

-

Znalec : Ing. Bc. Tichomír Bucsko
 Veľké Raškovce 30
 076 75 Oborín
 tel.č.056/639 53 60, mobil 0905 407 714

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
 Sládkovičova 6
 010 01 Žilina
 IČO: 36421561

objednávka. zo dňa 10.08.2021

Znalecký posudok

číslo 24/2021

Vo veci: Určiť VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby.

Počet listov (z toho príloh): 19/8/

Počet odovzdaných vyhotovení: 6x + CD nosič
Archívne : 1x

I. Úvodná časť

1.Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky, zo dňa 10.08.2021, som bol požiadaný zadávateľom LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, na vypracovanie znaleckého posudku stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby. Predmetom ocenenia je parcela registra CKN č. 762/1, druh pozemku vinica, výmera parcely 61092 m². vedená na LV č.745, k.ú. Viničky, obec Viničky, okres Trebišov.

2.Účel znaleckého posudku :

Určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pre účely dražby.

3.Dátum vyžiadania znaleckého posudku :

10.08. 2021

4.Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok :

18.08.2021

5.Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1. Objednávka, zo dňa 10.08.2021
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva
3. LV č. 745, k.ú.Viničky
4. Identifikácia parcely
5. Fotodokumentácia

6.Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli.

7.Záväzné predpisy :

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018, 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 o určení hodnoty pozemkov a porastov na účely pozemkových úprav.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.

Vyhláška č. 565/2008 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. Č. 491/2004 Z. z. v znení vyhl. č. 400/2006 Z.z.

Vyhláška č. 605/2008 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. Č. 492/2004 Z. z v znení vyhl. č. 626/2007 Z.z.

Vyhláška č. 34/2009 Z.z. MS SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. Č. 491/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č. 33/2009 Z.z. MS SR, ktorou sa mení vyhl. Č. 490/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č. 254/2010 Z.z. MS SR, ktorou sa mení vyhl. Č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Zákon č.582/2004 Z.z. zo dňa 23. Septembra 2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

II. Posudok

1. Pôda

Pre poľnohospodárstvo je základným výrobným prostriedkom pôda. Rovnako sa to vzťahuje na živočíšnu výrobu ako aj na rastlinnú výrobu. V histórii ľudstva má mimoriadny význam a úlohu, je základným zdrojom obživy na našej planéte. Pôdny fond je nenahraditeľným zdrojom národného bohatstva, bázou poľnohospodárskej produkcie a súčasne zdrojom obživy, je predmetom ľudskej práce.

Poľnohospodársky pôdny fond tvoria poľnohospodárske pozemky, ktoré sú ako poľnohospodárska pôda využívané na poľnohospodársku výrobu, a ktoré sú v kategórii nehnuteľnosti členené na :

- ornú pôdu
- chmeľnice
- vinice
- záhrady
- ovocné sady
- TTP – trvalé trávne porasty
- ostatné plochy

Patria sem aj ďalšie pozemky, ktoré sú poľnohospodársky využívané.

Pôda ako prírodný útvar má svoje nezastupiteľné postavenie. Odporúčanie Rady Európy R (92) 8 o ochrane pôdy (1992) upozorňuje na jej nasledovné hlavné funkcie:

- produkcia biomasy ako základná podmienka života človeka a iných organizmov na Zemi;
- filtrácia, neutralizácia (pufrácia) a premena látok v prírode ako súčasť funkčných a regulačných mechanizmov prírody;
- udržiavanie ekologického a genetického potenciálu živých organizmov v prírode (biodiverzita druhov);
- priestorová základňa pre ekonomické aktivity človeka (poľnohospodárstvo, lesníctvo, priemysel, doprava, stavebníctvo, turistika, a iné) a sociálne istoty obyvateľstva (zamestnanosť, výživa, príjmy);
- zásoba a zdroj surovín (voda, íl, piesok, horniny, minerály);
- kultúrne dedičstvo štátov a Zeme vrátane ukrytých paleontologických a archeologických artefaktov.

Podľa uvedeného dokumentu všetky funkcie pôdy majú rovnakú dôležitosť. Musia sa vždy vytvárať podmienky pre to, aby sa harmonicky umožňovali a ochraňovali všetky funkcie pôdy.

2.Nálezová časť

A/ Na základe písomnej objednávky, zo dňa 10.08.2021, som bol požiadaný zadávateľom LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, na vypracovanie znaleckého posudku stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby. Predmetom ocenenia je parcela registra CKN č. 762/1, druh pozemku vinica, výmera parcely 61092 m². vedená na LV č.745, k.ú. Viničky, obec Viničky, okres Trebišov

Na LV v časti C ťarchy je záznam o zriadení záložného práva medzi VIN.TECH s.r.o., Holubyho 27, 902 01 Pezinok ako záložný veriteľ a Mgr. Milan Behyňa, nar. 12.07.1952, Hlavná 78/9, 076 31 Viničky.

Iné údaje - na LV je zaznamenaná žiadosť o zápis Geometrického plánu č. zák. 35476451-014/2012 zo dňa 27.4.2012, vedená v registri R-117/2012-43/2012.

Dňa 18.08.2021 bola vykonaná obhliadka pozemkov za účasti Milana Behyňa mladšieho.. Pozemok sa nachádza za obcou Viničky smerom na Ladmovce, na východnej časti obce Viničky. Parcela je obrobená, vysadená viničom hroznorodým odroda – Muškát 5,8 x5600ks, rok výsadby 2015. vedenie stredové a vysoké.

Úlohou znalca bolo ohodnotiť poľnohospodársku pôdu bez porastu za účelom dražby.

Pri ohodnotení som bral ohľad na umiestnenie a na trh s pozemkami v regióne, ako aj na ostatné špecifika a to:

- ❖ Využitelnosť
- ❖ Poloha
- ❖ Výmera – veľkosť pozemkov
- ❖ Rozptyl pozemkov a umiestnenie
- ❖ Možnosť využitia pre poľnohospodárske účely veľkokapacitnými strojmi

Pozemok bol identifikovaný podľa GSAA (Geopriestorová žiadosť o podporu). Boli určené jednotlivé verifikačné bloky (je to označená, ohraničená plocha, na ktorú môže vlastník, alebo užívateľ žiadať finančnú podporu od Pôdohospodárskej platobnej agentúry) .

Parcelu užíva TOKVIN – SLOVAKIA s.r.o. (viď. prílohu)

Pozemky v k.ú. Viničky

Číslo LV	Parcela CKN č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Podiel	Výmera podielu v m ²
745	762/1	vinica	61092	1/1	61092
Spolu					61092

B. Výpočet

Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obci druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ}=M.V\check{S}H_{MJ}(\text{€})$$

kde

M - výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu :

$$V\check{S}H_{MJ}=VH_{MJ}.k_{PD}(\text{€/m}^2),$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu. V prípade, že v osobitnom zákone je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota OP sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdy – ekologickej jednotky poskytnutého príslušnou správou katastra alebo príslušným obvodným pozemkovým úradom.

Jednotková východisková hodnota pozemkov druhu trvalý trávny porast, ktoré majú podľa osobitného zákona uvedenú nulovú východiskovú hodnotu, sa rovná 75 % jednotkovej hodnoty pozemku druhu orná pôda určenej podľa predchádzajúcej vety {€/m²}.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory.

E.3.2.1 Všeobecná hodnota trvalých porastov na poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia obcí

Všeobecná hodnota porastu sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\check{S}H_P = VH_P \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

VH_P – jednotková východisková hodnota porastu sa stanoví podľa prílohy č. 15 pre ovocné stromy podľa tabuľky č. I, pre viničné porasty podľa tabuľky č. II, pre chmeľové porasty vrátane zariadenia chmeľníc podľa tabuľky č. III a pre okrasné dreviny podľa tabuľky č. X,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká kvality, stupňa poškodenia, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

k_{pd} – koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{pd} = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot k_4 \cdot k_5$$

k_1 - vplyv polohy a umiestnenia pozemku

k_2 - využiteľnosť pozemku

k_3 - predajnosť v danej lokalite – trh s pozemkami

k_4 - zvyšujúce a znižujúce faktory

k_5 - rozptyl kvality pri skupine pozemkov

k_1 – koeficient vyjadrujúci polohu pozemku (0,80 – 2,50)

Poloha pozemku		k_1
1	kopcovitý terén so sklonom nad 15° s obťažným prístupom k pozemku	0,80 - 1,00
2	mierne kopcovitý terén so sklonom do 10°	0,90 - 1,30
3	rovinatý terén s nevhodným prístupom k pozemku	0,90 - 1,50
4	rovinatý terén s dobrým prístupom k pozemku	1,00 - 2,50

k_2 – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pozemku (0,70 – 2,00)

Využiteľnosť pozemku		k_2
1	pozemok v súčasnosti nevyužitelný na poľnohospodársku výrobu	0,70 - 1,00
2	pozemok vyžadujúci úpravy na využívanie na poľnohospodársku pôdu	0,80 - 1,20
3	pozemok čiastočne využiteľný na poľnohospodársku výrobu	0,90 - 1,50
4	pozemok priamo využiteľný na poľnohospodársku výrobu	1,00 - 2,00

k_3 – koeficient vyjadrujúci trh s pozemkami (0,90 – 5,00)

Trh s pozemkami		k_3
1	požiadavky sú výrazne nižšie ako ponuka	0,90 - 1,10
2	požiadavky sú v rovnováhe s ponukou	1,00 - 2,20
3	požiadavky sú výrazne vyššie ako ponuka v obciach podľa klasifikácie obcí e) až h)	2,00 - 3,50
4	požiadavky sú výrazne vyššie ako ponuka v obciach podľa klasifikácie obcí a) až d)	3,00 - 5,00

k_4 – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce a znižujúce faktory (0,50 – 3,00)

Znižujúce faktory		k_4
-0 pozemok v zaplavenom území -1 pozemok v podrúbanom území -2 ekologické požiadavky -3 iné faktory		0,50 - 1,00
Zvyšujúce faktory		1,00 – 3,00
-0 zvýšený záujem o prenájom pôdy -1 vybudované meliorácie -2 vybudované závlahové zariadenia -3 zvýhodnenie daňových poplatkov -4 iné faktory		

k₅ – koeficient vyjadrujúci rozptyl kvality pri skupine pozemkov (0,80 – 1,20)

rozptyl kvality pri skupine pozemkov		k ₅
1	skupina s veľkým rozptylom kvality pozemkov	0,80 - 1,00
2	samostatný pozemok	1,00
3	skupina s obdobnou kvalitou pozemkov	1,00 - 1,20

Výpočet :**a/ vinica k.ú. Viničky**

Číslo LV	Parcela CKN č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Podiel	Výmera podielu v m ²
745	762/1	vinica	61092	1/1	61092
Spolu					61092

Koeficient k_{pd}	Hodnota
Poloha pozemku	0,9
Využitelnosť pozemku	1,0
Predajnosť v danej lokalite – trh s pozemkami	1,0
Povyšujúce a redukujúce faktory	1,0
Rozptyl kvality pri skupine pozemkov	1,0
Výsledný koeficient	0,9

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{pd} (\text{€/m}^2, \text{€/ha})}$$

$$\mathbf{k_{pd} = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot k_4 \cdot k_5}$$

$$\mathbf{k_{pd} = 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 0,9}$$

Cena poľnohospodárskej pôdy a to OP v k.ú. Viničky na základe prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 je 0,3568€/m²

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = 0,3568\text{€/m}^2 \times 0,9 \text{ koef.} = 0,3211 \text{€/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Jednotková všeobecná hodnota pozemku OP} = 0,3211\text{€/m}^2}$$

Celková výmera OP v k.ú. Viničky **61092,00 m²**

$$\mathbf{V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{mj} (\text{€})}$$

$$\mathbf{V\check{S}H_{POZ} = 61092,00 \text{ m}^2 \times 0,3211 \text{ €/m}^2 = 19616,64 \text{ €}}$$

slovom: devätnásťtisícšesťstošesnásť eur 64/100.

III. Záver

Na základe písomnej objednávky, zo dňa 10.08.2021, som bol požiadaný zadávateľom LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, na vypracovanie znaleckého posudku stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby. Predmetom ocenenia je parcela registra CKN č. 762/1, druh pozemku vinica, výmera parcely 61092 m². vedená na LV č.745, k.ú. Viničky, obec Viničky, okres Trebišov

Súdny znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Rekapitulácia :

Jednotková všeobecná hodnota pozemku OP = 0,3211€/m²
Celková výmera OP v k.ú. Viničky **61092,00 m²**

$$V\check{S}H_{POZ}=M.V\check{S}H_{mj}(\text{€})$$

VŠH_{POZ}= 61092,00 m² x 0,3211 €/m² = 19616,64 €
slovom: devätnásťtisícšesťstošesnásť eur 64/100.

Cena je uvedená bez DPH

Ing. Bc. Tichomír Bucsko

IV. Prílohy

1. Objednávka, zo dňa 10.08.2021
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva
3. LV č. 745, k.ú.Viničky
4. Identifikácia parcely
5. Fotodokumentácia

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov, a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej Republiky pod č. 10 135/05-51 zo dňa 1. augusta 2005 pre odbor poľnohospodárstvo a odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna) Živočíšna produkcia (všeobecná aj špeciálna) evidenčné číslo znalca 910341.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 24/21, rok 2021 znaleckého denníka č. 111/02

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 24/21

Vo Veľkých Raškovciach 18.08. 2021

Podpis znalca