

## OZNÁMENIE SPF Q NAVRHOVANEJ CENE

V súlade s „Pokynom generálneho riaditeľa fondu č. 10/2012“ SPF oznamuje návrh  
kúpnej ceny:

### A. Základné údaje

#### 1. Žiadateľ o prevod

**Identifikácia žiadateľa:**

**WITOS s.r.o.**

Zvolenská 603/90A, 962 02 Vígľaš

IČO: 36 039 853

#### 2. Číslo spisu:

DE / 2014 / 04388 - 402

**Číslo záznamu:**

SPFZ / 2014 / 020294

#### 3. Predmet prevodu:

Predmetom prevodu je pozemok v extraviláne k.ú. Očová, obec Očová, okres Zvolen

• **pare. C KN č. 4797/12 trvalé trávne porasty o výmere 280 600 m<sup>2</sup>,**  
vedené na LV č. 2731 vo vlastníctve SR, v správe SPF v celosti.

Prevádzaná výmera spolu: 280 600 m<sup>2</sup>

#### 4. Využitie nehnuteľnosti:

Účelom prevodu je založenie ovocného sadu v zmysle projektovej dokumentácie, obec nemá pre túto lokalitu spracovanú ÚP dokumentáciu.

### B. Návrh kúpnej ceny (CMN, znalec, RO)

- **Cena porovnateľnej nehnuteľnosti na základe cenovej mapy nehnuteľností Slovenska:**  
v rámci CMN neboli v danej lokalite nájdené žiadne realizované ani ponúkané prevody poľnohospodárskych pozemkov

- **Cena určená znalcom:**

Nehuteľnosť, ktorá je predmetom prevodu, má všeobecnú hodnotu majetku určenú znaleckým posudkom č. 16/2014, zo dňa 30.06.2014, ktorý vypracovala Ing. Marta Čabová, Čamovce 167, 986 01 Filákov, znalec v odbore poľnohospodárstvo, na základe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., v znení neskorších predpisov.

Na určenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

DPEJ 0594002 - výmera 114 m<sup>2</sup>

Východisková hodnota nehnuteľností:

Koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemku

0,0434 €/m<sup>2</sup>

1,6500

0,0716 €/m<sup>2</sup>

BPEJ 0711022 - výmera 166 553 m<sup>2</sup>  
Východisková hodnota nehnuteľností: 0,0434 €/m<sup>2</sup>  
Koeficient polohovej diferenciacie 2,1010  
Jednotková všeobecná hodnota pozemku 0,0912 €/m<sup>2</sup>

BPEJ 0757002 - výmera 112 676 m<sup>2</sup>  
Východisková hodnota nehnuteľností: 0,0434 €/m<sup>2</sup>  
Koeficient polohovej diferenciacie 1,8810  
Jednotková všeobecná hodnota pozemku 0,0816 €/m<sup>2</sup>

BPEJ 0757202 - výmera 1257 m<sup>2</sup>  
Východisková hodnota nehnuteľností: 0,0434 €/m<sup>2</sup>  
Koeficient polohovej diferenciacie 1,7100  
Jednotková všeobecná hodnota pozemku 0,0742 €/m<sup>2</sup>

### **Rozpätie ceny podľa RO:**

Návrh rozpätia kúpnej ceny RO: od 0,20 €/m<sup>2</sup> do 0,20 €/m<sup>2</sup>

Podľa zistení RO cena v mieste obvyklá v lokalite v ktorej sa uvažuje realizovať predaj sa pohybuje: od 0,20 €/m<sup>2</sup> do 1,30 €/m<sup>2</sup>

RO vychádzal z nasledovných podkladov :

- SP F realizoval na podobné účely prevod pozemkov (kúpna zmluva č. 05932/2013- PKZ - K40662/13.00), kde cena pozemku bola stanovená vo výške za m<sup>2</sup> 1,23 EUR, pre druh pozemku - trvalé trávne porasty,
- tiež RO Trebišov takýto typ zmluvy pripravoval, kde stanovil cenu 1,30 €/m<sup>2</sup>, RTCV určil cenu na 2,98 - €/m .

### **Odôvodnenie RO:**

V zmysle projektovej dokumentácie sa má pozemok využiť na zriadenie ovocného sadu podľa priloženého projektu a odborného stanoviska k projektu z Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho Veľké Ripňany. RO Zvolen nezistil relevantnú ponuku z webových stránok realitných kancelárií a ani z minulosti nemá vedomosť ani praktickú skúsenosť so stanovením max. výšky > KC na uvedený účel (a teda nevie ju stanoviť).

Na pozemku sa nachádza v dvoch smeroch vzdušné elektrické VN vedenie.

Regionálny odbor zároveň informuje o žiadostiach o kúpu (avšak na iný účel, ktorý nespĺňa titul) doterajšieho nájomcu S HR - Jozefa Zvaru, Dúbravy zo dňa 26.3.2014 a 02.05.2014. Nájomca má pozemok > od SP F v dlhodobom prenájme v zmysle NZ č. P42642/05 a k prevodu a ani k zmene využitia územia sa doteraz nevyjadroval.

## **C. Návrh kúpnej ceny (RTCV)**

### **Kancelária námestníka GR navrhuje kúpnu cenu:**

jednotkovú cenu  
celkom vo výške

( 280 600 m<sup>2</sup>)

33 251,10 €



ZV WITOS sr.o. k.ú. Očová

SPF	východisková cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KPD	Výmera	jednotk. cena	zaokr.	VŠH	Spolu €
znalec	0,0434	1,50	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,650	114,0	0,071	0,0716	8,16	24486,67
	0,0434	1,91	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	2,101	166553,	0,091	0,0912	15186,87	
	0,0434	1,71	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,881	112676,	0,081	0,0816	9198,35	
	0,0434	1,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,710	12570,	0,074	0,0742	93,29	
RTCV	0,0434	1,91	1,10	1,00	1,00	1,00	1,30	2,731	280600,	0,118	0,1185	33251,10	33251,10

K1 predajnosť vyjadrujúci produkčnú schopnosť K2 koeficient vyjadrujúci polohu poľn.pôdy K3 koeficient vyjadrujúci trh s poľn.pôdou K4 koeficient vyjadrujúci technické úpravy K5 koeficient vyjadrujúci enviromentálne funkcie K6 koeficient

Očová - Zvolen

22,1 km, 27

