosený trvalý trávny porast v hone poľnohospodárskeho podniku, vo väčšej časti zarastený samonáletom stromov a krov

Obec Turie a Porúbka nemá vypracovaný územný plán, z tohto dôvodu je pre znalca smerodajný druh pozemku hodnotených parciel evidovaný v stave registra „C“. Všetky hodnotené parcely sú v stave registra „C“ trvalými travnými porastami resp. ornou pôdou a preto vychádzam z východiskovej hodnoty trvalého trávneho porastu a ornej pôdy v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a z prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. – tabuľka s hodnotami ornej pôdy a trvalých trávnych porastov v jednotlivých obciach v SR.

**e/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Vo výpisoch z listov vlastníctva sú uvedené ťarchy: viď prílohy 2 a 3

Za obmedzenie vo využívaní hodnotených parciel považujem podielové spoluvlastníctvo.

**f/ Analýza pozemkov podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky - BPEJ****7. miestny kód:****Kód BPEJ 0992773 - 9.trieda kvality pôdy parcely E 1421, E 1423, E 1424, C 1582/4**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 92: RAm,-rendziny typické na výrazných svahoch 12°-25°, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

HPKJ 0992 Klimatický región T 09 – chladný, vlhký

Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 77

S – 4 = 12°- 17° výrazný svah

E - 3 = Sever (SZ-SV)

K – 0,1 = pôdy bez skeletu až slabo skeletovité pôdy

H - 0,1,2 = menej ako 30 – viac ako 60 cm - plytké až hlboké pôdy

Z – zrnitosť 3 = ťažké pôdy ť (názov podľa obrábatelnosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 – 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0871443 - 7. trieda kvality pôdy parcely E 1426**

**HPJ Hlavná pôdna jednotka 71:** KMG-kambizeme pseudoglejové na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

**HPKJ 0871 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký**  
**Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 44**

S – 3 = 7°- 12° stredný svah  
 E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)  
 K – 2 = stredne skeletovité pôdy  
 H - 1 = 30 – 60 cm - stredne hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 3 = ťažké pôdy ť (názov podľa obrábateľnosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 – 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0890462 - 8. trieda kvality pôdy parcely C 1445/1, C 1445/4**

**HPJ Hlavná pôdna jednotka 90:** RAm,-rendziny typické plytké, stredne ťažké až ľahké

**HPKJ 0890 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký**  
**Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 46**

S – 3 = 7°- 12° stredný svah  
 E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)  
 K – 2,3 = stredne až silne skeletovité pôdy  
 H - 2 = menej ako 30 cm - plytké pôdy  
 Z – zrnitosť 2 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábateľnosti pôdy)  
 hlinité 30 - 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0892683 - 9. trieda kvality pôdy parcely C 1484/5, C 1484/6, C 1512/1**

**HPJ Hlavná pôdna jednotka 92:** RAm,-rendziny typické na výrazných svahoch 12 – 25 ° stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

**HPKJ 0892 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký**  
**Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 68**

S – 4 = 12°- 17° výrazný svah  
 E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)  
 K – 2,3 = stredne až silne skeletovité pôdy  
 H – 0,1,2 = menej ako 30 cm - viac ako 60 cm - plytké až hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 3 = stredne ťažké pôdy ť (názov podľa obrábateľnosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 - 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0857203 - 5. trieda kvality pôdy parcely C 1491/1**

**HPJ Hlavná pôdna jednotka 57:** PGM –pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké

**HPKJ 0857 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký**  
**Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 20**

S – 2 = 3°- 7° mierny svah  
 E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)  
 K – 0 = pôdy bez skeletu  
 H – 0 = viac ako 60 cm - hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 3 = stredne ťažké pôdy ť (názov podľa obrábateľnosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 - 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0789342 - 7. trieda kvality pôdy parcela C 4027**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 89: PGm –pseudogleje typické na polygénnych hlinách so skeletom, stredne ťažké až ťažké

- HPKJ 0857 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký  
**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 34**  
 S – 2 = 3°- 7° mierny svah  
 E - 3 = Sever (SZ-SV)  
 K – 2 = stredne skeletovité pôdy  
 H – 1 = 30 - 60 cm – stredne hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 2 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatel'nosti pôdy)  
 hlinité 30 - 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0772333 - 7. trieda kvality pôdy parcela C 3339**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 72: KMg –kambizeme pseudoglejové s výskytom podzemnej vody v hĺbke 0,6 – 0,8 m na rôznych substrátoch, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)

- HPKJ 0772 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký  
**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 33**  
 S – 2 = 3°- 7° mierny svah  
 E - 3 = Sever (SZ-SV)  
 K – 1 = slabo skeletovité pôdy  
 H – 1 = 30 - 60 cm – stredne hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 3 = ťažké pôdy ť (názov podľa obrábatel'nosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 - 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0706015 - 5. trieda kvality pôdy parcela C 2903**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 06: FMm –fluvizeme typické stredne ťažké

- HPKJ 0706 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký  
**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 01**  
 S – 0,1 = 0°- 1°, 1°- 3° úplná rovina  
 E - 0 = Rovina - expozícia všesmerná  
 K – 1 = slabo skeletovité pôdy  
 H – 0 = viac ako 60 cm – hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 5 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatel'nosti pôdy)  
 piesočnatohlinité 20 - 30 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0894003 - 8. trieda kvality pôdy parcely C 2934, C 1599/6, C 255/3, C 258/1, C 258/2, C 259/1**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 94: GL – gleje, stredne ťažké, ťažké až veľmi ťažké

- HPKJ 0894 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký  
**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 00**  
 S – 0,1 = 0°- 1°, 1°- 3° úplná rovina  
 E - 0 = Rovina - expozícia všesmerná  
 K – 0 = pôdy bez skeletu  
 H – 0 = viac ako 60 cm – hlboké pôdy  
 Z – zrnitosť 3 = ťažké pôdy ť (názov podľa obrábatel'nosti pôdy)  
 ílovitohlinité 45 - 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0789512 - 8. trieda kvality pôdy** **parcely E 601/3, C 388**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 89: PGm – pseudogleje typické na polygénnych hlinách so skeletom,  
stredne ťažké až ťažké

HPKJ 0789 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 51**

S – 3 = 7°- 12° stredný svah

E - 3 = Sever (SZ- SV)

K – 1 = slabo skeletovité pôdy

H – 0 = viac ako 60 cm – hlboké pôdy

Z – zrnitosť 2 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatelnosti pôdy)  
hlinité 30 - 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0789412 - 8. trieda kvality pôdy** **parcely E 637, E 638**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 89: PGm – pseudogleje typické na polygénnych hlinách so skeletom,  
stredne ťažké až ťažké

HPKJ 0789 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 41**

S – 3 = 7°- 12° stredný svah

E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)

K – 1 = slabo skeletovité pôdy

H – 0 = viac ako 60 cm – hlboké pôdy

Z – zrnitosť 2 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatelnosti pôdy)  
hlinité 30 - 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0883683 - 9. trieda kvality pôdy** **parcely E 441**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 83: KM – kambizeme (typ) na flyši na výrazných svahoch 12 – 25 °  
stredne ťažké až ťažké

HPKJ 0883 Klimatický región T 08 – mierne chladný, mierne vlhký

**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 68**

S – 4 = 12°- 17° výrazný svah

E - 1,2 = Juh (JZ-JV); Východ a západ (JZ – SZ a JV – SV)

K – 2,3 = stredne až silne skeletovité pôdy

H – 0,1,2 = menej ako 30 cm - viac ako 60 cm - plytké až hlboké pôdy

Z – zrnitosť 3 = stredne ťažké pôdy ť (názov podľa obrábatelnosti pôdy)  
ílovitohlinité 45 - 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Kód BPEJ – 0714065 - 7. trieda kvality pôdy** **parcely C 2363/61, C 2363/5, E 633/2**

HPJ Hlavná pôdna jednotka 14: FM – fluvizeme (typ), stredne ťažké až ľahké, plytké

HPKJ 0714 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

**Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 06**

S – 0,1 = 0°- 1°, 1°- 3° úplná rovina

E - 0 = Rovina - expozičia všesmerná

K – 2,3 = stredne až silne skeletovité pôdy

H – 2 = menej ako 30 cm – plytké pôdy

Z – zrnitosť 5 = stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatelnosti pôdy)  
piesočnatohlinité 20 - 30 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

**Tabuľky** s hodnotenými parcelami, príslušnými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami (BPEJ), triedami kvality pôdy, svahovitosťou a pôdnym zložením:

**k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina**

parceta č.	BPEJ	Trieda kvality pôdy	Svahovitosť	Pôdne zloženie
„E“ 601/3	0789512	8	7°-12° stredný svah	hlinitá
„C“ 258/1	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 258/2	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 388	0789512	8	7°-12° stredný svah	hlinitá
„E“ 1423	0992773	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1424	0992773	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1426	0871443	7	7°-12° stredný svah	ílovitohlinitá
„C“ 1445/1	0890462	8	7°-12° stredný svah	hlinitá
„C“ 1445/4	0890462	8	7°-12° stredný svah	hlinitá
„C“ 1484/5	0892683	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„C“ 1484/6	0892683	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„C“ 1491/1	0857203	5	3°-7° mierny svah	ílovitohlinitá
„C“ 1512/1	0892683	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„C“ 1582/4	0992773	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1421	0992773	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„C“ 2903	0706015	5	0°-1°, 1°-3° rovina	piesočnatohlinitá
„C“ 3339	0772333	7	3°-7° mierny svah	ílovitohlinitá
„C“ 4027	0789342	7	3°-7° mierny svah	hlinitá
„C“ 2934	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 259/1	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 255/3	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 1599/6	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá
„C“ 260/1	0894003	8	0°-1°, 1°-3° rovina	ílovitohlinitá

**k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina**

parceta č.	BPEJ	Trieda kvality pôdy	Svahovitosť	Pôdne zloženie
„C“ 2363/5	0714065	7	0°-1°, 1°-3° rovina	piesočnatohlinitá
„E“ 441	0883683	9	12°-17° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 637	0789412	8	7°-12° stredný svah	hlinitá
„E“ 633/2	0714065	7	0°-1°, 1°-3° rovina	piesočnatohlinitá
„C“ 2363/61	0714065	7	0°-1°, 1°-3° rovina	piesočnatohlinitá
„E“ 638	0789412	8	7°-12° stredný svah	hlinitá



**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia a identifikácia druhu pozemku u parcel registra „E“ na stav „C“ :**

**k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina**

<b>LV č.</b>	<b>parcela č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Druh pozemku v stave C záväzný pre znalca</b>	<b>Výmera parcely celkom v m<sup>2</sup></b>	<b>Hodnotený podiel poručiťa</b>
2307	„E“ 601/3	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	212	13/2788
2368	„C“ 258/1	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	15	13/2788
	„C“ 258/2	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	34	13/2788
2418	„C“ 388	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	607	13/2788
2469	„E“ 1423	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	1308	13/2788
	„E“ 1424	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	518	13/2788
	„E“ 1426	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	1553	13/2788
2555	„C“ 1445/1	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	448	13/2788
	„C“ 1445/4	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	309	13/2788
	„C“ 1484/5	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	239	13/2788
	„C“ 1484/6	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	507	13/2788
	„C“ 1491/1	Orná pôda	Orná pôda	8	13/2788
	„C“ 1512/1	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	10	13/2788
2601	„C“ 1582/4	Orná pôda	Orná pôda	214	13/2788
	„E“ 1421	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	1531	13/2788
2732	„C“ 2903	Orná pôda	Orná pôda	1016	204/1016
2756	„C“ 3339	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	2250	473/2250+ 1777/2250
2806	„C“ 4027	Orná pôda	Orná pôda	914	7/916
3845	„C“ 2934	Orná pôda	Orná pôda	621	18/623
4152	„C“ 259/1	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	5	13/2788
4260	„C“ 255/3	Orná pôda	Orná pôda	8	13/2788
4283	„C“ 1599/6	Orná pôda	Orná pôda	11	13/2788
4290	„C“ 260/1	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	12	13/2788

**k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina**

LV č.	parcела č.	Druh pozemku	Druh pozemku v stave C záväzný pre znalca	Výmera parcely celkom v m <sup>2</sup>	Hodnotený podiel poručiteľa
837	„C“ 2363/5	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	882	13/2788
840	„E“ 441	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast, ost.pl.	2734	13/2788
	„E“ 637	Orná pôda	Trvalý trávny porast	8524	13/2788
1034	„E“ 633/2	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	1390	13/2788
1175	„C“ 2363/61	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	1732	13/2788
1176	„E“ 638	Orná pôda	Trvalý trávny porast	1053	13/2788

**h) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****2.1 Spôsob výpočtu: METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Ohodnotenie ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciácie bude vykonané v závislosti od druhu pozemku v súbore C-KN s prihliadnutím na druh pozemku v čase obhliadky znalca, v závislosti od hodnoty BPEJ, z hľadiska na momentálnu produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy, dopravnú prístupnosť k pozemku a svahovitost' pozemku.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

**príloha č. 3 časti E bod E. 3: E.3.1 Pozemky E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast**

**Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu:**

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} (\text{€})$$

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

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad (\text{€/m}^2)$$

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

2.1.1 Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku ( $VH_{MJ}$ ):

Jednotková východisková hodnota pozemku – orná pôda a trvalý trávny porast sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu -zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov- príloha č. 1

Okr. Žilina	Kód KÚ	Názov k. ú.	Hodnota v €/m <sup>2</sup>
511	865 982	Turie	ORNÁ PÔDA = 0,1357 TRVALÝ TRÁVNÝ PORAST = 0, 0282

Okr. Žilina	Kód KÚ	Názov k. ú.	Hodnota v €/m <sup>2</sup>
511	832 146	Porúbka	ORNÁ PÔDA = 0,1550 TRVALÝ TRÁVNÝ PORAST = 0, 0225

2.1.2 Stanovenie koeficienta polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficienta polohovej diferenciacie  $k_{PD}$  je podľa filozofie vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku súčinom parciálnych koeficientov vyjadrujúcich rozhodujúce faktory na hodnotu poľnohospodárskej pôdy  $k_{PD} = k_S \cdot k_1 \cdot k_P \cdot k_N \cdot k_V \cdot k_Z \cdot k_R$

	názov koeficienta	Rozpätie hodnoty koeficienta:
$k_S$	- koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľn.pôdy	0, 80 - 2, 50
$k_1$	- koeficient vyjadrujúci druh PP, pôdne zloženie	0, 60 - 1, 80
$k_P$	- koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy	0, 60 - 1, 40
$k_N$	- koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou	0, 80 - 2, 10
$k_V$	- koeficient vyjadrujúci využiteľnosť poľnohospod. pôdy	0, 60 - 1, 60
$k_Z$	- koeficient zvyšujúcich faktorov	1, 00 - 2, 30
$k_R$	- koeficient redukujúcich faktorov	0, 40 - 1, 00

V súlade so skutkovým stavom hodnotených pozemkov v k. ú. TURIE stanovujem po obhliadke a na základe dostupných podkladových materiálov koeficienty polohovej diferenciácie nasledovne:

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie u hodnotených parcel v k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina											
Parcela č.	KS - koeficient produkčnej schopnosti pôdy	KI - koeficient vyjadrujúci druh PP, pôdna zloženie	KP - koeficient polohy pôdy	KN - koeficient trhu s pôdou	KV - koeficient využiteľnosti pôdy	KZ - koeficient porovnávajúcich faktorov	KR - koeficient redukujúcich faktorov	KPD - koeficient polohovej diferenciácie	VHMJ - jednotková výnosisková hodnota v €/1m2	VŠHMJ - všeobecná hodnota parcely v €/1 m2	
E 6013	1,50	1,20	1,00	1,00	1,60	1,20	0,90	3,110400	0,0282	0,0877	
„C“ 25811	1,50	1,10	1,40	1,10	1,30	1,10	0,80	2,906904	0,0282	0,0820	
„C“ 2582	1,50	1,10	1,40	1,10	1,30	1,10	0,80	2,906904	0,0282	0,0820	
„C“ 388	1,50	1,20	1,00	1,10	1,20	2,10	1,00	4,909600	0,0282	0,1407	
„E“ 1423	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,0282	0,0271	
„E“ 1424	1,20	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,069200	0,0282	0,0302	
„E“ 1426	1,70	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,851300	0,0282	0,0522	
„C“ 14451	1,50	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,458000	0,0282	0,0411	
„C“ 14454	1,50	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,458000	0,0282	0,0411	
„C“ 14845	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,0282	0,0271	
„C“ 14846	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,0282	0,0271	
„C“ 14911	2,10	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,871100	0,1357	0,2539	
„C“ 15121	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,0282	0,0271	
„C“ 16204	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,1357	0,1306	
„E“ 1421	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,962280	0,0282	0,0271	
„C“ 2903	2,10	1,00	1,40	1,10	1,60	2,30	1,00	11,901120	0,1357	1,6150	
„C“ 3339	1,70	1,10	1,00	1,10	1,60	2,00	1,00	6,502400	0,0282	0,1856	
„C“ 4027	1,70	1,20	1,00	1,10	1,60	2,30	1,00	8,257920	0,1357	1,1206	
„C“ 2934	1,50	1,10	1,40	1,10	1,60	2,30	1,00	9,350880	0,1357	1,2689	
„C“ 25911	1,50	1,10	1,40	1,10	0,80	2,30	1,00	4,675440	0,0282	0,1318	
„C“ 25913	1,50	1,10	1,40	1,10	1,60	2,30	1,00	9,350880	0,1357	1,2689	
„C“ 159916	1,50	1,10	1,40	1,10	1,60	2,30	1,00	9,350880	0,1357	1,2689	
„C“ 26011	1,50	1,10	1,40	1,10	0,80	2,30	1,00	4,675440	0,0282	0,1318	

V súlade so skutkovým stavom hodnotených pozemkov v k. ú. PORÚBKA stanovujem po obhliadke a na základe dostupných podkladových materiálov koeficienty polohovej diferenciácie nasledovne:

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie u hodnotených parciel v k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina										
Parcela č.	KS - koeficient produkčnej schopnosti pôdy	K1 - koeficient vyjadrujúci druh PP, pôdne zloženie	KP - koeficient polohy pôdy	KN - koeficient trhu s pôdou	KV - koeficient využitelnosti pôdy	KZ - koeficient povyšujúcich faktorov	KR - koeficient redukujúcich faktorov	KPD - koeficient polohovej diferenciácie	VHMJ - jednotková vychodisková hodnota v €/m <sup>2</sup>	VŠHMJ - Všeobecná hodnota parcely v €/1 m <sup>2</sup>
„C“ 236315	1,70	1,00	1,40	1,00	1,50	1,00	0,90	3,21300	0,0225	0,0723
„E“ 441	1,20	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	0,96228	0,0225	0,0217
„E“ 637	1,50	1,20	1,00	1,00	1,50	1,00	0,90	2,43000	0,0225	0,0547
„E“ 638/2	1,70	1,10	1,40	1,00	1,50	1,00	0,90	3,53430	0,0225	0,0795
„C“ 236361	1,70	1,10	1,40	1,00	1,50	1,00	0,90	3,53430	0,0225	0,0795
„E“ 638	1,50	1,20	1,00	1,00	1,50	1,00	0,90	2,43000	0,0225	0,0547

2.1.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy a to podielov Stanislava Rosinca v listoch vlastníctva k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina nasledovne:

Stanovenie všeobecnej hodnoty poľn. pôdy (trvalé trávne porasty, orná pôda v extraviláne) a to podielov Stanislava Rosinca v LV - k.ú. Turie obec TURIE okres Žilina									
LV č.	Parcela č.	Druh pozemku v stave "C" (záväzný pre značka)	Výmera celkom v m <sup>2</sup>	VŠHMJ -jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/1m <sup>2</sup>	VŠHPOZ -všeobecná hodnota celého pozemku v €	čítateľ podielu	menovateľ podielu	výmera podielu v m <sup>2</sup>	Hodnota podielu v €
2307	E 601/3	TTP	212	0,0877	18,59	13	2788	0,99	0,09
2368	C 258/1	TTP	15	0,0820	1,23	13	2788	0,07	0,01
	C 258/2	TTP	34	0,0820	2,79	13	2788	0,16	0,01
2418	C 388	TTP	607	0,1407	85,40	13	2788	2,83	0,40
2469	E 1423	TTP	1308	0,0271	35,45	13	2788	6,10	0,17
	E 1424	TTP	518	0,0302	15,64	13	2788	2,42	0,07
	E 1426	TTP	1553	0,0522	81,07	13	2788	7,24	0,38
2555	C 1445/1	TTP	448	0,0411	18,41	13	2788	2,09	0,09
	C 1445/4	TTP	309	0,0411	12,70	13	2788	1,44	0,06
	C 1484/5	TTP	239	0,0271	6,48	13	2788	1,11	0,03
	C 1484/6	TTP	507	0,0271	13,74	13	2788	2,36	0,06
	C 1491/1	orná	8	0,2539	2,03	13	2788	0,04	0,01
	C 1512/1	TTP	10	0,0271	0,27	13	2788	0,05	0,00
2601	C 1582/4	orná	214	0,1306	27,95	13	2788	1,00	0,13
	E 1421	TTP	1531	0,0271	41,49	13	2788	7,14	0,19
2732	C 2903	orná	1016	1,6150	1640,84	204	1016	204,00	329,46
2756	C 3339	TTP	2250	0,1856	417,60	1	1	2250,00	417,60
2806	C 4027	orná	914	1,1206	1024,23	7	916	6,98	7,83
3845	C 2934	orná	621	1,2689	787,99	18	623	17,94	22,77
4152	C 259/1	TTP	5	0,1318	0,66	13	2788	0,02	0,00
4260	C 255/3	orná	8	1,2689	10,15	13	2788	0,04	0,05
4283	C 1599/6	orná	11	1,2689	13,96	13	2788	0,05	0,07
4290	C 260/1	TTP	12	0,1318	1,58	13	2788	0,06	0,01
			<b>12350</b>		<b>4260,25</b>			<b>2514,13</b>	<b>779,47</b>
			<b>m<sup>2</sup></b>		<b>EUR</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>

2.1.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy a to podielov Stanislava Rosinca v listoch vlastníctva k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina nasledovne:

Stanovenie všeobecnej hodnoty poľn. pôdy (trvalé trávne porasty, orná pôda v extraviláne) a to podielov Stanislava Rosinca v LV - k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina									
LV č.	Parcela č.	Druh pozemku v stave "C" (záväzný pre znalca)	Výmera celkom v m <sup>2</sup>	VŠHMJ -jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/1m <sup>2</sup>	VŠHPOZ -všeobecná hodnota celého pozemku v €	čitateľ podielu	menovateľ podielu	výmera podielu v m <sup>2</sup>	Hodnota podielu v €
837	C 2363/5	TTP	882	0,0723	63,77	13	2788	4,11	0,30
840	E 441	TTP	2734	0,0217	59,33	13	2788	12,75	0,28
	E 637	TTP	8524	0,0547	466,26	13	2788	39,75	2,17
1034	E 633/2	TTP	1390	0,0795	110,51	13	2788	6,48	0,52
1175	C 2363/61	TTP	1732	0,0795	137,69	13	2788	8,08	0,64
1176	E 638	TTP	1053	0,0547	57,60	13	2788	4,91	0,27
			<b>16315</b>		<b>895,16</b>			<b>76,07</b>	<b>4,17</b>
			<b>m<sup>2</sup></b>		<b>EUR</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>

**2.1.5. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY PODIELOV STANISLAVA ROSINCA nar. 25.05.1958 V PARCELÁCH k.ú. Turie obec Turie a v k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina:**

- **Všeobecná hodnota podielov Stanislava Rosinca** v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce Turie okr. Žilina predstavuje hodnotu  
**780 EUR slovom sedemstoosemdesiat EUR**
- **Všeobecná hodnota podielov Stanislava Rosinca** v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce Porúbka okres Žilina predstavuje hodnotu  
**4 EURÁ slovom štyri EURÁ**



### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### 1.1 OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Na základe objednávky zadávateľa znaleckého posudku LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina zo dňa 08.12.2020:

- stanoviť všeobecnú hodnotu podielov poručiťela Stanislava Rosinca, Turie 295, nar. 25.5.1958 v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Turie** okres Žilina
- stanoviť všeobecnú hodnotu podielov poručiťela Stanislava Rosinca, Turie 295, nar. 25.5.1958 v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Porúbka** okres Žilina

##### 1.2 ODPOVEDE NA OTÁZKY

Výpočty sú v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené vo vyhláske MS SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláska MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v časti E.3 Metóda polohovej diferenciacie, E.3.1. – Pozemky, E.3.1.2. **Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast (neurčené územným plánom na výstavbu).**

**Jednotková východisková hodnota pre k.ú. TURIE pri ornej pôde je 0,1357 EUR/1m<sup>2</sup> a pri trvalom trávnom poraste je 0,0282 EUR/m<sup>2</sup>.**

**Jednotková východisková hodnota pre k.ú. PORÚBKA pri ornej pôde je 0,1550 EUR/1m<sup>2</sup> a pri trvalom trávnom poraste je 0,0225 EUR/m<sup>2</sup>.**

Jednotková východisková hodnota bola stanovená podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu -zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov- príloha č. 1.

Všeobecná hodnota nehnuteľností je znaleckým odhadom ch najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.12.2020 – deň obhliadky hodnotených pozemkov.

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**  
**PODIELOV STANISLAVA ROSINCA nar. 25.05.1958 V PARCELÁCH k.ú. Turie obec Turie**  
**a v k.ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina:**

- **Všeobecná hodnota podielov Stanislava Rosinca** v poľnohospodárskej pôde **v parcelách** registra E 601/3, C 258/1, C 258/2, C 388, E 1423, E 1424, E 1426, C 1445/1, C 1445/4, C 1484/5, C 1484/6, C 1491/1, C 1512/1, C 1582/4, E 1421, C 2903, C 3339, C 4027, C 2934, C 259/1, C 255/3, C 1599/6, C 260/1 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Turie** okres Žilina predstavuje hodnotu  
**780 EUR slovom sedemstoosemdesiat EUR**
- **Všeobecná hodnota podielov Stanislava Rosinca** v poľnohospodárskej pôde **v parcelách** registra C 2363/5, E 441, E 637, E 633/2, C 2363/61, E 638 trvalé trávne porasty a orná pôda mimo zastavaného územia obce **Porúbka** okres Žilina predstavuje hodnotu  
**4 EURÁ slovom štyri EURÁ**

Vid' tabuľky str. 30, 31

Raková dňa 05.01.2021

Ing. Iveta Pohančéniková  
znalec

## IV. PRÍLOHY

Por. č. Názov prílohy

---

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.12.2020 č. D 501919B
2. Výpisy z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 2307, 2368, 2418, 2469, 2555, 2601, 2732, 2756, 2806, 3845, 4152, 4260, 4283, 4290 k. ú. Turie obec TURIE okres Žilina vytvorené cez katastrálny portál dňa 07.12.2020
3. Výpisy z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 837, 840, 1034, 1175, 1176 k. ú. Porúbka obec PORÚBKA okres Žilina vytvorené cez katastrálny portál dňa 07.12.2020
4. Mapy s hodnotenými parcelami–stav E, stav C, mapy BPEJ k.ú. Turie obec TURIE
5. Mapy s hodnotenými parcelami–stav E, stav C, mapy BPEJ k.ú. Porúbka obec PORÚBKA

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Poľnohospodárstvo – Odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, evidenčné číslo znalca: 914828.

Znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku znalca (EDZ) pod poradovým číslom 1/2021.

V zmysle zákona č. 160/2015 § 209 (civilný sporový poriadok) prehlasujem, že predmetný znalecký posudok č. 1/2021 má všetky zákonom predpísané náležitosti, postupovala som pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký úkon súdom ustanoveného znalca. Som si vedomá následkov vedome nepravdivého vyjadrenia.

V Rakovej dňa 05.01.2021

Ing. Iveta Pohančéniková - znalec