

Znalec : Ing. Martin Schestág, Hviezdoslavova 123/8, 03854 Krpeľany
Odbor : 230000 – Lesníctvo Odvetvie: 230303 – Odhad hodnoty lesov

Zadávateľ : Licitor group a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 202202139922

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 9/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halíč a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.

Počet strán (z toho príloh) : 140 (125)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič a na LV 695 v k.ú. Panické Dravce.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Správce insolvenčnej veci, Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 22.07.2022

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok : 29.07.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

- Znalecký posudok č.1/2020 zo dňa 9.2.2020 a znalecký posudok č. 2/2021 zo dňa 9.3.2021, vypracované znalcom Ing. Martinom Schestágom vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halič a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.
- Rastové tabuľky hlavných drevín Slovenska v programovom spracovaní Technickej univerzity Zvolen
- Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

II. Posudok

1. Všeobecné údaje

Zistenie stavu údajov katastra nehnuteľností.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Halič	1360	765/5	156187	156187	156187	0
Halič	1360	765/6	191182	191182	191182	0
Halič	1360	765/7	84817	84817	84817	0
Halič	1360	765/8	84821	84821	84821	0
Halič	1360	765/9	31898	31898	31898	0
Halič	1360	765/10	31899	31899	31899	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 1360 sú totožné s údajmi v katastrálnej mape.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Panické Dravce	695	480	97318	96935	96040	895
Panické Dravce	695	478/1	145162	144578	143830	748
Panické Dravce	695	482	97819	96392	96392	0
Panické Dravce	695	492	83430	83034	83034	0
Panické Dravce	695	493	40439	40273	40273	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 695 nie sú totožné s údajmi v katastrálnej mape. Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo výpočtovej časti posudku bude robené na výmeru z mapy. Z tejto hodnoty sa určí cena za 1 m² pozemku a prenásobí sa výmerou uvedenou na liste vlastníctva.

Predmetom ocenenia budú aj časti parciel EKN 480 a 478/1 ktoré nie sú v C registri katastra nehnuteľností vedené ako lesné pozemky, nakoľko sú tieto súvisle porastené lesnými drevinami.

2. Prienik parciel EKN s parcelami CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96935	Panické Dravce	480	845/11	ostatna	-	895
			1129/4	les	LC29	264
			1149/1	les	489a00	59
			1149/1	les	489b00	46
			845/5	les	487_00	58138
			845/5	les	488a00	3264
			845/5	les	488a00	10
			845/5	les	488b00	18603
			845/5	les	489a00	2400
			845/5	les	489b00	8838
			845/6	les	490_20	308
			845/6	les	492_00	22
			845/6	les	493_10	399
			845/6	les	493_10	76
			845/6	les	493_20	279
845/6	les	494_00	3334			

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1	845/11	ostatna	-	314
			845/12	orna	-	434
			1129/4	les	LC29	271
			1149/1	les	489a00	138
			845/1	les	487_00	72220
			845/1	les	488a00	4520
			845/1	les	488b00	34623
			845/1	les	489a00	2137
			845/1	les	489a00	3392
			845/1	les	489b00	11946
			845/5	les	487_00	8720
			845/5	les	488a00	1066
			845/5	les	488b00	3237
			845/5	les	489a00	1560

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482	1129/2	les	LC29	291
			845/4	les	481a00	54324
			845/4	les	481c00	31445
			845/7	les	481a00	6389
			845/7	les	481c00	3943

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492	1129/2	les	LC29	89
			1129/2	les	LC29	335
			845/3	les	479c00	39435
			845/3	les	479d00	28921
			845/3	les	480b00	10440
			845/7	les	479a00	1313
			845/7	les	479b00	2013
			845/7	les	480a00	488

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493	1129/2	les	LC29	192
			845/3	les	479c00	16536
			845/3	les	479d00	23209
			845/3	les	480b00	336

3. Prienik parcel CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_00	191182
84817	Halič	-	765/7	les	524_11	53962
					524_12	23127
					524_20	7728
84821	Halič	-	765/8	les	524_11	40200
					524_12	17228
					524_20	27393
31898	Halič	-	765/9	les	517_00	28855
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	SK27	1625
					517_00	30274

4. Prienik parcel EKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
36935	Panické Dravce	480		les	487_10	38951
					487_20	19187
					488a00	3274
					488b00	18603
					489a00	2459
					489b00	8884
					490_20	308
					492_00	22
					493_10	475
					493_20	279
					494_00	3334
					LC29	264
					489n00	895

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1		les	487_10	63303
					487_20	17637
					488a00	5586
					488b00	37860
					489a00	7227
					489b00	11946
					LC29	271
					489n00	748

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482		les	481a00	60713
					481c10	22371
					481c20	13017
					LC29	291

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492		les	479a00	1313
					479b00	2013
					479c00	39435
					479d10	11768
					479d20	7812
					479d30	9341
					480a00	488
					480b00	10440
					LC29	424

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493		les	479c00	16536
					479d10	10312
					479d20	12897
					480b00	336
					LC29	192

5. Prienik parcel CKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_10	120930
					525_20	70252
84817	Halič	-	765/7	les	524A11	9874
					524A12	4231
					524A20	18165
					524A30	41817
					524A40	3137
					524B01	5315
					524B02	2278
84821	Halič	-	765/8	les	524A11	8793
					524A12	3769
					524A20	27394
					524A30	5423
					524A40	15361
					524B01	16857
					524B02	7224
31898	Halič	-	765/9	les	517_10	20924
					517_20	7931
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	517_10	25650
					517_20	4624
					SK27	1625

6. Určenie hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie

Určenie hodnoty lesného pozemku

Všeobecná hodnota lesného pozemku sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\check{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\check{S}H_{LMJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m²),

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód stanovenia hodnoty lesov,

$$V\check{S}H_{LMJ} = VH_{LMJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L \text{ [-]}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.2 – 1.3

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.6

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v €/ha (€/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tab. č. I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.14 tab. č.II,

$$VH_{LMJ} = Hp_z + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku

f_p – hodnota faktora polohy

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku v €/ha sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,

$$Hp_z = Hp_{zjk} \cdot zstc_{jk} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha,

Hp_{zjk} – základná hodnota lesného pozemku v €/ha cieľových drevín – k, j-tej bonity, príloha č. 14, tab. č.I,

$zstc_{jk}$ – cieľové zastúpenie drevín – k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),

Hv_1, Hv_2 – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 14, tab. č.II,

Zcu_{jk} – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín – k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár, príloha č. 14, tab. č.III,

Určenie hodnoty trvalých porastov na lesnom pôdnom fonde

$$V\check{S}H_{LP} = M \cdot V\check{S}H_{LPMJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera lesného porastu JPRL v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m^2),

$V\check{S}H_{LPMJ}$ – jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$V\check{S}H_{LPMJ}$ jednotková všeobecná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu VH_{LPa} a koeficienta polohovej diferenciácie (k_{PD}),

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.0 – 1.10 – 1.15 – 1.2

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.85

$$V\check{S}H_{LPMJ} = VH_{LPa} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

VH_{LPa} – jednotková východisková hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet základnej hodnoty drevín skutočného zastúpenia (k), veku (i), bonity (j) a zakmenenia (z) upravenej o poškodenie lesného porastu (k_p v %) a hodnoty faktora polohy (f_p) v €/ha,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ ($Z_{S_{ijk}}$), z alternatívneho PSL

$$VH_{LPa} = Hpor_{zijk} \cdot (1 - k_p) + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

$$f_p = Z_{S_{ijk}} \cdot (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

k_p – koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č. 15, tab. IX,

$Z_{S_{ijk}}$ – skutočná zásoba dreva na pni v i-tom vekovom stupni, j-tej bonity, zastúpených drevín – k, Hv_1 , Hv_2 – jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII,

$Hpor_{zijk}$ – základná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha

č. 15, tab. VI, a súčinu vekového hodnotového faktora dreveny (f_{ijk}), príloha č. 15, tab. IV.1 – IV.6, a hodnoty ťažbového výnosu v rubnej dobe (Hu_{jk}), príloha č. 15, tab. V, zníženého o hodnotu jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreveny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha č. 15, tab. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreveny a zakmenenie lesného porastu v €/ha,

$$Hporz_{ijk} = [(Hu_{jk} - c_{jk}) \cdot f_{ijk} + c_{jk}] kd - zst_{ijk} \cdot z \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

Hu_{jk} – hodnota ťažb. výnosu v rubnej dobe, danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. V,
 c_{jk} – celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. VI,

f_{ijk} – vekový hodnotový faktor i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, k-tej dreveny, príloha č. 15, tab. IV. 1 – IV. 6,

z – zakmenenie (od 0,1 – 1,0) z alternatívneho PSL,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ (Zs_{ijk}),

kd – koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevení na hodnotu priradených drevení, príloha č. 15, tab. VII,

zst_{ijk} – skutočné zastúpenie drevení – k, v poraste i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, z alternatívneho PSL

Podrobný výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Aktualizácia stanovenej všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov znaleckým posudkom č. 1/2020 zo dňa 9.2.2020 a 2/2021 zo dňa 9.3.2021 spočívala v aktualizácii hektárovej zásoby lesných porastov pripočítaním ročného bežného prírastku drevení v jednotlivých porastoch a určenie novej aktuálnej hodnoty lesných porastov s použitím aktualizovanej hektárovej zásoby dreva. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby je uvedený v prílohe č. 10.

Prehľadné výsledky hodnoty lesných pozemkov a porastov sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách

Katastrálne územie Halič sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič		SPOLU	30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Halič detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	528_00	9823.79	83413.08	93236.87	152872
Halič	1360	765/5	LC27	157.46		157.46	2403
Halič	1360	765/5	SK26	60.26		60.26	900
Halič	1360	765/6	525_10	4435.01	56509.02	60944.03	120930
Halič	1360	765/6	525_20	2578.84	20132.19	22711.03	70252
Halič	1360	765/7	524_11	623.80	5865.69	6489.49	9874
Halič	1360	765/7	524_12	266.83	348.58	615.41	4231
Halič	1360	765/7	524_20	1118.94	4633.91	5752.85	18165
Halič	1360	765/7	524_30	1726.72	9914.31	11641.03	41817
Halič	1360	765/7	524_40	135.87	789.31	925.18	3137
Halič	1360	765/7	524B01	327.82	1948.02	2275.84	5315
Halič	1360	765/7	524B02	140.30	188.24	328.54	2278
Halič	1360	765/8	524_11	555.51	5223.52	5779.03	8793
Halič	1360	765/8	524_12	237.69	310.52	548.21	3769
Halič	1360	765/8	524_20	1687.44	6988.23	8675.67	27394
Halič	1360	765/8	524_30	223.93	1285.73	1509.66	5423
Halič	1360	765/8	524_40	665.30	3865.05	4530.35	15361
Halič	1360	765/8	524B01	1039.73	6178.33	7218.06	16857
Halič	1360	765/8	524B02	444.91	596.95	1041.86	7224
Halič	1360	765/9	517_10	1694.74	16700.47	18395.21	20924
Halič	1360	765/9	517_20	383.81	1749.87	2133.68	7931
Halič	1360	765/9	524_20	187.44	775.51	962.95	3043
Halič	1360	765/10	517_10	2077.52	20472.52	22550.04	25650
Halič	1360	765/10	517_20	223.78	1020.22	1244	4624
Halič	1360	765/10	SK27	129.52		129.52	1625
Halič		SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Panické Dravce sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7688.18	60345.09	68030.99	96935
Panické Dravce	695	482	7038.41	83117.56	90155.97	96392
Panické Dravce	695	492	6833.10	62336.84	69169.94	83034
Panické Dravce	695	493	3437.66	33288.76	36726.42	40273
Panické Dravce	695	478/1	11979.21	96379.37	108356.70	144578
Panické Dravce		SPOLU	36976.56	335467.62	372444.18	461212

Katastrálne územie Panické Dravce detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	487_10	2798.92	42260.32	45059.24	38951
Panické Dravce	695	480	487_20	1377.21	3799.18	5176.39	19187
Panické Dravce	695	480	488a00	303.03	690.69	993.72	3274
Panické Dravce	695	480	488b00	1888.66	9060.8	10949.46	18603
Panické Dravce	695	480	489a00	219.84	533.11	752.95	2459
Panické Dravce	695	480	489b00	791.97	2123	2914.97	8884
Panické Dravce	695	480	489n00	82.67	198.29	280.96	895
Panické Dravce	695	480	490_20	30.44	81.7	112.14	308
Panické Dravce	695	480	492_00	2.03	5.37	7.4	22
Panické Dravce	695	480	493_11	12.30	120.64	132.94	285
Panické Dravce	695	480	493_12	8.20	15.6	23.8	190
Panické Dravce	695	480	493_20	12.30	58.05	70.35	279
Panické Dravce	695	480	494_01	106.56	1366.97	1473.53	2634
Panické Dravce	695	480	494_02	31.08	31.37	62.45	700
Panické Dravce	695	480	LC29	22.97	0	22.97	264
Panické Dravce	695	482	481a00	4359.78	52360.83	56720.61	60713
Panické Dravce	695	482	481c10	1608.88	21752.02	23360.9	22371
Panické Dravce	695	482	481c20	1046.93	9004.71	10051.64	13017
Panické Dravce	695	482	LC29	22.82	0	22.82	291
Panické Dravce	695	492	479a00	78.44	951.81	1030.25	1313
Panické Dravce	695	492	479b00	155.12	2506.75	2661.87	2013
Panické Dravce	695	492	479c00	3054.63	30410.18	33464.81	39435
Panické Dravce	695	492	479d10	944.96	13120.82	14065.78	11768
Panické Dravce	695	492	479d20	779.45	5326.4	6105.85	7812
Panické Dravce	695	492	479d30	928.31	2151.34	3079.65	9341
Panické Dravce	695	492	480a00	24.09	221.16	245.25	488
Panické Dravce	695	492	480b00	834.84	7648.38	8483.22	10440
Panické Dravce	695	492	LC29	33.26	0	33.26	424
Panické Dravce	695	493	479c00	1280.88	12751.69	14032.57	16536
Panické Dravce	695	493	479d10	828.05	11497.45	12325.5	10312
Panické Dravce	695	493	479d20	1286.80	8793.47	10080.27	12897
Panické Dravce	695	493	480b00	26.87	246.15	273.02	336
Panické Dravce	695	493	LC29	15.06	0	15.06	192
Panické Dravce	695	478/1	487_10	4548.79	68681.28	73230.07	63303
Panické Dravce	695	478/1	487_20	1265.95	3492.27	4758.22	17637
Panické Dravce	695	478/1	488a00	517.02	1178.43	1695.45	5586
Panické Dravce	695	478/1	488b00	3843.72	18440.13	22283.85	37860
Panické Dravce	695	478/1	489a00	646.12	1566.82	2212.94	7227
Panické Dravce	695	478/1	489b00	1064.94	2854.72	3919.66	11946
Panické Dravce	695	478/1	489n00	69.10	165.72	234.82	748
Panické Dravce	695	478/1	LC29	23.57	0	23.57	271
Panické Dravce		SPOLU		36976.56	335467.62	372444.18	461212

Úprava hodnoty nehnuteľností v k.ú. Panické Dravce na výmeru parcely vedenú na LV 695

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera z mapy	Hodnota celkom	Hodnota na 1m ²	Výmera z LV	Hodnota celkom
Panické Dravce	695	480	96935	68030.99	0.70	97318	68122.60
Panické Dravce	695	482	96392	90155.97	0.94	97819	91949.86
Panické Dravce	695	492	83034	69169.94	0.83	83430	69246.90
Panické Dravce	695	493	40273	36726.42	0.91	40439	36799.49
Panické Dravce	695	478/1	144578	108356.70	0.75	145162	108871.49
Panické Dravce	SPOLU		461212	372444.18		464168	374990.35

III. Záver

1. Odpoveď na zadanú úlohu

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič sa odhaduje na 279 856.23 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič	SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 695 v k.ú. Panické Dravce sa odhaduje na 374 990.35 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7718.56	60404.04	68122.60	97318
Panické Dravce	695	482	7142.61	84807.25	91949.86	97819
Panické Dravce	695	492	6865.70	62381.20	69246.90	83430
Panické Dravce	695	493	3451.82	33347.67	36799.49	40439
Panické Dravce	695	478/1	12027.59	96843.91	108871.50	145162
Panické Dravce	SPOLU		37206.28	337784.07	374990.35	464168

Celková hodnota oceňovaného majetku sa odhaduje na 654 846.58 Eur, z toho hodnota lesných pozemkov je 68 153.24 Eur a hodnota lesných porastov 586 693.34 Eur.

2. Miesto a dátum
V Krpeľanoch 27.09.2022
3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca
4. Podpis znalca

IV. Prílohy

1. Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty lesných porastov porastu
2. Porastová mapa územia - schválená PSL 2015-2024
3. Porastová mapa územia - aktualizovaná (so zobrazením priebehu parciel)
4. LV 695 k.ú. Panické Dravce
5. LV 1360 k.ú Halič
6. Výpis z modelov hospodárenia
7. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – schválený PSL 2015-2024
8. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – aktualizovaný
9. Ortofotosnímky
10. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby lesných porastov o hodnotu bežného ročného prírastku.

Znalec : Ing. Martin Schestág, Hviezdoslavova 123/8, 03854 Krpeľany
Odbor : 230000 – Lesníctvo Odvetvie: 230303 – Odhad hodnoty lesov

Zadávatel' : Licitor group a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 202202139922

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 9/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halíč a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.

Počet strán (z toho príloh) : 140 (125)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič a na LV 695 v k.ú. Panické Dravce.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Správce insolvenčnej veci, Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 22.07.2022

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok : 29.07.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

- Znalecký posudok č.1/2020 zo dňa 9.2.2020 a znalecký posudok č. 2/2021 zo dňa 9.3.2021, vypracované znalcom Ing. Martinom Schestágom vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halič a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.
- Rastové tabuľky hlavných drevín Slovenska v programovom spracovaní Technickej univerzity Zvolen
- Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

II. Posudok

1. Všeobecné údaje

Zistenie stavu údajov katastra nehnuteľností.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Halič	1360	765/5	156187	156187	156187	0
Halič	1360	765/6	191182	191182	191182	0
Halič	1360	765/7	84817	84817	84817	0
Halič	1360	765/8	84821	84821	84821	0
Halič	1360	765/9	31898	31898	31898	0
Halič	1360	765/10	31899	31899	31899	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 1360 sú totožné s údajmi v katastrálnej mape.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Panické Dravce	695	480	97318	96935	96040	895
Panické Dravce	695	478/1	145162	144578	143830	748
Panické Dravce	695	482	97819	96392	96392	0
Panické Dravce	695	492	83430	83034	83034	0
Panické Dravce	695	493	40439	40273	40273	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 695 nie sú totožné s údajmi v katastrálnej mape. Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo výpočtovej časti posudku bude robené na výmeru z mapy. Z tejto hodnoty sa určí cena za 1 m² pozemku a prenásobí sa výmerou uvedenou na liste vlastníctva.

Predmetom ocenenia budú aj časti parciel EKN 480 a 478/1 ktoré nie sú v C registri katastra nehnuteľností vedené ako lesné pozemky, nakoľko sú tieto súvisle porastené lesnými drevinami.

2. Prienik parciel EKN s parcelami CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96935	Panické Dravce	480	845/11	ostatna	-	895
			1129/4	les	LC29	264
			1149/1	les	489a00	59
			1149/1	les	489b00	46
			845/5	les	487_00	58138
			845/5	les	488a00	3264
			845/5	les	488a00	10
			845/5	les	488b00	18603
			845/5	les	489a00	2400
			845/5	les	489b00	8838
			845/6	les	490_20	308
			845/6	les	492_00	22
			845/6	les	493_10	399
			845/6	les	493_10	76
			845/6	les	493_20	279
845/6	les	494_00	3334			

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1	845/11	ostatna	-	314
			845/12	orna	-	434
			1129/4	les	LC29	271
			1149/1	les	489a00	138
			845/1	les	487_00	72220
			845/1	les	488a00	4520
			845/1	les	488b00	34623
			845/1	les	489a00	2137
			845/1	les	489a00	3392
			845/1	les	489b00	11946
			845/5	les	487_00	8720
			845/5	les	488a00	1066
			845/5	les	488b00	3237
			845/5	les	489a00	1560

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482	1129/2	les	LC29	291
			845/4	les	481a00	54324
			845/4	les	481c00	31445
			845/7	les	481a00	6389
			845/7	les	481c00	3943

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492	1129/2	les	LC29	89
			1129/2	les	LC29	335
			845/3	les	479c00	39435
			845/3	les	479d00	28921
			845/3	les	480b00	10440
			845/7	les	479a00	1313
			845/7	les	479b00	2013
			845/7	les	480a00	488

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493	1129/2	les	LC29	192
			845/3	les	479c00	16536
			845/3	les	479d00	23209
			845/3	les	480b00	336

3. Prienik parcel CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_00	191182
84817	Halič	-	765/7	les	524_11	53962
					524_12	23127
					524_20	7728
84821	Halič	-	765/8	les	524_11	40200
					524_12	17228
					524_20	27393
31898	Halič	-	765/9	les	517_00	28855
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	SK27	1625
					517_00	30274

4. Prienik parcel EKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
36935	Panické Dravce	480		les	487_10	38951
					487_20	19187
					488a00	3274
					488b00	18603
					489a00	2459
					489b00	8884
					490_20	308
					492_00	22
					493_10	475
					493_20	279
					494_00	3334
					LC29	264
					489n00	895

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1		les	487_10	63303
					487_20	17637
					488a00	5586
					488b00	37860
					489a00	7227
					489b00	11946
					LC29	271
					489n00	748

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482		les	481a00	60713
					481c10	22371
					481c20	13017
					LC29	291

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492		les	479a00	1313
					479b00	2013
					479c00	39435
					479d10	11768
					479d20	7812
					479d30	9341
					480a00	488
					480b00	10440
					LC29	424

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493		les	479c00	16536
					479d10	10312
					479d20	12897
					480b00	336
					LC29	192

5. Prienik parcel CKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_10	120930
					525_20	70252
84817	Halič	-	765/7	les	524A11	9874
					524A12	4231
					524A20	18165
					524A30	41817
					524A40	3137
					524B01	5315
					524B02	2278
84821	Halič	-	765/8	les	524A11	8793
					524A12	3769
					524A20	27394
					524A30	5423
					524A40	15361
					524B01	16857
					524B02	7224
31898	Halič	-	765/9	les	517_10	20924
					517_20	7931
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	517_10	25650
					517_20	4624
					SK27	1625

6. Určenie hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie

Určenie hodnoty lesného pozemku

Všeobecná hodnota lesného pozemku sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\check{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\check{S}H_{LMJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m²),

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód stanovenia hodnoty lesov,

$$V\check{S}H_{LMJ} = VH_{LMJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L \text{ [-]}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.2 – 1.3

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.6

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v €/ha (€/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tab. č. I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.14 tab. č.II,

$$VH_{LMJ} = Hp_z + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku

f_p – hodnota faktora polohy

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku v €/ha sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,

$$Hp_z = Hp_{zjk} \cdot zstc_{jk} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha,

Hp_{zjk} – základná hodnota lesného pozemku v €/ha cieľových drevín – k, j-tej bonity, príloha č. 14, tab. č.I,

$zstc_{jk}$ – cieľové zastúpenie drevín – k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),

Hv_1, Hv_2 – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 14, tab. č.II,

Zcu_{jk} – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín – k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár, príloha č. 14, tab. č.III,

Určenie hodnoty trvalých porastov na lesnom pôdnom fonde

$$V\check{S}H_{LP} = M \cdot V\check{S}H_{LPMJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera lesného porastu JPRL v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m^2),

$V\check{S}H_{LPMJ}$ – jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$V\check{S}H_{LPMJ}$ jednotková všeobecná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu VH_{LPa} a koeficienta polohovej diferenciácie (k_{PD}),

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.0 – 1.10 – 1.15 – 1.2

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.85

$$V\check{S}H_{LPMJ} = VH_{LPa} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

VH_{LPa} – jednotková východisková hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet základnej hodnoty drevín skutočného zastúpenia (k), veku (i), bonity (j) a zakmenenia (z) upravenej o poškodenie lesného porastu (k_p v %) a hodnoty faktora polohy (f_p) v €/ha,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ ($Z_{S_{ijk}}$), z alternatívneho PSL

$$VH_{LPa} = Hpor_{zijk} \cdot (1 - k_p) + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

$$f_p = Z_{S_{ijk}} \cdot (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

k_p – koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č. 15, tab. IX,

$Z_{S_{ijk}}$ – skutočná zásoba dreva na pni v i-tom vekovom stupni, j-tej bonity, zastúpených drevín – k, Hv_1 , Hv_2 – jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII,

$Hpor_{zijk}$ – základná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha

č. 15, tab. VI, a súčinu vekového hodnotového faktora dreveny (f_{ijk}), príloha č. 15, tab. IV.1 – IV.6, a hodnoty ťažbového výnosu v rubnej dobe (Hu_{jk}), príloha č. 15, tab. V, zníženého o hodnotu jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreveny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha č. 15, tab. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreveny a zakmenenie lesného porastu v €/ha,

$$Hporz_{ijk} = [(Hu_{jk} - c_{jk}) \cdot f_{ijk} + c_{jk}] kd - zst_{ijk} \cdot z \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

Hu_{jk} – hodnota ťažb. výnosu v rubnej dobe, danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. V,
 c_{jk} – celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. VI,

f_{ijk} – vekový hodnotový faktor i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, k-tej dreveny, príloha č. 15, tab. IV. 1 – IV. 6,

z – zakmenenie (od 0,1 – 1,0) z alternatívneho PSL,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ (Zs_{ijk}),

kd – koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevení na hodnotu priradených drevení, príloha č. 15, tab. VII,

zst_{ijk} – skutočné zastúpenie drevení – k, v poraste i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, z alternatívneho PSL

Podrobný výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Aktualizácia stanovenej všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov znaleckým posudkom č. 1/2020 zo dňa 9.2.2020 a 2/2021 zo dňa 9.3.2021 spočívala v aktualizácii hektárovej zásoby lesných porastov pripočítaním ročného bežného prírastku drevení v jednotlivých porastoch a určenie novej aktuálnej hodnoty lesných porastov s použitím aktualizovanej hektárovej zásoby dreva. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby je uvedený v prílohe č. 10.

Prehľadné výsledky hodnoty lesných pozemkov a porastov sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách

Katastrálne územie Halič sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič		SPOLU	30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Halič detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	528_00	9823.79	83413.08	93236.87	152872
Halič	1360	765/5	LC27	157.46		157.46	2403
Halič	1360	765/5	SK26	60.26		60.26	900
Halič	1360	765/6	525_10	4435.01	56509.02	60944.03	120930
Halič	1360	765/6	525_20	2578.84	20132.19	22711.03	70252
Halič	1360	765/7	524_11	623.80	5865.69	6489.49	9874
Halič	1360	765/7	524_12	266.83	348.58	615.41	4231
Halič	1360	765/7	524_20	1118.94	4633.91	5752.85	18165
Halič	1360	765/7	524_30	1726.72	9914.31	11641.03	41817
Halič	1360	765/7	524_40	135.87	789.31	925.18	3137
Halič	1360	765/7	524B01	327.82	1948.02	2275.84	5315
Halič	1360	765/7	524B02	140.30	188.24	328.54	2278
Halič	1360	765/8	524_11	555.51	5223.52	5779.03	8793
Halič	1360	765/8	524_12	237.69	310.52	548.21	3769
Halič	1360	765/8	524_20	1687.44	6988.23	8675.67	27394
Halič	1360	765/8	524_30	223.93	1285.73	1509.66	5423
Halič	1360	765/8	524_40	665.30	3865.05	4530.35	15361
Halič	1360	765/8	524B01	1039.73	6178.33	7218.06	16857
Halič	1360	765/8	524B02	444.91	596.95	1041.86	7224
Halič	1360	765/9	517_10	1694.74	16700.47	18395.21	20924
Halič	1360	765/9	517_20	383.81	1749.87	2133.68	7931
Halič	1360	765/9	524_20	187.44	775.51	962.95	3043
Halič	1360	765/10	517_10	2077.52	20472.52	22550.04	25650
Halič	1360	765/10	517_20	223.78	1020.22	1244	4624
Halič	1360	765/10	SK27	129.52		129.52	1625
Halič		SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Panické Dravce sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7688.18	60345.09	68030.99	96935
Panické Dravce	695	482	7038.41	83117.56	90155.97	96392
Panické Dravce	695	492	6833.10	62336.84	69169.94	83034
Panické Dravce	695	493	3437.66	33288.76	36726.42	40273
Panické Dravce	695	478/1	11979.21	96379.37	108356.70	144578
Panické Dravce		SPOLU	36976.56	335467.62	372444.18	461212

Katastrálne územie Panické Dravce detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	487_10	2798.92	42260.32	45059.24	38951
Panické Dravce	695	480	487_20	1377.21	3799.18	5176.39	19187
Panické Dravce	695	480	488a00	303.03	690.69	993.72	3274
Panické Dravce	695	480	488b00	1888.66	9060.8	10949.46	18603
Panické Dravce	695	480	489a00	219.84	533.11	752.95	2459
Panické Dravce	695	480	489b00	791.97	2123	2914.97	8884
Panické Dravce	695	480	489n00	82.67	198.29	280.96	895
Panické Dravce	695	480	490_20	30.44	81.7	112.14	308
Panické Dravce	695	480	492_00	2.03	5.37	7.4	22
Panické Dravce	695	480	493_11	12.30	120.64	132.94	285
Panické Dravce	695	480	493_12	8.20	15.6	23.8	190
Panické Dravce	695	480	493_20	12.30	58.05	70.35	279
Panické Dravce	695	480	494_01	106.56	1366.97	1473.53	2634
Panické Dravce	695	480	494_02	31.08	31.37	62.45	700
Panické Dravce	695	480	LC29	22.97	0	22.97	264
Panické Dravce	695	482	481a00	4359.78	52360.83	56720.61	60713
Panické Dravce	695	482	481c10	1608.88	21752.02	23360.9	22371
Panické Dravce	695	482	481c20	1046.93	9004.71	10051.64	13017
Panické Dravce	695	482	LC29	22.82	0	22.82	291
Panické Dravce	695	492	479a00	78.44	951.81	1030.25	1313
Panické Dravce	695	492	479b00	155.12	2506.75	2661.87	2013
Panické Dravce	695	492	479c00	3054.63	30410.18	33464.81	39435
Panické Dravce	695	492	479d10	944.96	13120.82	14065.78	11768
Panické Dravce	695	492	479d20	779.45	5326.4	6105.85	7812
Panické Dravce	695	492	479d30	928.31	2151.34	3079.65	9341
Panické Dravce	695	492	480a00	24.09	221.16	245.25	488
Panické Dravce	695	492	480b00	834.84	7648.38	8483.22	10440
Panické Dravce	695	492	LC29	33.26	0	33.26	424
Panické Dravce	695	493	479c00	1280.88	12751.69	14032.57	16536
Panické Dravce	695	493	479d10	828.05	11497.45	12325.5	10312
Panické Dravce	695	493	479d20	1286.80	8793.47	10080.27	12897
Panické Dravce	695	493	480b00	26.87	246.15	273.02	336
Panické Dravce	695	493	LC29	15.06	0	15.06	192
Panické Dravce	695	478/1	487_10	4548.79	68681.28	73230.07	63303
Panické Dravce	695	478/1	487_20	1265.95	3492.27	4758.22	17637
Panické Dravce	695	478/1	488a00	517.02	1178.43	1695.45	5586
Panické Dravce	695	478/1	488b00	3843.72	18440.13	22283.85	37860
Panické Dravce	695	478/1	489a00	646.12	1566.82	2212.94	7227
Panické Dravce	695	478/1	489b00	1064.94	2854.72	3919.66	11946
Panické Dravce	695	478/1	489n00	69.10	165.72	234.82	748
Panické Dravce	695	478/1	LC29	23.57	0	23.57	271
Panické Dravce		SPOLU		36976.56	335467.62	372444.18	461212

Úprava hodnoty nehnuteľností v k.ú. Panické Dravce na výmeru parcely vedenú na LV 695

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera z mapy	Hodnota celkom	Hodnota na 1m ²	Výmera z LV	Hodnota celkom
Panické Dravce	695	480	96935	68030.99	0.70	97318	68122.60
Panické Dravce	695	482	96392	90155.97	0.94	97819	91949.86
Panické Dravce	695	492	83034	69169.94	0.83	83430	69246.90
Panické Dravce	695	493	40273	36726.42	0.91	40439	36799.49
Panické Dravce	695	478/1	144578	108356.70	0.75	145162	108871.49
Panické Dravce	SPOLU		461212	372444.18		464168	374990.35

III. Záver

1. Odpoveď na zadanú úlohu

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič sa odhaduje na 279 856.23 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič	SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 695 v k.ú. Panické Dravce sa odhaduje na 374 990.35 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7718.56	60404.04	68122.60	97318
Panické Dravce	695	482	7142.61	84807.25	91949.86	97819
Panické Dravce	695	492	6865.70	62381.20	69246.90	83430
Panické Dravce	695	493	3451.82	33347.67	36799.49	40439
Panické Dravce	695	478/1	12027.59	96843.91	108871.50	145162
Panické Dravce	SPOLU		37206.28	337784.07	374990.35	464168

Celková hodnota oceňovaného majetku sa odhaduje na 654 846.58 Eur, z toho hodnota lesných pozemkov je 68 153.24 Eur a hodnota lesných porastov 586 693.34 Eur.

2. Miesto a dátum
V Krpeľanoch 27.09.2022
3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca
4. Podpis znalca

IV. Prílohy

1. Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty lesných porastov porastu
2. Porastová mapa územia - schválená PSL 2015-2024
3. Porastová mapa územia - aktualizovaná (so zobrazením priebehu parciel)
4. LV 695 k.ú. Panické Dravce
5. LV 1360 k.ú Halič
6. Výpis z modelov hospodárenia
7. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – schválený PSL 2015-2024
8. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – aktualizovaný
9. Ortofotosnímky
10. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby lesných porastov o hodnotu bežného ročného prírastku.

Znalec : Ing. Martin Schestág, Hviezdoslavova 123/8, 03854 Krpeľany
Odbor : 230000 – Lesníctvo Odvetvie: 230303 – Odhad hodnoty lesov

Zadávatel' : Licitor group a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 202202139922

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 9/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halíč a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.

Počet strán (z toho príloh) : 140 (125)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič a na LV 695 v k.ú. Panické Dravce.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Správce insolvenčnej veci, Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 22.07.2022

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok : 29.07.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

- Znalecký posudok č.1/2020 zo dňa 9.2.2020 a znalecký posudok č. 2/2021 zo dňa 9.3.2021, vypracované znalcom Ing. Martinom Schestágom vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halič a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.
- Rastové tabuľky hlavných drevín Slovenska v programovom spracovaní Technickej univerzity Zvolen
- Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

II. Posudok

1. Všeobecné údaje

Zistenie stavu údajov katastra nehnuteľností.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Halič	1360	765/5	156187	156187	156187	0
Halič	1360	765/6	191182	191182	191182	0
Halič	1360	765/7	84817	84817	84817	0
Halič	1360	765/8	84821	84821	84821	0
Halič	1360	765/9	31898	31898	31898	0
Halič	1360	765/10	31899	31899	31899	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 1360 sú totožné s údajmi v katastrálnej mape.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Panické Dravce	695	480	97318	96935	96040	895
Panické Dravce	695	478/1	145162	144578	143830	748
Panické Dravce	695	482	97819	96392	96392	0
Panické Dravce	695	492	83430	83034	83034	0
Panické Dravce	695	493	40439	40273	40273	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 695 nie sú totožné s údajmi v katastrálnej mape. Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo výpočtovej časti posudku bude robené na výmeru z mapy. Z tejto hodnoty sa určí cena za 1 m² pozemku a prenásobí sa výmerou uvedenou na liste vlastníctva.

Predmetom ocenenia budú aj časti parciel EKN 480 a 478/1 ktoré nie sú v C registri katastra nehnuteľností vedené ako lesné pozemky, nakoľko sú tieto súvisle porastené lesnými drevinami.

2. Prienik parciel EKN s parcelami CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96935	Panické Dravce	480	845/11	ostatna	-	895
			1129/4	les	LC29	264
			1149/1	les	489a00	59
			1149/1	les	489b00	46
			845/5	les	487_00	58138
			845/5	les	488a00	3264
			845/5	les	488a00	10
			845/5	les	488b00	18603
			845/5	les	489a00	2400
			845/5	les	489b00	8838
			845/6	les	490_20	308
			845/6	les	492_00	22
			845/6	les	493_10	399
			845/6	les	493_10	76
			845/6	les	493_20	279
845/6	les	494_00	3334			

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1	845/11	ostatna	-	314
			845/12	orna	-	434
			1129/4	les	LC29	271
			1149/1	les	489a00	138
			845/1	les	487_00	72220
			845/1	les	488a00	4520
			845/1	les	488b00	34623
			845/1	les	489a00	2137
			845/1	les	489a00	3392
			845/1	les	489b00	11946
			845/5	les	487_00	8720
			845/5	les	488a00	1066
			845/5	les	488b00	3237
			845/5	les	489a00	1560

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482	1129/2	les	LC29	291
			845/4	les	481a00	54324
			845/4	les	481c00	31445
			845/7	les	481a00	6389
			845/7	les	481c00	3943

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492	1129/2	les	LC29	89
			1129/2	les	LC29	335
			845/3	les	479c00	39435
			845/3	les	479d00	28921
			845/3	les	480b00	10440
			845/7	les	479a00	1313
			845/7	les	479b00	2013
			845/7	les	480a00	488

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493	1129/2	les	LC29	192
			845/3	les	479c00	16536
			845/3	les	479d00	23209
			845/3	les	480b00	336

3. Prienik parcel CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_00	191182
84817	Halič	-	765/7	les	524_11	53962
					524_12	23127
					524_20	7728
84821	Halič	-	765/8	les	524_11	40200
					524_12	17228
					524_20	27393
31898	Halič	-	765/9	les	517_00	28855
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	SK27	1625
					517_00	30274

4. Prienik parcel EKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
36935	Panické Dravce	480		les	487_10	38951
					487_20	19187
					488a00	3274
					488b00	18603
					489a00	2459
					489b00	8884
					490_20	308
					492_00	22
					493_10	475
					493_20	279
					494_00	3334
					LC29	264
					489n00	895

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1		les	487_10	63303
					487_20	17637
					488a00	5586
					488b00	37860
					489a00	7227
					489b00	11946
					LC29	271
					489n00	748

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482		les	481a00	60713
					481c10	22371
					481c20	13017
					LC29	291

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492		les	479a00	1313
					479b00	2013
					479c00	39435
					479d10	11768
					479d20	7812
					479d30	9341
					480a00	488
					480b00	10440
					LC29	424

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493		les	479c00	16536
					479d10	10312
					479d20	12897
					480b00	336
					LC29	192

5. Prienik parcel CKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_10	120930
					525_20	70252
84817	Halič	-	765/7	les	524A11	9874
					524A12	4231
					524A20	18165
					524A30	41817
					524A40	3137
					524B01	5315
					524B02	2278
84821	Halič	-	765/8	les	524A11	8793
					524A12	3769
					524A20	27394
					524A30	5423
					524A40	15361
					524B01	16857
					524B02	7224
31898	Halič	-	765/9	les	517_10	20924
					517_20	7931
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	517_10	25650
					517_20	4624
					SK27	1625

6. Určenie hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie

Určenie hodnoty lesného pozemku

Všeobecná hodnota lesného pozemku sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\check{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\check{S}H_{LMJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m²),

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód stanovenia hodnoty lesov,

$$V\check{S}H_{LMJ} = VH_{LMJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L \text{ [-]}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.2 – 1.3

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.6

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v €/ha (€/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tab. č. I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.14 tab. č.II,

$$VH_{LMJ} = Hp_z + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku

f_p – hodnota faktora polohy

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku v €/ha sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,

$$Hp_z = Hp_{zjk} \cdot zstc_{jk} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha,

Hp_{zjk} – základná hodnota lesného pozemku v €/ha cieľových drevín – k, j-tej bonity, príloha č. 14, tab. č.I,

$zstc_{jk}$ – cieľové zastúpenie drevín – k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),

Hv_1, Hv_2 – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 14, tab. č.II,

Zcu_{jk} – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín – k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár, príloha č. 14, tab. č.III,

Určenie hodnoty trvalých porastov na lesnom pôdnom fonde

$$V\check{S}H_{LP} = M \cdot V\check{S}H_{LPMJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera lesného porastu JPRL v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m^2),

$V\check{S}H_{LPMJ}$ – jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$V\check{S}H_{LPMJ}$ jednotková všeobecná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu VH_{LPa} a koeficienta polohovej diferenciácie (k_{PD}),

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.0 – 1.10 – 1.15 – 1.2

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.85

$$V\check{S}H_{LPMJ} = VH_{LPa} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

VH_{LPa} – jednotková východisková hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet základnej hodnoty drevín skutočného zastúpenia (k), veku (i), bonity (j) a zakmenenia (z) upravenej o poškodenie lesného porastu (k_p v %) a hodnoty faktora polohy (f_p) v €/ha,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ ($Z_{S_{ijk}}$), z alternatívneho PSL

$$VH_{LPa} = Hpor_{zijk} \cdot (1 - k_p) + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

$$f_p = Z_{S_{ijk}} \cdot (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

k_p – koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č. 15, tab. IX,

$Z_{S_{ijk}}$ – skutočná zásoba dreva na pni v i-tom vekovom stupni, j-tej bonity, zastúpených drevín – k, Hv_1 , Hv_2 – jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII,

$Hpor_{zijk}$ – základná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha

č. 15, tab. VI, a súčinu vekového hodnotového faktora dreveny (f_{ijk}), príloha č. 15, tab. IV.1 – IV.6, a hodnoty ťažbového výnosu v rubnej dobe (H_{tjk}), príloha č. 15, tab. V, zníženého o hodnotu jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreveny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha č. 15, tab. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreveny a zakmenenie lesného porastu v €/ha,

$$H_{porzijk} = [(H_{tjk} - c_{jk}) \cdot f_{ijk} + c_{jk}] \cdot kd - zst_{ijk} \cdot z \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

H_{tjk} – hodnota ťažb. výnosu v rubnej dobe, danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. V,
 c_{jk} – celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. VI,

f_{ijk} – vekový hodnotový faktor i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, k-tej dreveny, príloha č. 15, tab. IV. 1 – IV. 6,

z – zakmenenie (od 0,1 – 1,0) z alternatívneho PSL,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ (Z_{sijk}),

kd – koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevení na hodnotu priradených drevení, príloha č. 15, tab. VII,

zst_{ijk} – skutočné zastúpenie drevení – k, v poraste i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, z alternatívneho PSL

Podrobný výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Aktualizácia stanovenej všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov znaleckým posudkom č. 1/2020 zo dňa 9.2.2020 a 2/2021 zo dňa 9.3.2021 spočívala v aktualizácii hektárovej zásoby lesných porastov pripočítaním ročného bežného prírastku drevení v jednotlivých porastoch a určenie novej aktuálnej hodnoty lesných porastov s použitím aktualizovanej hektárovej zásoby dreva. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby je uvedený v prílohe č. 10.

Prehľadné výsledky hodnoty lesných pozemkov a porastov sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách

Katastrálne územie Halič sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič		SPOLU	30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Halič detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	528_00	9823.79	83413.08	93236.87	152872
Halič	1360	765/5	LC27	157.46		157.46	2403
Halič	1360	765/5	SK26	60.26		60.26	900
Halič	1360	765/6	525_10	4435.01	56509.02	60944.03	120930
Halič	1360	765/6	525_20	2578.84	20132.19	22711.03	70252
Halič	1360	765/7	524_11	623.80	5865.69	6489.49	9874
Halič	1360	765/7	524_12	266.83	348.58	615.41	4231
Halič	1360	765/7	524_20	1118.94	4633.91	5752.85	18165
Halič	1360	765/7	524_30	1726.72	9914.31	11641.03	41817
Halič	1360	765/7	524_40	135.87	789.31	925.18	3137
Halič	1360	765/7	524B01	327.82	1948.02	2275.84	5315
Halič	1360	765/7	524B02	140.30	188.24	328.54	2278
Halič	1360	765/8	524_11	555.51	5223.52	5779.03	8793
Halič	1360	765/8	524_12	237.69	310.52	548.21	3769
Halič	1360	765/8	524_20	1687.44	6988.23	8675.67	27394
Halič	1360	765/8	524_30	223.93	1285.73	1509.66	5423
Halič	1360	765/8	524_40	665.30	3865.05	4530.35	15361
Halič	1360	765/8	524B01	1039.73	6178.33	7218.06	16857
Halič	1360	765/8	524B02	444.91	596.95	1041.86	7224
Halič	1360	765/9	517_10	1694.74	16700.47	18395.21	20924
Halič	1360	765/9	517_20	383.81	1749.87	2133.68	7931
Halič	1360	765/9	524_20	187.44	775.51	962.95	3043
Halič	1360	765/10	517_10	2077.52	20472.52	22550.04	25650
Halič	1360	765/10	517_20	223.78	1020.22	1244	4624
Halič	1360	765/10	SK27	129.52		129.52	1625
Halič		SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Panické Dravce sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7688.18	60345.09	68030.99	96935
Panické Dravce	695	482	7038.41	83117.56	90155.97	96392
Panické Dravce	695	492	6833.10	62336.84	69169.94	83034
Panické Dravce	695	493	3437.66	33288.76	36726.42	40273
Panické Dravce	695	478/1	11979.21	96379.37	108356.70	144578
Panické Dravce		SPOLU	36976.56	335467.62	372444.18	461212

Katastrálne územie Panické Dravce detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	487_10	2798.92	42260.32	45059.24	38951
Panické Dravce	695	480	487_20	1377.21	3799.18	5176.39	19187
Panické Dravce	695	480	488a00	303.03	690.69	993.72	3274
Panické Dravce	695	480	488b00	1888.66	9060.8	10949.46	18603
Panické Dravce	695	480	489a00	219.84	533.11	752.95	2459
Panické Dravce	695	480	489b00	791.97	2123	2914.97	8884
Panické Dravce	695	480	489n00	82.67	198.29	280.96	895
Panické Dravce	695	480	490_20	30.44	81.7	112.14	308
Panické Dravce	695	480	492_00	2.03	5.37	7.4	22
Panické Dravce	695	480	493_11	12.30	120.64	132.94	285
Panické Dravce	695	480	493_12	8.20	15.6	23.8	190
Panické Dravce	695	480	493_20	12.30	58.05	70.35	279
Panické Dravce	695	480	494_01	106.56	1366.97	1473.53	2634
Panické Dravce	695	480	494_02	31.08	31.37	62.45	700
Panické Dravce	695	480	LC29	22.97	0	22.97	264
Panické Dravce	695	482	481a00	4359.78	52360.83	56720.61	60713
Panické Dravce	695	482	481c10	1608.88	21752.02	23360.9	22371
Panické Dravce	695	482	481c20	1046.93	9004.71	10051.64	13017
Panické Dravce	695	482	LC29	22.82	0	22.82	291
Panické Dravce	695	492	479a00	78.44	951.81	1030.25	1313
Panické Dravce	695	492	479b00	155.12	2506.75	2661.87	2013
Panické Dravce	695	492	479c00	3054.63	30410.18	33464.81	39435
Panické Dravce	695	492	479d10	944.96	13120.82	14065.78	11768
Panické Dravce	695	492	479d20	779.45	5326.4	6105.85	7812
Panické Dravce	695	492	479d30	928.31	2151.34	3079.65	9341
Panické Dravce	695	492	480a00	24.09	221.16	245.25	488
Panické Dravce	695	492	480b00	834.84	7648.38	8483.22	10440
Panické Dravce	695	492	LC29	33.26	0	33.26	424
Panické Dravce	695	493	479c00	1280.88	12751.69	14032.57	16536
Panické Dravce	695	493	479d10	828.05	11497.45	12325.5	10312
Panické Dravce	695	493	479d20	1286.80	8793.47	10080.27	12897
Panické Dravce	695	493	480b00	26.87	246.15	273.02	336
Panické Dravce	695	493	LC29	15.06	0	15.06	192
Panické Dravce	695	478/1	487_10	4548.79	68681.28	73230.07	63303
Panické Dravce	695	478/1	487_20	1265.95	3492.27	4758.22	17637
Panické Dravce	695	478/1	488a00	517.02	1178.43	1695.45	5586
Panické Dravce	695	478/1	488b00	3843.72	18440.13	22283.85	37860
Panické Dravce	695	478/1	489a00	646.12	1566.82	2212.94	7227
Panické Dravce	695	478/1	489b00	1064.94	2854.72	3919.66	11946
Panické Dravce	695	478/1	489n00	69.10	165.72	234.82	748
Panické Dravce	695	478/1	LC29	23.57	0	23.57	271
Panické Dravce		SPOLU		36976.56	335467.62	372444.18	461212

Úprava hodnoty nehnuteľností v k.ú. Panické Dravce na výmeru parcely vedenú na LV 695

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera z mapy	Hodnota celkom	Hodnota na 1m ²	Výmera z LV	Hodnota celkom
Panické Dravce	695	480	96935	68030.99	0.70	97318	68122.60
Panické Dravce	695	482	96392	90155.97	0.94	97819	91949.86
Panické Dravce	695	492	83034	69169.94	0.83	83430	69246.90
Panické Dravce	695	493	40273	36726.42	0.91	40439	36799.49
Panické Dravce	695	478/1	144578	108356.70	0.75	145162	108871.49
Panické Dravce	SPOLU		461212	372444.18		464168	374990.35

III. Záver

1. Odpoveď na zadanú úlohu

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič sa odhaduje na 279 856.23 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič	SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 695 v k.ú. Panické Dravce sa odhaduje na 374 990.35 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7718.56	60404.04	68122.60	97318
Panické Dravce	695	482	7142.61	84807.25	91949.86	97819
Panické Dravce	695	492	6865.70	62381.20	69246.90	83430
Panické Dravce	695	493	3451.82	33347.67	36799.49	40439
Panické Dravce	695	478/1	12027.59	96843.91	108871.50	145162
Panické Dravce	SPOLU		37206.28	337784.07	374990.35	464168

Celková hodnota oceňovaného majetku sa odhaduje na 654 846.58 Eur, z toho hodnota lesných pozemkov je 68 153.24 Eur a hodnota lesných porastov 586 693.34 Eur.

2. Miesto a dátum
V Krpeľanoch 27.09.2022
3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca
4. Podpis znalca

IV. Prílohy

1. Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty lesných porastov porastu
2. Porastová mapa územia - schválená PSL 2015-2024
3. Porastová mapa územia - aktualizovaná (so zobrazením priebehu parciel)
4. LV 695 k.ú. Panické Dravce
5. LV 1360 k.ú Halič
6. Výpis z modelov hospodárenia
7. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – schválený PSL 2015-2024
8. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – aktualizovaný
9. Ortofotosnímky
10. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby lesných porastov o hodnotu bežného ročného prírastku.

Znalec : Ing. Martin Schestág, Hviezdoslavova 123/8, 03854 Krpeľany
Odbor : 230000 – Lesníctvo Odvetvie: 230303 – Odhad hodnoty lesov

Zadávatel' : Licitor group a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 202202139922

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 9/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halíč a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.

Počet strán (z toho príloh) : 140 (125)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič a na LV 695 v k.ú. Panické Dravce.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Správce insolvenčnej veci, Kodaňská 558/25, Vršovice, 101 00 Praha 10

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku : 22.07.2022

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok : 29.07.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

- Znalecký posudok č.1/2020 zo dňa 9.2.2020 a znalecký posudok č. 2/2021 zo dňa 9.3.2021, vypracované znalcom Ing. Martinom Schestágom vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV 1360 v katastrálnom území Halič a na LV 695 v katastrálnom území Panické Dravce.
- Rastové tabuľky hlavných drevín Slovenska v programovom spracovaní Technickej univerzity Zvolen
- Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

II. Posudok

1. Všeobecné údaje

Zistenie stavu údajov katastra nehnuteľností.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Halič	1360	765/5	156187	156187	156187	0
Halič	1360	765/6	191182	191182	191182	0
Halič	1360	765/7	84817	84817	84817	0
Halič	1360	765/8	84821	84821	84821	0
Halič	1360	765/9	31898	31898	31898	0
Halič	1360	765/10	31899	31899	31899	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 1360 sú totožné s údajmi v katastrálnej mape.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera		Grafický prienik	
			na LV	z mapy	s lesnými pozemkami	s inými pozemkami
Panické Dravce	695	480	97318	96935	96040	895
Panické Dravce	695	478/1	145162	144578	143830	748
Panické Dravce	695	482	97819	96392	96392	0
Panické Dravce	695	492	83430	83034	83034	0
Panické Dravce	695	493	40439	40273	40273	0

Údaje katastra nehnuteľností o pozemkoch vedené na liste vlastníctva 695 nie sú totožné s údajmi v katastrálnej mape. Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo výpočtovej časti posudku bude robené na výmeru z mapy. Z tejto hodnoty sa určí cena za 1 m² pozemku a prenásobí sa výmerou uvedenou na liste vlastníctva.

Predmetom ocenenia budú aj časti parciel EKN 480 a 478/1 ktoré nie sú v C registri katastra nehnuteľností vedené ako lesné pozemky, nakoľko sú tieto súvisle porastené lesnými drevinami.

2. Prienik parciel EKN s parcelami CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96935	Panické Dravce	480	845/11	ostatna	-	895
			1129/4	les	LC29	264
			1149/1	les	489a00	59
			1149/1	les	489b00	46
			845/5	les	487_00	58138
			845/5	les	488a00	3264
			845/5	les	488a00	10
			845/5	les	488b00	18603
			845/5	les	489a00	2400
			845/5	les	489b00	8838
			845/6	les	490_20	308
			845/6	les	492_00	22
			845/6	les	493_10	399
			845/6	les	493_10	76
			845/6	les	493_20	279
845/6	les	494_00	3334			

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1	845/11	ostatna	-	314
			845/12	orna	-	434
			1129/4	les	LC29	271
			1149/1	les	489a00	138
			845/1	les	487_00	72220
			845/1	les	488a00	4520
			845/1	les	488b00	34623
			845/1	les	489a00	2137
			845/1	les	489a00	3392
			845/1	les	489b00	11946
			845/5	les	487_00	8720
			845/5	les	488a00	1066
			845/5	les	488b00	3237
			845/5	les	489a00	1560

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482	1129/2	les	LC29	291
			845/4	les	481a00	54324
			845/4	les	481c00	31445
			845/7	les	481a00	6389
			845/7	les	481c00	3943

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492	1129/2	les	LC29	89
			1129/2	les	LC29	335
			845/3	les	479c00	39435
			845/3	les	479d00	28921
			845/3	les	480b00	10440
			845/7	les	479a00	1313
			845/7	les	479b00	2013
			845/7	les	480a00	488

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493	1129/2	les	LC29	192
			845/3	les	479c00	16536
			845/3	les	479d00	23209
			845/3	les	480b00	336

3. Prienik parcel CKN a jednotkami priestorového rozdelenia lesa zo schváleného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_00	191182
84817	Halič	-	765/7	les	524_11	53962
					524_12	23127
					524_20	7728
84821	Halič	-	765/8	les	524_11	40200
					524_12	17228
					524_20	27393
31898	Halič	-	765/9	les	517_00	28855
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	SK27	1625
					517_00	30274

4. Prienik parcel EKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Panické Dravce

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
36935	Panické Dravce	480		les	487_10	38951
					487_20	19187
					488a00	3274
					488b00	18603
					489a00	2459
					489b00	8884
					490_20	308
					492_00	22
					493_10	475
					493_20	279
					494_00	3334
					LC29	264
					489n00	895

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
144578	Panické Dravce	478/1		les	487_10	63303
					487_20	17637
					488a00	5586
					488b00	37860
					489a00	7227
					489b00	11946
					LC29	271
					489n00	748

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
96392	Panické Dravce	482		les	481a00	60713
					481c10	22371
					481c20	13017
					LC29	291

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
83034	Panické Dravce	492		les	479a00	1313
					479b00	2013
					479c00	39435
					479d10	11768
					479d20	7812
					479d30	9341
					480a00	488
					480b00	10440
					LC29	424

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	E_Druh pozemku	JPRL	Prienik
40273	Panické Dravce	493		les	479c00	16536
					479d10	10312
					479d20	12897
					480b00	336
					LC29	192

5. Prienik parcel CKN s jednotkami priestorového rozdelenia lesa z aktualizovaného programu starostlivosti o lesy v k.ú. Halič

Plocha	Katastrálne územie	Parcela EKN	Parcela CKN	C_Druh pozemku	JPRL	Prienik
156175	Halič	-	765/5	les	528_00	152872
					LC27	2403
					SK26	900
191182	Halič	-	765/6	les	525_10	120930
					525_20	70252
84817	Halič	-	765/7	les	524A11	9874
					524A12	4231
					524A20	18165
					524A30	41817
					524A40	3137
					524B01	5315
					524B02	2278
84821	Halič	-	765/8	les	524A11	8793
					524A12	3769
					524A20	27394
					524A30	5423
					524A40	15361
					524B01	16857
					524B02	7224
31898	Halič	-	765/9	les	517_10	20924
					517_20	7931
					524_20	3043
31899	Halič	-	765/10	les	517_10	25650
					517_20	4624
					SK27	1625

6. Určenie hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie

Určenie hodnoty lesného pozemku

Všeobecná hodnota lesného pozemku sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\check{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\check{S}H_{LMJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m²),

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku

V \check{S} H_{LMJ} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód stanovenia hodnoty lesov,

$$V\check{S}H_{LMJ} = VH_{LMJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L \text{ [-]}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.2 – 1.3

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.6

VH_{LMJ} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v €/ha (€/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tab. č. I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.14 tab. č.II,

$$VH_{LMJ} = Hp_z + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku

f_p – hodnota faktora polohy

Hp_z – základná hodnota lesného pozemku v €/ha sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,

$$Hp_z = Hp_{zjk} \cdot zstc_{jk} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zstc_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]},$$

kde

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha,

Hp_{zjk} – základná hodnota lesného pozemku v €/ha cieľových drevín – k, j-tej bonity, príloha č. 14, tab. č.I,

$zstc_{jk}$ – cieľové zastúpenie drevín – k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),

Hv_1, Hv_2 – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 14, tab. č.II,

Zcu_{jk} – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín – k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár, príloha č. 14, tab. č.III,

Určenie hodnoty trvalých porastov na lesnom pôdnom fonde

$$V\check{S}H_{LP} = M \cdot V\check{S}H_{LPMJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera lesného porastu JPRL v ha s presnosťou na štyri desatinné miesta (m^2),

$V\check{S}H_{LPMJ}$ – jednotková všeobecná hodnota lesného porastu

$V\check{S}H_{LPMJ}$ jednotková všeobecná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu VH_{LPa} a koeficienta polohovej diferenciácie (k_{PD}),

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_L$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa-hustota obyvateľstva okresu Lučenec 89.4 obyv/km²- 0.9

k_V – koeficient využiteľnosti lesného majetku – v závislosti od kategórie lesa, bonity prevládajúcich drevín a veku – 1.0 – 1.10 – 1.15 – 1.2

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) Lučenec 41% - 0.85

$$V\check{S}H_{LPMJ} = VH_{LPa} \cdot k_{PD} \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

VH_{LPa} – jednotková východisková hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet základnej hodnoty drevín skutočného zastúpenia (k), veku (i), bonity (j) a zakmenenia (z) upravenej o poškodenie lesného porastu (k_p v %) a hodnoty faktora polohy (f_p) v €/ha,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ ($Z_{S_{ijk}}$), z alternatívneho PSL

$$VH_{LPa} = Hpor_{zijk} \cdot (1 - k_p) + f_p \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

$$f_p = Z_{S_{ijk}} \cdot (Hv_1 + Hv_2) \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

k_p – koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č. 15, tab. IX,

$Z_{S_{ijk}}$ – skutočná zásoba dreva na pni v i-tom vekovom stupni, j-tej bonity, zastúpených drevín – k, Hv_1 , Hv_2 – jednotková sadzba faktora polohy lesného porastu za približovanie (v_1) a odvoz (v_2) dreva v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII,

$Hpor_{zijk}$ – základná hodnota lesného porastu v €/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha

č. 15, tab. VI, a súčinu vekového hodnotového faktora dreveny (f_{ijk}), príloha č. 15, tab. IV.1 – IV.6, a hodnoty ťažbového výnosu v rubnej dobe ($H_{t_{jk}}$), príloha č. 15, tab. V, zníženého o hodnotu jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreveny vo veku 3 rokov (c_{jk}), príloha č. 15, tab. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreveny a zakmenenie lesného porastu v €/ha,

$$H_{porz_{ijk}} = [(H_{t_{jk}} - c_{jk}) \cdot f_{ijk} + c_{jk}] \cdot kd - zst_{ijk} \cdot z \text{ [€/ha], [€/m}^2\text{]}$$

kde :

$H_{t_{jk}}$ – hodnota ťažb. výnosu v rubnej dobe, danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. V,
 c_{jk} – celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity (j) a dreveny (k), príloha č. 15, tab. VI,

f_{ijk} – vekový hodnotový faktor i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, k-tej dreveny, príloha č. 15, tab. IV. 1 – IV. 6,

z – zakmenenie (od 0,1 – 1,0) z alternatívneho PSL,

f_p – hodnota faktora polohy v €/ha sa určí ako súčin jednotkových hodnôt faktora polohy v €/m³, príloha č. 15, tab. VIII, a skutočnej zásoby porastu v m³ ($Z_{s_{ijk}}$),

kd – koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevení na hodnotu priradených drevení, príloha č. 15, tab. VII,

zst_{ijk} – skutočné zastúpenie drevení – k, v poraste i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, z alternatívneho PSL

Podrobný výpočet všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Aktualizácia stanovenej všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov znaleckým posudkom č. 1/2020 zo dňa 9.2.2020 a 2/2021 zo dňa 9.3.2021 spočívala v aktualizácii hektárovej zásoby lesných porastov pripočítaním ročného bežného prírastku drevení v jednotlivých porastoch a určenie novej aktuálnej hodnoty lesných porastov s použitím aktualizovanej hektárovej zásoby dreva. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby je uvedený v prílohe č. 10.

Prehľadné výsledky hodnoty lesných pozemkov a porastov sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách

Katastrálne územie Halič sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič		SPOLU	30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Halič detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	528_00	9823.79	83413.08	93236.87	152872
Halič	1360	765/5	LC27	157.46		157.46	2403
Halič	1360	765/5	SK26	60.26		60.26	900
Halič	1360	765/6	525_10	4435.01	56509.02	60944.03	120930
Halič	1360	765/6	525_20	2578.84	20132.19	22711.03	70252
Halič	1360	765/7	524_11	623.80	5865.69	6489.49	9874
Halič	1360	765/7	524_12	266.83	348.58	615.41	4231
Halič	1360	765/7	524_20	1118.94	4633.91	5752.85	18165
Halič	1360	765/7	524_30	1726.72	9914.31	11641.03	41817
Halič	1360	765/7	524_40	135.87	789.31	925.18	3137
Halič	1360	765/7	524B01	327.82	1948.02	2275.84	5315
Halič	1360	765/7	524B02	140.30	188.24	328.54	2278
Halič	1360	765/8	524_11	555.51	5223.52	5779.03	8793
Halič	1360	765/8	524_12	237.69	310.52	548.21	3769
Halič	1360	765/8	524_20	1687.44	6988.23	8675.67	27394
Halič	1360	765/8	524_30	223.93	1285.73	1509.66	5423
Halič	1360	765/8	524_40	665.30	3865.05	4530.35	15361
Halič	1360	765/8	524B01	1039.73	6178.33	7218.06	16857
Halič	1360	765/8	524B02	444.91	596.95	1041.86	7224
Halič	1360	765/9	517_10	1694.74	16700.47	18395.21	20924
Halič	1360	765/9	517_20	383.81	1749.87	2133.68	7931
Halič	1360	765/9	524_20	187.44	775.51	962.95	3043
Halič	1360	765/10	517_10	2077.52	20472.52	22550.04	25650
Halič	1360	765/10	517_20	223.78	1020.22	1244	4624
Halič	1360	765/10	SK27	129.52		129.52	1625
Halič		SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Katastrálne územie Panické Dravce sumárne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7688.18	60345.09	68030.99	96935
Panické Dravce	695	482	7038.41	83117.56	90155.97	96392
Panické Dravce	695	492	6833.10	62336.84	69169.94	83034
Panické Dravce	695	493	3437.66	33288.76	36726.42	40273
Panické Dravce	695	478/1	11979.21	96379.37	108356.70	144578
Panické Dravce		SPOLU	36976.56	335467.62	372444.18	461212

Katastrálne územie Panické Dravce detailne

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	JPRL	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	487_10	2798.92	42260.32	45059.24	38951
Panické Dravce	695	480	487_20	1377.21	3799.18	5176.39	19187
Panické Dravce	695	480	488a00	303.03	690.69	993.72	3274
Panické Dravce	695	480	488b00	1888.66	9060.8	10949.46	18603
Panické Dravce	695	480	489a00	219.84	533.11	752.95	2459
Panické Dravce	695	480	489b00	791.97	2123	2914.97	8884
Panické Dravce	695	480	489n00	82.67	198.29	280.96	895
Panické Dravce	695	480	490_20	30.44	81.7	112.14	308
Panické Dravce	695	480	492_00	2.03	5.37	7.4	22
Panické Dravce	695	480	493_11	12.30	120.64	132.94	285
Panické Dravce	695	480	493_12	8.20	15.6	23.8	190
Panické Dravce	695	480	493_20	12.30	58.05	70.35	279
Panické Dravce	695	480	494_01	106.56	1366.97	1473.53	2634
Panické Dravce	695	480	494_02	31.08	31.37	62.45	700
Panické Dravce	695	480	LC29	22.97	0	22.97	264
Panické Dravce	695	482	481a00	4359.78	52360.83	56720.61	60713
Panické Dravce	695	482	481c10	1608.88	21752.02	23360.9	22371
Panické Dravce	695	482	481c20	1046.93	9004.71	10051.64	13017
Panické Dravce	695	482	LC29	22.82	0	22.82	291
Panické Dravce	695	492	479a00	78.44	951.81	1030.25	1313
Panické Dravce	695	492	479b00	155.12	2506.75	2661.87	2013
Panické Dravce	695	492	479c00	3054.63	30410.18	33464.81	39435
Panické Dravce	695	492	479d10	944.96	13120.82	14065.78	11768
Panické Dravce	695	492	479d20	779.45	5326.4	6105.85	7812
Panické Dravce	695	492	479d30	928.31	2151.34	3079.65	9341
Panické Dravce	695	492	480a00	24.09	221.16	245.25	488
Panické Dravce	695	492	480b00	834.84	7648.38	8483.22	10440
Panické Dravce	695	492	LC29	33.26	0	33.26	424
Panické Dravce	695	493	479c00	1280.88	12751.69	14032.57	16536
Panické Dravce	695	493	479d10	828.05	11497.45	12325.5	10312
Panické Dravce	695	493	479d20	1286.80	8793.47	10080.27	12897
Panické Dravce	695	493	480b00	26.87	246.15	273.02	336
Panické Dravce	695	493	LC29	15.06	0	15.06	192
Panické Dravce	695	478/1	487_10	4548.79	68681.28	73230.07	63303
Panické Dravce	695	478/1	487_20	1265.95	3492.27	4758.22	17637
Panické Dravce	695	478/1	488a00	517.02	1178.43	1695.45	5586
Panické Dravce	695	478/1	488b00	3843.72	18440.13	22283.85	37860
Panické Dravce	695	478/1	489a00	646.12	1566.82	2212.94	7227
Panické Dravce	695	478/1	489b00	1064.94	2854.72	3919.66	11946
Panické Dravce	695	478/1	489n00	69.10	165.72	234.82	748
Panické Dravce	695	478/1	LC29	23.57	0	23.57	271
Panické Dravce		SPOLU		36976.56	335467.62	372444.18	461212

Úprava hodnoty nehnuteľností v k.ú. Panické Dravce na výmeru parcely vedenú na LV 695

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Výmera z mapy	Hodnota celkom	Hodnota na 1m ²	Výmera z LV	Hodnota celkom
Panické Dravce	695	480	96935	68030.99	0.70	97318	68122.60
Panické Dravce	695	482	96392	90155.97	0.94	97819	91949.86
Panické Dravce	695	492	83034	69169.94	0.83	83430	69246.90
Panické Dravce	695	493	40273	36726.42	0.91	40439	36799.49
Panické Dravce	695	478/1	144578	108356.70	0.75	145162	108871.49
Panické Dravce	SPOLU		461212	372444.18		464168	374990.35

III. Záver

1. Odpoveď na zadanú úlohu

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 1360 v k.ú. Halič sa odhaduje na 279 856.23 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela CKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Halič	1360	765/5	10041.51	83413.08	93454.59	156175
Halič	1360	765/6	7013.85	76641.21	83655.06	191182
Halič	1360	765/7	4340.28	23688.06	28028.34	84817
Halič	1360	765/8	4854.51	24448.33	29302.84	84821
Halič	1360	765/9	2265.99	19225.85	21491.84	31898
Halič	1360	765/10	2430.82	21492.74	23923.56	31899
Halič	SPOLU		30946.96	248909.27	279856.23	580792

Hodnota nehnuteľností vedených na LV 695 v k.ú. Panické Dravce sa odhaduje na 374 990.35 Eur. Po parcelách v tabuľke.

Katastrálne územie	Číslo LV	Parcela EKN	Hodnota pozemku	Hodnota porastu	Hodnota celkom	Výmera
Panické Dravce	695	480	7718.56	60404.04	68122.60	97318
Panické Dravce	695	482	7142.61	84807.25	91949.86	97819
Panické Dravce	695	492	6865.70	62381.20	69246.90	83430
Panické Dravce	695	493	3451.82	33347.67	36799.49	40439
Panické Dravce	695	478/1	12027.59	96843.91	108871.50	145162
Panické Dravce	SPOLU		37206.28	337784.07	374990.35	464168

Celková hodnota oceňovaného majetku sa odhaduje na 654 846.58 Eur, z toho hodnota lesných pozemkov je 68 153.24 Eur a hodnota lesných porastov 586 693.34 Eur.

2. Miesto a dátum
V Krpeľanoch 27.09.2022
3. Odtlačok úradnej pečiatky znalca
4. Podpis znalca

IV. Prílohy

1. Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty lesných porastov porastu
2. Porastová mapa územia - schválená PSL 2015-2024
3. Porastová mapa územia - aktualizovaná (so zobrazením priebehu parciel)
4. LV 695 k.ú. Panické Dravce
5. LV 1360 k.ú Halič
6. Výpis z modelov hospodárenia
7. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – schválený PSL 2015-2024
8. Opis porastov a plán hospodárskych opatrení – aktualizovaný
9. Ortofotosnímky
10. Výpočet aktualizovanej hektárovej zásoby lesných porastov o hodnotu bežného ročného prírastku.