



znalec Ing. Štefan Čelovský

evidenčné číslo znalca 910 465

DIČO : 10 243 533 96

Cukrovarská č.2/21

- 075 01 Trebišov -

Slovakia

E-mail: [agroreal-tv@trenet.sk](mailto:agroreal-tv@trenet.sk)

Tel.: 056 /668 17 40-2

Fax: 056/ 668 17 42

mobil: 0905/902 699

Zadávateľ : **BENEFIT GROUP II. a.s. Braneckého 161/12 - 911 01 Trenčín**



# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo. 014/2013

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty ovocných stromov v decimovanom sade  
Malá Trňa v užívaní GALAFRUIT & CO s.r.o. Malá Trňa . 202,  
okr. Trebišov**

Počet listov / z toho príloh : 13/8

Počet odovzdaných vyhotovení : 3/1 archív



# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu porastov v sade Galafruit & CO s.r.o. Malá Trňa pozemky s príslušenstvom nie sú predmetom ocenenia ( so vo správe Slov. pozemkového fondu a vo vlastníctve a spoluvlastníctve občanov okolitých obci.) .

2. Dátum vyžiadania posudku: .22.10.2013 a 28.10.2013.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.10.2013

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: .25.10.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Znalecký posudok č. 4/2005 znalca p. Ing. Michala Butkovského, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva neprikladá pozemky sa neocceňujú sú predmetom dlhodobého najmu.

5.2 Získané znalcom:      Kópia z j mapy, M= 1:50 000  
                                    Fotodokumentácia 28.10.2013

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnnej povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

Zadávateľ nežiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby.

Zadávateľ nežiada vykonať ohodnotenie pozemkov sú predmetom dlhodobých nájomných zmlúv.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Prevod nehnuteľnosti.

## 10, Údaje o obhliadke

Na základe objednávky veriteľ'a, ktorý si chce uplatniť výkon záložného práva som ako znalec prijal písomnú objednávku od BENEFIT GROUP II a.s. Trenčín na ocenenie ovocných stromčekov v sade Malá Tŕňa.

BENEFIT GROUP II,a.s. Trenčín adresovalo výzvu vlastníkovi ovocných drevín , svojmu dlžníkovi GALAFRUIT & CO s.r.o. Malá Tŕňa aby znalcovi sprístupnil ovocný sad.

Konateľka dlžníka p. Dana Bodnárová sa dňa 28.10.2013 o 10 hod. nedostavila ku vstupnému areálu do sadu.

Neskoršie p. Bodnárova, konateľka GALAFRUITu poslala znalcovi SMS aby sa znalec kontaktoval z advokátom Petrovským AK Košice.

Po opakovaných volaní p. advokáta zavolať sám p. advokát, ktorému znalec tlmočil žiadosť aby p. Bodnárová sprístupnila sad.

Advokát neskôr cez mobil oznámil stanovisko p. Bodnárovej, že **sad nechce sprístupniť za účelom znaleckej obhliadky.**

Znalec obhliadku dňa 28.10.2013 vykonal po celom obvode spoza plota , ďalekohľadom a digitálnym fotoaparátom – fotopuškou a vyhotovil z obhliadky 197 ks fotozáberov, ktoré sú uložené teraz v počítači znalca a následné budú uložené na DVD nošiči.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a.) Výber použitej metódy

Pre znalecký posudok bola použitá metóda polohovej diferenciácie, pretože znalec nemá žiadne relevantné podklady pre použitie inej metódy.

#### b.) Porovnanie právnej technickej dokumentácie

Porovnanie právnej a technickej dokumentácie nehnuteľnosti a skutkového stavu veci: Nebolo prevedené lebo pozemku pod výsadbou ovocných drevín a krov nie sú predmetom ocenenia. Pozemky sú predmetom dlhodobého najmu.

#### c.)Vymenujte jednotlivé nehnuteľnosti v súlade s dokladmi o vlastníctve pozemkov.

1

Veriteľ získal pohľadávku GALAFRUIT & CO, s.r.o Malá Trňa č. 202 od Slovenskej záručnej a rozvojovej banky a.s. Bratislava, ktorá ju postúpila pre LEVAGRI & CO, a.s. Trenčín.

LEVAGRI & CO a.s. Trenčín pohľadávku predal pre BENEFIT GROUP II, a.s. Trenčín, ktorá si objednala ocenenie porastov v decimovanom Ovocnom sade v Malej Trni. Pozemky sú vo správe Slovenského pozemkového fondu Bratislava a vo vlastníctve spoluvlastníctve občanov z okolitých obcí.

**d.) Vlastnícke pomery**

Pozemky pod areálom ovocného sadu Malá Trňa nie sú predmetom oceňovania v tomto znaleckom posudku.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Oceňovaný ovocný sad je vysadený po oboch stranách štátnej cesty vedúcej do obce Malá Trňa, ktorá je odbočka zo štátnej cesty č. 79 Trebišov – Slovenské Nové Mesto z smeru jazdy od Trebišova je odbočka do Maléj Trne osadená medzi obcami Čerhov a Slovenské Nové Mesto. Cit. odbočka je od okresného mesta Trebišov vzdialená južným smerom cca 21 km.

Ovocný sad je osadený v južnej až juhozápadnej expozícii so sklonom územia zo severu na juh a z východu na západ. Jedna sa priam o ideálne osadenie ovocného sadu Na Východoslovenskej nížine.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Nehuteľnosť je súčasnom období zanedbaná temer 4-6 rokov, starostlivosť o jestvujúcu výsadbu je pod hranicou základného ošetrovania ovocných drevín.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.**

Z hľadiska ovocinárskej technológie výsadba ribezli čiernej je temer úplne zdecimovaná z najväčšou pravdepodobnosťou ju bude nutne vyorať a zahájiť na ploche predvýsadbovú prípravu pôdy.

Rovnako zdecimovaná je výsadba broskyň ktorá bude musieť byť nahradená.

Plochy sliviek bude treba opraviť výchovným rezom za 2 – 3 roky a výpadky nachádzať podľa jednotlivých radoch v sekcií. Výsledok sa za tohto stavu dá len ťažko odhadnúť

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemky sú predmetom dlhodobého najmu a zadávateľ nežiadal ich ocenenie.

### 2.1.1.1.1 Malá Trňa (Galafruit)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1012	ovocný sad		0,0	1/1	0,0

**Kataster:** Malá Trňa  
**Cena na m<sup>2</sup>:** 0,2987 €

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} =$	1,00
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 0,2987 \text{ €/m}^2 * 1,0000$	0,2987 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 0,0 \text{ m}^2 * 0,2987 \text{ €/m}^2$	0,00

#### HODNOTA PORASTOV

Predmetom ocenenia v Ovocnom sade Malá Trňa sú tieto porasty ovocných drevín :

##### A, jadroviny

Jablone vo výsadbe v spone 3,25 x 0,9 m s vybudovanou opornou konštrukciou z I. etapy t.j. rok 1997 na výmere 111,68 ha bolo vysadené 381 812 ks.

##### Jabľoň a hruška - vreteno, kordón, palmeta

**Rok výsadby porastu:** 1997  
**Vek porastu:** 17. rok  
**Základná cena porastu:** 3,187 €  
**Počet kusov:** 381812 ks  
**Zníženie ceny porastu:** 40 %  
**Koeficient polohovej diferenciácie:** 0,1

**Jednotková východisková hodnota:**  $3,187 * 0,6 * 0,1 = 0,19 \text{ €/ks}$   
**Počet MJ porastu:** 381812 ks  
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/1  
**Všeobecná hodnota porastu:** 72 544,28 €

Jablone vo výsadbe v spone 3,25 x 0,9 m s vybudovanou opornou konštrukciou z II. etapy t.j. rok 1999 na výmere 89,356 ha bolo vysadené 305 490 ks.

Jablone spolu na výmere 201,01 ha čo znamená , že hlavný kultivar ovocného sadu je jabľoň. Lebo celková výmera ovocného sadu je 340,41 ha.

## Jabloň a hruška - vreteno, kordón, palmeta

<b>Rok výsadby porastu:</b>	1999
<b>Vek porastu:</b>	15. rok
<b>Základná cena porastu:</b>	4,182 €
<b>Počet kusov:</b>	305490 ks
<b>Zníženie ceny porastu:</b>	25 %
<b>Koeficient polohovej diferenciacie:</b>	0,1
<b>Jednotková východisková hodnota:</b>	$4,182 * 0,75 * 0,1 = 0,31 \text{ €/ks}$
<b>Počet MJ porastu:</b>	305490 ks
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/1
<b>Všeobecná hodnota porastu:</b>	94 701,90 €

## Vedľajšie kultivare

### Hrušky

Na 31,40 ha výsadba hrušky v spone 3,25 x 2,0 m, v tvare štvrkmeňa (ďalej len ŠK) na voľnej rastúcej palmete v počte 48 307 ks výsadba realizovaná v roku 2000.

### Broskyne

Na výmere 50,00 ha výsadby v počte 50 000 ks v spone 4,0 x 2,0 m, v tvare ŠK.

### Slivky

Na výmere 12,00 ha výsadby v spone 4,0 x 2,5 m, vo tvare ŠK

### Čierne ríbezle

Na výmere 46,00 ha výsadby v spone 3,5 x 0,6 m, vo kričkovom.

## Slivka a poloslivka

<b>Rok výsadby porastu:</b>	1997
<b>Vek porastu:</b>	17. rok
<b>Základná cena porastu:</b>	16,597 €
<b>Počet kusov:</b>	12000 ks
<b>Zníženie ceny porastu:</b>	55 %
<b>Koeficient polohovej diferenciacie:</b>	0,1
<b>Jednotková východisková hodnota:</b>	$16,597 * 0,45 * 0,1 = 0,75 \text{ €/ks}$
<b>Počet MJ porastu:</b>	12000 ks
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/1
<b>Všeobecná hodnota porastu:</b>	9 000,00 €

## Broskyňa

<b>Rok výsadby porastu:</b>	2000
<b>Vek porastu:</b>	14. rok
<b>Základná cena porastu:</b>	14,937 €
<b>Počet kusov:</b>	50000 ks
<b>Zníženie ceny porastu:</b>	98 %
<b>Minimálna cena porastu:</b>	3,32 €
<b>Koeficient polohovej diferenciacie:</b>	0,1
<b>Jednotková východisková hodnota:</b>	$3,32 \text{ €} * 0,1 = 0,33 \text{ €/ks}$
<b>Počet MJ porastu:</b>	50000 ks
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/1
<b>Všeobecná hodnota porastu:</b>	16 500,00 €

## Ríbezľa - čierna - krík/strom.

<b>Rok výsadby porastu:</b>	2002
<b>Vek porastu:</b>	12. rok
<b>Základná cena porastu:</b>	1,925 €
<b>Počet kusov:</b>	219048 ks
<b>Zníženie ceny porastu:</b>	99 %
<b>Minimálna cena porastu:</b>	0,33 €
<b>Koeficient polohovej diferenciacie:</b>	0,05
<b>Jednotková východisková hodnota:</b>	$0,33 \text{ €} * 0,05 = 0,02 \text{ €/ks}$
<b>Počet MJ porastu:</b>	219048 ks
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/1
<b>Všeobecná hodnota porastu:</b>	4 380,96 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1012	0,0
parcela č. Jablň a hruška - vreteno, kordón, palmeta	72 544,28
parcela č. Slivka a poloslivka	9 000,00
parcela č. Broskyňa	16 500,00
parcela č. Ríbezľa - čierna - krík/strom.	4 380,96
parcela č. Jablň a hruška - vreteno, kordón, palmeta	94 701,90
<b>Spolu</b>	<b>197 127,17</b>



## Stav porastov

Nemá náležitú starostlivosť je poznačený chorobami najväčší výpad jedincov i kríkov ríbezli. Plocha je porastená náletovým agátom, ktorý má vek do 3-5 rokov.

Výsadbová plocha je zaburinená z diaľky pôsobí ako dozrievajúce obilie.

Jablone z výsadby z roku 1997 trpia chorobami a výpadom jedincov.

Výrazný je výpad jedincov broskýň pre bude nutne vykonať likvidáciu bloku.

Slivky sú napadnuté chorobami prerastené v korune čo svedčí, že neboli najmenej 3 roky orezávané.

Pre budúceho vlastníka porastu bude hlavná úloha vykonať východný rez od jeho kvality závisí rentabilita sadu lebo rozhodne o ponechaní resp. likvidácii porastu.



# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 197 127,17 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie


## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Malá Trňa (Galafruit) - parc. č. 1012 nájom	0,00
Malá Trňa (Galafruit) – porasty	197 127,14
Spolu VŠH	197 127,17
Zaokrúhlená VŠH spolu	197 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 197 000,00 €

Slovom: **Jedenstodevätidesiatsept tisíc Eur**

V Trebišove, dňa 29.10.2013

  
Ing. Štefan Čelovský  
Znalec





## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na výkon znal. činnosti.....	11
2. Kópia výzvy na sprístupnenie ovocného sadu.....	12
3. Kópia z mapy M= 1: 50 000.....	13
4. Fotozábery.....	14 – 17



---

**BENEFIT GROUP II, a. s.**, So sídlom: Branečská 161/12, 911 01 Trenčín, IČO: 47 132 507,  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín oddiel: Sa, vložka č. 10659/R,  
zastúpený: Bc. Martinom Kolářom – predsedom predstavenstva, benefitgroup@benefitgroup.sk

---

Ing. Štefan Čel'ovský  
znalec odboru poľnohospodárstva  
Cukrovárska 2/21  
075 01 Trebišov

V Trenčíne, 18.10.2013

## VEC: O B J E D N Á V K A

Týmto Vás žiadame o vyhotovenie znaleckého posudku za účelom realizácie výkonu záložného práva v zmysle §151 zák. č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov na ovocné stromčeky v katastrálnom území Slovenské Nové Mesto, Čerhov, Veľká Tŕňa, Malá Tŕňa na základe predložených podkladov.

S pozdravom,

**BENEFIT GROUP II, a. s.**  
Branečská 161/12  
Trenčín 911 01  
IČO 47132507 IČ BPH: SK2023759584

.....  
Bc. Martin Kolář  
predseda predstavenstva

**BENEFIT GROUP II, a. s.**, so sídlom: Braneckého 161/12, 911 01 Trenčín, IČO: 47 132 507.

zapsaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín oddiel: Sa. vložka č. 10639/B.

zastúpená Bc. Martinom Kolářom – predsedom predstavenstva.

Tel., fax: 032/7446296

GALAFRUIT & CO, s.r.o.

Malá Trňa 202

076 82 Malá Trňa

V Trenčíne, 23.10.2013

**VEC: Výzva k sprístupneniu hnuteľných vecí**

Týmto Vás, ako vlastníka pohľadávky hnuteľných vecí v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k hnuteľným veciam číslo 53265-2007, vyzývame k sprístupneniu hnuteľných vecí, ktoré sú predmetom Zmluvy o zriadení záložného práva k hnuteľným veciam číslo 53265-2007, a to dňa **28.10.2013** v čase od 10:00 hod. Obhliadky sa zúčastní Ing. Štefan Čefovský - znalec odboru poľnohospodárstva.

Jedná sa o hnuteľné veci nachádzajúce sa v katastrálnom území Slovenské Nové Mesto, Čerhov, Veľká Trňa, Malá Trňa.

vlastník: GALAFRUIT & CO, s.r.o., Malá Trňa 202, 076 82 Malá Trňa.

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za vyššie uvedeným účelom budete zodpovedný za škodu, ktorú tým svojim konaním spôsobíte.

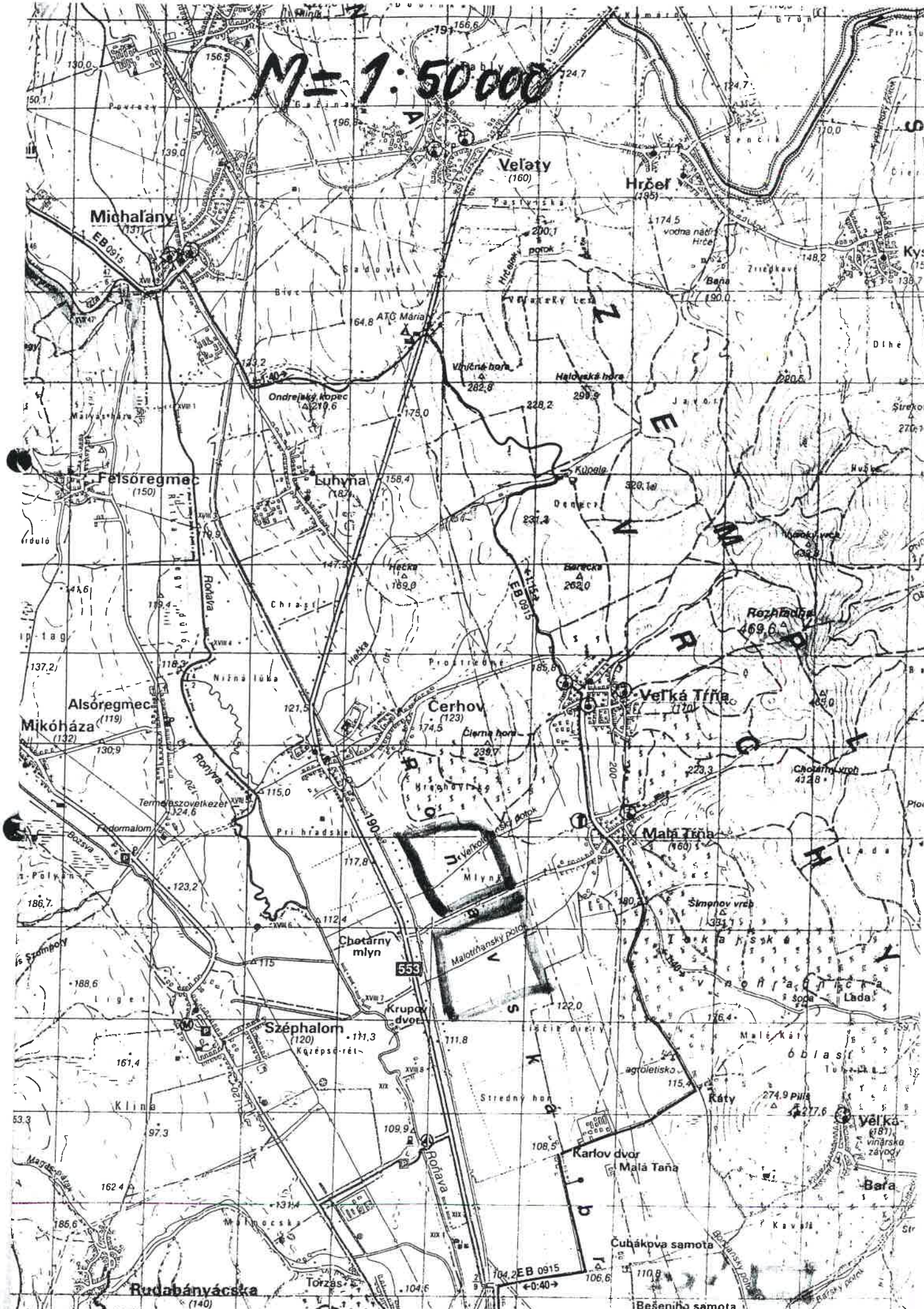
S pozdravom,

**BENEFIT GROUP II, a. s.**  
Braneckého 161/12  
Trenčín 911 01  
IČO: 47132507 IČ DPH: SK2023759584

**BENEFIT GROUP II, a. s.**  
Bc. Martin Kolář- predseda predstavenstva



M = 1:50 000







chyba najmenej 2 roky rez stročekov



Choroby + zaburinenosť v medziriadkovom priestore



Pohľad na prerastené slivky ( 2-3 roky chyba základný rez )



V tejto burine je ríbezľa čierna



Pohľad na 46 ha porast ríbezle čiernej



Výpadok jedincov v poraste



## V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti :

Pre odbor: 25 00 00 ochrana životného prostredia

- odvetvie : 25 01 00 čistota ovzdušia
- 25 02 00 čistota vôd
- 25 05 01 odhad škôd v životnom prostredí
- 25 07 00 pôda


Pre odbor : 29 00 00 poľnohospodárstvo

- odvetvie 29 01 01 odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy
- 29 02 02 rastlinná produkcia ( všeobecná aj špeciálna)
- 29 04 04 ovocinárstvo
- 29 04 05 vinárstvo a vinohradníctvo
- 29 08 08 odhad škôd poľnohospodárskej pôdy

Evidenčné číslo znalca 910465

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 014/2013 znaleckého denníka r. 2013.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem na základe priloženého dokladu číslo 014/2013.

  
Ing. Štefan Čelovský

Z n a l e c



