

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

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

Číslo spisu (objednávky) : D 5092422 zo dňa 28.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61 / 2022

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty podielov úpadcu Pavla Harceka, nar. 31.03.1961, bytom 023 36 Radoľa 337, v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a v parcelách registra C 2553/21, 2553/37 druh pozemkov trvalé trávne porasty, orná pôda, ostatná plocha mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radoľa obec RADOĽA okres Kysucké Nové Mesto



Počet strán (z toho príloh): 93 / 5
Počet odovzdaných vyhotovení: 4x v písomnej forme + 1 x na CD s fotodokumentáciou a prílohami
Archív znalca: 1

Raková 07.12.2022

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Na základe objednávky č. 5092422 zadávateľa znaleckého posudku LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina zo dňa 28.10.2022:

Stanoviť všeobecnú hodnotu podielov úpadcu Pavla Harceka, nar. 31.03.1961, bytom 023 36 Radol'a 337, v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a v parcelách registra C 2553/21, 2553/37 druh pozemkov trvalé trávne porasty, orná pôda, ostatná plocha mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto nasledovne:

k.ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto

LV č.	parcela č.	Druh pozemku v stave „E“ - nezáväzný	Druh pozemku v stave „C“ - záväzný	Výmera celkom v m2	Hodnotený podiel Harceka Pavla
1727	„E“ 1828/2	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	16	3/160
1032	„E“ 1829/3	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	105	3/160
1799	„E“ 1829/30	Ostatná plocha	Ostatná plocha	401	3/160
1228	„E“ 1831/31	Ostatná plocha	Orná pôda	624	3/160
2642	„E“ 1837/30	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	306	3/160
2079	„E“ 1837/206	Orná pôda	Trvalý trávny porast	786	1/1
	„E“ 1838/20	Orná pôda	Trvalý trávny porast	2583	1/1
	„E“ 1838/188	Orná pôda	Trvalý trávny porast	226	1/1
	„E“ 1838/288	Orná pôda	Trvalý trávny porast	1371	1/1
	„E“ 1840/89	Lesný pozemok	Trvalý trávny porast	654	1/1
	„E“ 1840/110	Orná pôda	Trvalý trávny porast	2076	1/1
	„E“ 1840/154	Lesný pozemok	Trvalý trávny porast	221	1/1
1022	„E“ 1838/12	Ostatná plocha	Orná pôda	280	3/160
1659	„E“ 1838/28	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	832	3/160
1729	„E“ 1838/61	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	361	3/160
1660	„E“ 1838/64	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	459	3/160
2538	„E“ 1839/39	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	854	3/160
1661	„E“ 1840/38	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	66	3/160
1737	„E“ 1840/41	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	303	3/160
1741	„E“ 1840/239	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	578	3/160
1735	„E“ 1840/240	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	87	3/160
2659	„E“ 1840/340	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	413	3/160
1739	„E“ 1840/502	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	2636	3/160
1057	„C“ 2553/21	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	2773	1/1
2252	„C“ 2553/37	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	768	1/1

2. Účel znaleckého posudku: dražba

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 07.12.2022

3.1 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: 01.12.2022 – dátum obhliadky
rozhodujúcej na zistenie stavu

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

4.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022

4.2. Dodané znalcom:

- Výpisy z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 1727, 1032, 1799, 1228, 2642, 2079, 1022, 1659, 1729, 1660, 2538, 1661, 1737, 1741, 1735, 2659, 1739, 1057, 2252 k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto vytvorené cez katastrálny portál dňa 08.11.2022
- Mapy s hodnotenými parcelami– súťaž stav E, stav C, mapy BPEJ k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto – počet máp 12
- Mapy s hodnotenými parcelami–súťaž stav E, stav C, letecké mapy k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto – počet máp 5
- Fotodokumentácia zo dňa 01.12.2022 vyhotovená znalcom v deň obhliadky v k. ú. Radoľa

5. Použité právne predpisy:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel
- Zákon NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z. z. – tabuľka s hodnotami ornej pôdy a trvalých trávnych porastov v jednotlivých obciach v SR
- Zákon NR SR č. 465/2008 Z. z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti MF SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z. o zaokrúhľovaní hodnôt

5.1 Použitá literatúra:

MAJDÚCH D. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov. Bratislava: STU v Bratislave, 2006
ISBN 80-227-2433-5-STU, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znactva - Metodika na vypracovanie znaleckého posudku a doporučené koeficienty STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znactva

- DŽATKO M. a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SR. MPVŽ, Bratislava, 1976

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- 4 x vyhotovenie znaleckého posudku v písomnej forme
- Znalecký posudok + prílohy + fotodokumentácia na CD

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Jednotková východisková hodnota pozemku uvedeného ako ostatná plocha kód 37- iné pozemky (svahy, vysoké medze s krovím alebo kamením, ktoré neposkytujú trvalý úžitok) , sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu trvalý trávny porast.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota pozemku sa podľa uvedenej vyhlášky stanoví týmito metódami:

- porovnávacia
- výnosová
- metóda polohovej diferenciácie

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

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

Z uvedených dôvodov je použitá metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**Vid' príloha 2 - LISTY VLASTNÍCTVA**

Listy vlastníctva č. 1727, 1032, 1799, 1228, 2642, 2079, 1022, 1659, 1729, 1660, 2538, 1661, 1737, 1741, 1735, 2659, 1739, 1057, 2252 k. ú. Radoľa obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou hodnotených parciel som vykonala dňa 01.12.2022 v k. ú. Radoľa obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto.

Vid' príloha 5 – FOTODOKUMENTÁCIA**d) Analýza polohy, prístupu a využitia pozemkov a porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so skutočným stavom:**

Všetky hodnotené parcely registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a parcely registra C 2553/21, 2553/37 sú umiestnené mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radoľa obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto. **Lokality s parcelami sú umiestnené v miernom resp. výraznom svahu v miestnych častiach nad Motocestom Skalka a nad čerpacou stanicou Slovnaft v Rudine po pravej strane štátnej cesty vedúcej zo Žiliny do Čadce.**

Parcela registra E 1828/2

Výmera celkom 16 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1727:

Poloha: v miestnej časti Pod Dúbravou, mimo zástavby v obci, podľa BPEJ v miernom svahu, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený krovím

Parcela registra E 1829/3

Výmera celkom 105 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1032:

Poloha: v miestnej časti Pod Dúbravou, mimo zástavby v obci, podľa BPEJ v miernom svahu, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený krovím

Parcela registra E 1829/30

Výmera celkom 401 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ ostatná plocha (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 246 v LV 1799:

Poloha: v miestnej časti Kosteliská, v blízkosti zástavby v obci, v blízkosti cintorína, podľa BPEJ v miernom svahu, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 5.

Prístup: prístupná bezprostredne z obecnej komunikácie vedúcej k rodinným domom

Využitie: ako ostatná plocha, v čase obhliadky dočasne nevyužívaná parcela na poľnohospodárske účely, znehodnotená navážkou zeminy

Parcela registra E 1831/31

Výmera celkom 624 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ orná pôda (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 237 v LV 1228:

Poloha: v miestnej časti Pod Dúbravou, mimo zástavby v obci, podľa BPEJ v miernom svahu, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky udržiavaný, kosený, avšak nevhodný tvar parcely – úzka, dlhá

Parcela registra E 1837/30

Výmera celkom 306 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 234 v LV 2642:

Poloha: v miestnej časti Brezie Nižné, mimo zástavby v obci, podľa BPEJ vo výraznom svahu, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie, je možné sa k nej dostať od motorestu Skalka hore svahom

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá, kľukatá, tvorí breh potoka

Parcela registra E 1837/206

Výmera celkom 786 m² druh pozemku orná pôda, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v bezprostrednej blízkosti motorestu Skalka, podľa BPEJ na rovine, piesočnatohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 5

Prístup: prístupná bezprostredne z parkoviska pri motoreste

Využitie: časť trvalý trávny porast, v čase obhliadky udržiavaný, kosený, časť parcely zasahuje do vybudovaného areálu pre deti s preliezkami a drobnými atrakciami.

Parcela registra E 1838/20

Výmera celkom 2583 m² druh pozemku orná pôda, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite zvanej Oškerdské, podľa BPEJ mierny svah, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup: nie je prístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky udržiavaný, kosený, resp. spásaný. Parcela má nevhodný tvar – úzka, dlhá. Parcelu križuje na viacerých miestach mapovaná cesta, ktorá v skutočnosti neexistuje.

Parcela registra E 1838/188

Výmera celkom 226 m² druh pozemku orná pôda, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite medzi Brehy a Oškerdské, podľa BPEJ rovina, piesočnatohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 5

Prístup: nie je prístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky zarastený samonáletom drevitého porastu.

Parcela registra E 1838/288

Výmera celkom 1371 m² druh pozemku orná pôda, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite hore svahom na Oškerdské, podľa BPEJ mierny svah, podľa obhliadky výrazný svah, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup nie je prístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky udržiavaný, kosený, resp. spásaný. Parcela má nevhodný tvar – úzka, dlhá. Parcela na okraji zasahuje do mapovanej cesty, ktorá v skutočnosti neexistuje.

Parcela registra E 1840/89

Výmera celkom 654 m² druh pozemku lesný pozemok, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite Oškerdské, podľa BPEJ výrazný svah, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup nie je prístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky zarastený samonáletom drevitého porastu.

Parcela registra E 1840/110

Výmera celkom 2076 m² druh pozemku orná pôda, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite Oškerdské, podľa BPEJ výrazný svah, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup nie je prístupná zo žiadnej komunikácie, parcelu pretína mapovaná cesta, ktorá v teréne nie je

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky v časti zarastený samonáletom drevitého porastu, v časti využívaný trvalý trávny porast.

Parcela registra E 1840/154

Výmera celkom 221 m² druh pozemku lesný pozemok, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 2079:

Poloha: v lokalite medzi Brehy a Oškerdské, podľa BPEJ výrazný svah, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup nie je prístupná zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky zarastený samonáletom drevitého porastu.

Parcela registra E 1838/12

Výmera celkom 280 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ orná pôda (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1022:

Poloha: v lokalite medzi Brezie Nižné a Pod Dúbravou, podľa BPEJ mierny svah, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 6

Prístup nie je prístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky využívaný kosením.

Parcela registra E 1838/28

Výmera celkom 832 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 246 v LV 1659:

Poloha: v lokalite Brezie Nižné, podľa BPEJ výrazný svah, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie, len cez cudzie pozemky od motorestu do svahu

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky využívaný kosením, časť pozemku zasahuje do drevitého porastu.

Parcela registra E 1838/61

Výmera celkom 361 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (*záväzný druh pozemku*) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1729:

Poloha: v lokalite medzi Brezie Nižné a Oškerdské, podľa BPEJ výrazný svah, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie, len cez cudzie pozemky od motorestu do svahu

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky využívaný kosením, s možnosťou spásania.

Parcela registra E 1838/64

Výmera celkom 459 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (*záväzný druh pozemku*) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 246 v LV 1660:

Poloha: v miestnej časti medzi Brezie Nižné a Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie, je možné sa k nej dostať od motorestu Skalka hore svahom

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá, kľukatá, tvorí breh potoka

Parcela registra E 1839/39

Výmera celkom 854 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (*záväzný druh pozemku*) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 2538:

Poloha: v miestnej časti medzi Brezie Nižné a Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie, je možné sa k nej dostať od motorestu Skalka hore svahom

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá, kľukatá, tvorí breh potoka

Parcela registra E 1840/38

Výmera celkom 66 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (*záväzný druh pozemku*) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 246 v LV 1661:

Poloha: v miestnej časti medzi Brezie Nižné a Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie, je možné sa k nej dostať od motorestu Skalka hore svahom

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, tvorí breh potoka

Parcela registra E 1840/41

Výmera celkom 303 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (*záväzný druh pozemku*) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1737:

Poloha: v miestnej časti pod Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá

Parcela registra E 1840/239

Výmera celkom 578 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 246 v LV 1741:

Poloha: v miestnej časti nad Brehy, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá

Parcela registra E 1840/240

Výmera celkom 87 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1735:

Poloha: v miestnej časti medzi Brehy a Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá

Parcela registra E 1840/340

Výmera celkom 413 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 228 v LV 2659:

Poloha: v miestnej časti pod Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej existujúcej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky neudržiavaný, nekosený, zarastený drevitým porastom, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá

Parcela registra E 1840/502

Výmera celkom 2636 m² druh pozemku ostatná plocha, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 245 v LV 1739:

Poloha: v miestnej časti pod Oškerdské, mimo akékoľvek zástavby, podľa BPEJ vo výraznom svahu, ílovitohlinitá pôda, trieda kvality pôdy 9

Prístup: nie je prístupná bezprostredne zo žiadnej komunikácie, pretína ju mapovaná cesta, ktorá v teréne neexistuje.

Využitie: trvalý trávny porast – v čase obhliadky kosený, nevhodný tvar parcely na poľnohospodárske využitie – úzka, dlhá

Parcela registra C 2553/21

Výmera celkom 2773 m² druh pozemku trvalý trávny porast, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 1/1 pod B 1 v LV 1057:

Poloha: v lokalite Pod Dúbravou nad výstavbou rodinných domov, podľa BPEJ mierny svah, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 5

Prístup: nie je prístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky využívaný kosením. Na poľnohospodárske využívanie ako samotná parcela nevhodná, nakoľko je úzka a dlhá. Je však súčasťou honu, veľkoplošného využívania.

Parcela registra C 2553/37

Výmera celkom 768 m² druh pozemku trvalý trávny porast, v stave „C“ trvalý trávny porast (záväzný druh pozemku) hodnotený podiel Harceka Pavla 3/160 pod B 247 v LV 2252:

Poloha: v lokalite Pod Dúbravou nad výstavbou rodinných domov, podľa BPEJ mierny svah, hlinitá pôda, trieda kvality pôdy 5

Prístup nie je prístupná zo žiadnej existujúcej komunikácie

Využitie: trvalý trávny porast, v čase obhliadky využívaný kosením. Na poľnohospodárske využívanie ako samotná parcela nevhodná, nakoľko je úzka a dlhá. Je však súčasťou honu, veľkoplošného využívania.

Poznámka znalca:

Vzhľadom k tomu, že hodnotené parcely neboli zamerané geometrickým plánom, nebolo možné pri obhliadke v teréne presne stanoviť ich hranice.

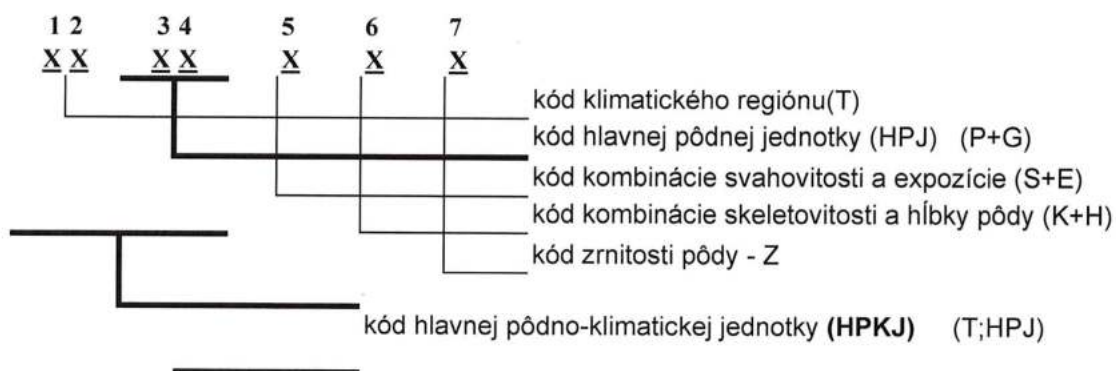
e/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Vo výpisoch z listov vlastníctva sú uvedené tarchy: viď katasterportál

Z môjho pohľadu vidím obmedzenie vo využívaní hodnotených parciel z dôvodu neprístupnosti zo žiadnej komunikácie. Navyše u parciel, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, je obmedzené užívanie.

f/ Analýza pozemkov podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky - BPEJ

7. miestny kód:



Kód BPEJ – 0706015 - 5. trieda kvality pôdy = parcela E 1837/206, 1838/188

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

HPKJ 0706 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 01

S – 0,1	=	0° - 1°, 1° - 3° úplná rovina
E - 0	=	Rovina - expozícia všesmerná
K – 1	=	slabo skeletovité pôdy
H – 0	=	viac ako 60 cm – hlboké pôdy
Z – zrnitosť 5	=	stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatel'nosti pôdy) piesočnatohlinité 20 - 30 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

Kód BPEJ – 0769212 - 5. trieda kvality pôdy = parcela E 1829/30, C 2553/21, 2553/37

HPJ Hlavná pôdna jednotka 69: KMag – kambizeme kultizemné pseudoglejové zo zvetralín flyša, stredne ťažké

HPKJ 0769 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 21

S – 2	=	3° - 7° mierny svah
E - 1,2	=	južná (východ, západ)
K – 1	=	slabo skeletovité pôdy
H – 0	=	viac ako 60 cm – hlboké pôdy
Z – zrnitosť 2	=	stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatel'nosti pôdy) hlinité 30 - 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

Kód BPEJ 0756202 - 6. trieda kvality pôdy = parcely E 1828/2, 1829/3, 1831/31, 1838/20, 1838/288, 1838/12

HPJ Hlavná pôdna jednotka 56: LMag až PGal-luvizeme kultizemné, pseudoglejové a pseudogleje kultizemné, luvizemné zo sprašových a polygenetických hlin, v povrchovom horizonte stredne ťažké

HPKJ 0756 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 20

S – 2	=	3° - 7° mierny svah
E - 1,2	=	Juh (východ, západ)
K – 0	=	pôdy bez skeletu – obsah skeletu do 10%
H - 0	=	60 cm a viac - hlboké pôdy
Z – zrnitosť 2	=	stredne ťažké pôdy s (názov podľa obrábatel'nosti pôdy) hlinité 30 – 45 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

Kód BPEJ 0782883 - 9. trieda kvality pôdy = parcely E 1837/30, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502,

HPJ Hlavná pôdna jednotka 82: KMm – kambizeme modálne, zo zvetralín flyša, na výrazných svahoch 12-25° stredne ťažké až ťažké

HPKJ 0782 Klimatický región T 07 – mierne teplý, mierne vlhký

Svahovitost' (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H) 88

S – 5	=	17° - 25° príkry svah
E - 1,2	=	Juh (východ, západ)
K – 2,3	=	stredne skeletovité pôdy – obsah skeletu 25-50%
H - 0,1,2	=	plytké až hlboké pôdy – menej ako 30 cm až viac ako 60 cm
Z – zrnitosť 3	=	ťažké pôdy t' (názov podľa obrábatel'nosti pôdy) ilovitohlinité 45 – 60 % obsah častíc (druh podľa Nováka)

Tabuľka s hodnotenými parcelami, príslušnými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami (BPEJ), triedami kvality pôdy, svahovitťou a pôdnym zložením:

k. ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto

parcela č.	BPEJ	Trieda kvality pôdy	Svahovitosť	Pôdne zloženie
„E“ 1828/2	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1829/3	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1829/30	0769212	5	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1831/31	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1837/30	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1837/206	0706015	5	1 – 3° rovina	piesočnatohlinité
„E“ 1838/20	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1838/188	0706015	5	1 – 3° rovina	piesočnatohlinité
„E“ 1838/288	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1840/89	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/110	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/154	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1838/12	0756202	6	3°-7° mierny svah	hlinitá
„E“ 1838/28	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1838/61	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1838/64	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1839/39	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/38	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/41	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/239	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/240	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/340	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„E“ 1840/502	0782883	9	17°-25° výrazný svah	ílovitohlinitá
„C“ 2553/21	0769212	5	3°-7° mierny svah	hlinitá
„C“ 2553/37	0769212	5	3°-7° mierny svah	hlinitá

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**k.ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto**

LV č.	parcela č.	Druh pozemku v stave „E“ - nezáväzný	Druh pozemku v stave „C“ - záväzný	Výmera celkom v m ²	Hodnotený podiel Harceka Pavla
1727	„E“ 1828/2	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	16	3/160
1032	„E“ 1829/3	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	105	3/160
1799	„E“ 1829/30	Ostatná plocha	Ostatná plocha	401	3/160
1228	„E“ 1831/31	Ostatná plocha	Orná pôda	624	3/160
2642	„E“ 1837/30	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	306	3/160
2079	„E“ 1837/206	Orná pôda	Trvalý trávny porast	786	1/1
	„E“ 1838/20	Orná pôda	Trvalý trávny porast	2583	1/1
	„E“ 1838/188	Orná pôda	Trvalý trávny porast	226	1/1
	„E“ 1838/288	Orná pôda	Trvalý trávny porast	1371	1/1
	„E“ 1840/89	Lesný pozemok	Trvalý trávny porast	654	1/1
	„E“ 1840/110	Orná pôda	Trvalý trávny porast	2076	1/1
	„E“ 1840/154	Lesný pozemok	Trvalý trávny porast	221	1/1
1022	„E“ 1838/12	Ostatná plocha	Orná pôda	280	3/160
1659	„E“ 1838/28	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	832	3/160
1729	„E“ 1838/61	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	361	3/160
1660	„E“ 1838/64	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	459	3/160
2538	„E“ 1839/39	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	854	3/160
1661	„E“ 1840/38	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	66	3/160
1737	„E“ 1840/41	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	303	3/160
1741	„E“ 1840/239	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	578	3/160
1735	„E“ 1840/240	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	87	3/160
2659	„E“ 1840/340	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	413	3/160
1739	„E“ 1840/502	Ostatná plocha	Trvalý trávny porast	2636	3/160
1057	„C“ 2553/21	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	2773	1/1
2252	„C“ 2553/37	Trvalý trávny porast	Trvalý trávny porast	768	1/1

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

Nie sú

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

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

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

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

Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} (\text{€})$$

$V\dot{S}H_{POZ}$	- všeobecná hodnota pozemku
M	- výmera pozemku v m^2
$V\dot{S}H_{MJ}$	- jednotková všeobecná hodnota pozemku v $\text{€} / m^2$

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

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

$V\dot{H}_{MJ}$	- jednotková východisková hodnota pozemku
k_{PD}	- koeficient polohovej diferenciácie

2.1.1 Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku ($V\dot{H}_{MJ}$):

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

Okr. Kysucké Nové mesto	Kód KÚ	Názov k. ú.	Hodnota v $\text{€} / m^2$
504	850977	Radol'a	ORNÁ PÔDA = 0,2984 TRVALÝ TRÁVNY PORAST = 0,0464

2.1.2 Stanovenie koeficienta polohovej diferenciácie:

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

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

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

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie u hodnotených parciel v k.ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto										
Parcela č.	KS - koeficient produkčnej schopnosti pôdy	KI - koeficient vyjadrujúci druh pp. pôdy zloženia	KP - koeficient polohy pôdy	KN - koeficient trhu s pôdou	KV - koeficient využiteľnosti pôdy	KZ - koeficient povýšujúcich faktorov	KR - koeficient redukujúcich faktorov	KPD - koeficient polohovej diferenciácie	VHMU - jednotková vychodisková hodnota v €/lm ²	VSHMU - všeobecná hodnota parcely v €/lm ²
E* 1828/2	1,90	1,20	1,00	1,10	0,90	1,00	0,90	2,031480	0,0464	0,0943
E* 1829/3	1,90	1,20	1,00	1,10	0,90	1,00	0,90	2,031480	0,0464	0,0943
E* 1829/30	2,10	1,20	1,00	1,10	1,20	1,00	0,90	2,993760	0,0464	0,1389
E* 1831/31	1,90	1,20	1,00	1,10	1,50	1,00	0,90	3,385800	0,2984	1,0103
E* 1837/30	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1837/206	2,10	1,20	1,40	1,10	1,60	1,00	0,90	5,588352	0,0464	0,2593
E* 1838/20	1,90	1,20	1,00	1,10	1,60	1,00	0,90	3,611520	0,0464	0,1676
E* 1838/188	2,10	1,20	1,40	1,10	0,90	1,00	0,90	3,143448	0,0464	0,1459
E* 1838/288	1,90	1,20	1,00	1,10	1,60	1,00	0,90	3,611520	0,0464	0,1676
E* 1840/89	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/110	1,20	1,20	0,90	1,10	1,20	1,00	0,90	1,539648	0,0464	0,0714
E* 1840/154	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1838/12	1,90	1,20	1,00	1,10	1,60	1,00	0,90	3,611520	0,2984	1,0777
E* 1838/28	1,20	1,20	0,90	1,10	1,50	1,00	0,90	1,924560	0,0464	0,0893
E* 1838/61	1,20	1,20	0,90	1,10	1,60	1,00	0,90	2,052864	0,0464	0,0953
E* 1838/64	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1838/39	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/38	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/41	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/239	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/240	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/340	1,20	1,20	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,154736	0,0464	0,0536
E* 1840/502	1,20	1,20	0,90	1,10	1,60	1,00	0,90	2,052864	0,0464	0,0953
C* 2553/21	2,10	1,20	1,00	1,10	1,60	1,00	0,90	3,991680	0,0464	0,1852
C* 2553/37	2,10	1,20	1,00	1,10	1,60	1,00	0,90	3,991680	0,0464	0,1852

2.1.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy podielov Pavla Harceka v listoch vlastníctva k. ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto nasledovne:

Stanovenie všeobecnej hodnoty poľn. pôdy podielov Pavla Harceka v LV - k. ú. Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto									
LV č.	Parcela č.	Druh pozemku v stave "C" (záväzný pre znalca)	Výmera celkom v m ²	VŠHMJ -jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m ²	VŠHPOZ -všeobecná hodnota celého pozemku v €	čitateľ podielu	menovateľ podielu	výmera podielu v m ²	Hodnota podielu v €
1727	„E“ 1828/2	Trvalý trávny porast	16	0,0943	1,51	3	160	0,30	0,03
1832	„E“ 1829/3	Trvalý trávny porast	105	0,0943	9,90	3	160	1,97	0,19
1799	„E“ 1829/30	Ostavná plocha	401	0,1389	55,70	3	160	7,52	1,04
1228	„E“ 1831/31	Omná pôda	524	1,0103	530,43	3	160	11,70	11,82
2542	„E“ 1837/30	Trvalý trávny porast	306	0,0536	16,40	3	160	5,74	0,31
2079	„E“ 1837/206	Trvalý trávny porast	786	0,2593	203,81	1	1	786,00	203,81
	„E“ 1838/20	Trvalý trávny porast	2583	0,1676	432,91	1	1	2583,00	432,91
	„E“ 1838/198	Trvalý trávny porast	226	0,1459	32,97	1	1	226,00	32,97
	„E“ 1838/288	Trvalý trávny porast	1371	0,1676	229,78	1	1	1371,00	229,78
	„E“ 1840/89	Trvalý trávny porast	554	0,0536	35,05	1	1	554,00	35,05
	„E“ 1840/110	Trvalý trávny porast	2076	0,0714	148,23	1	1	2076,00	148,23
	„E“ 1840/154	Trvalý trávny porast	221	0,0536	11,85	1	1	221,00	11,85
1022	„E“ 1838/12	Omná pôda	280	1,0777	301,76	3	160	5,25	5,66
1659	„E“ 1838/28	Trvalý trávny porast	832	0,0893	74,30	3	160	15,60	1,39
1729	„E“ 1838/61	Trvalý trávny porast	361	0,0953	34,40	3	160	6,77	0,65
1660	„E“ 1838/64	Trvalý trávny porast	459	0,0536	24,60	3	160	8,61	0,46
2538	„E“ 1839/39	Trvalý trávny porast	854	0,0536	45,77	3	160	16,01	0,96
1661	„E“ 1840/38	Trvalý trávny porast	66	0,0536	3,54	3	160	1,24	0,07
1737	„E“ 1840/41	Trvalý trávny porast	303	0,0536	16,24	3	160	5,68	0,30
1741	„E“ 1840/239	Trvalý trávny porast	578	0,0536	30,98	3	160	10,84	0,58
1735	„E“ 1840/240	Trvalý trávny porast	87	0,0536	4,66	3	160	1,63	0,09
2559	„E“ 1840/340	Trvalý trávny porast	413	0,0536	22,14	3	160	7,74	0,42
1739	„E“ 1840/502	Trvalý trávny porast	2636	0,0953	251,21	3	160	49,43	4,71
1057	„C“ 2553/21	Trvalý trávny porast	2773	0,1852	513,56	1	1	2773,00	513,56
2552	„C“ 2553/37	Trvalý trávny porast	768	0,1852	142,23	1	1	768,00	142,23
			19779		3273,93			11614,02	1778,96

**2.1.4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY PODIELOV
Pavla Harceka, nar. 31.03.1961, bytom 023 36 Radoľa 337 V PARCELÁCH k. ú. Radoľa
obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto:**

Všeobecná hodnota podielov Pavla Harceka v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a v parcelách registra C 2553/21, 2553/37 druh pozemkov v stave C (záväzný druh pozemkov) trvalé trávne porasty, orná pôda, ostatná plocha mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto predstavuje hodnotu

1778,96 EUR zaokrúhlene 1780 EUR

slovom jedentisíc sedemstoosemdesiat EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1 OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Na základe objednávky zadávateľa znaleckého posudku LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina zo dňa 28.10.2022:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu podielov úpadcu Pavla Harceka, nar. 31.03.1961, bytom 023 36 Radol'a 337, v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a v parcelách registra C 2553/21, 2553/37 druh pozemkov trvalé trávne porasty, orná pôda, ostatná plocha mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto nasledovne:

1.2 ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

Jednotková východisková hodnota pre k. ú. Radol'a pri ornej pôde je 0,2984 EUR/1m² a pri trvalom trávnom poraste (resp. ostatnej ploche kód 37) je 0,0464 EUR/m².

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

Všeobecná hodnota nehnuteľností je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.12.2022 – deň obhliadky hodnotených pozemkov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY PODIELOV Pavla Harceka, nar. 31.03.1961 V PARCELÁCH k. ú. Radol'a obec RADOL'A:

- Všeobecná hodnota podielov Pavla Harceka v poľnohospodárskej pôde v parcelách registra E 1828/2, 1829/3, 1829/30, 1831/31, 1837/30, 1837/206, 1838/12, 1838/20, 1838/28, 1838/61, 1838/64, 1838/188, 1838/288, 1839/39, 1840/38, 1840/41, 1840/89, 1840/110, 1840/154, 1840/239, 1840/240, 1840/340, 1840/502 a v parcelách registra C 2553/21, 2553/37 druh pozemkov v stave C (záväzný druh pozemkov) trvalé trávne porasty, orná pôda, ostatná plocha mimo zastavaného územia obce katastrálne územie Radol'a obec RADOL'A okres Kysucké Nové Mesto predstavuje hodnotu**

1778,96 EUR zaokrúhlene 1780 EUR
slovom jedentisíc sedemsto osemdesiat EUR

Vid' tabuľka str. 16

Raková dňa 07.12.2022



Pohančeniková
Ing. Iveta Pohančeniková

IV. PRÍLOHY

Por. č. Názov prílohy

- 1 Objednávka znaleckého posudku č. D 5092422 zo dňa 28.10.2022
- 2 19 výpisov z katastra nehnuteľností, Výpisy z listov vlastníctva č. 1727, 1032, 1799, 1228, 2642, 2079, 1022, 1659, 1729, 1660, 2538, 1661, 1737, 1741, 1735, 2659, 1739, 1057, 2252 k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto vytvorené cez katastrálny portál dňa 08.11.2022
- 3 12 máp s hodnotenými parcelami– súťaž stav E, stav C, mapy BPEJ k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto
- 4 5 máp s hodnotenými parcelami–súťaž stav E, stav C, letecké mapy k. ú. Radoľa obec RADOLA okres Kysucké Nové Mesto
- 5 Fotodokumentácia zo dňa 01.12.2022 vyhotovená znalcom v deň obhliadky v k. ú. Radoľa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku znalca (EDZ) pod poradovým číslom 61/2022.

V zmysle zákona č. 160/2015 § 209 (civilný sporový poriadok) prehlasujem, že predmetný znalecký posudok č. 61/2022 má všetky zákonom predpísané náležitosti, postupovala som pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký úkon súdom ustanoveného znalca. Som si vedomá následkov vedome nepravdivého vyjadrenia.

v Rakovej dňa 07.12.2022


Ing. Iveta Pohančeníková - znalec