

ZNALEC: Doc. Mgr. Ing. Peter LAZOR, PhD.
Odbor:
Poľnohospodárstvo
Ochrana životného prostredia

ZADÁVATEĽ: MBtrend, s.r.o.
Tomášikova 16550/3
821 01 Bratislava

Mobil: +421 (0) 907 417 610
info@expresnyposudok.sk
www.expresnyposudok.sk

ČÍSLO SPISU
(OBJEDNÁVKY): EP = 182000877

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 20/2018

VO VECI: Odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Počet strán (z toho príloh): 16 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení: 7

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zadávateľa, vypracovať znalecký posudok vo veci odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy – parcely daného čísla (parciel daných čísel), vedených Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (Kataster nehnuteľností) ako orná pôda o príslušnej výmere (príloha 1).

2. Účel znaleckého posudku:

Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Dupos dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava.

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný na základe objednávky zo dňa 12. 11. 2018.

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

Znalecký posudok je vypracovaný k 11. 01. 2019.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

- požiadavka zadávateľa – objednávka
- podklady dodané zadávateľom
- podklady získané znalcom
- Zbierka zákonov a legislatívnych noriem

II. Posudok

Predmetom samotného znaleckého posudku je odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy konkrétnych pozemkov (parciel), vedených Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (kataster nehnuteľností) o príslušnej výmere, zapísaných na predmetných listoch vlastníctva, v záujmovom katastrálnom území.

Úradná cena poľnohospodárskej pôdy slúži najmä pre vyjadrenie hodnoty ornej pôdy za účelom určenia výšky dane z nehnuteľností (dedičská a darovacia daň, pozemková daň), uplatnenie vlastníckych práv a z nich plynúcich odvodov, úhrady za vyvlastnenie pôdy pre verejné účely v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Vyhláška 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov sa používa na :

- stanovenie hodnoty pre účely pozemkových úprav,
- výpočet výšky nájmu z užívania poľnohospodárskej pôdy (min. nájom 1% z hodnoty pôdy),
- výpočet poplatku za drobenie pôdy,
- účel platenia odvodov za trvalé, alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy a cena sa následne určuje podľa prílohy č. 1 k danej vyhláške.

Úradná cena vybraných druhov poľnohospodárskych pozemkov, sa preto pre účely odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy metodicky aj postupovo stanoví v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, nasledovne:

**Všeobecná hodnota poľnohospodárskych pozemkov¹ mimo zastavaného územia obcí
druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast sa stanoví:**

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona² v závislosti od katastrálneho územia a okresu. V prípade, že v osobitnom zákone je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky³ poskytnutého príslušnou správou katastra alebo príslušným obvodným pozemkovým úradom. Jednotková východisková hodnota pozemkov druhu trvalý trávny porast, ktoré majú podľa osobitného zákona uvedenú nulovú východiskovú hodnotu, sa rovná 75 % jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku druhu orná pôda určenej podľa predchádzajúcej vety [€/m²],

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý bol vypočítaný podľa vzťahu

$$k_{PD} = \frac{K_{PK} + K_K + K_{PP} + K_P + K_{SP} + K_T + K_{Zp} + K_{Zr}}{8}$$

kde:

/K_{PK}/ - koeficient produkčnej kategórie a kvality pôdy

/K_K/ - koeficient kvality poľnohospodárskej pôdy

/K_{PP}/ - koeficient produkčného potenciálu poľnohospodárskej pôdy

/K_P/ - koeficient polohy

/K_{SP}/ - koeficient spoluvlastníckeho podielu

/K_T/ - koeficient trhu s poľnohospodárskou pôdou

/K_{Zp}/ - zvyšujúce faktory

/K_{Zr}/ - redukujúce faktory

¹ Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

² Príloha č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z. z.

³ Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav

Identifikácia posudzovanej parcely (parciel) v teréne (obr. 1)

Identifikácia posudzovanej parcely (parciel) v teréne, bola vykonaná na základe mapových podkladov z Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (Kataster nehnuteľností) a ortofotomáp Výskumného ústavu pôdnej úrodnosti, za účelom spresnenia ich polohy vo vzťahu k následnej charakteristike vybraných súčiniteľov pre výpočet koeficientu polohovej diferenciacie.

Charakteristika vybraných súčiniteľov k výpočtu koeficienta polohovej diferenciacie

a.) Bonitované pôdno-ekologické jednotky (obr. 2)

Koncepcia bonitácie poľnohospodárskych pôd v podstate nadväzuje na tradičné princípy bonitácie u nás. Každá parcela je charakterizovaná parametrami pôdnych a ekologických vlastností vyjadrenými tzv. "bonitovanými pôdno-ekologickými jednotkami" (BPEJ). Týmto jednotkám odpovedajú aj normatívne údaje o produkcii poľnohospodárskych plodín, ktoré sa môžu v daných prírodných podmienkach a pri obvyklej agrotechnike pestovať, ako aj normatívne údaje o nákladoch, čo slúži pre výpočet ceny pôdy.

Pretože, bonitácia je vytvorená na základe pomerne podrobného pôdoznaleckého prieskumu a kategórií sklonu svahov, bonita - cena parcely sa vypočítava ako vážený priemer z plôch jednotlivých BPEJ, ktoré sa nachádzajú na určitej parcele. Podobne sa vypočítava aj cena pôdy za celé územie užívateľa, alebo za katastrálne územie.

Bonitácia poľnohospodárskych pôd používa klasifikačný systém BPEJ, ktorý zohľadňuje pôdne (hlavná pôdna jednotka, svahovitosť, expozícia, skeletovitosť, zrnitosť, hĺbka pôdy) a klimatické charakteristiky (suma priemerných denných teplôt $\geq 10^{\circ}\text{C}$, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad $\geq 5^{\circ}\text{C}$, ukazovateľ zavlaženia, priemerná teplota vzduchu v januári a za vegetačné obdobie) daného regiónu.

Štrukturálny podiel jednotlivých BPEJ na posudzovanej parcele (parcelách) dokumentuje obr. 1.

b.) Typologicko-produkčné kategórie poľnohospodárskych pôd (obr. 3)

Na základe podrobných poznatkov o priestorovej štruktúre produkčného potenciálu pôd bodových hodnôt bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BH BPEJ) vrátane početných výsledkov analýz vzťahov medzi vlastnosťami pôdno-ekologických jednotiek a produkciou hlavných plodín, sú všetky poľnohospodárske pôdy Slovenska začlenené do 4 typov a 14 subtypov ich racionálneho využívania. Na rozdiel od bodových hodnôt (BH BPEJ) naznačujú aj udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu.

Na základe toho, môžeme pri samotnej kategorizácii poľnohospodárskej pôdy rozlišovať pôdu v zmysle jej využívania, ako ornú pôdu (ďalej len OP), trvalé trávne porasty (ďalej len TTP), polia so striedavým využitím (OP a TTP) a nevhodnú na poľnohospodárske účely (ďalej len N).

c.) Kvalita poľnohospodárskych pôd (obr. 4)

Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sú všetky poľnohospodárske pôdy podľa príslušnosti do BPEJ zaradené do 9 skupín kvality pôdy.

Najkvalitnejšie patria do 1. skupiny a najmenej kvalitné do 9. skupiny. Prvé 4 skupiny sú chránené podľa zákona o ochrane PP a možno ich dočasne alebo trvale použiť na nepoľnohospodárske účely iba v nevyhnutných prípadoch, ak nie je možné alternatívne riešenie.

d.) Produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd (obr. 5)

Pre účely praktickej realizácie poznatkov o produkčnej schopnosti pôd bolo potrebné vykonať integrované hodnotenia vzťahov medzi vlastnosťami BPEJ, faktormi prostredia a dostupnými údajmi o úrodách plodín a tak vytvoriť relevantnú sústavu hodnotenia produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd, ktorá je vyjadrená v 100-bodovej stupnici, (od 100 do 1 BH BPEJ), resp. v príslušných kategóriách. Vyššie bodové hodnoty vyjadrujú vyšší produkčný potenciál pôd a nižšie hodnoty indexu produktivity nižší potenciál pôdy.

e.) Povyšujúce faktory a redukovujúce faktory

- pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti, pozemky na chránených územiach, parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to už nebolo zohľadnené, oblasti s výrazným zvýhodnením daní, ak sa v najbližšom čase predpokladá vyšší stupeň využitia ako doteraz,
- spád emisií a vplyv odpadov, environmentálne zaťažené pozemky a pod., svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, ochranné pásma (napr. vodárenských zdrojov), stavebná uzávera, chránená krajinná oblasť, ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, potenciálna vodná a veterná erózia, vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), iné faktory.

Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty, všeobecnej hodnoty a koeficientu polohovej diferenciacie posudzovanej parcely (parciel), sa vypočíta nasledovne:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie pre pozemky v KÚ – Krmíš

P.č.	LV	Parcela č.	Druh PP	Výmera /m ² /	VH _{MJ} € / m ²	K _{PK}	K _K	K _{PP}	K _P	K _{SP}	K _T	K _{Zp}	K _{Zr}	k _{PD}	VŠ _{MJ} € / m ²	VŠ _{POZ} /€ /
1.	772	296	OP	17175	0,2502	0,90	0,75	0,45	1,10	0,95	1,30	2,50	1,00	1,12	0,28	4809,00

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie pre pozemky v KÚ – Vlachy

P.č.	LV	Parcela č.	Druh PP	Výmera /m ² /	VH _{MJ} € / m ²	K _{PK}	K _K	K _{PP}	K _P	K _{SP}	K _T	K _{Zp}	K _{Zr}	k _{PD}	VŠ _{MJ} € / m ²	VŠ _{POZ} /€ /
1.		106/3	TTP	29583	0,0451	0,90	0,75	0,45	1,10	0,95	1,30	1,20	1,00	0,96	0,04	1183,32
2.	822	106/11	TTP	15335	0,0451	0,90	0,75	0,45	1,10	0,95	1,30	2,50	1,00	1,12	0,05	766,75
3.		160	TTP	15623	0,0451	0,90	0,75	0,45	1,10	0,95	1,30	1,20	1,00	0,96	0,04	624,92
4.		161/6	TTP	3323	0,0451	0,90	0,75	0,45	1,10	0,95	1,30	1,20	1,00	0,96	0,04	132,92

0,04

Koeficient polohovej diferenciacie a jeho odôvodnenie:

0882772

BPEJ

KM – kambizeme (typ) na flyši, na výrazných svahoch, 12 – 25°, stredne ťažké až ťažké

Koeficient produkčnej kategórie a kvality pôdy:

T₂ = menej produkčné trvalé trávne porasty

K_{PK}

K_K Koeficient kvality poľnohospodárskej pôdy: 9 = nízka

K_K

K_{PP} Produkčný potenciál poľnohospodárskej pôdy: 24 %

K_{PP}

K_P Koeficient polohy: poľnohospodárske oblasti miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov

K_P

K_{SP} Koeficient spoluvlastníckeho podielu: 1/2

K_{SP}

K_T Koeficient trhu s poľnohospodárskou pôdou: Pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu ako je ponuka

K_T

K_{Zp} Pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti – realizácia výstavby

K_{Zp}

K_{Zr} -

III. Záver

Na základe skutočností uvedených v časti II. Posudok, v závislosti od požiadaviek zadávateľa možno formulovať záver, vo veci odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy.

Podľa môjho úsudku, posudzované parcely, vedené Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (kataster nehnuteľností) ako orná pôda a trvalé trávne porasty o príslušnej výmere, v katastrálnom území Krmeš a Vluchy, majú nasledovnú hodnotu:

P.č.	LV	Parcela č.	Druh PP	Výmera /m ² /	Celková hodnota /€/
1.	772	296	OP	17175	4809,00
2.	822	106/3	TTP	29583	1183,32
3.		106/11	TTP	15335	766,75
4.		160	TTP	15623	624,92
5.		161/6	TTP	3323	132,92



V Nitre, 11. 01. 2019