

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

Pozemkový a lesný odbor

Pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

OU-PO-PLO1-2025/005711-186/ŠJ

V Prešove 26. 11. 2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) v rámci konania o jednoduchých pozemkových úpravách (ďalej ako „JPÚ“) vykonávaných v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej ako „JPÚ Vyšná Šebastová“) v zmysle § 42ja ods. 2 a § 8d zákona

d o r u č u j e

znalecký posudok č. 2/2024 zo dňa 16. 01. 2025, vyhotovený znalcom Ing. Petrom Štenkom, Magurská 7, 080 01 Prešov ako súčasť zverejneného registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

O d ô v o d n e n i e

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2024/009066-165/ŠJ zo dňa 24. 07. 2024, právoplatným dňa 26. 08. 2024 povolil vykonanie JPÚ Vyšná Šebastová z dôvodu ustanoveného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Prílohou rozhodnutia o povolení je mapový podklad so zobrazením hranice obvodu projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

Zhotoviteľom projektu JPÚ Vyšná Šebastová je spoločnosť Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov, IČO: 31 672 655, zastúpená Ing. Petrom Repáňom, zodpovedným projektantom (ďalej ako „zhotoviteľ“) na základe zmluvného vzťahu s Mgr. Mariánom Beluškom, Vyšná Šebastová 216, 080 06 Prešov.

Správny orgán rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2024/009066-169/ŠJ zo dňa 08.10.2024 ustanovil podľa § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) v nadväznosti na § 8d ods. 4 zákona znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Petra Štenka, Magurská 7, 080 01 Prešov, zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913 446 do konania o JPÚ Vyšná

Šebastová za účelom určenia jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov v obvode znaleckým posudkom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Hodnota pozemkov v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová bola určená znaleckým posudkom č. 2/2024 zo dňa 16.01.2025 znalcom Ing. Petrom Štenkom, Magurská 7, 080 01 Prešov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová bola stanovená vo výške 47,40 €/m².

Podľa § 42ja ods. 2 zákona *Znalecký posudok na účely tohto zákona sa doručuje verejnou vyhláškou ako súčasť zverejneného registra pôvodného stavu (§ 10 ods. 1).*

Do znaleckého posudku je možné nahliadnuť na obecnom úrade vo Vyšnej Šebastovej a správnom orgáne v pracovných dňoch počas úradných hodín

P o u č e n i e

V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. **Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.** Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

JUDr. Eva O r a v c o v á
vedúca odboru

Prílohy:

Znalecký posudok č. 2/2024 zo dňa 16.01.2025

Doručuje sa:

1. Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Prešov – úradná tabuľa, elektronická úradná tabuľa
2. Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov - úradná tabuľa, webové sídlo (www.minv.sk)
3. Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Kollárova 543/8, 917 02 Trnava – (CUET), (www.slovensko.sk)

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis:

pečiatka, podpis:

Znalec: Ing. Štenko Peter, Magurská 7, 080 01 Prešov, tel.0903/638043
email: stenko.peter@gmail.com, evidenčné číslo 913446.

Zadávateľ: Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov

Číslo objednávky: písomná objednávka č. OBJ2024006 zo dňa 8.10.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 2 / 2024

Vo veci: Stanovenia jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku podľa § 8d, ods. 4, zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a iné, v rámci vypracovania a vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, za účelom vypracovania a vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav.

Počet strán (vrátane príloh): 30 (z toho 20 strán príloh)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku podľa § 8d, bod 4, zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a iné, v rámci vypracovania a vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov.

2. Účel znaleckého posudku: Vypracovanie a vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“).

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

- Dátum obhliadky nehnuteľnosti - dňa 28.10.2024

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

- Dátum vypracovania znaleckého posudku - dňa 16.1.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- písomná objednávka č. OBJ2024006 zo dňa 8.10.2024 - príloha č. 1
- rozhodnutie č. OU-PO-PLO1-2024/009066-165 o povolení jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, v obci Vyšná Šebastová, vydané Okresným úradom Prešov, pozemkový a lesný odbor, dňa 24.7.2024 so zoznamom parciel - príloha č. 2
- rozhodnutie č. OU-PO-PLO1-2024/009066-169 o ustanovení znalca vydané Okresným úradom Prešov, pozemkový a lesný odbor, dňa 8.10.2024 - príloha č. 3
- Obvod JPÚ a výňatok z Územného plánu obce Vyšná Šebastová - príloha č. 4

5.2 Obstarané znalcom:

- obhliadka predmetných nehnuteľností (pozemkov)
- fotodokumentácia - príloha č. 5

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Zákon č. 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Časopis „Znalectvo“ vydávaný Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline
- Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v platnom znení

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Voľbu najvhodnejšej metódy ponecháva vyhláška na znalca, ktorý musí svoje rozhodnutie zdôvodniť.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pre posudzované pozemky v JPÚ je zvolená ako objektívna metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty metóda polohovej diferenciácie. Je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu druhu pozemkov, veľkej výmery pozemkov, ich rôznej polohy a nedostatok podkladov pre porovnávanie s obdobnými pozemkami, t. j. bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania.

Pozemky zahrnuté v obvode JPÚ slúžia prevažne ako orná pôda, sú evidované v KN-C a v KN-E, nachádzajú sa v extraviláne obce Vyšná Šebastová, v lokalite „Briežky“ určenej ÚP obce na IBV (viď príloha č. 4) s plánovaným zaradením do intravilánu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Dotknuté pozemky sú uvedené v rozhodnutí o ustanovení znalca - prílohe č. 2, str.11.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka bola vykonaná dňa 28.10.2024 za účasti znalca. Pre potreby ohodnotenia som si overil skutočnú polohu predmetných nehnuteľností (pozemkov), ich vybavenosť a prístup k nim. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 28.10.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom :

Bolo vykonané porovnanie poskytnutej právnej dokumentácie so skutkovým stavom, pri ktorom neboli zistené podstatné rozdiely. Dotknuté pozemky v obvode JPÚ sa nachádzajú v extraviláne v k. ú. Vyšná Šebastová, na začiatku obce a na základe ÚP obce sú určené na IBV. Z predložených dokladov a obhliadky je zrejmé, že dotknuté pozemky (presne špecifikované v registri pôvodného stavu - viď rozhodnutie v prílohe č. 2), nachádzajúce sa v obvode projektu pozemkových úprav, sú s priamym prístupom do uvedenej lokality z hlavnej spevnenej asfaltovej komunikácie p.č.1001/1 (LV v CKN nezaložený). Pozemky, nachádzajúce sa v obvode JPÚ, vedené v registri C KN a v E KN prevažne ako orná pôda na rôznych listoch vlastníctva, pozemky sú rovinaté a t. č. sú využívané ako orná pôda. Dotknutú lokalitu je možné dovybaviť napojením na verejný rozvod ELI, plyn, kanalizáciu a vodovod.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností:

- pozemky v zmysle prílohy č. 2 - rozhodnutie o povolení jednoduchých pozemkových úprav, str. 11

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené: neboli zistené.

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): Územný plán obce bol schválený v roku 2013. Neskôr bol upravený zmenami a doplnkami schválenými v roku 2016 a v r.2022. Zverejnený VZN č. 1/2022 obce Vyšná Šebastová, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť územného plánu obce Vyšná Šebastová v zmysle Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN Obce Vyšná Šebastová s príslušnými prílohami, ktorý je prístupný na stránke: <https://www.vysnasebastova.sk/9234/uzemny-plan-obce>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dotknuté pozemky v lokalite "Briežky" sa nachádzajú t. č. v extraviláne obce Vyšná Šebastová v tesnej blízkosti do krajského mesta Prešov (1 km), v lokalite určenej ÚP obce Vyšná Šebastová na IBV s prisl. (prístupové komunikácie), v plánovanom obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (viď výňatok z ÚP obce Vyšná Šebastová - príloha č.5, str.27). Predmetná lokalita sa nachádza na začiatku obce Vyšná Šebastová s veľmi dobrým

technickým vybavením s prístupom z ul. Herlianska, pričom predmetná lokalita je t. č. bez technického vybavenia, po okraji lokality zo severnej strany vedie nadzemné VN vedenie 22kV, doprava do obce je zabezpečená MHD a SAD autobusovou dopravou krajského mesta Prešov. Je tu vybudovaná základná občianska vybavenosť. Terén je prevažne rovinatý. Dostupnosť napojenia na verejnú inžiniersku sieť je popísaná v časti "Pozemky". Pozemky sú vedené na rôznych listoch vlastníctva v registri CKN a EKN (viď príloha č. 2) prevažne ako orná pôda.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dotknuté parcely toho času sú využívané na poľnohospodárske účely a slúžia prevažne ako orná pôda. Budúce využitie pozemkov na IBV je určené Územným plánom obce Vyšná Šebastová na IBV.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V listoch vlastníctva nie sú uvedené žiadne ťarchy ku dňu ohodnocovania. Šetrením na tvári miesta som nezistil žiadne podstatné ťarchy ani riziká, ktoré by mohli mať vplyv na jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku, t. j. nie sú mi známe žiadne riziká v súvislosti s využitím dotknutých pozemkov pre účel, na aký predpokladá ÚP obce (príloha č. 5). Na okraji dotknutej lokality vedie nadzemné VN vedenie 22 kV.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky JPÚ, k. ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky

Predmetom ohodnotenia je jednotková východisková hodnota pozemku a to v zmysle § 8d ods. 4 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v ktorom sa uvádza, že ak sú do obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav zahrnuté pozemky definované v platnom územnom pláne obce, pre určenie hodnoty pozemkov sa použije znalecký posudok, pričom sa vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej východiskovej hodnote pozemku. podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Jedná sa o pozemky, ktoré sa nachádzajú v obvode JPÚ, sú určené ÚP obce Vyšná Šebastová na IBV (individuálna bytová výstavba - rodinné domy), nachádzajú sa v extraviláne obce s plánovaným zaradením do intravilánu na okraji obce. Jedná sa o novovytvorenú lokalitu „Briežky“ s priamym prístupom a príjazdom z hlavnej prístupovej spevnenej komunikácie p.č.1001/1 (LV v CKN nezaložený). Pozemky nachádzajúce sa v plánovanom obvode JPÚ sú t. č. využívané výlučne ako orná pôda a sú bez technického vybavenia, s možnosťou napojenia na plánované verejné inžinierske siete a to ELI, vodovod, kanalizáciu a plyn a to v zmysle ÚP obce, pričom danú lokalitu je potrebné dovybaviť týmito inžinierskymi sieťami.

Dotknuté pozemky sú evidované v reg. CKN a reg. EKN, sú vedené prevažne ako orná pôda na rôznych listoch vlastníctva (viď príloha č. 2, str. 11). Pozemky nachádzajúce sa v obvode JPÚ t. č. nie sú technicky vybavené verejnými inžinierskymi sieťami, avšak s možnosťou plánovaného napojenia na tieto inžinierske siete (z ul. Herlianska), preto pri určení jednotlivých koeficientov, uvažujem zo spodnou hranicou ich rozpätia.

Obec Vyšná Šebastová sa nachádza vo vzdialenosti cca 1 km od okraja krajského mesta Prešov, sídla VÚC. S mestom Prešov má veľmi dobré dopravné spojenie MHD mesta Prešov. Obec Vyšná Šebastová je však organicky napojená na mesto Prešov, v ktorom využíva prakticky všetku občiansku vybavenosť. Dopravné spojenie je MHD krajského mesta Prešov.

Pozemky sú rovinaté a ich poloha je určená v prílohovej časti. Pre mesto Prešov je stanovená Vyhláškou č. 213/2017 ods. E.3.1 jednotková východisková hodnota pozemku 26,56 €/m². Pre pozemky v obci Vyšná Šebastová uvažujem východiskovú hodnotu 80 % z 26,56 €/m². Táto východisková hodnota podľa môjho názoru objektívne nevystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, pretože v predmetnej lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo je dané nedostatkom stavebných pozemkov v meste Prešov a jeho okolí, preto túto hodnotu upravujem v zmysle uvedenej vyhlášky a Metodiky ÚSI koeficientmi.

Na základe analýzy situácie cien pozemkov v danej časti obce odhadujem, že pozemky majú všeobecnú hodnotu, ktorá zodpovedá realizačnej cene na trhu za súčasných podmienok v cenovej úrovni cca. 50,00 až 80,00 €/m², preto z dôvodu nárastu trhových cien stavebných

pozemkov od r.2013, zvýšený záujem ako aj skutočnosti, že pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti uplatňujem povyšujúci koeficient vo výške 1,5. Z dôvodu veľkej výmery obvodu JPÚ a skutočnosti, že tento obvod, ešte nie je dovybavený verejnými inžinierskymi sieťami, uplatňujem redukujúci koeficient vo výške 0,8.

Pre použitie porovnávacej metódy nemám hodnoverné údaje z troch kúpnych zmlúv obdobných pozemkov, preto vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určeného na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$VSH_{poz} = M \cdot VSH^{mj} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VSH^{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH^{mj} = VH^{mj} \cdot k^{pd} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH^{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

$$k^{pd} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00):

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00):

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20):

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00):

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50):

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00):

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99):

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Pozemky	orná pôda	1,00	1/1	1,00

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, <i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,0-1,3. Vzhľadom na veľmi dobrú polohu lokality cca.1 km od hranice krajského mesta Prešov, primeraný koeficient uvažujem 1,3.</i>	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením <i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,0-1,05. Určené ÚP obce na IBV, uvažujem koeficient 1,0.</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách a obciach s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,0. Pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti krajského mesta s mestskou autobusovou ako aj železničnou dopravou, primeraný koeficient uvažujem 1,0.</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,00-1,30. V zmysle ÚP obce sú určené na IBV, t.č. sa využívajú na poľnohospodárske účely, nie sú stavebne pripravené, uvažujem s koeficientom 1,1.</i>	1,10

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí - plánované dovybavenie lokality)	1,30
	<i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,30-1,50 - uvažujem s min. koeficientom 1,30</i>	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (zmena funkcie zóny sídla a pod., nárast trhových cien pozemkov od r.2013)	1,50
	<i>V zmysle vyhlášky je koeficient 1,01-3,0, Uvažujem 1,50</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku)	0,80
	<i>V zmysle vyhlášky je koeficient 0,20-0,99. Pozemky v obvode JPÚ majú veľkú výmeru, uvažujeme s koeficientom 0,8.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	2,2308
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,2308$	47,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. Pozemky	$1,00 \text{ m}^2 * 47,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47,40
Spolu		47,40

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku podľa § 8d, ods. 4, zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a iné, v rámci vypracovania a vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, za účelom vypracovania a vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pozemky nachádzajúce sa v obvode JPÚ sú uvedené v prílohovej časti - príloha č. 2 str. 11

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky JPÚ, k. ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, obec Vyšná Šebastová - (1 m ²) - príloha č. 3 str. 11	47,40
Všeobecná hodnota celkom	47,40

Jednotková východisková hodnota pozemkov nachádzajúcich sa v obvode projektu JPÚ v obci Vyšná Šebastová, k.ú. Vyšná Šebastová - lokalita „Briežky“ je: 47,40 €

Slovom: štyridsaťsedem eur a 40 centov

V Prešove dňa 16.1.2025

Ing. Štenko Peter

IV. PRÍLOHY

č.1 - Písomná objednávka č. OBJ2024006 zo dňa 8.10.2024	1A4
č.2 - Rozhodnutie č. OU-PO-PL01-2024/009066-165 o povolení jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia obce Vislanka, vydané Okresným úradom Prešov pozemkový a lesný odbor, dňa 24.7.2024 so zoznamom parciel	9A4
č.3 - Rozhodnutie č. OU-PO-PL01-2024/009066-169 o ustanovení znalca vydané Okresným Prešov, pozemkový a lesný odbor, dňa 8.10.2024	3A4
č.4 - Obvod JPÚ k.ú. Vyšná Šebastová	3A4
č.5 - Výňatok z Územného plánu obce Vyšná Šebastová	2A4
č.6 - Fotodokumentácia	2A4

Príloha č.1

B = 48° 59' 21" L = 21° 14' 53"

Masarykova 16, P.O.Box 107
080 01 Prešov, Slovenská republika
tel.: +421 (0)51 7580 560-1
fax: +421 (0)51 7580 573
e-mail: pce@pce.sk
internet: http://www.pce.sk

Ing. Peter Štenko

znalec v odbore 370000 - Stavebníctvo

ev. č. 913446

Magurská 7

080 01 Prešov

Mobil: 0903 638043

E-mail: stenko.peter@gmail.com

Váš list zn.:	Zo dňa:	Naša zn.:	OBJ2024006	Prešov dňa:	08. 10. 2024
---------------	---------	-----------	-------------------	-------------	---------------------

Vec: Objednávka č. OBJ2024006 – znalecký posudok

Týmto si u Vás objednávame vypracovanie **znaleckého posudku** za účelom **stanovenia jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku**, podľa § 8d, bod 4, zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a iné v znení neskorších predpisov, v rámci vypracovania a vykonania projektu **jednoduchých pozemkových úprav** v časti katastrálneho územia **Vyšná Šebastová, lokalita Briežky**, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, v termíne do **31. 10. 2024**. Cena dohodou **300,- Euro bez DPH**.

Identifikačné údaje našej spoločnosti:

Názov firmy:

Sídlo:

Zápis v Obchodnom registri:

Štatutárni zástupcovia:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu IBAN:

Progres CAD Engineering, s.r.o.

Masarykova 16, 080 01 Prešov

Okresný súd Prešov, oddiel Sro, vložka č. 1100/P, zo dňa 25.5.1993

Ing. Peter Repáň a Ing. Oto Svätajánsky, spoloční konatelia

31672655

2020519061

SK2020519061

ČSOB a. s., pobočka Prešov

SK51 7500 0000 0003 8321 4603

S pozdravom



Ing. Peter Repáň

Konateľ, technický a obchodný riaditeľ

Vybavuje: Ing. Peter Repáň, mobil: 0905 642151, e-mail: peter.repan@pce.sk

Počet strán: 1

Prílohy: žiadne

Názov a umiestnenie súboru: F:_OfficeInfo_PCE\Objednavky\OBJ2024006_JPU_Vysna_Sebastova_Briezky_Znalecky_posudok.docx

Strana 1 z 1



Zápis v Obchodnom registri: Okresný súd Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č.: 1100/P, IČO: 31672655, DIČ: 2020519061, IČDPH: SK2020519061
Bankové spojenie: ČSOB a.s., Prešov, č. účtu: 383214603/7500, IBAN: SK51 7500 0000 0003 8321 4603

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Pozemkové oddelenie

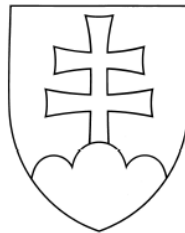
Masarykova 10, 080 01 Prešov

Číslo spisu

OU-PO-PLO1-2024/009066-165

Prešov

24. 07. 2024

**Rozhodnutie**

o povolení JPÚ Vyšná Šebastová, lokalita Briežky

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) a v súlade s § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) vo veci žiadosti Mgr. Mariána Beluška, Vyšná Šebastová č. 216, 080 06 Prešov (ďalej ako „žiadateľ“) o vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky takto

Výrok

I. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) povoľuje pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou (ďalej ako „JPÚ“) podľa § 8b zákona v spojení s § 8d zákona v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej ako „JPÚ Vyšná Šebastová“) z dôvodu ustanoveného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

II. Podľa § 8 ods. 1 písm. a) zákona v spojení s § 3 zákona určuje obvod jednoduchých pozemkových úprav, ktorý tvoria parcely registra C-KN č. 1001/2, 1005/9, 1005/11, 1005/21, 1005/23, 1005/24, 1005/25, 1005/27, 1005/28, 1005/30, 1005/31, 1005/32 a parcely registra E-KN č. 1298/2, 1301/2, 1302, 1303, 1304, 1306, 1307, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1369, 1370, 1372, 1373, 1374/1, 1374/2, 1375/1, 1375/2, 1376, 1377, 1378, 1379, 1382, 1383, 1384, 1385, 1388, 1389, 1390, 1391, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1877/1, 2686, 2687/1, 2689/2, 2690/3, 2711/1 k.ú. Vyšná Šebastová graficky znázornené v mapovom podklade s vyznačením hranice obvodu jednoduchých pozemkových úprav, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

III. Podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona v spojení s § 24 ods. 1 zákona určuje lehotu 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov JPÚ, ktoré zvoláva správny orgán a obec Vyšná Šebastová verejnou vyhláškou.

IV. Podľa § 8 ods. 1 písm. e) sa na pozemky zahrnuté do obvodu projektu pozemkových úprav nevzťahuje § 4 ods. 4 zákona.

V. Podľa § 8 ods. 1 písm. f) zákona v nadväznosti na § 8d zákona určuje rozsah a skladbu vyhotovovanej dokumentácie JPÚ Vyšná Šebastová:

Dokumentácia úvodných podkladov

- a) operát obvodu projektu pozemkových úprav,
 - prešetrovanie, vytýčenie, zameranie, zobrazenie a trvalé označenie hranice obvodu projektu pozemkových úprav,
 - účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav,
 - rozdelenie parciel C-KN hranicou obvodu projektu pozemkových úprav,
- b) ocenenie pozemkov, vyhotovenie znaleckého posudku,
- c) register pôvodného stavu (RPS),
- d) všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav (VZFÚÚ).

Dokumentácia projektu pozemkových úprav

- a) zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP),
- b) plán spoločných zariadení a opatrení a plán verejných zariadení a opatrení
- c) rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytýčovacieho plánu (RNS).

Dokumentácia vykonania projektu pozemkových úprav

- a) aktualizácia RPS a RNS,
- b) vytýčenie a označenie vybraných podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov,
- c) rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu.

Výsledné dokumentácie z jednotlivých etáp projektu JPÚ budú vypracované a overené zodpovedným projektantom oprávneným na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona, niektoré dokumentácie autorizačne overené podľa § 7 zákona č. 215/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o geodézii a kartografii“) a úradne overené podľa § 9 zákona o geodézii a kartografii, odovzdané správnemu orgánu v analógovej podobe vo formáte PDF a elektronickej podobe vo formáte vgi. Všetky dokumentácie budú odovzdané v súlade so zákonom, Metodickým návodom MP SR a ÚGKK SR č. MN 74.20.73.46.30 z augusta 2008, Dočasným metodickým návodom č. 7359/2021-3020, Z: 2658/2021 z 11. februára 2021 v znení jeho Dodatku č.1, č. 7359/2021-3020, Z: 6245/2021 z 23. marca 2021 a inými zákonmi, vyhláškami, usmerneniami, predpismi platnými v čase spracovávaní projektu JPÚ.

VI. V zmysle § 5 ods. 9 zákona vyzýva fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia informovali správny orgán o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode JPÚ a môžu mať vplyv na konanie o JPÚ.

VII. V zmysle § 8 ods. 3 zákona vyzýva vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v určenej lehote požiadali správny orgán o zápis trvalého porastu na cudzom pozemku do registra porastov, určili hranice trvalého porastu na cudzom pozemku a preukázali vlastníctvo trvalého porastu na cudzom pozemku, ako aj oprávnenosť jeho výsadby.

VIII. V zmysle § 8 ods. 7 zákona oznamuje predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav, ktorý je 42 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Mgr. Marián Beluško, Vyšná Šebastová č. 216, 080 06 Prešov (ďalej len „žiadateľ“), podaním zo dňa 19.09.2023 požiadal o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav („ďalej len JPÚ“) v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej len „JPÚ Vyšná Šebastová“) v zmysle § 2 ods. 1 písm. h) v spojení s § 8d zákona, teda je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde. Návrh na vykonanie JPÚ bol podaný z dôvodu usporiadania pozemkového vlastníctva vo verejnom záujme a v záujme rozvoja obce za účelom usporiadania vlastníckych a užívateľských pomerov rozdrobeného pozemkového vlastníctva, umožnenia reálnej držby pozemkov a hospodárenia na nich ako aj za účelom umožnenia výstavby v súlade s platným územným plánom obce. Zároveň sa pozemkovými úpravami zabezpečí sprístupnenie pozemkov jednotlivých vlastníkov po miestnych verejných komunikáciách. K žiadosti bol priložený grafický mapový podklad so znázornenou hranicou obvodu JPÚ.

Podľa § 7 ods. 1 zákona Pozemkové úpravy možno začať na podnet okresného úradu z dôvodov uvedených v § 2 ods. 2 alebo na žiadosť účastníka z dôvodov uvedených v § 2 ods. 3.

V zmysle § 7 ods. 2 zákona Pred rozhodnutím o nariadení alebo povolení pozemkových úprav okresný úrad nariadi konanie o začatí pozemkových úprav (ďalej len „prípravné konanie“) na účel

- a) preverenia dôvodov, naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav,
- b) určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav,
- c) zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy, ak majú byť povolené, z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. b) a h); záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav, a o prejavenom záujme spíše okresný úrad zápisnicu.

Správny orgán prijal predmetnú žiadosť zaevidovanú pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-001 a dňa 02.10.2023 v zmysle § 7 ods. 2 zákona nariadil konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie) zaevidované pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-002 verejnou vyhláškou.

Podľa § 7 ods. 3 zákona Okresný úrad nariadi prípravné konanie do 30 dní od podania žiadosti o povolenie pozemkových úprav, a ak ide o nariadené pozemkové úpravy, nariadi prípravné konanie bezodkladne.

Nariadenie prípravného konania zverejní okresný úrad v dotknutých obciach na verejne prístupnom mieste. Na nariadenie prípravného konania sa nevzťahuje správny poriadok.

Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené na úradnej tabuli a webovom sídle obce Vyšná Šebastová a na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu po dobu 30 dní. Správny orgán zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa v lehote 15 dní od zverejnenia tohto nariadenia vyjadrili k návrhu na vykonanie JPÚ, resp. aby si uplatnili pripomienky, námietky a návrhy súvisiace s usporiadaním vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom v navrhovanom obvode JPÚ Vyšná Šebastová.

Podľa § 7 ods. 4 zákona V prípravnom konaní okresný úrad najmä

- a) vykoná potrebné zisťovanie,
- b) prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou,
- c) prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností stav údajov katastra nehnuteľností,
- d) zabezpečí od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovacia dokumentáciu a prerokuje s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode pozemkových úprav,
- e) zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní,
- f) v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor; prípravný výbor sa nezriaďuje, ak nevzniká združenie účastníkov pozemkových úprav podľa § 23 ods. 4,
- g) obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách,

Podľa § 8d ods. 2 zákona Budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce. Ak sa navrhovaný obvod projektu pozemkových úprav nachádza na území obce, ktorá nemá a nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť odsúhlasený uznesením zastupiteľstva a žiadateľ musí preukázať splnenie podmienok podľa osobitného predpisu.

Podľa § 8d ods. 3 zákona Pri nepreukázaní účelnosti podľa § 7 ods. 2 písm. a), nepreukázaní záujmu podľa § 7 ods. 2 písm. c), nepreukázaní zabezpečenia financovania nákladov podľa odseku 1 alebo nesplnení podmienok podľa odseku 2 okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

Správny orgán v prípravnom konaní listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-004 zo dňa 09.10.2023 požiadal obec Vyšná Šebastová o súčinnosť, a to o poskytnutie informácií, či v časti k.ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky môžu byť konaním o jednoduchých pozemkových úpravách dotknuté záujmy obce v jej pôsobnosti alebo v jej právach. Zároveň správny orgán požiadal obec Vyšná Šebastová, aby ho informovala o plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode projektu a môžu mať vplyv na konanie o jednoduchých pozemkových úpravách.

Od obce Vyšná Šebastová ako orgánu územného plánovania si správny orgán vyžiadal informácie o možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová – návrh funkčného využitia územia obce. Zároveň požiadal obec o mená a adresy členov prípravného výboru projektu JPÚ.

Dňa 24.10.2023 správny orgán prijal vyjadrenie č. OCÚ-S2023/00394003 zo dňa 19.10.2023 zaevidované pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-010, v ktorom obec Vyšná Šebastová informuje, že pri predmetnom obvode projektu JPÚ sa nachádza cintorín. Zámerom obce do budúcnosti je rozšírenie cintorína na západ (parcely č. KN E 1400), vrátane ochranného pásma podľa aktuálneho VZN obce Vyšná Šebastová. Podľa platného VZN obce č. 1/2021 o ochrannom pásme pohrebísk v obci Vyšná Šebastová, ktoré je účinné od 16.03.2021, je stanovená šírka ochranného pásma pohrebísk v rozsahu 25 m od hranice pozemku pohrebiska.

Zároveň uvádza, že predmetné pozemky v obvode projektu JPÚ majú funkčné využitie ako plocha rodinných domov, ktorej súčasťou sú aj miestne komunikácie (B-6) a inžinierske siete (vodovodné C-1, kanalizačné C-6 a ostatné). V západnej časti obvodu predmetného projektu je v ÚPN obce Vyšná Šebastová naplánovaný kruhový objazd, ktorý zaberá časť pozemkov v lokalite Briežky.

Na záver obec uvádza mená a adresy členov prípravného výboru projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

Listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-005 zo dňa 09.10.2023 správny orgán požiadal Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor o poskytnutie informácií o stave podkladov katastrálneho operátu v k.ú. Vyšná Šebastová a dňa 11.10.2023 prerokoval s katastrálnym odborom stav údajov katastra nehnuteľností (špecifické podmienky).

Dňa 16.10.2023 správny orgán prijal vyjadrenie č. OU-PO-KO/9324/431/2023/Re zo dňa 11.10.2023 zaevidované pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-009, v ktorom Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor zaslaný zápisnicu z prerokovania stavu údajov katastra nehnuteľností (špecifické podmienky) v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky.

Správny orgán listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-006 zo dňa 09.10.2023 požiadal Slovenský pozemkový fond o súčinnosť v prípravnom konaní JPÚ Vyšná Šebastová.

Dňa 24.10.2023 Slovenský pozemkový fond zaslaný správnomu orgánu vyjadrenie č. SPFS104211/2023/600-009 zo dňa 16.10.2023 zaevidované pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-011, v ktorom uvádza, že v k.ú. Vyšná Šebastová eviduje nevybavený reštitučný nárok oprávnenej osoby, ktorej bol rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu Prešov č. OPÚ-2011/104-6/SM zo dňa 30.12.2011 priznaný nárok za pôvodné nehnuteľnosti v k.ú. Vyšná Šebastová, ku ktorým pre zákonné prekážky nebolo možné prinavrátiť vlastnícke právo. SPF neeviduje žiadne požiadavky vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

V prípravnom konaní listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-013 zo dňa 14.11.2023 správny orgán zriadil prípravný výbor pre JPÚ Vyšná Šebastová v zložení: Mgr. Marián Beluško, starosta obce a zároveň žiadateľ o JPÚ - Vyšná Šebastová, Eva Sučková, vlastníčka pozemkov - Vyšná Šebastová, Stanislav Pribula, vlastník pozemku – Veľký Šariš-Kanaš a Pavol Šarišský, vlastník pozemkov - Prešov.

Prípravný výbor na pracovnom stretnutí, ktoré sa konalo na Okresnom úrade Prešov, Pozemkovom a lesnom odbore za účelom odsúhlasenia priebehu hranice obvodu projektu JPÚ Vyšná Šebastová vyjadril súhlasné stanovisko s priebehom hranice obvodu projektu JPÚ.

Správny orgán listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-148 zo dňa 28.02.2024 oslovil dotknuté orgány štátnej správy so žiadosťou o súčinnosť v prípravnom konaní JPÚ Vyšná Šebastová. Z oslovených orgánov štátnej správy zaslali svoje stanoviská:

OU, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií listom č. OU-PO-OCDPK-2024/027603-02 zo dňa 11.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-154 zaslaný stanovisko, v ktorom uviedol, že nosnými prvkami základného komunikačného systému záujmového územia je cesta III/3432 (ďalej len „cesta“) v prietahu obce Vyšná Šebastová.

Z dôvodu ochrany osobitných záujmov na ceste žiada dodržať cestný a stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

Dopravné prístupenie pozemkov v extraviláne obce Vyšná Šebastová v dotyku s cestou riešiť výlučne pripojením na navrhnuté pozemné komunikácie bez zriadenia vjazdov z cesty.

OU, odbor starostlivosti o životné prostredie listom č. OU-PO-OSZP3-2024/025457-002 zo dňa 20.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-155 zaslal vyjadrenie, v ktorom konštatuje, že v riešenom katastrálnom území nie sú určené inundačné územia.

OU, odbor výstavby a bytovej politiky listom č. OU-PO-OVBP1-2024/005050-02 zo dňa 25.01.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-156 zaslal vyjadrenie, v ktorom uviedol, že Obec Vyšná Šebastová má platný územný plán obce schválený obecným zastupiteľstvom uzn. č. 3/1/2013 zo dňa 15.02.2013 v znení zmien a doplnkov, najmä zmeny č. 2 schválenej uzn. č. 3/3/2022 dňa 19.05.2022, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2013 v znení VZN č. 1/2/2017 a č. 1/2022. Riešeným územím JPÚ sú pozemky v lokalite Briežky. Podľa záväznej grafickej časti územného plánu obce, výkresu č. 3 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a VPS, ide o pozemky, ktoré majú funkčné využitie: plocha rodinných domov, miestne cesty a zeleň záhrad. Daná lokalita je urbanisticky riešená a má navrhnutú dopravnú vybavenosť, trasy miestnych ciest v kat. C-3 MOK 7,5/40 a 6,5/30.

Podľa záväznej časti územného plánu obce uličný priestor s miestnymi obslužnými cestami 7,5 musí mať šírku min. 9,0 m a kategórie MO 6,5 min. 8,0 m.

Projekt pozemkových úprav musí byť vypracovaný v súlade s funkčným využitím plôch (pozemkov) určených v územnom pláne obce (§ 8d ods. 2 zákona č. 330/1991 Z.z.) a v súlade so záväznou časťou územného plánu obce. Projekty pozemkových úprav podľa stavebného zákona patria medzi ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona, sú nezáväzné a nemenia územný plán obce.

Prešovský samosprávny kraj, oddelenie majetku listom č. 04674/2024/DM-6 zo dňa 21.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-157 zaslal odpoveď, v ktorej uviedol, že obodom projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšná Šebastová, okres Prešov je dotknutá aj časť cesty III. triedy č. 3432, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja, v správe Správy a údržby ciest PSK.

Požadujú, aby projekt jednoduchých pozemkových úprav rešpektoval: existujúcu trasu cesty III. triedy a jej šírkové usporiadanie v zmysle noriem STN 73 6110 STN 73 3101, ustanovenia o ochranných pásmach v zmysle § 11 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení, platný Územný plán Prešovského samosprávneho kraja.

Pozemky pod cestným telesom cesty III/3432 v obvode konania žiadajú zapísať do vlastníctva Prešovského samosprávneho kraja.

Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja listom č. SUCPSK-PO2024/1519(358)-001 zo dňa 25.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-158 zaslala vyjadrenie, v ktorom uviedla, že v katastrálnom území Vyšná Šebastová má v správe cesty III/3432 a III/3437.

Pozemky pod cestou III/3432 zapísané vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja: parcely KN-E č. 1246/3, 1237/4, 1232/4, 968, 973 zapísané na LV č.2. Ostatné pozemky pod cestami III/3432 a III/3437 nemá zapísané na LV.

V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. je pre cesty III. triedy mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce zriadené cestné ochranné pásmo, hranicu ktorého určujú zvisle plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 20 m od osi vozovky, nad a pod komunikáciou.

Správny orgán v prípravnom konaní JPÚ Vyšná Šebastová listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-149 zo dňa 28.02.2024 oslovil dotknuté organizácie so žiadosťou o súčinnosť. Z oslovených organizácií zaslali svoje stanoviská:

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. listom č. 27263/2024/O zo dňa 08.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-151 zaslala vyjadrenie, v ktorom uviedla, že v obci Vyšná Šebastová prevádzkuje verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Trasovanie potrubí verejného vodovodu v blízkosti lokality Briežky je zakreslené v priloženej situácii s uvedením dimenzie a materiálu, ktorá je súčasťou vyjadrenia.

Distribúcia SPP listom č. TD/EX/0026/2024/Uh zo dňa 04.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-152 a listom č. TD/EX/0024/2024/Lö zo dňa 06.03.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-

PLO1-2024/009066-153 zaslala stanovisko, v ktorom uviedla, že záujmové územie Vyšná Šebastová zasahuje do ochranného a/alebo bezpečnostného pásma plynárenských zariadení v správe SPP-D. Orientačné grafické znázornenie trasy plynárenského zariadenia/umiestnenia technologického objektu, vrátane jeho ochranného a bezpečnostného pásma je prílohou stanoviska.

Východoslovenská distribučná, a.s. zaslala na podnet správneho orgánu, mailom zo dňa 17.06.2024 zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-163 vyjadrenie, v ktorom uviedla, že dňa 13.03.2024 zaslala vyjadrenie na list so žiadosťou o súčinnosť zo dňa 29.02.2024 na adresu starosta@vysnasebastova.sk, v ktorom sa vyjadrila k územnému plánu obce Vyšná Šebastová.

Spoločnosť VSD, a.s. uvádza, že v katastrálnom území Vyšná Šebastová, lokalita Briežky plánuje toho času úpravu distribučnej siete: Vyšná Šebastová – úprava TS2 (2026).

V záujmovej oblasti sa nachádzajú zariadenia VSD, a.s.: distribučné vedenia NN, VN a elektrické stanice (trafostanica).

V grafickej prílohe, ktorá obsahuje vektorovú katastrálnu mapu sú znázornené vedenia, prípojky a trafostanice záujmového územia.

Na parcelách, na ktorých sa nachádzajú zariadenia Prevádzkovateľa distribučnej sústavy (PDS) VSD, a.s., žiada rešpektovať právo prístupu v zmysle zákona o energetike a rešpektovanie zákonného vecného bremena, ako aj zapísaných vecných bremien na existujúcich listoch vlastníctva. Upozorňuje na ochranné pásma v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z.z.

Dňa 07.12.2023 správny orgán listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-019 a dňa 11.12.2023 listom zaevidovaným pod č. OU-PO-PLO1-2023/054852-021 v prípravnom konaní vykonal prieskum záujmu vlastníkov pozemkov, v ktorom zisťoval záujem vlastníkov o JPÚ Vyšná Šebastová. Vlastníkom pozemkov bola zaslaná návratka, v ktorej mohli vyjadriť svoj záujem/nezáujem o JPÚ Vyšná Šebastová a grafické znázornenie navrhovaného obvodu JPÚ spolu s popisom účelu vykonania pozemkových úprav uvedeným v žiadosti o vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav.

Správny orgán prijal dňa 03.01.2024 vyjadrenie Slovenského pozemkového fondu zaevidované pod č. OU-PO-PLO1-2024/009066-083 zo dňa 19.12.2023, v ktorom ako správca pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky a pozemkov vo vlastníctve nezistených vlastníkov súhlasí s realizáciou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, a to za podmienky, že s realizáciou budú súhlasíť aj známi vlastníci so známym pobytom (okrem žiadateľa o JPÚ) a ich výmera spolu presiahne 50% výmery pozemkov známych vlastníkov so známym pobytom v obvode JPÚ (okrem výmery žiadateľa), nie z celkovej výmery obvodu JPÚ.

V navrhovanom obvode JPÚ Vyšná Šebastová je 152 účastníkov konania, z toho 149 známych vlastníkov, vrátane obce Vyšná Šebastová a Slovenskej republiky (správca SPF), a Slovenský pozemkový fond (zastupuje neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe).

Záujem o JPÚ Vyšná Šebastová prejavilo 99 vlastníkov, čo predstavuje 65,13% vlastníkov z celkového počtu 152 účastníkov konania, ktorí z celkovej výmery pozemkov v obvode JPÚ predstavujúcej 174 985 m² vlastní 110 859 m², teda 63,35% výmery pozemkov v obvode JPÚ.

Na základe týchto skutočností správny orgán skonštatoval, že bol preukázaný záujem účastníkov o JPÚ Vyšná Šebastová, nakoľko záujem o JPÚ vyjadrili vlastníci, ktorí vlastní nadpolovičnú výmeru pozemkov v navrhovanom obvode JPÚ.

Podľa § 8d ods. 1 zákona Žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) musí v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2024/009066-161 zo dňa 15.05.2024 vyzval žiadateľa o JPÚ, aby v súlade s § 8d ods. 1 zákona preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s JPÚ Vyšná Šebastová predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1 a 2 zákona.

Dňa 13.06.2024 bola správne mu orgánu v zmysle vyššie uvedenej výzvy predložená Zmluva o dielo „JPÚ PCE-Vyšná Šebastová 1/2024“ uzavretá v zmysle §§ 631 až 643 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení

neskorších predpisov (Obchodný zákonník) so zhotoviteľom Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov, predmetom ktorej je vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky.

Správny orgán preveril, že zodpovedný projektant pre projektovanie pozemkových úprav za zhotoviteľa, Ing. Peter Repáň, má oprávnenie na projektovanie pozemkových úprav, číslo osvedčenia 262/2002 zo dňa 31.05.2012, z čoho vyplýva, že uvedený zhotoviteľ spĺňa podmienky podľa § 25 zákona. Predložením Zmluvy o dielo tak žiadateľ preukázal zabezpečenie financovania JPÚ Vyšná Šebastová v zmysle § 8d ods.1 zákona.

V bode VI. výroku tohto rozhodnutia správny orgán v zmysle § 5 ods. 9 zákona vyzval fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté JPÚ v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby informovali správny orgán o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú a o plánovaných zámeroch, ktoré sa majú v obvode JPÚ uskutočniť a môžu mať vplyv na konanie o JPÚ. Z uvedeného ustanovenia tak vyplýva, že tieto osoby sa môžu v stanovenej lehote ešte prihlásiť o účasť v JPÚ, ak tak doteraz neurobili.

Podľa § 23 ods. 4 zákona združenie účastníkov nevznikne, ak počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu pozemkových úprav je menší ako desať. V takých prípadoch práva a povinnosti združenia účastníkov vyplývajúce z tohto zákona vykonávajú priamo jednotliví účastníci.

Keďže parcely tvoriace obvod projektu JPÚ Vyšná Šebastová sú vo vlastníctve viac ako 10 vlastníkov, správny orgán v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) zákona v bode III. výroku tohto rozhodnutia určil lehotu na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov JPÚ, pretože v zmysle § 23 ods. 4 zákona sú splnené podmienky pre vznik združenia účastníkov pozemkových úprav.

Rozsah a skladba projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ Vyšná Šebastová je uvedený v súlade s § 8 ods.1 písm. f) zákona v bode V. výroku tohto rozhodnutia.

V bode VIII. výroku tohto rozhodnutia správny orgán určil predpokladaný termín schválenia vykonania projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

Správny orgán na základe vykonaného šetrenia dospel k záveru, že uloženie niektorého z obmedzení podľa § 26 zákona nie je potrebné, a preto uvedené opatrenia nenariadil.

V zmysle § 6 ods. 1 zákona môžu v konaní o JPÚ dotknuté osoby konať osobne alebo sa môžu nechať v súlade s § 6 ods. 6 zákona zastúpiť splnomocnencom, ktorý koná na základe plnomocenstva, na ktorom podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov; notárom, obcou (matrika) a okresným úradom (odbor všeobecnej vnútornej správy - oddelenie správne, štátneho občianstva a matrik).

Práva a povinnosti k pozemkom vo vlastníctve Slovenskej republiky a k pozemkom vlastníkov, ktorí nie sú známi, alebo ktorých miesto pobytu nie je známe, vykonáva podľa § 6 ods. 5 zákona Slovenský pozemkový fond a správca. Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

Podľa § 8 ods. 4 zákona, ak je menej ako 50 účastníkov konania, rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav sa im doručí do vlastných rúk. V ostatných prípadoch sa rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou.

V súlade s vyššie citovanými ustanoveniami správneho poriadku sa pri celkovom počte účastníkov konania viac ako 50 oznámi rozhodnutie verejnou vyhláškou na úradnej tabuli a webovom sídle obce Vyšná Šebastová, na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu a tiež na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Slovenskému pozemkovému fondu sa rozhodnutie doručí ako osobe vykonávajúcej oprávnenia v zmysle § 6 ods. 5 zákona.

Poučenie

V súlade s § 53 a nasl. správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov prostredníctvom správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal – Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Podľa § 25a správneho poriadku sa na doručenie do elektronickej schránky vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Príloha:

- Grafické znázornenie navrhovaného obvodu JPÚ Vyšná Šebastová

Verejnou vyhláškou:

1. Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová č. 157, 080 06 Prešov (úradná tabuľa, webové sídlo)
2. Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (úradná tabuľa, webové sídlo – www.minv.sk)
3. Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Kollárova 543/8, 917 02 Trnava (CUET), (www.slovensko.sk)

Vývesené:

.....
pečiatka, podpis

Zvesené:

.....
pečiatka, podpis

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10122

Doručuje sa

Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Vyšná Šebastová, Slovenská republika
Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Ulica Kollárova 543/8, 917 01 Trnava, Slovenská republika
Mgr. Marián Beluško, Vyšná Šebastová 216, 080 06 Vyšná Šebastová, Slovenská republika
Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

Na vedomie

Progres GEO, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov 1

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

Číslo spisu

OU-PO-PLO1-2024/009066-169

Prešov

08. 10. 2024

**Rozhodnutie**

o ustanovení znalca

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) v súlade s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) v rámci konania o jednoduchých pozemkových úpravách (ďalej ako „JPÚ“) vykonávaných v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej ako „JPÚ Vyšná Šebastová“) v etape úvodných podkladov takto rozhodol

Výrok

podľa § 36 správneho poriadku v nadväznosti na § 8d ods. 4 zákona

u s t a n o v u j e

znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Petra Štenka, bytom Magurská 7, 080 01 Prešov, zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913446 na vypracovanie znaleckého posudku za účelom určenia jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku v obvode JPÚ Vyšná Šebastová podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecký posudok znalec vyhotoví v troch vyhotoveniach v lehote 30 dní od vystavenia objednávky resp. uzavretia zmluvy o dielo so žiadateľom o JPÚ, pričom podklady pre vyhotovenie znaleckého posudku poskytne znalci zmluvne viazaný zhotoviteľ projektu JPÚ Vyšná Šebastová – Progres CAD Engineering, s.r.o. – Ing. Peter Repáň, Masarykova 16, 080 01 Prešov, IČO: 31 672 655. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ o JPÚ v súlade s § 8d ods. 4 posledná veta zákona.

Odôvodnenie

Správny orgán rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2024/009066-165/ŠJ zo dňa 24.07.2024 právoplatným 26. 08. 2024 rozhodol o povolení JPÚ Vyšná Šebastová z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Úlohou správneho orgánu v konaní o JPÚ Vyšná Šebastová v etape „Úvodné podklady projektu JPÚ Vyšná Šebastová“ je ustanovenie znalca.

Podľa § 8d ods. 4 zákona Hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej všeobecnej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu. Znalca ustanoví okresný úrad. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ podľa odseku 1.

Podľa § 30 ods. 1 zákona Ak nie je v tomto zákone ustanovené inak, platí pre konanie vo veciach pozemkových úprav správny poriadok.

Podľa § 36 správneho poriadku Ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán ustanoví znalca. Proti rozhodnutiu o ustanovení znalca sa možno odvolať.

Podľa § 42ja ods. 1 zákona Ak je potrebné v konaní o pozemkových úpravách ustanoviť znalca, rozhodnutie o ustanovení znalca sa účastníkom doručuje verejnou vyhláškou.

Úlohou znalca bude vzhľadom na jeden účel využitia pozemkov v obvode JPÚ Vyšná Šebastová vyhotoviť znalecký posudok, predmetom ktorého je určenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová v lehote určenej správnym orgánom vo výroku tohto rozhodnutia.

V súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami zákona a správneho poriadku rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

V súlade s § 36 posledná veta v nadväznosti na § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov prostredníctvom správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal – Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Vyvesené dňa:

pečiatka, podpis:

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis:

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10122

Doručuje sa

Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Vyšná Šebastová, Slovenská republika

Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Ulica Kollárova 543/8, 917 01 Trnava, Slovenská republika

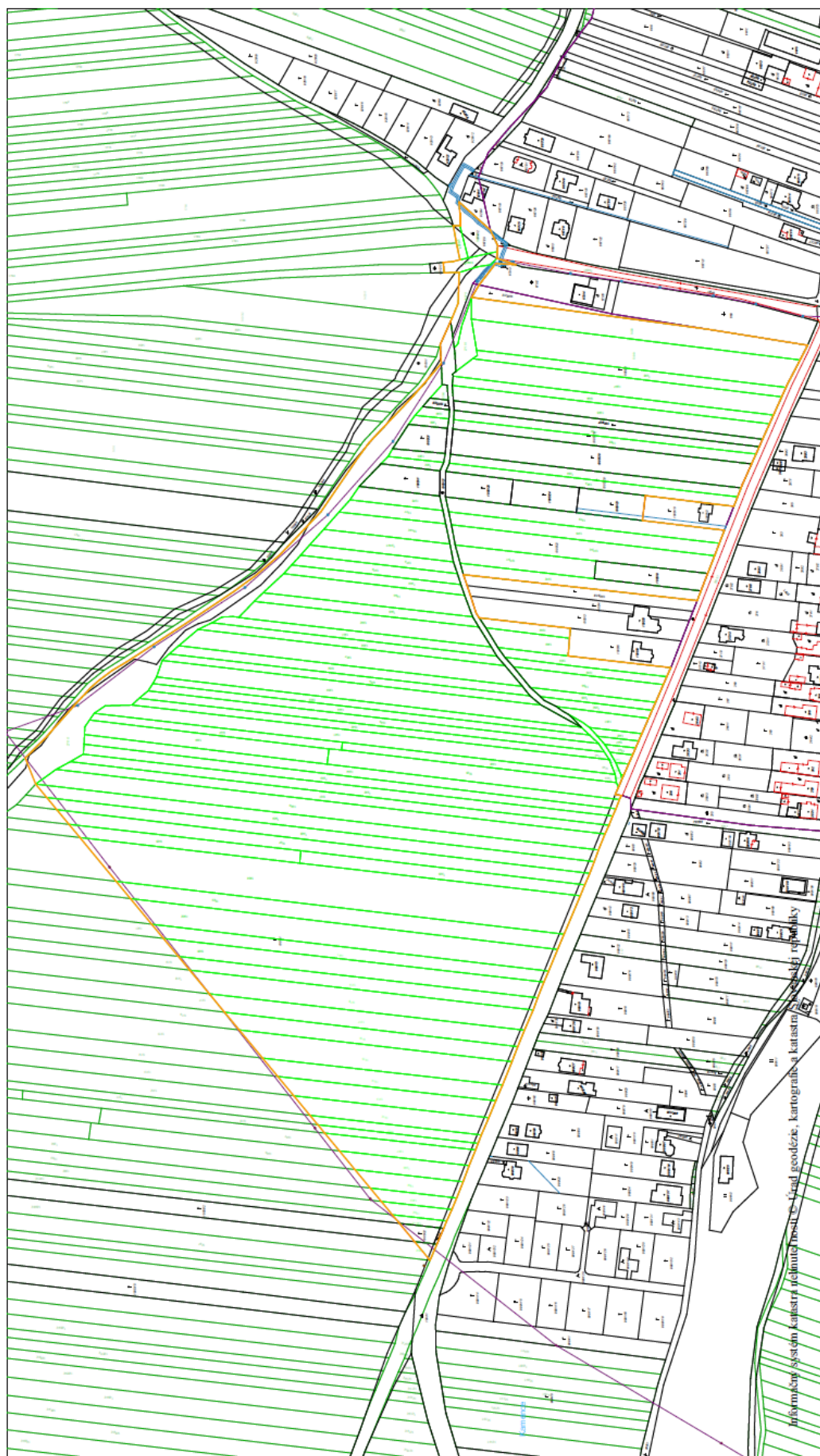
Na vedomie

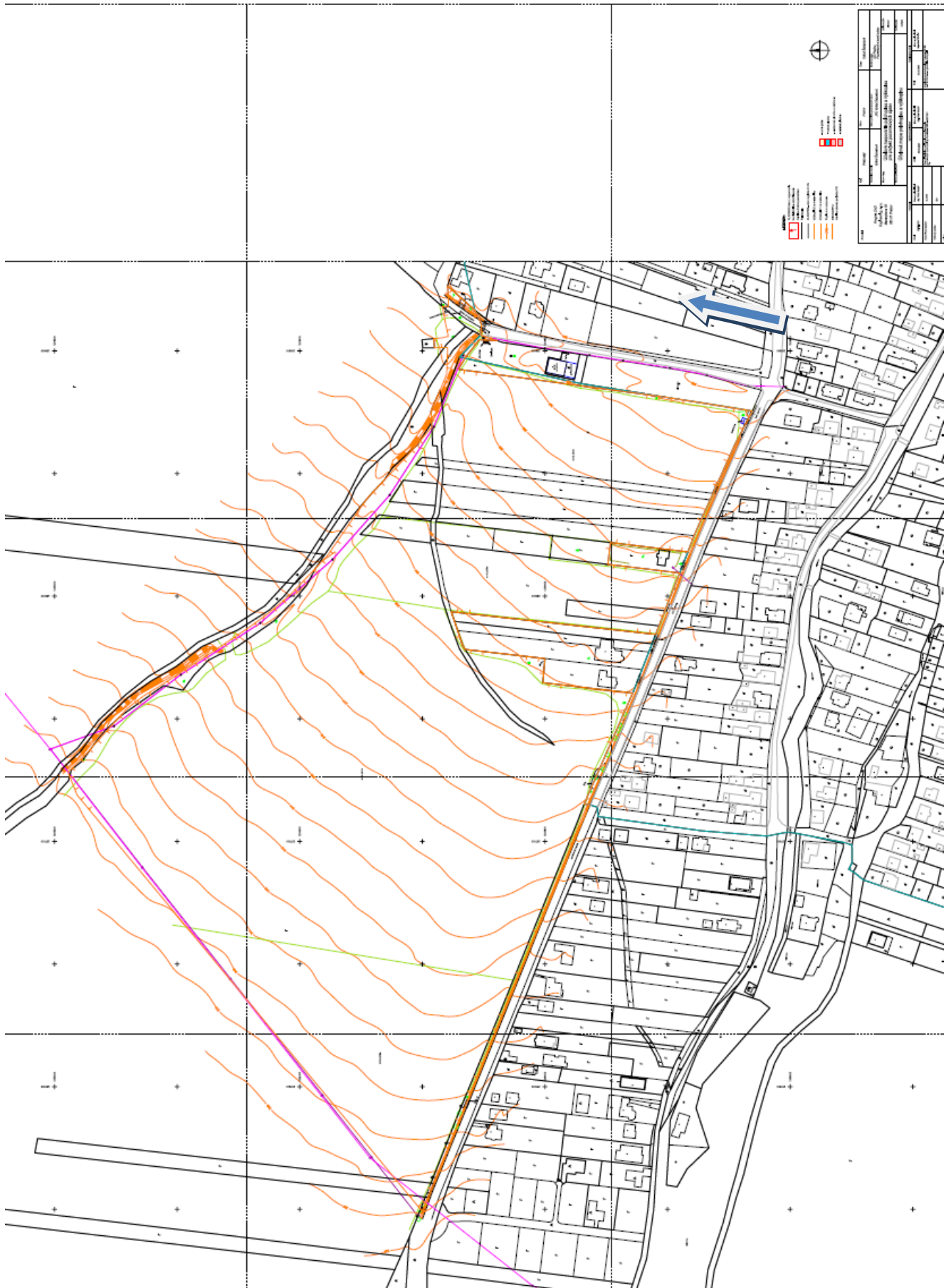
Ing. Peter Štenko, Magurská 7006/7, Prešov

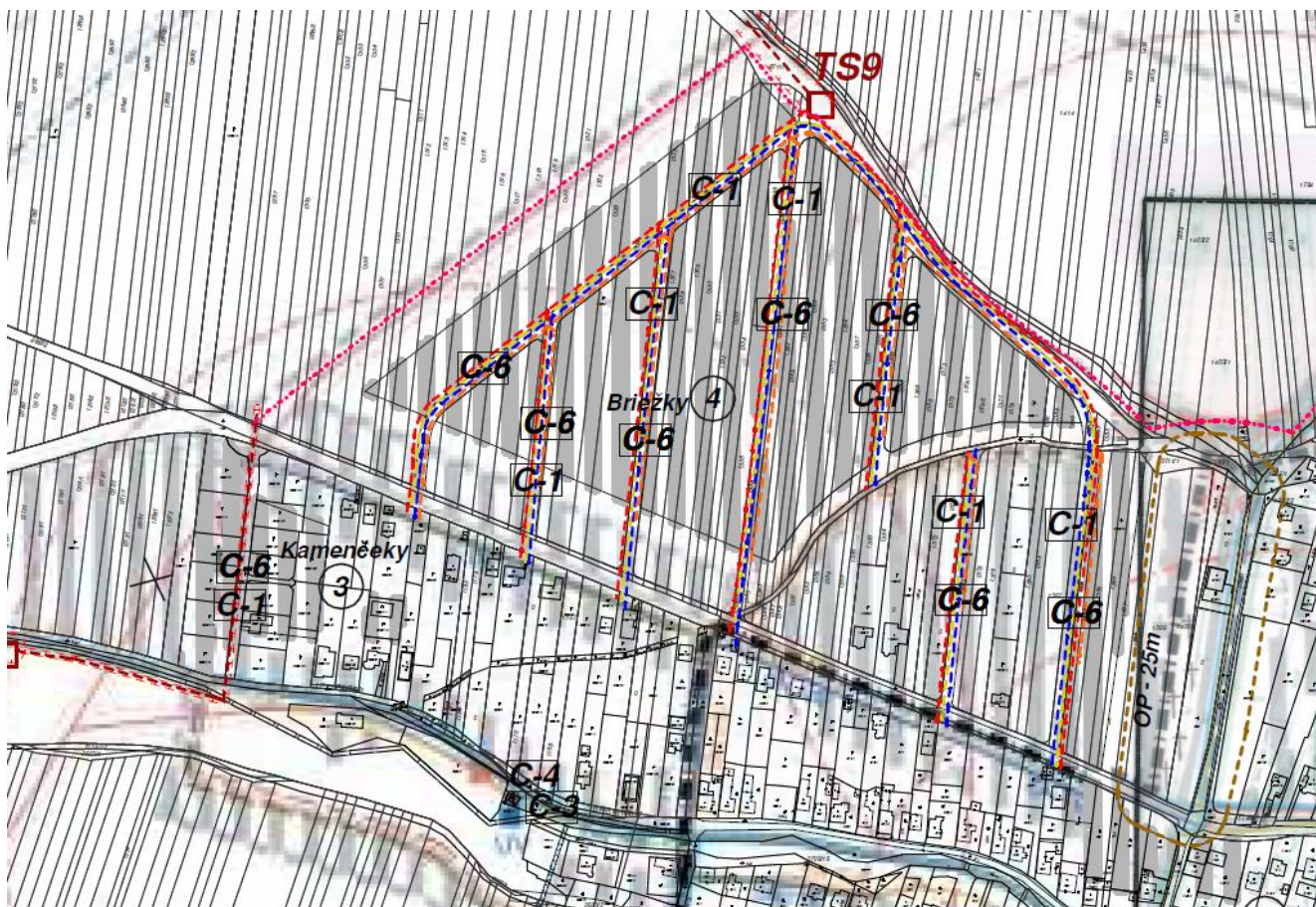
Slovenský pozemkový fond, Ing. Iveta Borňáková, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto

Progres GEO, s.r.o., Ing. Peter Repáň, Masarykova 16, 080 01 Prešov 1









VEREJNOPROSPEŠNÉ DOPRAVNÉ STAVBY

B-1 RÝCHLOSTNÁ KOMUNIKÁCIA

B-2 CESTA I. TRIEDY

B-3 CESTA II. TRIEDY

B-4 CESTA III. TRIEDY

B-5 VEREJNÉ PARKOVISKÁ

B-6 MIESTNE KOMUNIKÁCIE

B-7 AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY

B-8 CYKLISTICKÁ CESTIČKA

B-9 CYKLISTICKÉ TRASY

B-10 ÚČELOVÉ CESTY

B-11 CHODNÍKY V SAMOSTATNÝCH TRASÁCH

B-12 OTOČKA AUTOBUSU

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

C-1 VEREJNÝ VODOVOD

C-2 PRÍVODNÝ VODOVODNÝ RAD

C-3 AUTOMATICKÁ TLAKOVÁ STANICA

C-4 ÚPRAVOVŇA VODY

C-5 VODOJEM

C-6 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

C-7 ČERPACIA STANICA

C-8 VIACÚČELOVÉ VODNÉ PLOCHY A POLDRE

C-9 OCHRANNÝ RIGOL, ZASAKOVACÍ PÁS

VEREJNOPROSPEŠNÉ OPATRENIA

D-1 SPRIEVODNÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ

D-2 REKULTIVÁCIA ÚZEMIA



LEGENDA :

ZÁVÄZNÁ ČASŤ
ÚPN OBCE

STAV	NÁVRH	VÝHĽAD

PLYNKOVÉ POTRUBIE STL

KANALIZAČNÉ POTRUBIE

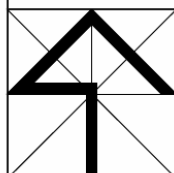
VODOVODNÉ POTRUBIE

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Schvaľujúci orgán:
Obecné zastupiteľstvo
vo Vyšnej Šebastovej
Číslo uznesenia a dátum schválenia:
Uzn. č. 3/3/2022, dňa 19. 5. 2022
Meno, priezvisko a podpis oprávnenej
osoby:
Mgr. Marián BELUŠKO, starosta obce

Podpis, pečiatka

ATELIÉR URB EKO, s.r.o.



M=1:5000

NÁZOV ZÁKAZKY Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ	OBSTARÁVATEĽ OBEC VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ
STUPEŇ, KATEGÓRIA NÁVRH	DÁTUM 02/2022
OBSAH VÝKRESU Pristorové usporiadanie a funkčné využitie územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami	MIERKA 1:5000
HLAVNÝ RIEŠITEĽ Ing.arch.Vladimír Ligus	ZHOTOVITEĽ KRESLIL Kačmarčíková Janka
	ČÍSLO VÝKRESU náložka č. 3

**Vonkajšie pohľady**



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 pozemné stavby, 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľností, 37 10 00 odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 913446.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 2/2025.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.