

**Znalec:** Ing. Jana Virgalová, Podtatranského 2, 040 01 Košice,  
evidenčné číslo znalca 913781,  
mobil 0902 747 436  
e-mail: [virgalova.jana@gmail.com](mailto:virgalova.jana@gmail.com)

**Zadávateľ:** Obec Nová Polhora, Nová Polhora č. 95, PSČ 044 44

**Objednávka :** Písomná č. OBJ/2024/010 z dňa 21.6.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2024

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN parc. č. 1291/4 až 1291/15 v kat. úz. Nová Polhora, umiestnených v zastavanom území obce, okres Košice - okolie, obec **Nová Polhora**, ktoré vznikli z parcely C KN č. 1291/1, zapísanej na LV č. 127,  
**v zmysle geometrického plánu č. 56/2024** zo dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024 ako:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/4 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/5 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/6 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/7 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/8 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/9 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/10 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/11 - zastavaná plocha výmery 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/12 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/13 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/14 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/15 - zastavaná plocha výmery 18 m<sup>2</sup>,

**Lokalita: č. 2 - "Balka".**

**Pre účel:** Prevod nehnuteľností.

**Počet listov (z toho príloh):** 40(8)

**Počet vyhotovení (z toho odovzdaných):** 4xpísomne (3xpísomne).

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN parc. č. 1291/4 až 1291/15 v kat. úz. Nová Polhora, umiestnených v zastavanom území obce, okres Košice - okolie, obec **Nová Polhora**, ktoré vznikli z parcely C KN č. 1291/1, zapísanej na LV č. 127, **v zmysle geometrického plánu č. 56/2024** zo dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024 ako:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/4 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/5 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/6 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/7 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/8 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/9 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/10 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/11 - zastavaná plocha výmery 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/12 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/13 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/14 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/15 - zastavaná plocha výmery 18 m<sup>2</sup>,

**Lokalita: č. 2 - "Balka".**

2. Účel znaleckého posudku: Prevod pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu): 07.7.2024 - dátum miestneho šetrenia.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.7.2024 - dátum vypracovania znaleckého posudku.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom posudku:

- Geometrický plán č. 56/2024 z dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 127- čiastočný, kat. úz. Nová Polhora, z dňa 08.7.2024, získaný z [www.https://www.geoportal.sk/](https://www.geoportal.sk/),
- Kópia z katastrálnej mapy z dňa 08.7.2024, získaná zo stránky [www.https://www.geoportal.sk/](https://www.geoportal.sk/).
- Obhliadka a miestne šetrenie predmetných nehnuteľností, vykonané znalcom dňa 07.7.2024.
- Fotodokumentácia predmetných nehnuteľností a ich bezprostredného okolia, vyhotovená znalcom pri obhliadke dňa 07.7.2024.
- Porovnanie skutkového stavu predmetných nehnuteľností na miestnej obhliadke s informatívnou kópiou z katastrálnej mapy a poskytnutým geometrickým plánom.
- Informácie o predmetných nehnuteľnostiach a o danej lokalite - podal starosta obce p. František Kubizniak.
- Údaje o obci Nová Polhora, získané z internetu [www.obce.sk](http://www.obce.sk) atď.
- Letecké snímky predmetnej nehnuteľnosti, vytvorené cez [www.mapy.sk](http://www.mapy.sk), [www.geoportal.sk](http://www.geoportal.sk).
- Územoplánovacia dokumentácia obce Nová Polhora, platná v čase vypracovania znaleckého posudku, získaná z internetovej stránky obce.
- Ponuky realitného trhu na predaj pozemkov v danej lokalite ([www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.bazos.sk](http://www.bazos.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk) a pod.) .

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (účinnosť od 01.09.2004) v znení neskorších predpisov a zmien (**tučným písmom je nižšie uvedená použitá novela vyhlášky**):
  - **Vyhlášky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 01.09.2017).**
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov (účinnosť od 01.09.2004) v znení neskorších predpisov a zmien:
  - **Vyhláška 218/2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (účinnosť od 01.8.2018)**
- Vyhláška 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 (účinnosť od 01.09.2004)
  - **Vyhláška 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa 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 (účinnosť od 01.6.2023).**
- Zákon 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. z 26.6.1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1996 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU v 12/2010, ISBN 978-80-554-0285-7.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, Ing. Marián Vyparina, PhD., Ing. Dana Kováčová, vydalo EDIS-vydavateľstvo Žilinskej univerzity pre Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v marci 2019 ako svoju 4470. publikáciu, ISBN 978-80-554-1547-5.
- Článok "Všeobecná hodnota nehnuteľností, stanovená priamym porovnávaním"- autor Ing. Marián Vyparina, Phd. v Časopise znalectvo 3/2013, časopis vydáva Ústav súdneho inžinierstva ŽU v Žiline.

**7. Definície dôležitých pojmov:****7.1. Základné pojmy a názvoslovie stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:**

Nižšie je v skrátenej forme popísané názvoslovie stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností /podľa Prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z./.

*Šikmým písmom je napísaný text z použitej literatúry.*

Všeobecná hodnota (VŠH):

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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 z pridanej hodnoty.

Podľa literatúry:- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4 na str. 36, 37:

Trhová hodnota sa definuje ako odhadovaná čiastka, za ktorú by sa v deň, ku ktorému sa vykonáva ohodnocovanie, predal majetok medzi dobrovoľne zainteresovaným kupujúcim a dobrovoľne zainteresovaným predávajúcim, a to v nezávislej transakcii a po náležitom marketingu, pričom ktorej každá zo strán by konala informovane, obozretne a bez nátlaku.

Trhová hodnota je odhad, podopretý informáciami z trhu.

Ako ekvivalent trhovej hodnoty je na Slovensku používaný pojem všeobecná hodnota, ktorá je definovaná vo vyhláske MS SR číslo 492/2004 - par. 2, ods.g/.

Z vyššie uvedených pojmov je zrejmé, že všeobecná a trhová hodnota sú obsahovo aj významovo rovnaké hodnoty.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Pozemkom 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.

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.

Geometrický plán sa vyhotovuje na základe výsledkov geodetických prác a obsahuje najmä grafické znázornenie nehnuteľnosti pred zmenou a po zmene s uvedením dovtedajších a nových parcelných čísel, druhov pozemkov a ich výmer, ako aj údaje o právach k nehnuteľnostiam.

## **7.2. Základné metódy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb:**

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností a stavieb je možné stanoviť metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy je na zvážení a úsudku znalca.

## **7.3. Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHPOZ) - stručný popis metód:**

**7.3.1. Porovnávací metóda (priame porovnanie)** - stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností porovnaním s už zrealizovanými prevodmi obdobných nehnuteľností v danej lokalite a čase.

Nevyhnutnou podmienkou jej použitia je dostatočný počet informácií o realizovaných alebo ponukových cenách porovnateľných nehnuteľností. Porovnateľnou nehnuteľnosťou sa rozumie nehnuteľnosť, ktorá sa vzhľadom na cenu ovplyvňujúce okolnosti svojimi parametrami v čo najväčšej miere zhoduje s posudzovanou nehnuteľnosťou. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (pri stavbách obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus..., pri pozemkoch je to spravidla 1 m<sup>2</sup> výmery pozemku, uvedenej v katastri).

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov porovnaním sa zohľadňujú hlavné faktory porovnávania:

- . ekonomické (napr. dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- . polohové (napr. miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- . fyzické (napr. infraštruktúra, možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Zároveň sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zohľadnenie rozdielnosti ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovanému pozemku voči porovnateľnému bolo vykonané percentuálnou zrážkou / prirážkou. Všeobecné ceny porovnateľných pozemkov sa objektivizujú percentuálnou zrážkou/ prirážkou na jednotkovú všeobecnú hodnotu ohodnocovaných nehnuteľností. Prirážka / zrážka vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaná nehnuteľnosť lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti.

**7.3.2. Výnosová metóda** stanovuje všeobecnú hodnotu pozemkov výpočtom kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov (disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemkov) počas časovo neobmedzeného obdobia. Táto metóda sa používa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Výnosová hodnota pozemkov sa počíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov (disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemkov) počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = \frac{OZ}{k} \quad [€],$$

kde:

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**7.3.3. Metóda polohovej diferenciacie (nepriame porovnanie)** - stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zohľadnením polohy a ostatných faktorov, vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a v danom čase (umiestnenie, dostupnosť inžinierskych sietí atď).

#### 7.3.3.1. Základné rozdelenie pozemkov pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie:

Podľa prílohy č. 3 časti E bod E3.1.1 Vyhlášky č. 213/2017 Z. z. MS SR, účinnej od 01.09.2017, ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 254/2010 Z. z., Vyhlášky 47/2009 Z. z., Vyhlášky č. 626/2007 Z. z., Vyhlášky č. 605/2008Z. z.), sa pre účely ohodnotenia pozemky delia na:

- 1) Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,
- 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,
- 3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,
- 4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

#### 7.3.3.2. Postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie:

Pre pozemky podľa bodu E.3.1.1 podľa Vyhlášky č. 213/2017 Z. z. platí:

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v /m<sup>2</sup>.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku.

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

$k_S$  - je koeficient všeobecnej situácie

$k_V$  - je koeficient intenzity využitia

$k_D$  - je koeficient dopravných vzťahov

$k_F$  - je koeficient funkčného využitia územia

$k_I$  - je koeficient technickej infraštruktúry

$k_Z$  - je koeficient zvyšujúcich faktorov

$k_R$  - je koeficient redukujúcich faktorov

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$VH_{MJ}$ €/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Plešfany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená v zmysle Prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. z 23.8.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a zmien:

- **Vyhlášky č. 213/2017 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (účinnosť od 01.09.2017).

Použité sú metódy a metodické postupy, schválené MS SR, publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu - tzv. program HYPO, verzia 22.00.001, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

#### Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov:

1. Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku porovnávacou metódou - porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, resp. ponukami realitných kancelárií na predaj porovnateľných pozemkov v danej lokalite a čase. Nebolo možné získať relevantné podklady - kúpno-predajné ceny aspoň troch vhodných porovnateľných pozemkov, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto pozemkov v danej lokalite a čase, resp. ponuky realít na vhodné porovnateľné pozemky malej výmery v danej lokalite a čase. Na realitných portáloch boli nájdené ponuky stavebných pozemkov na zastavanie rodinnými domami, v ponukových cenách od 0,02 - EUR/m<sup>2</sup> za pozemok výmery 3393m<sup>2</sup> do 131,15- EUR/m<sup>2</sup> za pozemok výmery 671m<sup>2</sup> v zástavbe novostavieb (na stránke <https://www.nehnuteľnosti.sk/nova-polhora/predaj>):

	<p><b>Stavebna parcela 671 m2 Nova Polhora</b></p> <p>Nová Polhora, Košice okolie, okres Košice - okolie            Pozemok pre rod. domy • 671 m<sup>2</sup></p> <p>ALMA Realty Vám ponuka na predaj stavebny pozemok v obci Nova...</p> <p><b>88 000 €</b> 131,15 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Pozemky pre developera, Nová Polhora, 3...</b></p> <p>Nová Polhora, Košice okolie, okres Košice - okolie            Pozemok pre rod. domy • 3393 m<sup>2</sup></p> <p>SAXAREAL a JUDr. Adriana Saxová Vám exkluzívne ponúka na predaj ...</p> <p><b>68 €</b> 0,02 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Pozemok na výstavbu RD - Nová Polhora, ...</b></p> <p>Nová Polhora, Košice okolie, okres Košice - okolie            Pozemok pre rod. domy • 1005 m<sup>2</sup></p> <p>SAXAREAL a JUDr. Adriana Saxová Vám exkluzívne ponúka na predaj...</p> <p><b>70 350 €</b> 70 €/m<sup>2</sup></p>



Rozptyl ponukových cien stavebných pozemkov v danej lokalite je veľký. Predmetné pozemky majú výrazne menšiu výmeru ako ponúkané pozemky, z tohto dôvodu nie sú ponúkané pozemky vhodné na porovnávanie.

- Na stránke obce Nová Polhora bola nájdená kúpna zmluva ID: Z 2021/019-GIANT s.r.o. z dňa 13.9.2021 na prevod pozemkov pod bytovými domami Alfa a Beta (354m<sup>2</sup> a 162m<sup>2</sup>) s kúpnuou cenou 77,- EUR/m<sup>2</sup>.
2. Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu pozemku výnosovou metódou. Na verejne prístupných internetových stránkach neboli nájdené údaje o prenájmoch porovnateľných pozemkov v danej lokalite. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty pozemku výnosovou metódou.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**b1) - podľa listu vlastníctva č. 127 - čiastočný,** okres Košice - okolie, obec Nová Polhora, katastrálne územie Nová Polhora:

Časť A. Majetková podstata:

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1291/1	702	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
<b>Plomba vyznačená na základe Z-2073/2024 (Iná listina)</b>							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

#### Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Nová Polhora, Nová Polhora 95, Nová Polhora, PSČ 044 44, SR, IČO: 324540  Titul nadobudnutia: žiadosť o zápis - č.z. 4/94 Z 3171/96 - protokol č. 63/1995/OÚ/Ba o delimitácii nehnuteľného majetku - č.z. 13/97 Z 2662/02-delimitačný protokol z 22.8.2002 o prechode nehnuteľného majetku - č.z. 38/02 Z 2323/03 - delimitačný protokol z 16.4.2003 o prechode nehnuteľného majetku - č.z. 26/03 V 764/2016 zo dňa 01.04.2016 kúpna zmluva - č.z. 114/16 Výdr.č.99/01370/Rk Výdr.č.99/01377/Rk PKV 590 zápis ROEP rozhodn. pozemkového odboru č.99/02037/Hu - č.z. 45/99 Z 2334/07 rozhodnutie o zrušení súpisného čísla zo dňa 12.11.2007 - 71/07 Z 712/2019 zo dňa 20.02.2019 oznámenie o zrušení súpisného čísla - č.z. 21/19 V 4581/2022 zo dňa 16.08.2022 kúpna zmluva - č.z. 79/22	1/1



Iné údaje: R 1134/2016 zo dňa 07.06.2016 zmena druhu pozemku R 1317/2016 zo dňa 01.07.2016 zmena kódu spôsobu využívania pozemku registra C KN par.č. 201/13 R 1318/2016 zo dňa 01.07.2016 zápis geometrického plánu č. 424/2015 R 428/2019 zo dňa 07.10.2019 zápis geometrického plánu č. 11/19 - č.z. 79/19 X-68/2020/Dob rozhodnutie zo dňa 02.07.2020 - č.z. 49/20 R 780/2022 zo dňa 11.05.2022 zápis geometrického plánu č. 09/22 (G1-421/2022) - č.z. 55/22 Úradný záznam zo dňa 09.05.2023 o zrušení zápisu O-5/2022/Ká-30 - č.z. 40/23 OU-KS-KO1-O-5/2022/Ká-37 - rozhodnutie - č.z. 163/23
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca a iná oprávnená osoba - neevidovaní.

Iné údaje - nepriradené

Vyhlasenie platnosti OKO novým mapovaním - č.z. 168/23

Parcely pred meraním č. 1/1, 1/2, 1/3, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 15, 50/1, 155/1, 155/2, 155/3, 155/5, 155/6, 201/13, 250/1, 251, 284/1.

### Časť C: Ľarchy

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z 1000/2015 zo dňa 19.03.2015 vecné bremeno podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v prospech oprávneného z vecného bremena - Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 04291 Košice, IČO 36599361, s obsahom oprávnení na výkon povolenej činnosti podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu Geometrického plánu č. 267/2014 na parcelu registra C KN par.č. 1/1, 1/2, 1/8, 1/9, 1/10 - č.z. 81/15 (č.z. 79/19), (č.z. 55/22)
Vlastník poradové číslo 1	V 3774/2017 zo dňa 14.08.2017 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Štátny fond rozvoja bývania, IČO 31749542, Lamačská cesta 8, 83304 Bratislava na pozemok registra C KN parc.č. 1/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 605m <sup>2</sup>



Tvar pôvodného pozemku C KN p.č. 1291/1, z ktorého vznikli aj predmetné pozemky, v zmysle aktuálnej katastrálnej mapy:

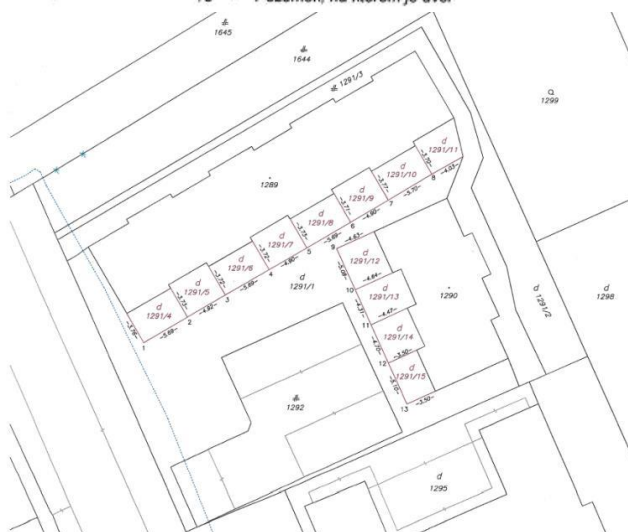
**b2) - podľa geometrického plánu č. 56/2024** z dňa 11.6.2024 na oddelenie pozemkov C KN č. 1291/4 až C KN 1291/15, úradne overeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1 - 702/2024:

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK vložky		Číslo parcely		Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba), adresa, (sídlo)
LV	PK	KN	ha									m2	ha		
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>															
127		1291/1		702	zast. pl.						1291/1	448		zast.pl 18	doterajší
											1291/4	21		zast.pl 18	Obec Nová Polhora, Nová Polhora 95, Nová Polhora
											1291/5	21		zast.pl 18	detto
											1291/6	21		zast.pl 18	detto
											1291/7	21		zast.pl 18	detto
											1291/8	21		zast.pl 18	detto
											1291/9	21		zast.pl 18	detto
											1291/10	21		zast.pl 10	detto
											1291/11	20		zast.pl 18	detto
											1291/12	24		zast.pl 18	detto
											1291/13	24		zast.pl 18	detto
											1291/14	21		zast.pl 18	detto
											1291/15	18		zast.pl 18	detto
Spolu:				702								702			

**Legenda:**

Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

**Tvar predmetných pozemkov v zmysle GP:**

- z pôvodného pozemku C KN č. 1291/1 vzniklo trinásť nových pozemkov - č. 1291/1 a predmetné pozemky C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15:

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením predmetných nehnuteľností bola vykonaná znalcom dňa 07.7.2024.

Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke digitálnym fotoaparátom. Hranice predmetných pozemkov boli v čase obhliadky v teréne vyznačené drevenými kolíkmi, tieto sú verejnosti voľne prístupné. Výmera predmetných

novovzniknutých pozemkov je do ohodnotenia prevzatá z poskytnutého geometrického plánu č. 56/2024, úradne overeného dňa 20.6.2024 pod č. G1- 702/2024.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna projektová ani stavebná dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Nehnuteľnosti - pôvodná parcela č. 1291/1 - zastavaná plocha výmery 702m<sup>2</sup> - je zapísaná na LV č. 127 /katastrálne územie Nová Polhora/ a zakreslená na priloženej aktuálnej kópii z katastrálnej mapy. Parcela je zaevidovaná v poskytnutom geometrickom pláne č. 56/2024, ktorý dokumentuje zmenu pôvodnej parcely C KN č. 1291/1 na nové parcely:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/1 - zastavaná plocha výmery 448 m<sup>2</sup>  
a na predmetné pozemky:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/4 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/5 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/6 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/7 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/8 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/9 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/10 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/11 - zastavaná plocha výmery 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/12 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/13 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/14 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/15 - zastavaná plocha výmery 18 m<sup>2</sup>.

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom.

Na pozemku C KN p.č. 1291/4 sa nachádza kanalizačná šachta, na pozemku C KN č. 1291/11 sa nachádza kanalizačná vpusť.

Pozemky boli v čase obhliadky vo vlastníctve Obce Nová Polhora.

**Zhodnotenie prístupu:**

Prístup k predmetným pozemkom je možný:

- z juhozápadu od spevnenej komunikácie s asfaltovým povrchom na parcele C KN č. 1642 vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, cez bránu v oplotení, cez parcelu C KN č. 1291/1 vo vlastníctve doterajšieho vlastníka - Obce Nová Polhora 95, Nová Polhora. Prístup je bez rizika,
- zo severu a východu cez parcelu C KN č. 1291/3 vo vlastníctve Obce Nová Polhora 95, Nová Polhora. Prístup je bez rizika.

Blízke okolie predmetných pozemkov:

- v tesnej blízkosti predmetných pozemkov sa nachádza obytná lokalita s bytovými domami, s rodinnými domami so záhradami, obecný úrad Nová Polhora, kostol Kráľovnej pokoja. Do cca 300m je kruhový objazd, vedúci k diaľnici Košice - Prešov, CS Cargo Slovakia a.s. Logistický park P3.

**e1) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

V zmysle geometrického plánu č. 56/2024 zo dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024 ako:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/4 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/5 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/6 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/7 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/8 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/9 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/10 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/11 - zastavaná plocha výmery 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/12 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/13 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/14 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/15 - zastavaná plocha výmery 18 m<sup>2</sup>.

**e2) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

- Na pozemku C KN p.č. 1291/4 (v zmysle GP) sa nachádza kanalizačná šachta, na pozemku C KN č. 1291/11 (v zmysle GP) sa nachádza kanalizačná vpusť.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, identifikujú sa parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**

Neboli zistené.

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

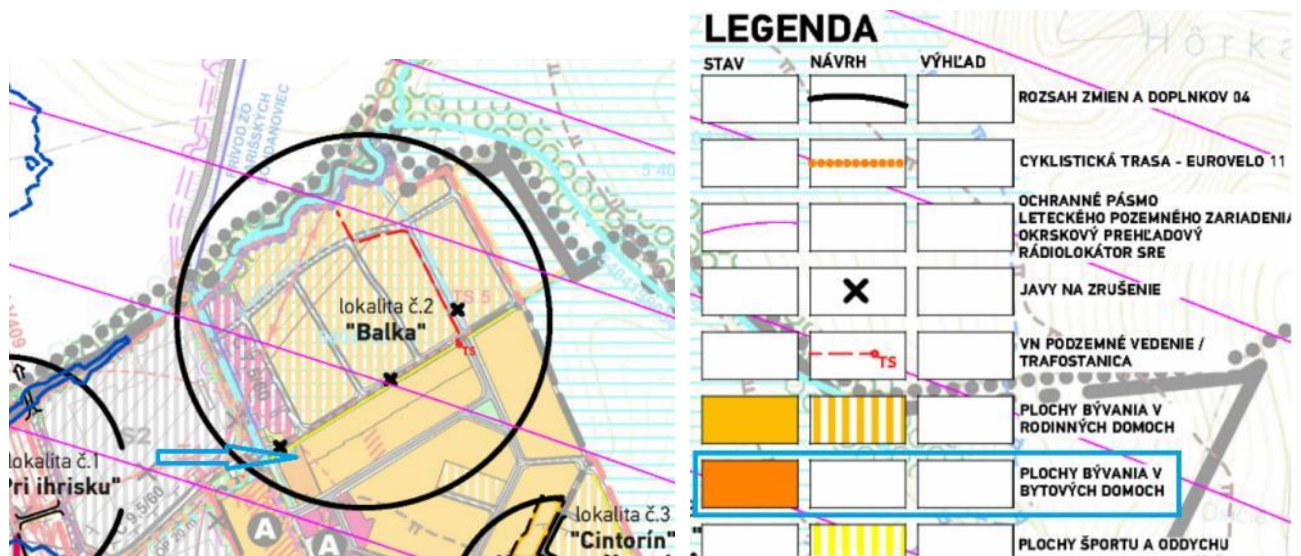
- Kanalizačná šachta na pozemku C KN č. 1291/4,
- kanalizačná vpusť na pozemku C KN č. 1291/11,
- spevnené plochy okapového chodníka okolo bytových domov na všetkých predmetných pozemkoch.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Nižšie je zobrazený výrez z platnej územnoplánovacej dokumentácie obce Nová Polhora, Zmeny a doplnky 04, schválenej Obecným zastupiteľstvom Nová Polhora, č. Uznesenia 60/2023, dátum schválenia 21.08.2023, zobrazujúci funkčné využitie lokality s predmetnými pozemkami. ÚPD je získaný zo stránky <https://www.uzemneplany.sk/upn/nova-polhora>.

**Výrez z platného Územného plánu Nová Polhora (Stav zmien a doplnkov 04)**

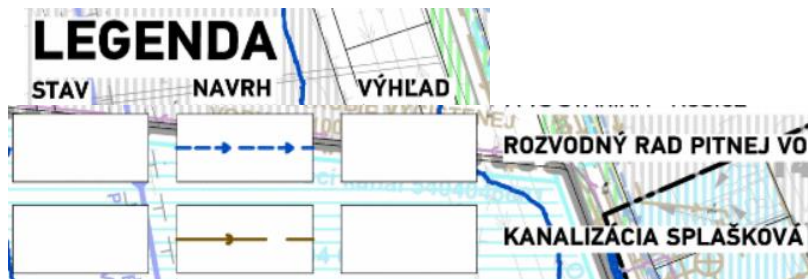
**Komplexný urbanistický návrh, výkres č. 2:**



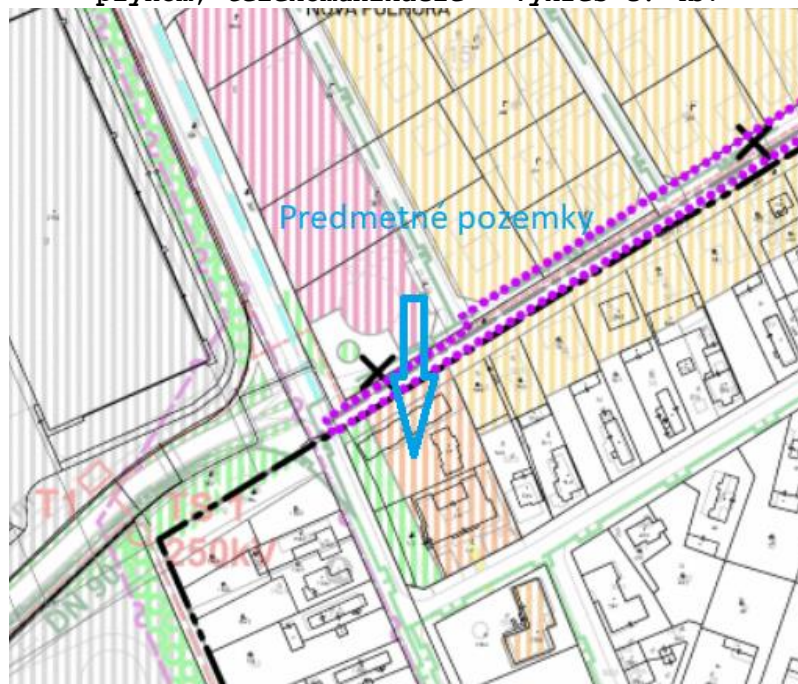
Predmetné pozemky v lokalite č. 2 "Balka" na plochách bývania v bytových domoch.

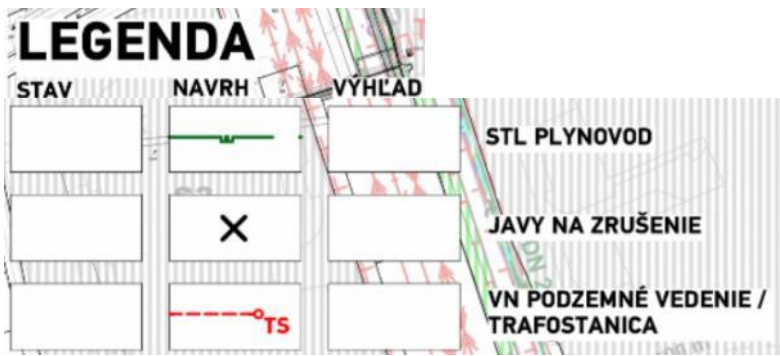


Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovanie, vodné toky - výkres č. 4a:

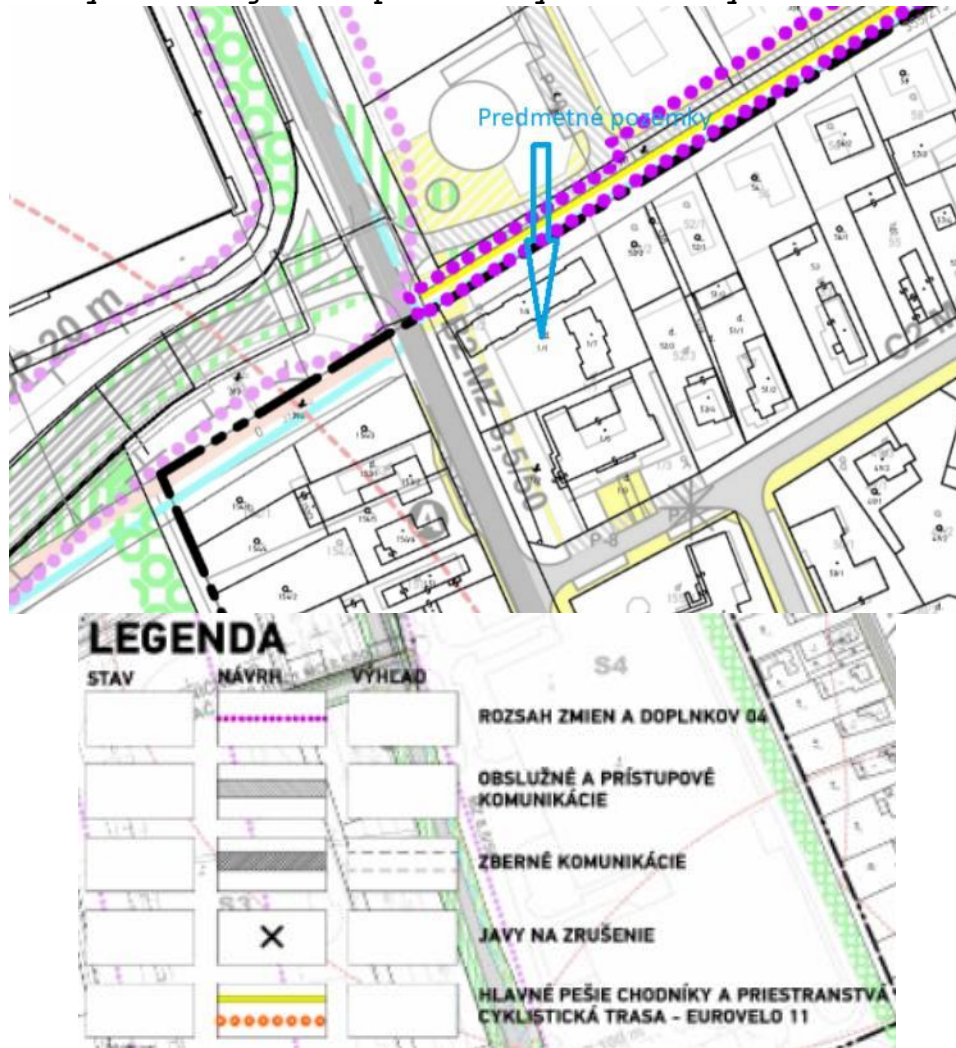


Výkres verejného technického vybavenia: zásobovanie elektrickou energiou a plynom, telekomunikácie - výkres č. 4b:





Výkres verejného dopravného vybavenia - výkres č. 5:



Výrez zo sprievodnej správy územného plánu <https://www.uzemneplany.sk/upn/nova-polhora/uzemny-plan-obce/zmeny-a-doplanky-04/text/sprievodna-sprava> :

...

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Mení sa celá kap.:

### 2.9.1 Ochranné pásma

- cintorín – 5 m od okraja pohrebiska,
- ČOV – 50 m od oplotenia,
- diaľnica D1 – 100 od osi príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,

...



- letecké pozemné zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky o určení ochranných pásiem Letiska Košice, vrátane ochranných pásiem leteckých pozemných zariadení pod zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 09.11.2001):
  - ochranné pásmo určuje maximálne výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných iných mechanizmov), ktoré sa v rámci územia obce pohybujú v rozmedzí nadmorských výšok cca 367,4 – 381,6 m n.m. Bpv, pričom obmedzujúca výška objektov na území obce stúpa v sklone 0,5° v smere od zariadenia.

...

## 2.9.2 Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry

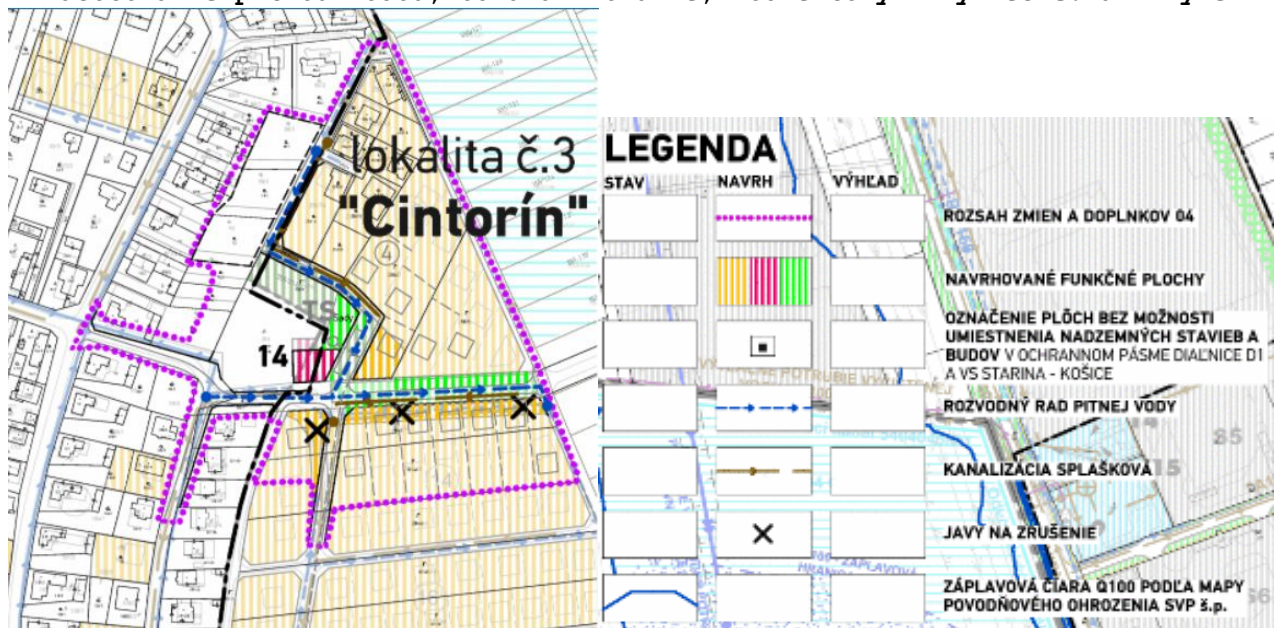
...

- B - Ochranné pásma verejných vodovodov a verejných kanalizácií podľa zákona číslo 442/2002 Z.z., Novelizovaného od 1.1.2022 (mimo súvisle zastavané územia alebo územia určeného na zastavanie sú pásma ochrany vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti):
- a/ 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
  - b/ 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
  - c/ 6 a 10 m od okraja potrubia - skupinový vodovod a diaľkový VS Starina - Košice.

V blízkosti predmetných pozemkov je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, plynu, elektriny. Kanalizácia je v územnom pláne navrhovaná. Pri bytových domoch sa nachádza oplotená čistiareň odpadových vôd.

Predmetné pozemky sú, na základe výpovede starostu obce p. Kubizniaka, navrhované na vytvorenie dvorov s predzáhradkami pre obyvateľov bytových domov, nachádzajúcich sa na parcelách C KN č. 1289 a č. 1290.

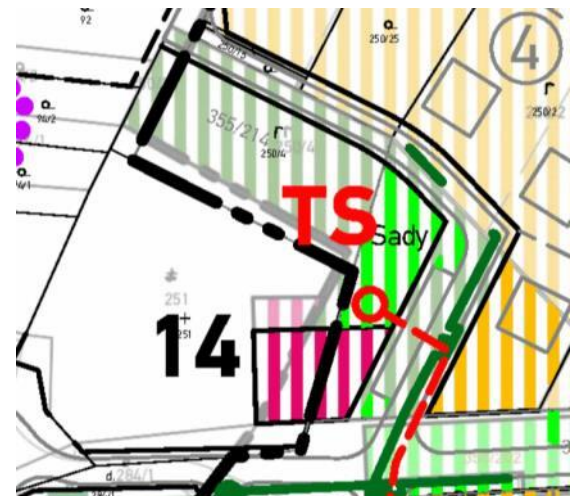
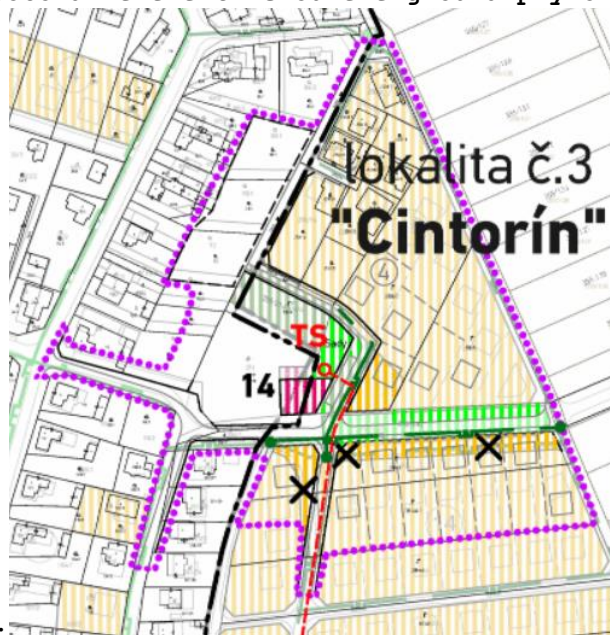
### Zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovanie, vodné toky - výkres č.4a - výrez:







Zásobovanie elektrickou energiou a plynom, telekomunikácie - výkres č.4b -



výrez :

STAV	NAVRH	VÝHLED	
			ROZSAH ZMIEN A DOPLNKOV 04
			NAVRHOVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY
			STL PLYNOVOD
			JAVY NA ZRUŠENIE
			VN PODZEMNÉ VEDENIE / TRAFOSTANICA

V blízkosti predmetných pozemkov sa nachádza obytná lokalita so zástavbou dvoch bytových domov, rodinných domov s rozvodmi vody, plynu, elektriny. Splašková kanalizácia je v územnom pláne iba navrhovaná, pri pozemkoch sa nachádza čistiareň odpadových vôd.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

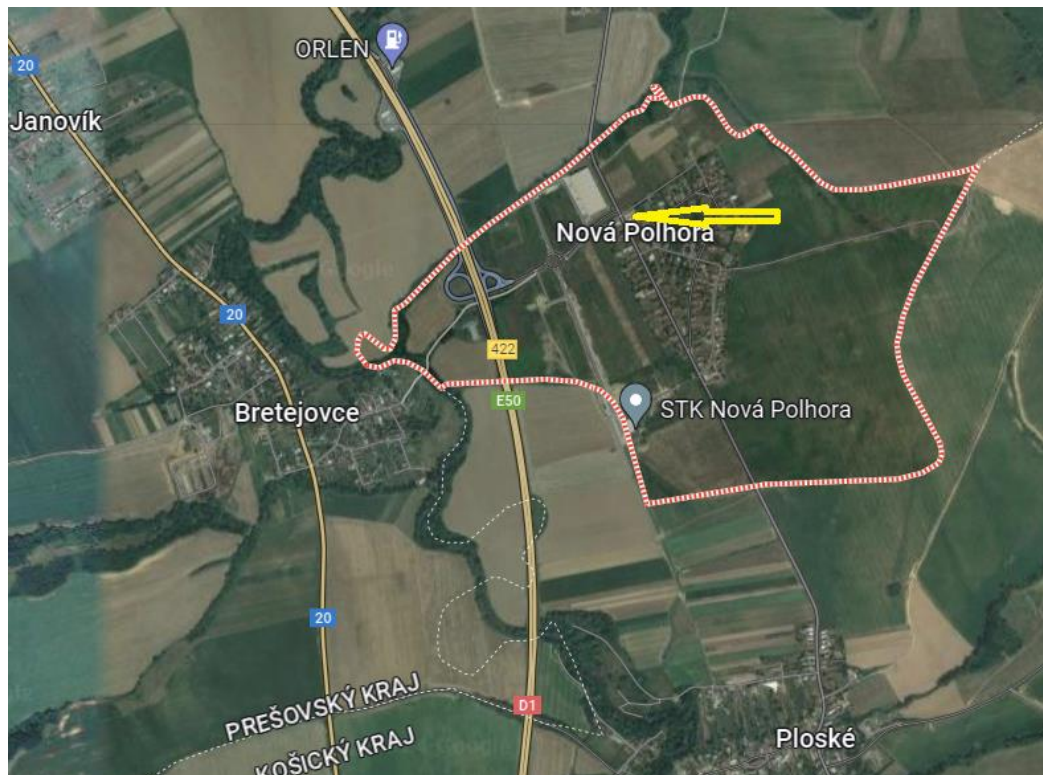
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v obci Nová Polhora, umiestnenej severovýchodne od krajského mesta Košice (cca 20 minút autom od Košíc), v západnej časti obce, v bezprostrednom susedstve dvoch bytových domov, v blízkosti hranice zastavaného územia, v blízkosti kruhového objazdu, po pravej strane diaľnice D1 v smere Košice – Prešov. Nachádzajú sa v blízkosti zastávky autobusovej dopravy Eurobus a.s. so zastávkami Brestov, Budimír, Košice AS, Vtáčkovce osada.

Ako je uvedené na <https://novapolhora.sk/obec/obec-v-kocke/> (výrez):

Obec Nová Polhora leží v urbanizačnom priestore krajských miest Košice a Prešov, na hlavnej sídelnej rozvojovej osi Košice – Prešov. Nachádza sa v severovýchodnej časti Košickej kotliny po ľavej strane rieky Torysy, na rozhraní okresov Košice okolie a Prešov.

Po štátnej ceste susedí s obcou Ploské, okres Košice okolie a južne cca 1500 m s obcou Šarišské Bohdanovce, okres Prešov severne cca 1000 m západne od obce sa nachádza obec Seniakovce, s ktorou však nie je spojenie cestou kvôli tomu, že cez rieku Torysu nie je most, iba lávka na peší prechod. V západnej časti prechádza extravilánom obce diaľnica D1 Košice – Prešov, na ktorú napojenie však v obci Budimír, resp. Lemešany. Vzdialenosť od mesta Košice je 18 km, od mesta Prešov 22 km. Organizačne patrí obec do Košického kraja, okresu Košice okolie.



Umiestnenie predmetných pozemkov v obci aj vzhľadom k diaľnici D1.

Na stránke [https://www.e-obce.sk/obec/novapolhora/1-sucasnost\\_obce.html](https://www.e-obce.sk/obec/novapolhora/1-sucasnost_obce.html) je uvedené:

## Nová Polhora - Súčasnosc' obce

### Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2010 spolu 414  
muži 212  
ženy 202
- Predproduktívny vek (0-14) spolu 66
- Produktívny vek (15-54) ženy 107
- Produktívny vek (15-59) muži 144
- Poproduktívny vek (55+Ž, 60+M) spolu 97
- Celkový prírastok (úbytok) obyv. spolu 0  
muži -1  
ženy 1

### Infraštruktúra

#### Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
- Materská škola

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Podľa údajov na stránke [https://sk.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1\\_Polhora](https://sk.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A1_Polhora) mala obec ku dňu 31.12.2023 počet obyvateľov 523. Obec vznikla v roku 1954 odčlenením od susednej obce Ploské.

Obec je napojená blízkym privádzačom na diaľnicu D1 do Košíc a Prešova. V blízkosti privádzača sa nachádza novší Logistický park CS Cargo Slovakia a.s. - Logistický park P3.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné pozemky sa v čase obhliadky nachádzali v prevažne oplotenom priestranstve s parkoviskom. Boli prevažne zatrávnené, iba v tesnej blízkosti dvoch bytových domov sa nachádzal úzky pás betónových zatrávňovacích tvárnic, slúžiaci ako okapový chodník okolo domov. V blízkosti pozemkov sa nachádza obytná lokalita aj so zástavbou rodinných domov s rozvodmi vody, plynu, elektriny, so žumpami. Splašková kanalizácia je v územnom pláne iba navrhovaná. Pri predmetných pozemkoch sa nachádza čistiareň odpadových vôd.

Pozemky majú prevažne tvar obdĺžnika, majú malú výmeru - od 18m<sup>2</sup> do 24m<sup>2</sup>. Na pozemku C KN p.č. 1291/4 je umiestnená kanalizačná vpusť (cudzí stavba). Predmetné pozemky sú, na základe výpovede starostu obce p. Kubizniaka, navrhované na vytvorenie dvorov s predzáhradkami pre obyvateľov dvoch bytových domov, nachádzajúcich sa na parcelách C KN č. 1289 a č. 1290.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

1. Predmetné pozemky sa nachádzajú cca 900m východne od vodného toku Torysa, cca 3 m výškovo vyššie, ako je breh toku, za diaľnicou v smere do Košíc a Prešova. Z tohto dôvodu je riziko záplav od rieky Torysa nepravdepodobné.



2. Predmetné pozemky sa nachádzajú cca 300m juhovýchodne od vodného toku Balka, cca 3 m výškovo vyššie, ako je breh toku, za spevnenou komunikáciou, spájajúcou obce Šarišské Bohdanovce a Nová Polhora. Z tohto dôvodu je riziko záplav od toku Balka málo pravdepodobné.
3. Na pozemku C KN č. 1291/4 (v zmysle GP) je umiestnená cudzia stavba - kanalizačná šachta. Na pozemku C KN č. 1291/11 sa nachádza kanalizačná vpusť a v tesnej blízkosti tohto pozemku je kanalizačná šachta.  
Tieto cudzie stavby kanalizácií vyžadujú sprístupnenie z dôvodu údržby, opravy, modernizácie... Využitie týchto dvoch pozemkov je obmedzené. Vecné bremeno práva vstupu na tieto pozemky z dôvodu údržby a opravy kanalizačného potrubia, vpusť a šachty, nie je zriadené.
4. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme ČOV (50m od oplotenia ČOV), ich využitie je obmedzené.
5. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (obmedzenie maximálnej prípustnej výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy).
6. Na LV č. 127 k.ú. Nová Polhora, je k pozemku C KN č. 1291/1 (pôvodný pozemok) zapísaná plomba, vyznačená na základe Z-2073/2024 (Iná listina).
7. Žiadne ďalšie riziká, obmedzujúce riadne užívanie nehnuteľnosti, neboli zistené.

#### d) Analýza vývoja cien nehnuteľností:

d1) Nižšie uvedený graf priemerných ponukových cien pozemkov v lokalite Košice - okolie bol získaný zo stránky <https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/okres-kosice-okolie.html> dňa 08.7.2024:

#### Reality - vývoj cien - Košice - okolie

Slovensko, krajské mestá: Slovensko Slovensko bez BA Bratislava Trnava Nitra Trenčín Žilina Banská Bystrica Prešov Košice

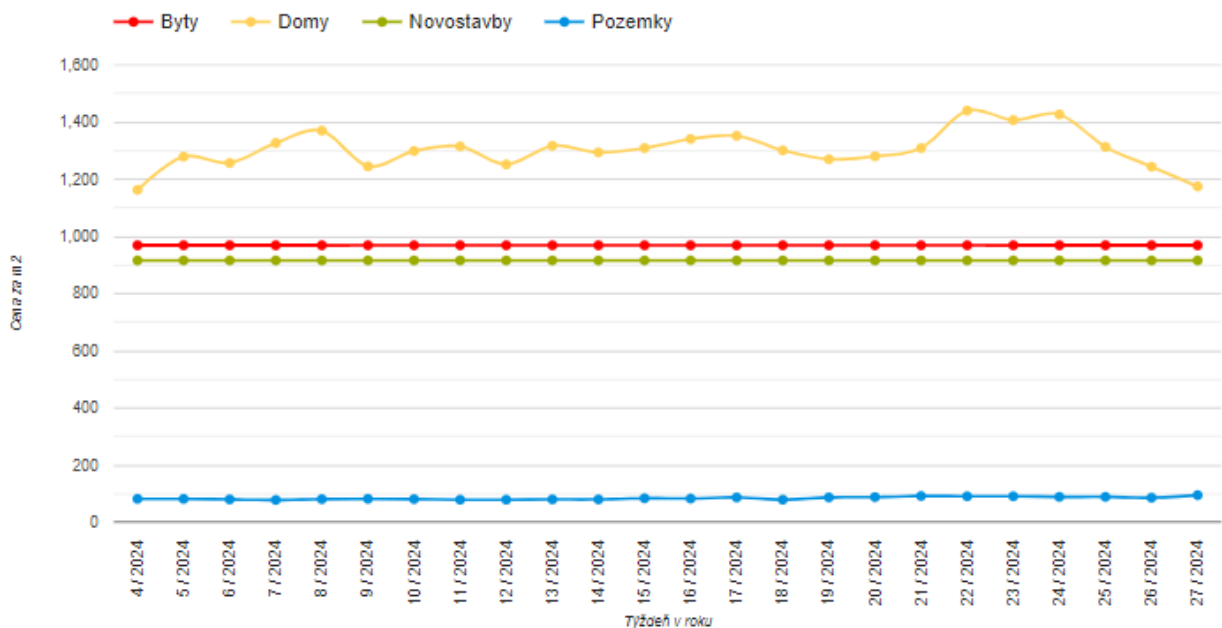
Bratislava: Bratislava I Bratislava II Bratislava III Bratislava IV Bratislava V

Bratislava: Staré Mesto Podunajské Biskupice Ružinov Vrakuňa Nové Mesto Koliba Kramáre Vínohrady Rača Krasňany Vajnory Devín Devínska Nová Ves Dúbravka Karlova Ves Dlhé diely Mlynská dolina Lamač Záhorská Bystrica Čunovo Jarovce Rusovce Petržalka

Košice: Košice I Košice II Košice III Košice IV

Kraj:  Okres:

#### Prehľad cien Košice - okolie



Ceny sú prepočítavané z hranice 80% inzerátov



Poloha pozemku na okraji obce v obytnej lokalite v dobrej dostupnosti do centra krajských miest Košice a Prešov (napojenie obce privádzačom na diaľnicu D1), je lukratívna.

Ohodnocovanie sa uskutočňuje v čase stále vysokých cien nehnuteľností, keď dopyt po stavebných pozemkoch v blízkosti krajského mesta Košice a Prešov prevažuje nad ponukou.

Východisková hodnota je z dôvodu zvýšeného záujmu o stavebné pozemky (na bývanie a rekreáciu) v danej lokalite zvolená na úrovni 70% z VH mesta Košice. Koeficient polohovej diferenciacie sa vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem - k mestu Košice.

*Koeficient povyšujúcich faktorov:* (interval 1,01-3,0).

1. pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)

Pozemky sú prevažne nezastavané, nachádzajú sa v obytnej lokalite s bytovými domami, je ich možné využiť vyššie, ako slúžia v súčasnosti. Koeficient povyšujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 1,5.

*Koeficient redukujúcich faktorov:* interval 0,2-0,99.

11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

- malá šírka aj malá výmera pozemkov, zle stavebne využiteľná.

7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera

- pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (obmedzenie maximálnej prípustnej výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy),

- pozemky sa nachádzajú v OP ČOV (50m od oplotenia ČOV podľa sprievodnej správy ZaD č. 4 územného plánu obce).

V zmysle zákona 442/2002 Z.z. - Zákona o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach platí:

#### § 19a

##### Hygienické pásmo čistiarnie odpadových vôd

(1) Vymedzuje sa hygienické pásmo čistiarnie odpadových vôd ustanovením najmenšej vzdialenosti hranice areálu čistiarnie odpadových vôd od hranice obytného územia podľa územného plánu obce v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd, veľkosti čistiarnie odpadových vôd a typu okolitej zástavby.

(2) Najmenšie vzdialenosti hraníc areálu čistiarnie odpadových vôd od hranice obytného územia v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd sú

a) 25 m s komplexne uzavretou technológiou s čistením odvádzaného vzduchu,

b) 50 m s uzavretou technológiou bez čistenia vzduchu,

c) 25 m s mechanicko-biologickým čistením bez kalového hospodárstva s úplne zakrytými objektami alebo zakrytým kalovým hospodárstvom s čistením vzduchu,

d) 100 m s mechanicko-biologickým čistením s pneumatickou aeráciou s kalovým hospodárstvom,

e) 200 m s mechanicko-biologickým čistením s mechanickou povrchovou aeráciou alebo biofiltrami s kalovým hospodárstvom,

f) 50 m vegetačné čistiarnie odpadových vôd uzavreté,

g) 100 m vegetačné čistiarnie odpadových vôd otvorené ,

h) 200 m ostatné objekty čistiarnie odpadových vôd.

## § 20

**Oprávnenia a povinnosti k cudzím nehnuteľnostiam**

(1) Vlastník verejného vodovodu, vlastník verejnej kanalizácie alebo ich prevádzkovateľ je oprávnený

a) v nevyhnutnej miere vstupovať na cudzie nehnuteľnosti v súvislosti s projektovaním, zriadením, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv a údržby verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a ich pásiem ochrany, vodovodných a kanalizačných prípojk vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov,

b) odstraňovať a okliešňovať v nevyhnutnom rozsahu stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník pozemku, jeho správca alebo užívateľ; nedotknuté zostávajú osobitné predpisy,<sup>12)</sup>

c) umiestňovať na nehnuteľnostiach orientačné označenia, ktoré je povinný udržiavať v riadnom stave.

(2) Vlastník verejného vodovodu, vlastník verejnej kanalizácie alebo ich prevádzkovateľ je povinný pri výkone svojich oprávnení konať tak, aby nespôsobil škodu na pozemkoch alebo majetku, a ak sa jej nedá vyhnúť, aby ju obmedzil na najmenšiu možnú mieru. O plánovanom začatí výkonu oprávnenia musia upovedomiť vlastníka nehnuteľnosti a užívateľa nehnuteľnosti najmenej 15 dní vopred. Ak ide o vstup na cudzie nehnuteľnosti z dôvodu havárie alebo poruchy verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, lehota uvedená v predchádzajúcej vete sa nemusí uplatniť. Vlastník verejného vodovodu, vlastník verejnej kanalizácie alebo ich prevádzkovateľ v takom prípade o tom bezodkladne upozorní vlastníka nehnuteľnosti alebo užívateľa nehnuteľnosti.

...  
Výsledný koeficient redukujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1291/5	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/6	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/7	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/8	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/9	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/10	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/12	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
1291/13	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
1291/14	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
1291/15	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>213,00</b>

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Mesto Košice má nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Nízke využitie pozemku.</i>	0,80
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V meste Košice je MHD.</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná poloha.</i>	1,30
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Rozvody elektriny, plynu, vody, kanalizácia do ČOV v blízkosti.</i>	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Určený UPD na vyššie využitie, ako slúži v súčasnosti.</i>	1,50



Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Malá šírka a malá výmera pozemku, OP ČOV a OP rádiolokátora.</i>	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,9484$	<b>54,81 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1291/5	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/6	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/7	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/8	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/9	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/10	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/12	$24,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 315,44
parcelsa č. 1291/13	$24,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 315,44
parcelsa č. 1291/14	$21,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 151,01
parcelsa č. 1291/15	$18,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	986,58
<b>Spolu</b>		<b>11 674,53</b>

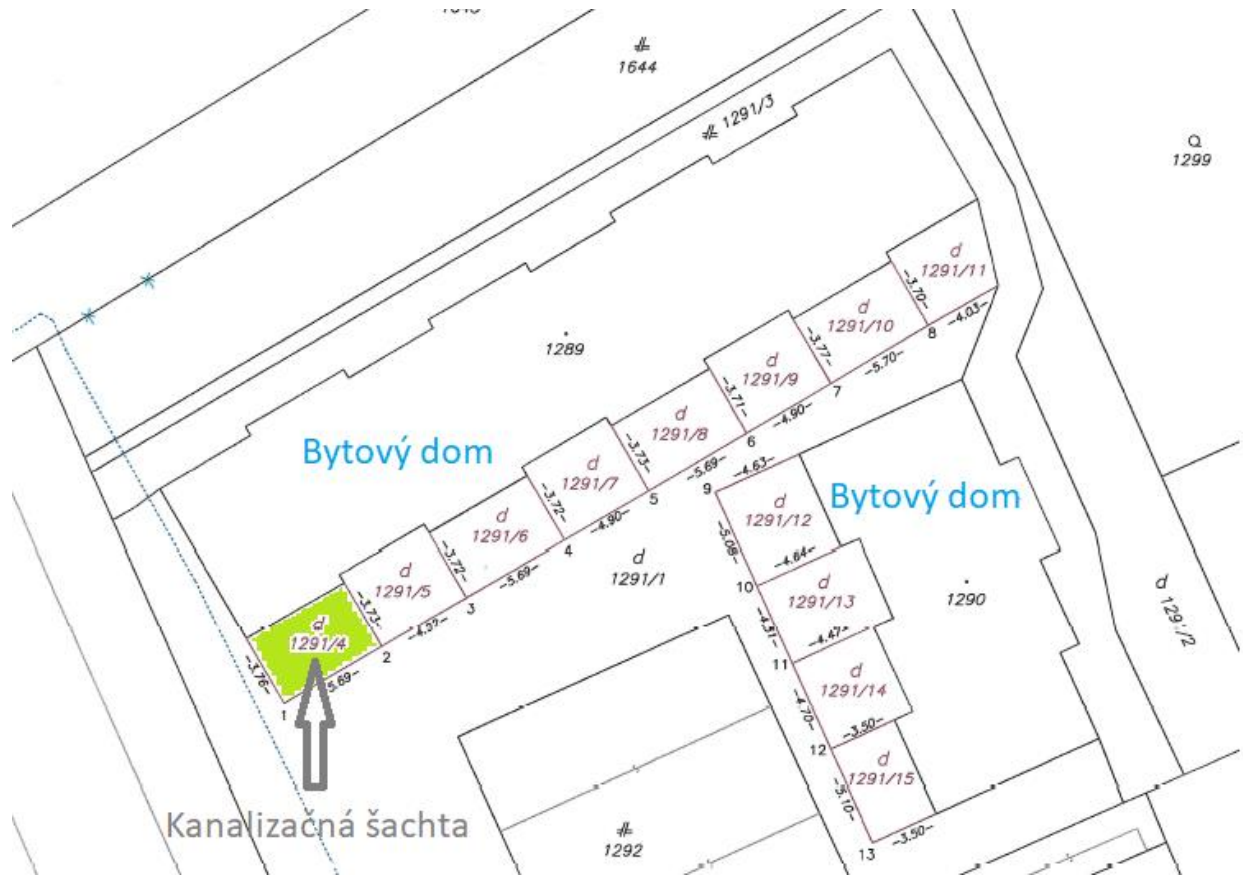
**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky s cudzou stavbou kanalizačnej šachty alebo kanalizačnej vpuste****3.1 POZEMKY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 Pozemok C KN č. 1291/4 (v zmysle GP) s cudzou stavbou kanalizačnej šachty, k.ú. Nová Polhora****POPIS**

Ohodnocovaný je pozemok C KN p.č. 1291/4 (v zmysle GP), umiestnený v zastavanom území obce, zastavaný cudzou stavbou kanalizačnej šachty.

**Pri obhliadke bolo zistené:**

Pozemok C KN č. 1291/4 (v zmysle GP) má pravidelný tvar obdĺžnika, je rovinný, so šírkou 3,76m a dĺžkou 5,69m. Na pozemku sa nachádza jedna cudzia stavba kanalizačnej šachty, umiestnená približne v strede šírky pozemku, cca 1m od južnej hranice pozemku.

Využitie pozemku bolo v čase obhliadky nízke, pozemok bol zatrávnený, prevažne nezastavaný. Na pozemku sa v tesnej blízkosti bytových domov nachádzal úzky pás betónových zatrávňovacích tvárnic šírky cca 0,6m, umožňujúci pohyb osôb okolo bytových domov.



Tvar a poloha pozemku, zastavaného cudzou stavbou - kanalizačnou šachtou.

#### Ohodnotenie pozemku:

Poloha pozemku na okraji obce v obytnej lokalite v dobrej dostupnosti do centra krajských miest Košice a Prešov (napojenie obce privádzačom na diaľnicu D1), je lukratívna.

Ohodnocovanie sa uskutočňuje v čase stále vysokých cien nehnuteľností, keď dopyt po pozemkoch v blízkosti krajského mesta Košice a Prešov prevažuje nad ponukou.

Východisková hodnota je z dôvodu zvýšeného záujmu o stavebné pozemky (na bývanie a rekreáciu) v danej lokalite zvolená na úrovni 70% z VH mesta Košice. Koeficient polohovej diferenciacie sa vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem - k mestu Košice.

Koeficient povyšujúcich faktorov: (interval 1,01-3,0).

1. pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)

Pozemok je prevažne nezastavaný, je ho možné využiť vyššie, ako slúži v súčasnosti.

Koeficient povyšujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 1,5.

Koeficient redukujúcich faktorov: interval 0,2-0,99.

11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

- malá šírka aj malá výmera pozemku, zle stavebne využiteľná.

7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera

- pozemok sa nachádza v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (obmedzenie maximálnej prípustnej výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy),
- pozemok sa nachádza v OP ČOV (50m od oplotenia ČOV - podľa sprievodnej správy ZaD č. 4 územného plánu obce).

9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)

- cudzia stavba kanalizačnej šachty na pozemku, cudzia stavba kanalizačnej vpuste na druhom pozemku, pri ktorom sa v tesnej blízkosti nachádza cudzia stavba kanalizačnej šachty. Cudzie stavby kanalizácie vyžadujú sprístupnenie z dôvodu údržby, modernizácie a opráv. Vecné bremeno práva vstupu na pozemok z dôvodu údržby a opravy kanalizačného potrubia a šachty nie je zriadené. Výsledný koeficient redukujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 0,7.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1291/4	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Mesto Košice má nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Nízke využitie pozemku.</i>	0,80
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V meste Košice je MHD.</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná poloha.</i>	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Rozvody elektriny, plynu, vody, kanalizácia do ČOV v blízkosti.</i>	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Určený UPD na vyššie využitie, ako slúži v súčasnosti.</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Malá šírka, malá výmera pozemku, OP ČOV, OP rádiolokátora, kanalizačná šachta na pozemku.</i>	0,70

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,70$	2,2932
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,2932$	<b>42,63 Eur/m<sup>2</sup></b>

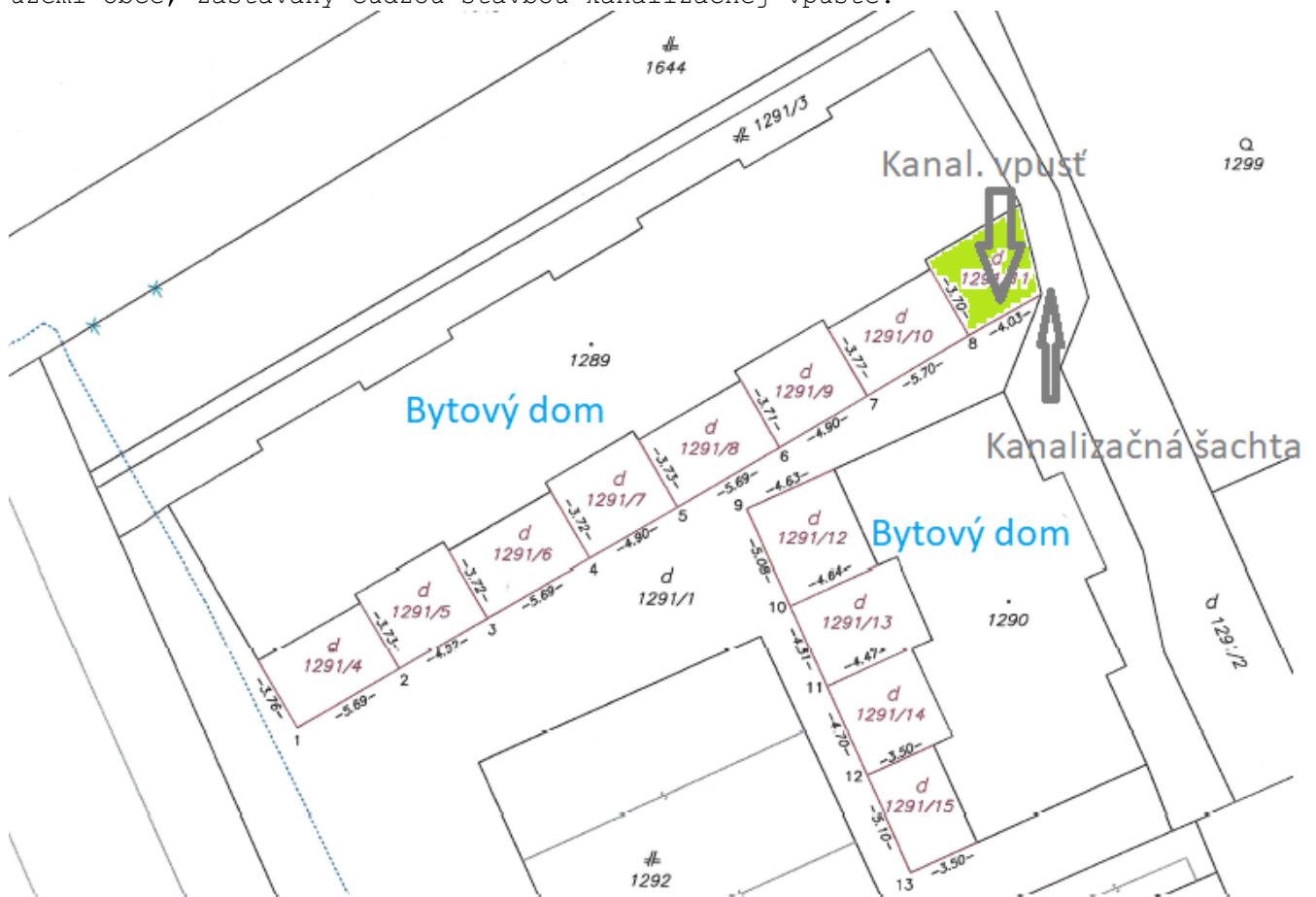
## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1291/4	21,00 m <sup>2</sup> * 42,63 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	895,23
<b>Spolu</b>		<b>895,23</b>

### 3.1.1.2 Pozemok C KN č. 1291/11 (v zmysle GP) s cudzou stavbou kanal. vpuste, k.ú. Nová Polhora

#### POPIS

Ohodnocovaný je pozemok C KN p.č. 1291/11 (v zmysle GP), umiestnený v zastavanom území obce, zastavaný cudzou stavbou kanalizačnej vpuste.



Tvar a poloha pozemku, zastavaného cudzou stavbou - kanalizačnou vpustou, kanal. šachta v blízkosti pozemku.

#### Pri obhliadke bolo zistené:

Pozemok C KN č. 1291/11 (v zmysle GP) má pravidelný tvar lichobežníka, je rovinný, s najmenšími rozmermi šírkou 3,70m a dĺžkou 4,03m. Na pozemku sa nachádza jedna cudzia stavba kanalizačnej vpuste, umiestnená cca 1,4m od južnej hranice pozemku. V tesnej blízkosti juhovýchodného rohu pozemku, mimo predmetného pozemku, je umiestnená cudzia stavba kanalizačnej šachty.

Využitie pozemku bolo v čase obhliadky nízke, pozemok bol zatrávnený, prevažne nezastavaný. Na pozemku sa v tesnej blízkosti bytových domov nachádzal úzky pás betónových zatrávňovacích tvárnic šírky cca 0,6m, umožňujúci pohyb osôb okolo bytových domov.

#### Ohodnotenie pozemku:

Poloha pozemku na okraji obce v obytnej lokalite v dobrej dostupnosti do centra krajských miest Košice a Prešov (napojenie obce privádzačom na diaľnicu D1), je lukratívna.

Ohodnocovanie sa uskutočňuje v čase stále vysokých cien nehnuteľností, keď dopyt po pozemkoch v blízkosti krajského mesta Košice a Prešov prevažuje nad ponukou.

Východisková hodnota je z dôvodu zvýšeného záujmu o stavebné pozemky (na bývanie a rekreáciu) v danej lokalite zvolená na úrovni 70% z VH mesta Košice. Koeficient polohovej diferenciacie sa vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem - k mestu Košice.

Koeficient povyšujúcich faktorov: (interval 1,01-3,0).

1. pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)

Pozemok je prevažne nezastavaný, je ho možné využiť vyššie, ako slúži v súčasnosti.

Koeficient povyšujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 1,5.

Koeficient redukujúcich faktorov: interval 0,2-0,99.

11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

- malá šírka aj malá výmera pozemku, zle stavebne využiteľná.

7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávaera

- pozemok sa nachádza v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (obmedzenie maximálnej prípustnej výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy),

- pozemok sa nachádza v OP ČOV (50m od oplotenia ČOV - podľa sprievodnej správy ZaD č. 4 územného plánu obce).

9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)

- cudzia stavba kanalizačnej vpuste na pozemku, pri pozemku sa v jeho tesnej blízkosti nachádza cudzia stavba kanalizačnej šachty. Cudzie stavby kanalizácie vyžadujú sprístupnenie z dôvodu údržby, modernizácie a opráv. Vecné bremeno práva vstupu na pozemok z dôvodu údržby a opravy kanalizačného potrubia a šachty nie je zriadené.

Výsledný koeficient redukujúcich faktorov bol zvolený na úrovni 0,8.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1291/11	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Mesto Košice má nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Nízke využitie pozemku.</i>	0,80
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V meste Košice je MHD.</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná poloha.</i>	1,30

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Rozvody elektriny, plynu, vody, kanalizácia do ČOV v blízkosti.</i>	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Určený UPD na vyššie využitie, ako slúži v súčasnosti.</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Malá šírka, malá výmera pozemku, OP ČOV, OP rádiolokátora, kanalizačná vpusť na pozemku.</i>	0,80

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,80$	2,6208
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,6208$	<b>48,72 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1291/11	$20,00 \text{ m}^2 * 48,72 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	974,40
<b>Spolu</b>		<b>974,40</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

#### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

##### Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN parc. č. 1291/4 až 1291/15 v kat. úz. Nová Polhora, umiestnených v zastavanom území obce, okres Košice - okolie, obec **Nová Polhora**, ktoré vznikli z parcely C KN č. 1291/1, zapísanej na LV č. 127, **v zmysle geometrického plánu č. 56/2024** zo dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024 ako:

- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/4 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/5 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/6 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/7 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/8 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/9 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/10 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/11 - zastavaná plocha výmery 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/12 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/13 - zastavaná plocha výmery 24 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/14 - zastavaná plocha výmery 21 m<sup>2</sup>,
- Pozemok C - KN parcelné číslo 1291/15 - zastavaná plocha výmery 18 m<sup>2</sup>,

**Lokalita: č. 2 - "Balka".**

#### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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 neprímeranou pohnútkou.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky bez cudzých stavieb kanalizácií</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/5 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/6 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/7 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/8 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/9 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/10 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/12 (24 m <sup>2</sup> )	1 315,44
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/13 (24 m <sup>2</sup> )	1 315,44
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/14 (21 m <sup>2</sup> )	1 151,01
Pozemky C KN v k.ú. Nová Polhora (v zmysle GP) - parc. č. 1291/15 (18 m <sup>2</sup> )	986,58
<b>Spolu pozemky (213,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>11 674,53</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu:</b>	
<b>Pozemky bez cudzých stavieb kanalizácií</b>	<b>11 674,53</b>



Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky s cudzou stavbou kanalizačnej šachty alebo kanalizačnej vpuste</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok C KN č. 1291/4 (v zmysle GP) s kan. šachtou, k.ú. Nová Polhora - parc. č. 1291/4 (21 m <sup>2</sup> )	895,23
Pozemok C KN č. 1291/11 (v zmysle GP) s kan. vpusťou, k.ú. Nová Polhora - parc. č. 1291/11 (20 m <sup>2</sup> )	974,40
<b>Spolu pozemky (41,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 869,63</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu:</b>	<b>1 869,63</b>
<b>Pozemky s cudzou stavbou kanalizačnej šachty alebo kanalizačnej vpuste</b>	
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>13 544,16</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>13 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisícpäťsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

- Na pozemku C KN č. 1291/4 (v zmysle GP) je umiestnená cudzia stavba - kanalizačná šachta.  
Na pozemku C KN č. 1291/11 (v zmysle GP) sa nachádza cudzia stavba - kanalizačná vpusť a v tesnej blízkosti tohto pozemku je kanalizačná šachta. Tieto cudzie stavby kanalizácií vyžadujú prístupenie z dôvodu údržby, opravy, modernizácie... Využitie týchto dvoch pozemkov je obmedzené. Vecné bremeno práva vstupu na tieto pozemky z dôvodu údržby a opravy kanalizačného potrubia, vpuste a šachty, nie je zriadené.
- Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme ČOV (50m od oplotenia ČOV), ich využitie je obmedzené.
- Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE (obmedzenie maximálnej prípustnej výšky stavieb a zariadení nestavebnej povahy).
- Predmetné pozemky sa nachádzajú cca 300m juhovýchodne od vodného toku Balka, cca 3 m výškovo vyššie, ako je breh toku, za nižšie položenou spevnenou komunikáciou, spájajúcou obce Šarišské Bohdanovce a Nová Polhora. Z tohto dôvodu je riziko záplav od toku Balka málo pravdepodobné.
- Na LV č. 127 k.ú. Nová Polhora je k pozemku C KN č. 1291/1 zapísaná plomba, vyznačená na základe Z-2073/2024 (Iná listina).
- Žiadne ďalšie mimoriadne riziká neboli zistené.

Košice, dňa 10.07.2024

Ing. Jana Virgalová

## IV. PRÍLOHY

- P1 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 127- čiastočný, kat. úz. Nová Polhora, z dňa 08.7.2024, získaný z [www.https://www.geoportal.sk/](https://www.geoportal.sk/),
- P2 - Kópia z katastrálnej mapy z dňa 08.7.2024, získaná zo stránky [www.https://www.geoportal.sk/](https://www.geoportal.sk/).
- P3 - Geometrický plán č. 56/2024 z dňa 11.6.2024 na oddelenie parciel C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15, úradne overený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 20.6.2024 pod č. G1-702/2024.
- P4 - Objednávka znaleckého posudku.
- P5 - FOTODOKUMENTÁCIA. Pozemky C KN č. 1291/4 až C KN č. 1291/15 (v zmysle GP). Stav pri obhliadke dňa 07.7.2024.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913781.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Jana Virgalová, znalec