

Znalec : Ing. Ladislav Jackanin, ul. Sov. hrdinov 626/6, Svidník
základný odbor lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov
evidenčné číslo znalca: 911356

Zadávateľ : Exekútorský úrad Svidník, súdny exekútor JUDr. Michal Brožina
Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník
Tel.: 054-7881895, Fax: 054-7520523, michal.brozina@ske.sk

Číslo spisu : objednávka I2EX 163/24-38 zo dňa 04.jún.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/ rok 2026

Vo veci:

Výpočet všeobecnej hodnoty lesného majetku nachádzajúceho sa v k.ú. **Malá Bara** parcely č. **829** registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape zapísanej v **LV č. 628** vedeným Okresným úradom Trebišov vo vlastníctve povinnej osoby pod B1 v podiele 1/1.

Počet strán (z toho príloh): 27 /10
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD POSUDKU

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania :

Objednávam si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnosti: parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape zapísanej v **LV č. 628** vedeným Okresným úradom Trebišov pre kat. úz. **Malá Bara** a to

- pozemok par. č. **829 o výmere 11337m2 – lesný pozemok** vo vlastníctve povinnej pod **B1 v podiele 1/1** v členení:

- cena zistená podľa cenového predpisu
- trhovú cenu

Znalecký posudok žiadam spracovať v zmysle § 139 a nasl. zák. č. 233/1995 Z.z. v znení noviel.

Predmetom skúmania je lesná nehnuteľnosť t.j. lesný pozemok a lesné porasty nachádzajúce sa v k.ú. Malá Bara zapísané na LV č.628 vedeným Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor.

Účel znaleckého posudku:

Účelom objednania znaleckého posudku je exekučné konanie proti povinnému: **Gabrielovi Dobošovi, bytom 082 03 Lemešany č.184, nar. 19.06.1972**

Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.06.2026

Miestna obhliadka: 29.06.2026

Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

- **dodané zadávateľom:**
 - objednávka
 - LV 628
- **získané znalcom**
 - Lesnícka porastová mapa
 - Katastrálna mapa
 - Ortofotomapa
 - Rámcové smernice hospodárenia
 - ISLHP – mapová aplikácia Národného lesníckeho centra vo Zvolene prístupná na internete

Použitý právny predpis :

- Zákon NR SR č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.
- Vyhláška MSSR 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 MS SR č. 492/2004 Zúz. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v z.n.p.
- Vyhláška MSSR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhrad za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v z.n.p.,
- Vyhláška MSSR č.500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č.490/2004 Z.z.
- Zákona NR SR č.326/2005 Z.z. o lesoch v z.n.p. (ďalej len zákona o lesoch)
- Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v z.n.p.
- Vyhláška ÚGKK SR č.461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v z.n.p.

- Zákon č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody v z.n.p.
- Vyhláška MŽP SR č.24/2003 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v z.n.p.
- Zákona NR SR č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v z.n.p.
- Zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v znení noviel.

Definície použitých veličín a použitých postupov:

a.) Definícia použitých veličín

Lesný ekosystém, ktorý tvorí lesný pozemok s lesným porastom a faktormi jeho vzdušného prostredia, organizmy a pôda s jej hydrologickým a vzdušným režimom

Lesné pozemky

- a) Pozemky porastené lesnými drevinami, ktoré slúžia na plnenie funkcií lesov (ďalej len „ lesné porasty“), a pozemky, na ktorých boli lesné prasty dočasne odstránené s cieľom ich obnoviť alebo s cieľom zriadiť lesné škôlky, prípadne lesné semenné plantáže
- b) Pozemky bez lesných porastov, ktoré slúžia lesnému hospodárstvu a sú preň nepostrádateľné (rozdeľovacie priesečky, lesné cesty, plochy horných lesných skladov a podobne)
- c) Pozemky nad hornou hranicou stromovej vegetácie vo vysokohorských oblastiach s výnimkou zastavaných pozemkov a ich príjazdových komunikácií

Lesný porast súbor rastúcich stromovitých drevín, krovitých drevín alebo ich zmesí na lesných pozemkoch.

Lesný dielec (JPRL) základná jednotka priestorového rozdelenia lesa alebo jej časť so skutočnou výmerou, pre ktorú sa vyhotovuje opis porastu v programe starostlivosti o lesy.

Lesnícke mapy slúžia potrebám lesného hospodára a zobrazujú stav lesných pozemkov určeného lesného celku k začiatku platnosti PSOL. Ťažiskom lesníckeho mapovania je tvorba, aktualizácia a vydávanie tematického štátneho mapového diela s obsahom lesného hospodárstva (TŠMD), ktorú v zmysle legislatívy zabezpečuje Národné lesnícke centrum – Ústav lesných zdrojov a informatiky. V digitálnej podobe sa TŠMD publikuje v prostredí Internetu prostredníctvom webovej aplikácie Lesnícky geografický informačný systém (**LGIS**)

Porastová mapa sa vyhotovuje spravidla v mierke 1:10 000 za základnej lesníckej mapy. Obsahuje podrobný prehľad polohopisu, výškopisu, kategórie lesov a farebné zobrazenie vekovej štruktúry jednotiek priestorového rozdelenia lesa.

Plán starostlivosti o les (ďalej len PSOL) má dôležitý význam pre štát aj pre vlastníka lesa. PSOL sa skladá z textových častí, plánu hospodárskych opatrení, tabuliek, grafikónov, tabuľky plochovej, mapových náležitostí. Štát tým, že má spracované PSOL na všetkých lesných pozemkoch v SR bez ohľadu na vlastníctvo, má kompletne údaje o vývoji, štruktúre, kvalite, zdravotnom stave a rozdelení lesných porastov. Zároveň pomocou využívania lesníckych vedných disciplín prenáša ich poznatky do plánovania. Všetky uskutočnené výkony a opatrenia sleduje a stav lesných aktualizuje pomocou lesnej hospodárskej evidencie. To je hlavný dôvod, prečo štát hradí naďalej náklady na vyhotovenie PSOL. Vlastník, resp. obhospodarovateľ lesa má vďaka PSOL kompletný prehľad o rozsahu, štruktúre, výnosnosti svojho lesného majetku. PSOL ukazuje cestu ako existujúci majetok optimálne spravovať, tak aby sa zvyšovala jeho kvalita, umožňovala využívať vlastníkovi jeho produkčné možnosti a to všetko za predpokladu minimálne udržania jeho prírastku, prípadne ešte jeho zvyšovania.

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, práve zodpovedajúcom vecnému bremenu a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného bremena, ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, o nájomných

právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. Kataster tvoria katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území.

Pozemok sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Výmera parcely sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a plodového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre

Katastrálnou mapou sa rozumie polohopisná mapa veľkej mierky, zobrazujúca všetky nehnuteľnosti a katastrálne územia evidované v katastri. Pozemky sa v katastrálnej mape zobrazujú priemetom svojich hraníc do zobrazovacej roviny a označujú sa parcelnými číslami a spravidla značkami druhov pozemkov. Pozemky zobrazené na katastrálnej mape sú evidované ako parcely registra „C“.

Mapa určeného operátu je mapa bývalej pozemkovej evidencie zobrazujúca pozemky, ktoré nie sú zobrazené na katastrálnej mape. Pozemky evidované ako parcely registra „E“ sú zobrazené na mape určeného operátu.

Identifikáciou parcely sa rozumie porovnanie zápisu a zákresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a v iných operátoch so zápisom a zákresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra.

List vlastníctva obsahuje vybrané údaje o nehnuteľnostiach, vlastníkoch, právach a o iných vzťahoch k nehnuteľnostiam a iné údaje sú uvedené na liste vlastníctva. List vlastníctva obsahuje číslo listu vlastníctva, názov obce a názov katastrálneho územia a skladá sa :

a) z časti **„A – majetková podstata“**, ktorá obsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom práv k nehnuteľnostiam (majetkové teleso), a údaje o nich, a to výmery, druhy pozemkov, príslušnosť k zastavanému územiu obce a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti A, číslo položky výkazu zmien.

b) Z časti **„B – vlastníci“**, ktorá obsahuje mená (názvy) vlastníkov nehnuteľností, rodné čísla (identifikačné čísla organizácií), spoluvlastnícke podiely, titul nadobudnutia (podľa verejnej listiny alebo inej listiny), miesto trvalého pobytu (sídlo) a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia, časti B,

c) Z časti **„C – ťarchy“**, ktorá obsahuje vecné bremená, záložné práva, predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv, iné práva, ak boli 15 Ustanovenie §9 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastre nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). 13 dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenie časti C a číslo položky, časť C neobsahuje údaj o výške dlhu.

Geometrický plán je grafickým znázornením nehnuteľnosti, ktoré vzniknú rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, vyjadruje stav nehnuteľností pred zmenou a po zmene s uvedením doterajších a nových parcelných čísel, výmer, druhov pozemkov a ďalších údajov. Geometrický plán je aj grafickým znázornením vecného bremena k časti pozemku

Evidencia pozemkov

Pozemok sa eviduje:

- a) V súbore popisných informácií parcelným číslom, výmerou, druhom pozemku, kódom charakteristiky nehnuteľnosti, ktorý sa skladá z kódu druhu chránenej nehnuteľnosti a z kódu spôsobu využívania nehnuteľnosti, číslom evidenčného listu, číslom listu vlastníctva, kódom vlastníckeho vzťahu, kódom umiestnenia pozemku, číslom mapového listu (číslom položky výkazu zmien a poznámkou), kódom bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, menom (názvom) vlastníka, držiteľa, nájomcu alebo inej oprávnenej osoby, jej adresou, sídlom, rodným číslom alebo identifikačným číslom organizácie, prípadne inými údajmi,
- b) V súbore geodetických informácií zobrazením na katastrálnej mape a na pracovnej mape alebo na mape určeného operátu, parcelným číslom a značku druhu pozemku, prípadne inými údajmi.

Záväznosť druhov pozemkov – druhy pozemkov v údajoch parciel registra „C“ sú záväznými údajmi katastra a vyjadrujú účel využívania pozemkov. Záväznými údajmi katastra nie sú druhy pozemkov v údajoch parciel registra „E“

b.) Definícia použitých postupov

Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane s pridanej hodnoty.

V súčasnosti sa používajú **pre ocenenie pozemkov** aktuálne princípy podľa metodiky USI v Žiline, stavebného zákona, notárskeho zákona, vyhlášky ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku atď.. Tieto metódy sa využívajú pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností v znaleckých posudkoch. Metódu použitú v znaleckom posudku si znalec určí sám ale tiež ju musí znalec v znaleckom posudku odôvodniť jej použitie. Výber je väčšinou ovplyvnený poskytnutými alebo získanými podkladmi k vypracovaniu znaleckého posudku.

1. Porovnávacia metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch a viac pozemkov. Porovnanie sa vykoná na 1 m² pozemku s prihliadnutím na rozdielnosť porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemku sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napr. 1 kus, 1 ha plochy a pod.)

Hlavnými faktormi porovnávania sú:

- Ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- Polohové (miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.)
- Fyzické (infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika, potrebný je ale taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

2. Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemku sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

VŠHpoz = OZ/k (€)

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu za pozemok. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch možno v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov (Eur/r)

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dousadzuje v desatinou tvare (%/100). Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 – násobku základnej sadzby zverejnenej Centrálnou európskou bankou (CBU). Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou s príjmu. (rok)

3. Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie patrí k najpoužívanejším metódam pre stanovenie všeobecnej hodnoty v znaleckých posudkoch. Metóda určuje presné vzorce pre výpočet hodnoty, jednotlivé skupiny druhov pozemkov a zadelenie jednotlivých vlastností a ukazovateľov k číselným intervalom jednotlivých koeficientov.

3.a.) Stanovenie všeobecnej hodnoty lesného pozemku.

Jednotková východisková hodnota lesných pozemkov sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tabuľky č.1 a ohodnotenia faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.14 tabuľky č. II Vyhlášky MS SR č.492/2002 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku s prepočítaním na oceňovanú výmeru pozemku. Hodnota faktora polohy sa určí vynásobením celkovej produkcie dreva stanovenej podľa podielu cieľového zastúpenia drevín z prílohy č.14 tabuľky č.III jednotkovou hodnotou sadzby faktora polohy. Priemerná približovacia vzdialenosť je vzdialenosť v metroch od stredu lesného pozemku po odvozné miesto. Priemerná odvozná vzdialenosť je vzdialenosť v kilometroch z miesta nakladania na odvozný prostriedok po miesto spracovania, spotreby alebo expedície surového dreva.

3.b.) Stanovenie všeobecnej hodnoty lesného porastu.

Jednotková východisková hodnota pre lesné porasty sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného porastu podľa skutočného zastúpenia drevín, bonity, veku a zakmenenia podľa prílohy č.15 tabuľky č.IV ohodnotenia faktora polohy v závislosti od približovacej a odvoznej vzdialenosti podľa prílohy č.15 tabuľky č.V. V prípade poškodenia lesného porastu sa jeho jednotková východisková hodnota zníži podľa prílohy č.15 tabuľky č.IX. Pri výpočte konkrétneho porastu sa postupuje tak, že pre dreviny, skutočné hodnoty bonít a veku sa určia hodnoty ceny pre všetky dreviny nachádzajúce sa v poraste. V prípade ak sú to iné dreviny ako smrek, jedľa, borovica, smrekovec, buk, dub sa tieto prepočítavajú podľa prepočítavacích koeficientov uvedených v prílohe č.15 tabuľke č.VII. Takto zistené ceny drevín sa prenášobia skutočným zastúpením každej dreviny v poraste a ďalej skutočným zakmenením porastu. Cena drevín sa spočíta a vynásobí výmerou porastu. Výsledná hodnota je základnou hodnotou lesného porastu. Jednotkovú východiskovú hodnotu lesného porastu ovplyvňuje faktor polohy. Jeho hodnota sa určí podľa prílohy č.15 tabuľky č. VIII a to podľa skutočnej zásoby drevnej hmoty v poraste a podľa približovacej a odvoznej vzdialenosti.

3.c.) Stanovenie všeobecnej hodnoty lesného dielca, parcely (pôdy a porastu).

Všeobecná hodnota lesného dielca alebo parcely je súčtom všeobecnej hodnoty lesného pozemku a všeobecnej hodnoty lesného porastu. Spočítaním cien lesných pozemkov

a porastov sa určí všeobecná hodnota lesného majetku v hranici v úvahu veľkosť vlastníckeho podielu.

Osobitné požiadavky zadávateľa :

Znalecký posudok žiada spracovať v zmysle § 139 a nasl. zák. č. 233/1995 Z.z. v znení noviel.

Zadávateľ požaduje spracovať znalecký osúdok podľa §139 a nasl. zák. č. 233/1995 Z.z. v znení noviel.

Znenie §: § 139

(1)

Znalecký posudok musí obsahovať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153 ods. 1), ako aj odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153 ods. 2).

(2)

Na účely tohto zákona sa za všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená podľa osobitného predpisu^{13c} bez zohľadnenia závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

(3)

Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, po ktoré má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

(4)

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Závady vyplývajúce z nárokov na opakujúce sa plnenia a dávky sa odhadnú tak, že sa vypočíta suma, ktorá by stačila na to, aby z nej a z úrokov z tejto sumy sa poukazovali plnenia a dávky alebo ich peňažná hodnota.

(5)

O vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľnosti v ňom uvedenej upovedomí exekútor oprávneného, povinného, záložného veriteľa povinného a osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, a poučí ich o možnosti nahliadnuť do znaleckého posudku u exekútora.

(6)

Podklady k znaleckému posudku zabezpečí exekútor a zároveň vykoná súpis závad s určením, ktoré sa preberajú so započítaním na najvyššie podanie a ktoré bez započítania na najvyššie podanie.

Vzhľadom na skutočnosť, že zadávateľ nepredložil v súlade s 139 ods.6) zák. č. 233/1995 Z.z. v znení noviel súpis závad mám zato, že na danej nehnuteľnosti nie sú závady. Aj pri vonkajšej ohliadke som nezistil viditeľné závady na lesných nehnuteľnostiach.

Vzhľadom na tieto skutočnosti výpočet všeobecnej hodnoty lesných nehnuteľností vykonám bez odhadu závad.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje

a) Výber metódy

Pre vypočítanie všeobecnej hodnoty lesných pozemkov a porastov je možné podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty v z.n.p. použiť tri metódy.

- Prvá metóda je **porovnávací metóda**, túto metódu som nepoužil, lebo k jej použitiu je potrebný súbor aspoň troch pozemkov (takéto súbory pozemkov som nemal k dispozícii). Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
- Druhá metóda je **výnosová metóda**, výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia.
- Tretia metóda je metóda **polohovej diferenciácie**. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty lesných pozemkov som použil túto metódu, lebo ju považujem vzhľadom na spôsob výpočtu za najobjektívnejšiu.

Všeobecná hodnota lesného pozemku metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{LPOZ} = M \times V\dot{S}H_{LMJ} \quad (\text{Eur})$$

$$V\dot{S}H_{LMJ} = V H_{LMJ} \times K_{PD} \quad (\text{Eur/ha}), (\text{Eur/m}^2)$$

$$V H_{LMJ} = H_{pz} + f_P \quad (\text{Eur/ha}), (\text{Eur/m}^2)$$

$$H_{pz} = H_{pz_{JK}} \times zst_{JK} \quad (\text{Eur/ha}), (\text{Eur/m}^2)$$

$$f_P = Z_{CU_{JK}} \times zste_{JK} (H_{v1} + H_{v2}) \quad (\text{Eur/ha}), (\text{Eur/m}^2)$$

$V\dot{S}H_{LPOZ}$ - všeobecná hodnota lesného pozemku,

M - výmera lesného pozemku v ha s presnosťou na štyri desatiny miesta (m²),

$V\dot{S}H_{LMJ}$ - jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód ohodnocovania lesov,

$V H_{LMJ}$ - jednotková východisková hodnota lesného pozemku v (Sk/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č.14 tabuľky I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvozne vzdialenosti podľa prílohy č.14 tabuľky č. II,

H_{pz} - základná hodnota lesného pozemku v Sk za hektár sa určí ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,

f_P - hodnota faktora polohy v Sk na ha,

$H_{pz_{JK}}$ - základná hodnota lesného pozemku v Sk na ha cieľových drevín k, j-tej bonity, príloha č.14 tab. č. I,

zst_{JK} - cieľové zastúpenie drevín k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách, určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP)

H_{v1}, H_{v2} - jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v1) a odvoz (v2) dreva v Sk za m³; príloha č. 14 tab. č. II,

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

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

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

kde k_S - koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa (vo vzťahu k počtu obyvateľov na km^2)

k_V - koeficient využiteľnosti lesného majetku (vo vzťahu ku kategórii lesov a absolútnym bonitám)

k_L - koeficient lesnatosti okresu v %

Vzhľadom na skutočnosť, že oceňovaný lesný majetok sa nachádza v okrese Trebišov som pri určovaní hodnoty koeficientov :

- k_S - koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa

použil hodnotu

0,9 pre lesný pozemok a 0,9 pre lesný porast (96 obyvateľov na km^2)

- k_V - koeficient využiteľnosti lesného majetku (vo vzťahu ku kategórii lesov a absolútnym bonitám)

(na danom lesnom majetku platí **1 stupeň ochrany prírody a sú tu hospodárske lesy**)

- k_L - koeficient lesnatosti okresu v %

použil hodnotu

1,0 pre lesný pozemok a 1,0 pre lesný porast (13,61 % lesnatosť okresu)

Všeobecná hodnota lesného porastu metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{SHLP} = M \times V_{SHLPMJ} \quad (\text{Eur})$$

$$V_{SHLPMJ} = V_{HLPa} \times k_{PD} \quad (\text{Eur/ha}, (\text{Eur/m}^2)$$

$$V_{HLPa} = H_{porZIJK} \times (1 - k_P) + f_P \quad (\text{Eur/ha}, (\text{Eur/m}^2)$$

$$H_{porZIJK} = ((H_{tJK} - c_{JK}) \times f_{aJK} + c_{JK}) / x_{kd} \times z_{stIJK} \times z \quad (\text{Eur/ha}, (\text{Eur/m}^2)$$

$$f_P = Z_{SIJK} \times (H_{V1} + H_{V2}) \quad (\text{Eur/ha}, (\text{Eur/m}^2)$$

V_{SHLP} - všeobecná hodnota lesného porastu,

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

V_{SHLPMJ} - jednotková všeobecná hodnota lesného porastu sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty lesného porastu V_{HLPa} a koeficientu polohovej diferenciácie (k_{PD}),

V_{HLPa} - jednotková východisková hodnota lesného porastu v Sk/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 Sk/ha,

$H_{porZIJK}$ - základná hodnota lesného porastu v Sk/ha sa stanoví ako súčet hodnoty jednotkovej sadzby lesného porastu danej dreviny vo veku 3 rokov (c_{JK}), príloha č.15, tabuľka č. VI, a súčin vekového hodnotového faktora dreviny (f_{aJK}), 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 dreviny vo veku 3 rokov (c_{JK}), príloha č.15, tabuľka č. VI, upravený na skutočné zastúpenie dreviny a zakmenenie lesného porastu v Sk/ha,

H_{tJK} - hodnota ťažbového výnosu v rubnej dobe, danej bonity (j) a dreviny (k), príloha č.15, tab. V,

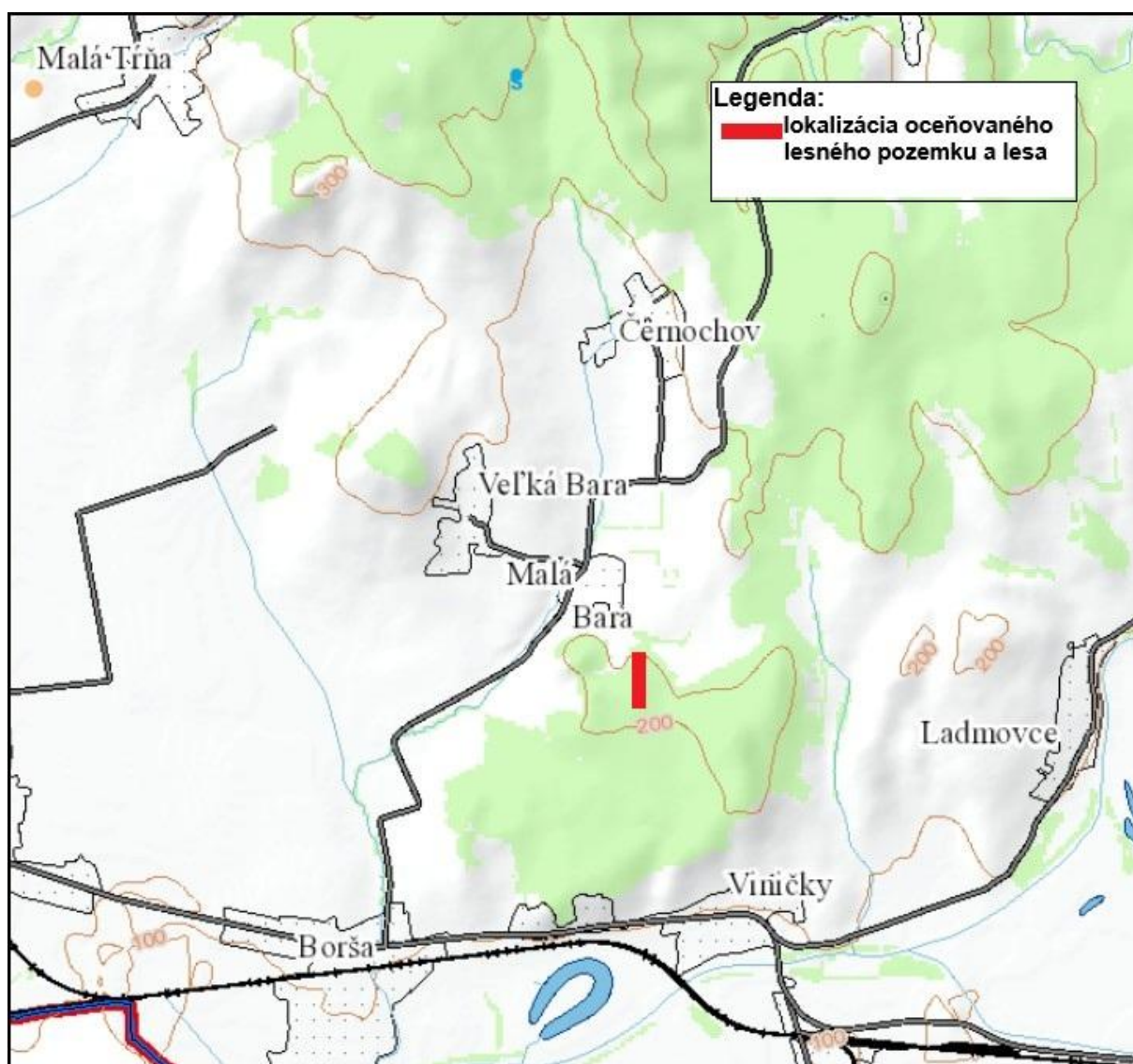
- C_{JK} - celkové pestovné náklady založenia lesného porastu vo veku 3 rokov danej bonity (j) a dreviny (k), príloha č.15, tab. VI,
- fa_{JK} - vekový hodnotový faktor i-tého vekového stupňa, j-tej bonity, k-tej dreviny, príloha č.15, tab. IV.1-IV.6,
- z - zakmenenie (od 0,1 – 1,0)
- kp - koeficient poškodenia porastu (podiel zníženia celkovej hodnoty porastu odvodený zo zníženia hodnoty zásoby dreva vo vekovom stupni), príloha č.15, tab. IX,
- f_P - hodnota faktora polohy v Sk na ha, určí sa ako súčin jednotkových hodnôt faktora plohy v SK/m³, podľa prílohy č.15, tab. VIII a skutočnej zásoby porastu v m³ (ZS_{JK}),
- kd - koeficient prepočtu základnej hodnoty porastu určujúcich drevín na hodnotu priradených drevín, príloha č.15, tab. VII
- zst_{JK} - skutočné zastúpenie drevín k, v poraste i-tého vekového stupňa, j-tej bonity,
- zS_{JK} - skutočná zásoba dreva na pni v i-tom vekovom stupni, j-tej bonity, zastúpených drevín k,
- Hv₁, Hv₂ - jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného porastu za približovanie (v₁) a odvoz (v₂) dreva v Sk za m³; príloha č. 15 tab. č. VIII,
- 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,
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifika využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod.

b) Predmet ocenenia

Predmetom ocenenia je lesný pozemok a lesný porast na ňom nachádzajúci sa v k.ú. **Malá Bara**, zapísaný na **LV č.628**.

Situačné umiestnenie oceňovaného lesného majetku
k.ú. **Malá Bara , LV č.628**

mapa č.1



c) Údaje z obhliadky predmetu ocenenia

Pochôdzkou v teréne som si overil majetkové hranice, veľkosť taxačných údajov a to vek, zakmenenie, zastúpenie drevín s dôrazom na vznik nových východísk obnovy ako aj stav poškodenia lesných porastov.

Majetková hranica oceňovanej parcely v lese nebola vyznačená. Ocenenie som vykonal na základe GPS lokalizácie oceňovanej parcely za pomoci WebGISU a aplikácie mapka, za pomoci ktorých som lokalizoval oceňovanú parcelu v lese. Vykonal som identifikáciu majetkovej parcely zapísanej v oceňovanom **LV č.628**

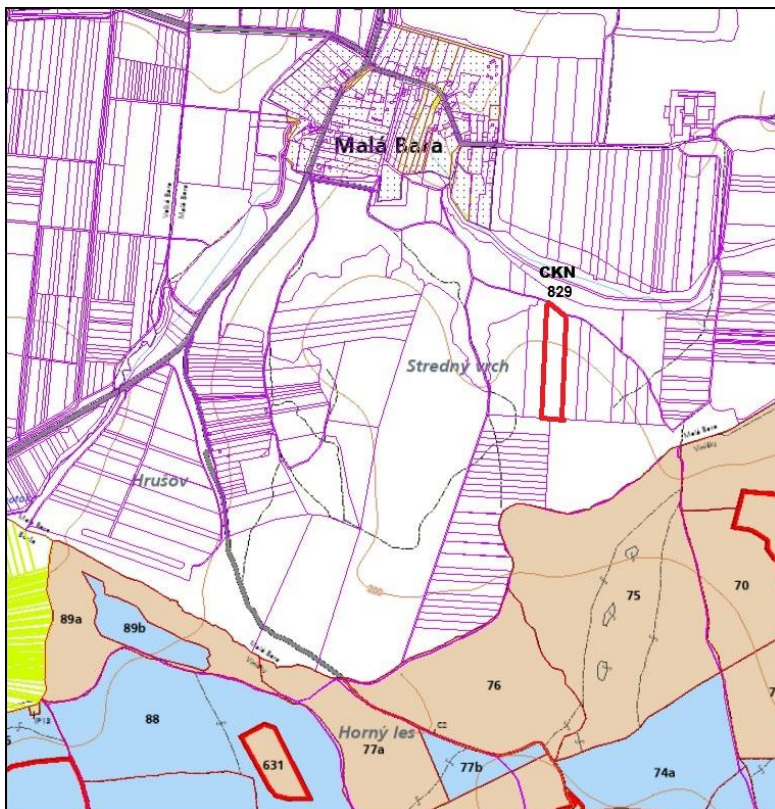
Z hľadiska ochrany prírody sa oceňované územie nachádza v prvom stupni ochrany prírody..

Tieto skutočnosti som zohľadnil pri oceňovaní lesného majetku – koeficient využiteľnosti lesného majetku = kv.

Oceňovanie lesnejh nehnuteľnosti som vykonal podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v z.n.p. Pri oceňovaní lesnej nehnuteľnosti som použil metódu polohovej diferenciácie . Lesný pozemok a porast na ňom rastúci ešte nobol popísaný v PSOL, preto som musej zistiť potrebné taxačné údaje meraním priamo v teréne.

**Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku
v k.ú. **Malá Bara** a zapísaného na **LV č.628**
na lesníckej porastovej mape:**

Mapa č.2



**Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku
v k.ú. **Malá Bara** a zapísaného na **LV č.628**
na ortofoto mape:**

Mapa č.3



2. Výpočet hodnoty lesných pozemkov a porastov

lesný pozemok

Všeobecná hodnota pozemku (EUR):	832.16
Všeobecná hodnota porastu (EUR):	4 599.90
Všeobecná hodnota pozemku a porastu (EUR):	5 432.06
Oceňovaná výmera (ha):	1.1337

CKN č. 829; k.ú. Malá Bara lesný pozemok

Výmera (M) (ha): 1.1337 Všeobecná hodnota pozemku a porastu (EUR): 5 432.06

Stanovenie hodnoty lesného pozemku.

Koeficient polohovej diferenciácie(Kpd): 1.08 ks: 0.90 kv: 1.20 kl: 1.00

HSLT: 209

Približovacia vzdialenosť (m):			250.00	Odvozná vzdialenosť (km):		5.00
Drevina	Cieľ.zast.	Bonita	Hodnota(EUR)	Hodnota(EUR na ha)		Zásoba(m3)
Spolu(m3/ha)						
DB	60	22	361.81	217.09	588	352.8
BK	20	22	132.78	26.56	714	142.8
HB	10	20	132.78	13.28	280	28.0
BO	10	24	132.78	13.28	686	68.6
Celkom(EUR na ha):				270.21	Celkom(m3/ha): 592.2	

Základná hodnota lesného pozemku na celej výmere (EUR): 306.31

Hodnota faktora polohy z pribl.vzd. EUR: 0.2314 z odv.vzd. EUR: 0.4601

Hodnota faktora polohy les.pozemku na celej výmere EUR: 464.22

Všeobecná hodnota lesného pozemku(VŠHlpoz=VŠHlmj*M) EU 832.16

Jednotková všeobecná hodnota pozemku(VŠHlmj=VHlmj*Kpd) EUR: 734.02 /ha 0.07 /m2

Jednotková východisková hodnota pozemku (VHlmj) EUR: 679.65 0.07

Stanovenie hodnoty lesného porastu.

Koeficient polohovej diferenciácie(Kpd): 0.90 ks: 0.90 kv: 1.00 kl: 1.00

Vek: 60 Zakmenenie: 7 Skutočná zásoba na ha (m3): 110

Stupeň poškodenia imisiami:

Približovacia vzdialenosť (m): 250.00

Odvozná vzdialenosť (km): 5.00

Drevina	Skut.zast.	Bonita	Rub.d	HUŤ	fa	cjkHodnota (EUR)	Koef.Hodnota (EUR na ha)
DB	95	20	120	301 114	0.415	116 400 6 408.30	1.00 3 957.11
BR	3	20	120	301 114	0.415	116 400 6 408.30	0.80 99.98
JM	2	20	100	127 650	0.572	94 100 3 760.56	1.08 52.81
Celkom(EUR/Sk na ha):							4 109.90

Základná hodnota lesného porastu na celej výmere EUR: 4 659.40

Hodnota faktora polohy z pribl.vzd. EUR: 1.2116 z odv.vzd.EUR: 2.4099

Hodnota faktora polohy les.porastu na celej výmere EUR: 451.64

Zníž.hodnoty porastu (na celej vým.) na zákl.stup.pošk.EUR: 0.00

Všeobecná hodnota lesného porastu (VŠHlp=VŠHlpmj*M) EUR: 4 599.90

Jednotková všeobecná hodnota porastu (VŠHlpmj=VHlp*Kpd) EUR: 4 057.43 /ha 0.41 /m2

Jednotková východisková hodnota porastu (VHlp) EUR: 4 508.25 0.45

III. ZÁVER

Otázka :

Výpočet všeobecnej hodnoty a trhovej ceny lesného majetku nachádzajúceho sa v k.ú. **Malá Bara** parcely registra „**C**“ evidovanej na katastrálnej mape zapísanej v **LV č. 628** vedeným Okresným úradom Trebišov a to

- pozemok par. č. **829** o výmere 11337m² – lesný pozemok vo vlastníctve povinnej pod B1 v podiele 1/1

Odpoveď na otázku

Výška všeobecnej hodnoty (VHL) ceny lesného majetku nachádzajúceho sa v k.ú. Malá Bara parcely registra „**C**“ evidovanej na katastrálnej mape zapísanej v **LV č. 628** vedeným Okresným úradom Trebišov a to pozemok par. č. **829** o výmere **11337** m² – lesný pozemok vo vlastníctve povinnej pod B1 v podiele 1/1 činí **5 432.06 Eur.**

***po zaokrúhlení..... 5400.- Eur**

Slovom: Pet'tisícštyristo Eur.

Trhová cena = VHL * K

$K = (k_1 + k_2) / 2$

Trhovú cenu našom prípade ovplyvňujú tieto skutočnosti

- K1: jeden majiteľ = +1,2
- K2: vek lesného porastu = + 0,8

$K = (k_1 + k_2) / 2 = (1,2 + 0,8) / 2 = 1$

5400 Eur x 1,0 = 5400 Eur.

Trhová cena lesného majetku v tomto prípade sa rovná všeobecnej hodnote tj. **5400.-Eur**

Slovom: Pet'tisícštyristo Eur.

Vo Svidníku dňa 10.08.2026

Ing. Ladislav Jackanin
z n a l e c

*V znení prílohy č. 7 vyhlášky č.228/2018 Z. z. v platnom znení sa súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5 000 eur na celých desať eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých sto eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých tisíc eur, nad 1 000 000 eur na celých desaťtisíc eur.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situačné umiestnenie oceňovaného lesného majetku k.ú. [Malá Bara](#) , LV č.628
3. Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku v k.ú. [Malá Bara](#) a zapísaného na [LV č.628](#) na ortofoto mape
4. Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku v k.ú. [Malá Bara](#) a zapísaného na [LV č.628](#) na lesníckej porastovej mape:
5. LV č.628 k.ú. Malá Bara
6. fotodokumentácia

Príloha č.1

0000002712543



12EX 163/24-38

Exekútorický úrad Svidník
súdny exekútor JUDr. Michal Brožina
Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník

Tel.: 054-7881895, 054-7881896, Fax: 054-7520523, michal.brozina@ske.sk

Doporučene!

Zn. opráv.: 6620001

Ing. Ladislav Jackanin - znalec
Sov. hrdinov 626/6
089 01 Svidník

VEC
Objednávka

Objednávam si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnosti:

- Pozemok par. CKN č. 829 o výmere 11 337 m² – lesný pozemok
vedený Okresným úradom Trebišov na LV č. 628, pre kat. úz. Malá Bara
- na určenie všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti pre účely exekučného konania

Znalecký posudok žiadam spracovať v zmysle § 139 a nasl. zák. č. 233/1995 Z.z. v znení noviel.

Dôvodom objednania znaleckého posudku je exekučné konanie proti povinným:
Gabriel Doboš, Lemešany 184, 082 03 Lemešany, nar. 19.06.1972
Viera Dobošová, rod. Tothová, Lemešany 184, 082 03 Lemešany, nar. 06.08.1967

Počet výtlačkov znaleckého posudku

2 ks.

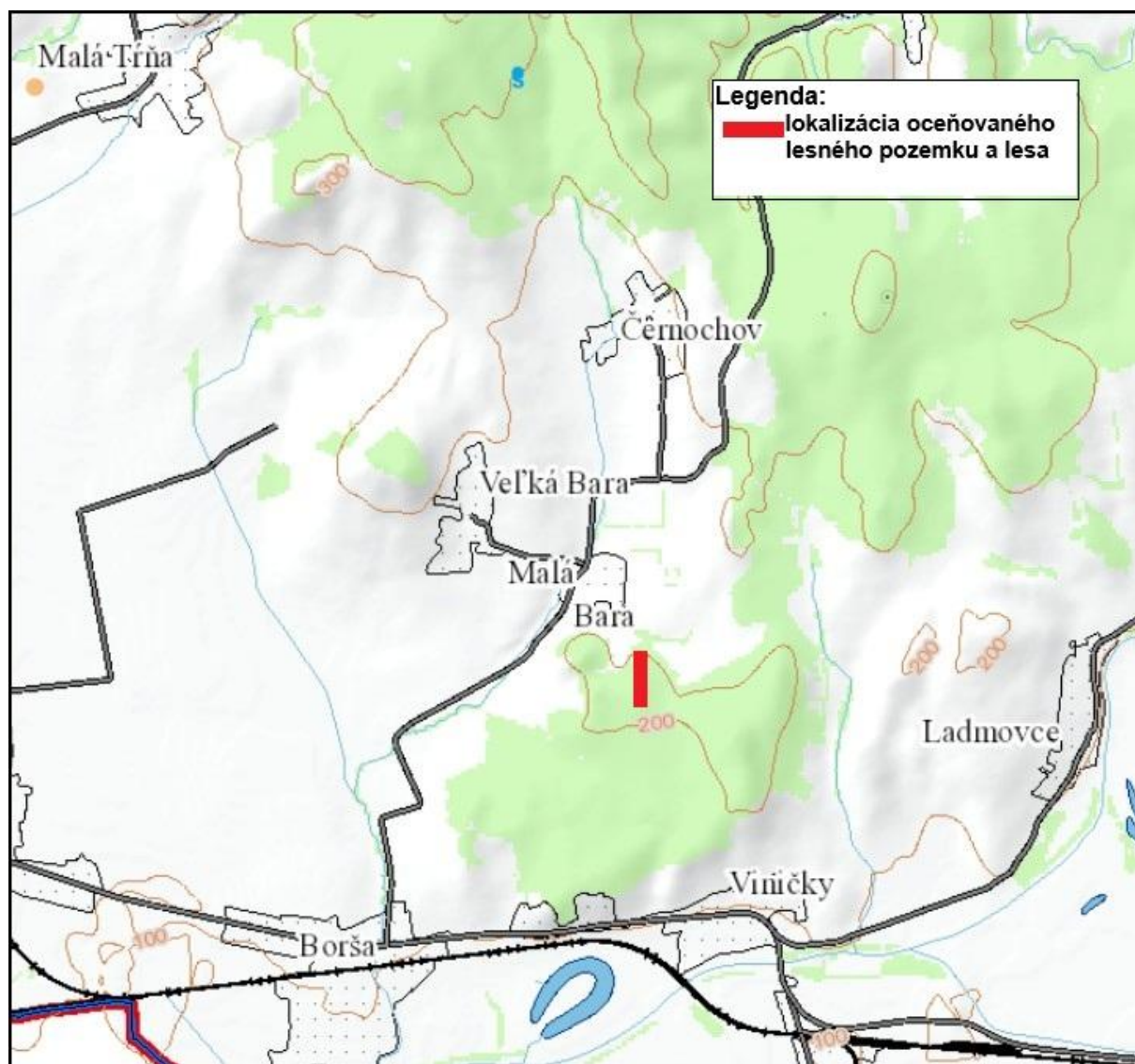
Svidník, 04. jún 2026



JUDr. Michal Brožina
súdny exekútor

Príloha č.2

Situačné umiestnenie oceňovaného lesného majetku
k.ú. **Malá Bara** , LV č.628



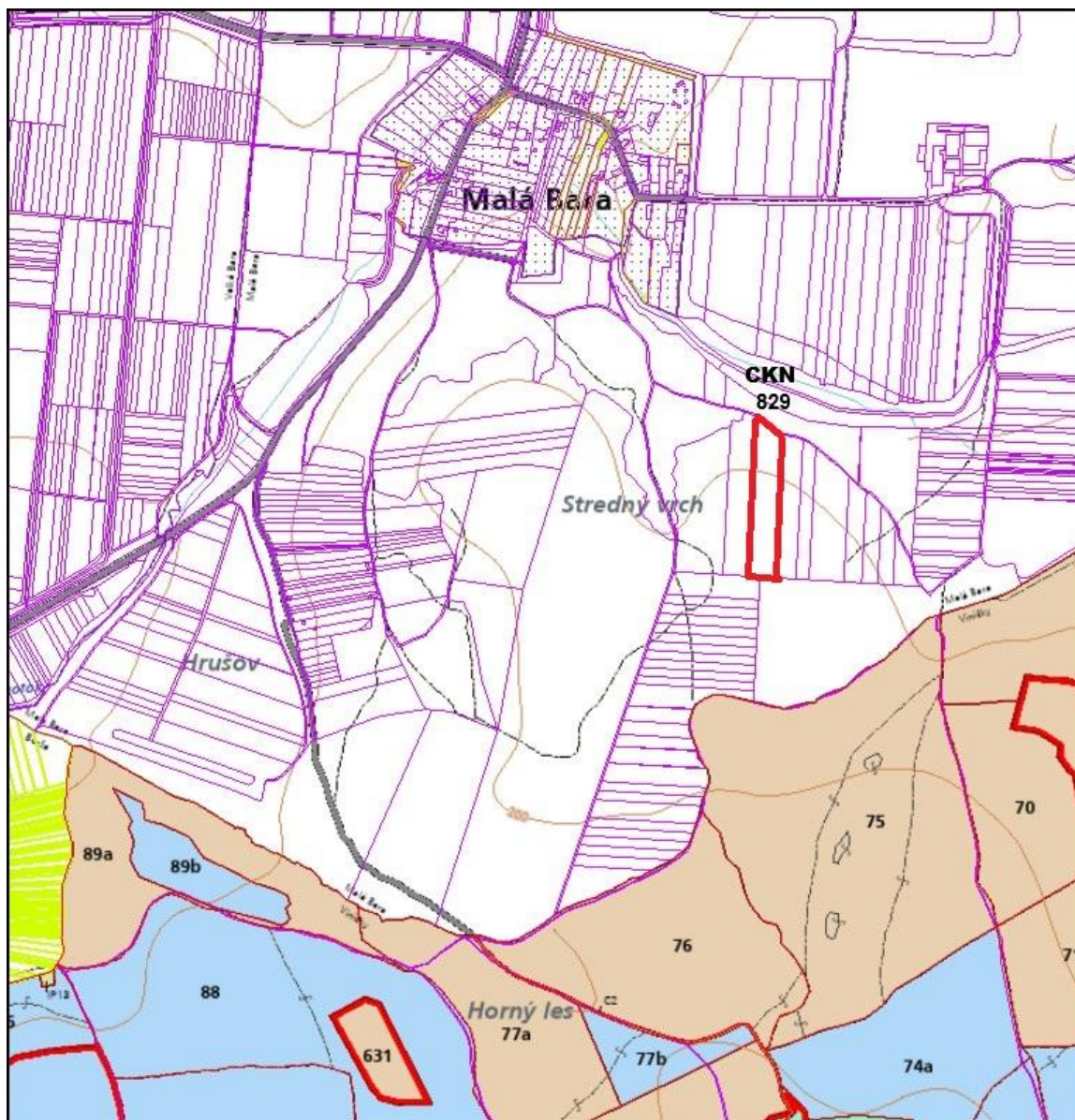
Príloha č.3

**Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku
v k.ú. Malá Bara a zapísaného na LV č.628
na ortofoto mape:**



Príloha č.4

**Grafická identifikácia oceňovaného lesného majetku
v k.ú. **Malá Bara** a zapísaného na **LV č.628**
na lesníckej porastovej mape:**



Príloha č.5

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 811	Trebišov	Dátum vyhotovenia	: 18.5.2026
Obec	: 528129	Bara	Čas vyhotovenia	: 11:14:24
Katastrálne územie	: 801674	Malá Bara	Údaje platné k	: 15.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 628

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
829	11337	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

38 Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Doboš Gabriel r. Doboš, 184, Lemešany, PŠČ 082 03, SR, Dátum narodenia: 19.06.1972	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav č.OU-TV-PLO-2025/000329-674/AL zo dňa 25.03.2025, Z-587/2025, č.z.5/25.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-129/2024 - Exekútorský úrad Svidník, súdny exekútor JUDr. Michal Brožina, Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník - Úpovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 12EX 163/24-23 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-Ružinov, IČO: 35724803 pozemok registra EKN na parc. č. 227 pod B-43 v podiele 15/530 pozemok registra EKN na parc. č. 228/1 pod B-41 v podiele 15/530 zo dňa 11.6.2024, č.z. 16/2024. Parcely po PPÚ : 566 a 829. (parcela: 829)	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

1 z 2

Vlastník poradové číslo 1	Z - 738/2024 - Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Nogová, Hroncova 1, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 278/2017-37 v prospech Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice - mestská časť Západ, IČO: 00691135, pozemky registra EKN na parc. č. 227 pod B43 v podiele 15/530 pozemky registra EKN na parc. č. 228/1 pod B41 v podiele 15/530 pozemky registra EKN na parc. č. 229/1 pod B14 v podiele 15/530, zo dňa 17.5.2024, č.z. 10/2024. Parcely po PPÚ : 566, 829 (parcela: 829)
Vlastník poradové číslo 1	Z-470/2024 - Exekútorový úrad Svidník, súdny exekútor JUDr. Michal Brožina, Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 12EX 163/24-11 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-Ružinov, IČO: 35724803 na pozemok registra EKN na parc. č. 227 v podiele 15/530 pozemok registra EKN na parc. č. 228/1 v podiele 15/530 zo dňa 25.3.2024, č.z. 7/2024. Parcely po PPÚ : 566 a 829 (parcela: 829)
Vlastník poradové číslo 1	Z-890/2024 - Exekútorový úrad Svidník, súdny exekútor JUDr. Michal Brožina, Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 12EX 163/24-24 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-Ružinov, IČO: 35724803 pozemok registra EKN na parc. č. 228/1 pod B-41 v podiele 15/530 pozemok registra EKN na parc. č. 227 pod B-43 v podiele 15/530 zo dňa 11.6.2024, č.z. 17/2024. Parcely po PPÚ : 566 a 829 (parcela: 829)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príloha č.5

Fotodokumentácia









V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor lesníctvo a odvetvie odhad hodnoty lesov, evidenčné číslo znalca 911356.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 06/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

.....
podpis znalca