OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

Pozemkový a lesný odbor

pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Doručenie znaleckého posudku
ako súčasť zverejneného registra pôvodného stavu v obvode projektu
jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia
Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 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 pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) v rámci konania jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v časti katastrálneho územia Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada (ďalej aj ako „JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada“) v zmysle § 42ja ods. 2 a § 8g ods. 6 zákona

doručuje

znalecký posudok č. 174/2026 vyhotovený znalcom Ing. Pavlom Maťufkom, miesto výkonu činnosti Fintická 33, 080 06 Prešov, zapísaného v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 914065 ako súčasť zverejneného registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ vykonávaných v časti katastrálneho územia Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada.

Odôvodnenie:

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) rozhodnutím č. OU-PO-PLO-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.10.2025 povolil pozemkové úpravy z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. j) zákona, teda je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou.. Neoddeliteľnú prílohu rozhodnutia o povolení JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada tvorí mapový podklad so zobrazením hranice obvodu projektu JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada.

Zhotoviteľom projektu JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada je spoločnosť EuroGeo-CADaster s.r.o., Czambelova 2, 040 01 Košice, IČO: 36771902 (ďalej ako

„zhotoviteľ“) na základe zmluvy o dielo s obcou Chminianske Jakubovany, Chminianske Jakubovany 82, 082 33 Chminianska Nová Ves.

Správny orgán rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2026/009926-098 zo dňa 03. 03. 2026 ustanovil v súlade s § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) a § 8g ods. 6 zákona znalca v príslušnom odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Pavla Maťufku, miesto výkonu činnosti Fintická 33, 080 06 Prešov, zapísaného v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 914065 do konania JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada za účelom určenia hodnoty pozemkov podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Hodnota pozemkov v obvode projektu JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada bola určená znaleckým posudkom č. 174/2026 znalcom Ing. Pavlom Maťufkom, miesto výkonu činnosti Fintická 33, 080 06 Prešov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov v obvode projektu JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada bola stanovená vo výške 2,30 €/m².

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

V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku sa doručenie verejnou vyhláškou 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.

Do znaleckého posudku je možné nahliadnuť na Obecnom úrade Chminianske Jakubovany a správnom orgáne v pracovných dňoch počas úradných hodín a bude tiež zverejnený na elektronických úradný tabuliach obce Chminianske Jakubovany a správneho orgánu. Zároveň bude toto rozhodnutie zverejnené na dobu 15 dní na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) prostredníctvom Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby. Obec zabezpečí zverejnenie verejnej vyhlášky na svojej úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým.

1 príloha:

- Znalecký posudok

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

Doručuje sa :

- Obec Chminianske Jakubovany, Chminianske Jakubovany 82, 082 33 Chminianska Nová Ves – úradná tabuľa, elektronická úradná tabuľa,
- Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov – úradná tabuľa, elektronická úradná tabuľa (www.minv.sk)
- Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Kollárova 8, 917 02 Trnava (centrálna úradná elektronická tabuľa - CUET)

Vyvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Znalec: Ing. Pavol Maťufka, Fintická 33, 080 06 Prešov, evidenčné číslo:914065,
tel.0910809547, matufka.pavol@gmail.com

Zadávateľ: Obec Chminianske Jakubovany,
OÚ Chminianske Jakubovany 86, 082 33 Chminianske Jakubovany, okr. Prešov

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OBJ-0010/2026/L zo dňa 08.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 174/2026

Vo veci: podľa rozhodnutia Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru, č. OU-PO-PLO1-2026/009926-098 zo dňa 03.03.2026 je úlohou znalca:

Znalcovi týmto u k l a d á vyhotoviť znalecký posudok za účelom určenia hodnoty pozemkov podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku iba v samotnom obvode konania pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č.OU-PO-PLO1-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, právoplatným dňa 17.10.2025 a zobrazeným v grafickom znázornení samostatného obvodu pozemkov pod osídlením nachádzajúcim sa v k.ú. Chminianske Jakubovany, ktoré je prílohou č.1 tohto rozhodnutia.

Počet listov (z toho príloh): ( )
Počet odovzdaných vyhotovení: 4x (z toho 1x v digitálnej forme)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: podľa rozhodnutia Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru, č. OU-PO-PLO1-2026/009926-098 zo dňa 03.03.2026 je úlohou znalca:

   Znalcovi týmto u k l a d á vyhotoviť znalecký posudok za účelom určenia hodnoty pozemkov podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku iba v samotnom obvode konania pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č.OU-PO-PLO1-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, právoplatným dňa 17.10.2025 a zobrazeným v grafickom znázornení samostatného obvodu pozemkov pod osídlením nachádzajúcim sa v k.ú. Chminianske Jakubovany, ktoré je prílohou č.1 tohto rozhodnutia

2. Účel znaleckého posudku:

   - majetkoprávne vyporiadanie pozemkov, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov v obvode JPÚ Cminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.5.2026
   (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.6.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

   a) Podklady dodané zadávateľom:
   - Rozhodnutie o ustanovení znalca č. OU-PO-PLO1-2026/007208-103 zo dňa 08.05.2026, vydal Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor
   - Situácia - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, ORTO mapa, EuroGeo-CADaster s.r.o.
   - Zoznam parciel - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, EuroGeo-CADaster s.r.o.

   b) Podklady získané znalcom:
   - Územný plán obce - Zmeny a doplnky č.2 - zdroj https://www.chminianskejakubovany.sk/ostatne-dokumenty
   - Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
   - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
   - Zákon č. 25/2025 Z. z. – Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), ktorým bol nahradený zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), účinný od 1. 4. 2025
   - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
   - Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
   - Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
   - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
   - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
   - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
   - STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb - nevyžaduje sa

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 m^2 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 zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

nevyžaduje sa

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená preto, že najlepšie zohľadňuje charakter posudzovaného územia a podmienky trhu so stavebnými pozemkami v okolí obce Šarišská Trstená.

V území nie je dostatočný počet priamych, porovnateľných kúpnopredajných transakcií s pozemkami v identickej lokalite, štandarde a funkčnom využití, aby bolo možné spoľahlivo aplikovať čistú porovnávaciu metódu na báze jednotkových cien z realizovaných predajov. Existujúce trhové údaje vychádzajú prevažne z okolitých obcí v spádovom území Prešova, s odlišnou atraktivitou a úrovňou technickej aj občianskej vybavenosti.

Metóda polohovej diferenciácie umožňuje stanoviť základnú jednotkovú cenu pozemkov v širšom území (napr. podľa cenovej mapy, typových lokalít alebo dostupných trhových ponúk) a následne ju korigovať prostredníctvom súboru polohových a miestnych koeficientov (dopravná dostupnosť, technická infraštruktúra, urbanistické väzby, kvalita prostredia, atraktivita trhu, funkčné využitie a pod.). Týmto spôsobom je možné primerane zachytiť rozdiel medzi všeobecnou úrovňou cien v regióne a nižšou atraktivitou konkrétnej lokality

JPÚ, ktorá je urbanisticky a sociálne problémová a z realitného hľadiska má obmedzený okruh potenciálnych záujemcov.

Použitá metóda tak poskytuje primerane objektivizovaný, transparentný a reprodukovateľný odhad všeobecnej hodnoty pozemkov, ktorý rešpektuje regionálne trhové podmienky a zároveň zohľadňuje špecifiká polohy a kvality posudzovaných pozemkov.
Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocované pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia, nachádzajú sa v katastrálnom území **Chminianske Jakubovany** , obec Chminianske Jakubovany, okres Prešov, a sú evidované v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva podľa prílohy č. 3 rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav. Predmetom znaleckého posúdenia sú pozemky tvoriace samostatný obvod pozemkov pod osídlením v lokalite **Hlavná osada** .

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované ako pozemky registra **E-KN** a **C-KN** , pričom ide o parcely uvedené v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav s uvedením parcelného čísla, výmery v obvode a čísla listu vlastníctva. Výmera v obvode vyjadruje výmeru tej časti parcely, ktorá zasahuje do stanoveného obvodu JPÚ, pričom v niektorých prípadoch ide len o časť celkovej výmery parcely.

A. Majetková podstata:
Predmet ohodnotenia tvoria pozemky registra E-KN a C-KN nachádzajúce sa v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením v lokalite Hlavná osada, konkrétne parcely uvedené v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav.

B. Vlastníci:
Vlastnícke vzťahy k jednotlivým pozemkom sú evidované na príslušných zoznamoch vlastníctva uvedených pri jednotlivých parcelách v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav.

Pôvod parcely	Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v obvode	JPÚ	Číslo LV
EKN	1	zastavaná plocha a nádvorie	5557		932
EKN	2/1	zastavaná plocha a nádvorie	599		345
EKN	2/2	zastavaná plocha a nádvorie	587		153
EKN	3	zastavaná plocha a nádvorie	824		933
EKN	4	zastavaná plocha a nádvorie	193		933
EKN	5	zastavaná plocha a nádvorie	578		319
EKN	6	zastavaná plocha a nádvorie	447		130
EKN	7	zastavaná plocha a nádvorie	1569		242
EKN	175	orná pôda	103		1007
EKN	177/1	orná pôda	211		1007
EKN	449	orná pôda	38		1054
EKN	450	orná pôda	177		1055
EKN	451	orná pôda	89		1056
EKN	723	ostatná plocha	493		933
CKN	891/2	trvalý trávny porast	5334		335
CKN	903/2	trvalý trávny porast	286		969
CKN	903/3	trvalý trávny porast	2559		969
CKN	904/1	ostatná plocha	4536		969
CKN	904/2	zastavaná plocha a nádvorie	35		969
CKN	904/6	ostatná plocha	1618		969
CKN	1001/2	zastavaná plocha a nádvorie	2494		969
CKN	1001/3	zastavaná plocha a nádvorie	500		514
CKN	1001/4	zastavaná plocha a nádvorie	170		1300
CKN	1001/5	zastavaná plocha a nádvorie	500		436
CKN	1001/6	zastavaná plocha a nádvorie	500		437
CKN	1001/7	zastavaná plocha a nádvorie	500		679
CKN	1001/8	zastavaná plocha a nádvorie	486		679
CKN	1001/9	zastavaná plocha a nádvorie	105		969
CKN	1001/10	trvalý trávny porast	16		969
CKN	1001/11	zastavaná plocha a nádvorie	14		679
CKN	1001/12	zastavaná plocha a nádvorie	250		439
CKN	1001/15	trvalý trávny porast	15219		969
CKN	1001/16	trvalý trávny porast	8748		969
CKN	1001/21	zastavaná plocha a nádvorie	237		969
CKN	1001/22	zastavaná plocha a nádvorie	80		1300
CKN	1066/3	ostatná plocha	252		335
EKN	1078/1	orná pôda	13446		242
EKN	1078/3	orná pôda	2472		242
EKN	1078/4	orná pôda	274		242
EKN	1146	trvalý trávny porast	1681		487
EKN	1147	orná pôda	1255		487
EKN	1148/1	ostatná plocha	3437		1195

EKN	1148/4	ostatná plocha	71	487
EKN	1148/5	ostatná plocha	820	1195
EKN	1149/1	orná pôda	18909	1296
EKN	1149/2	orná pôda	764	1304
EKN	1151	orná pôda	455	677
EKN	1152	orná pôda	1123	1304
EKN	1153/2	orná pôda	107	969
EKN	1153/3	orná pôda	1101	969
EKN	1233	trvalý trávny porast	697	550
EKN	1251/38	ostatná plocha	995	933
EKN	1251/40	ostatná plocha	1612	1114
EKN	1251/50	ostatná plocha	2907	933
EKN	1251/67	ostatná plocha	2985	933
EKN	1251/69	ostatná plocha	753	933
EKN	1251/70	ostatná plocha	763	933
EKN	1251/71	ostatná plocha	595	933
EKN	1251/72	ostatná plocha	4789	933
EKN	1251/73	ostatná plocha	1492	933
EKN	1251/78	ostatná plocha	2051	933
EKN	1251/79	ostatná plocha	7461	933
EKN	1251/80	ostatná plocha	4103	933
EKN	1251/81	ostatná plocha	2100	933

C. Ťarchy:
Na časti pozemkov sa podľa skutkového stavu a dostupných podkladov nachádza obmedzenie existencie nadzemného elektrického vedenia, ktoré obmedzuje využitie časti územia. Presný rozsah vecnoprávnych obmedzení vyplýva z príslušných listov vlastníctva a evidencie katastra nehnuteľností.

Ďalšie údaje:
Iné evidenčné údaje vyplývajú z rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav a z rozhodnutia o ustanovení znalca v konaní JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.05.2026 . Pri obhliadke bol zisťovaný skutkový stav územia, spôsob užívania pozemkov, ich prístupnosť, konfigurácia terénu, technická infraštruktúra a obmedzujúce faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu pozemkov.

Zameranie predmetu posúdenia nebolo v rámci znaleckého úkonu vykonané; znalec vychádzal z podkladov poskytnutých správnym orgánom, najmä z grafického znázornenia obvodu a zo zoznamu diel v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení JPÚ a podkladov a poskytnutých podkladov

- Situácia - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, ORTO mapa, EuroGeo-CADaster s.r.o.
- Zoznam parciel - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, EuroGeo-CADaster s.r.o.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri miestnej obhliadke dňa 14.05.2026 .

Lokalita Hlavná osada je prístupná z obecnej komunikácie, terén je mierne svahovitý až svahovitý, technická infraštruktúra je zastúpená len rozvodom elektrickej energie NN, ostatné technické v lokalite vybudované nie sú, časť pozemkov je zaťažená vedením VN a časť pozemkov je podmáčaná až miestami zamokrená, s močiarnym charakterom.

d) Technická dokumentácia

Zadávateľom nebola poskytnutá pozemková dokumentácia stavieb, keďže predmetom ohodnotenia sú pozemky v samostatnom obvode pod osídlením. Predmetné územie bolo posudzované na základe rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav, rozhodnutia o ustanovení znalca, príslušných zmluvných podkladov a miestnych obhliadok.

Skutkový stav územia bol zisťovaný miestnou obhliadkou, porovnaním listinných podkladov a vizuálnym preskúmaním lokality. V lokalite Hlavná osada je vybudovaná len **elektrická sieť NN** , pričom ostatné technické rozvody ku dňu obhliadky vybudované neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností a z rozhodnutia o povolení JPÚ boli porovnané so skutkovým stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Zoznam parciel, ich register, výmera v obvode a Príslušné listy vlastníctva zodpovedajú podkladom uvedeným v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení JPÚ.

Zo skutkového stavu bolo zistené, že pozemky sú prístupné z časti obecnej komunikácie, nachádzajú sa v teréne mierne až svahovitom. Časť pozemkov je obmedzená priebehom nadzemného vedenia VN. Časť pozemkov je podmáčaná, miestami zamokrená, s močiarnym charakterom, čo nepriaznivo vplýva na ich využiteľnosť a hodnotu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Stavby:
Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, ale výlučne pozemky sa nachádzajú v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením v lokalite Hlavná osada.

Pozemky:
Predmetom ohodnotenia sú pozemky alebo ich časti v katastrálnom území Chminianske Jakubovany, tvoriace samostatný obvod pozemkov pod osídlením, a to parcely registra E-KN a C-KN uvedené v prílohe č. 3 rozhodnutia o povolení JPÚ. Ide najmä o parcely E-KN č. 1, 21, 22, 3, 4, 5, 6, 7, 2-175, 2-1771, 7-449, 7-450, 7-451, 2-723, 1078/1, 1078/3, 1078/4, 1146, 1147, 1148/1, 1148/4, 1148/5, 1149/1, 1149/2, 1151, 1152, 1153/2, 1153/3, 1233, 12513/8, 12514/0, 12515/0, 12516/7, 12516/9, 12517/0, 12517/1, 12517/2, 12517/3, 12517/8, 12517/9, 12518/0, 12518/1 a parcely C-KN č. 891/2, 903/2, 903/3, 904/1, 904/2, 904/6, 1001/2, 1001/3, 1001/4, 1001/5, 1001/6, 1001/7, 10101,08 1001/11, 1001/12, 1001/15, 1001/16, 1001/21, 1066/3.

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

Stavby:
Stavby nachádzajúce sa v dotknutom území nie sú predmetom ohodnotenia

Pozemky:
Pozemky mimo samostatného obvodu pozemkov pod osídlením, ako aj pozemky určené na účely vyrovnania, nie sú predmetom tohto ohodnotenia, keďže znalecký posudok sa vyhotovuje iba pre samostatný obvod pozemkov pod osídlením.

h) Informácie 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)

Obec Chminianske Jakubovany má platný územný plán obce z roku **2008** , ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa **17.06.2008** , pričom obec má aj **zmeny a doplnky č. 1** , ktoré sa predmetného obvodu JPÚ dotýkajú iba okrajovo. Z rozhodnutia o povolení JPÚ zároveň vyplýva, že navrhovaný obvod JPÚ je v súlade s platným územným plánom obce iba čiastočne a obec v konaní potvrdila aj uzavretie obecného zastupiteľstva podľa § 8g ods. 2 zákona.

Pre rozhodný dátum znaleckého posúdenia vychádza z územnoplánovacej dokumentácie **Územný plán obce Chminianske Jakubovany** a zo **Zmeny a doplnkov č. 1** . Územný plán je verejne prístupný prostredníctvom obce Chminianske Jakubovany, resp. na jej úradnej tabuli a webovom sídle obce. Posúdenie bolo vykonané aj podľa priloženej územnoplánovacej dokumentácie, resp. podľa predloženého návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce Chminianske Jakubovany „Zmeny a doplnky č. 02", ktorý bol znalcovi poskytnutý ako podklad pre orientačné posúdenie funkčného využitia územia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Lokalita JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada sa nachádza v katastrálnom území obce Chminianske Jakubovany, okres Prešov, v zázemí krajského mesta Prešov. Z hľadiska širších územných vzťahov ide o vidiecku polohu viazanú na obecné sídlo a na okresné mesto Prešov ako prirodzené centrum vyššej občianskej vybavenosti, služieb a administratívy.
Posudzované územie tvorí sídelne koncentrovanú časť obce označenú ako Hlavná osada, v ktorej sa nachádzajú existujúce obydlia a priľahlé pozemky osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva. Zástavba má nepravidelný charakter, vyššiu hustotu a nižší priestorový štandard, pričom urbanistická štruktúra nezodpovedá štandardne usporiadanej obytnej zóne.
Dopravné napojenie lokality je zabezpečené na obecný komunikačný systém, pričom bezprostredný vstup na pozemky je z obecnej komunikácie. Vnútorné komunikačné väzby v osídlení majú jednoduchý miestny charakter a ich technický štandard je nižší ako v stabilizovaných častiach obce.
Občianska vybavenosť priamo v posudzovanej lokalite nie je vybudovaná v obvyklom rozsahu. Obyvatelia lokality sú odkázaní najmä na vybavenosť centrálnej časti obce Chminianske Jakubovany, prípadne na vybavenosť vyššieho významu v meste Prešov.
Prírodné podmienky územia sú ovplyvnené vidieckym krajinným prostredím a konfiguráciou terénu, ktorá je mierne svahovitá, čiastočne až svahovitá. V území sa zároveň nachádza koridor neregulovaného vodného toku, pričom časť pozemkov môže byť ovplyvnená zvýšenou vlhkosťou, podmáčaním a lokálne aj zamokrením s miestami močaristým charakterom.
Technická infraštruktúra v lokalite je obmedzená. Ku dňu obhliadky bola v území identifikovaná len elektrická sieť NN, pričom ostatné technické rozvody neboli v lokalite vybudované.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Projekt jednoduchých pozemkových úprav sa týka časti katastrálneho územia Chminianske Jakubovany, pričom obvod projektu tvorí samostatný obvod pozemkov pod osídlením a samostatný obvod pozemkov na účely vyrovnania. Predmetom znaleckého posúdenia sú výlučne pozemky v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením.
Dotknuté parcely alebo ich časti sú súčasťou územia pod existujúcim osídlením a priľahlými funkčne súvisiacimi plochami. Účelom JPÚ je usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva a vytvorenie podmienok pre ich ďalšie funkčné a priestorové usporiadanie.

V súčasnom stave sú ohodnocované pozemky využívané ako plochy pod existujúcou obytnou zástavbou, priľahlé manipulačné a hospodárske plochy, ako aj čiastočne zatrávnené a ostatné plochy. Z hľadiska urbanistického ide o priestor s nejednotným využitím, s tvarovo a výmerovo nevyhovujúcimi parcelami a s nižšou úrovňou technického a priestorového usporiadania.

Z hľadiska trhu s nehnuteľnosťami ide o špecifickú lokalitu s obmedzenou trhovou atraktivitou. Dopyt po takýchto pozemkoch nemožno porovnávať so štandardnými stavebnými pozemkami v bežných obytných častiach obce, keďže ich využiteľnosť je limitovaná charakterom osídlenia, technickou vybavenosťou územia a miestnymi sociálno-priestorovými podmienkami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Pre JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada, treba rátať s viacerými rizikami – právnymi, technickými, organizačnými aj sociálno-ekonomickými, ktoré môžu ovplyvniť priebeh konania, termíny aj výsledné usporiadanie pozemkov.

Z územnoplánovacieho hľadiska je potrebné prihliadnuť na skutočnosť, že navrhovaný obvod JPÚ je v štádiu - návrh Zmien a doplnkov č. 02 územného plánu obce, čo potvrdzuje pokračujúci vývoj územnoplánovacích podkladov viď príloha Oznámenie o prerokovaní.

Riziká - zrážky stanovené odborným odhadom v rozsahu - svahovitosťou terénu a čiastočným zaťažením niektorých pozemkov koridormi technických vedení. V území sa nachádza aj koridor neregulovaného vodného toku, pričom pri pozemkoch v jeho dotyku treba zohľadniť možné účinky vybreženia toku, zvýšenej vlhkosti, podmáčania a lokálneho zamokrenia, v dôsledku čoho môžu mať časti pozemkov znížený využiteľnosť a miestami až močaristý charakter.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky JPÚ - Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v k. ú. Chminianske Jakubovany, v lokalite Hlavná osada, v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením podľa rozhodnutia o povolení JPÚ. Ide o parcely registra C-KN a E-KN, resp. ich časti, situované pod existujúcim osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva a na priľahlých funkčne súvisiacich plochách, v mierne svahovitom až svahovitom teréne s priamym prístupom z obecnej komunikácie. Technická infraštruktúra je v lokalite podštandardná, vybudovaná je len elektrická sieť NN, ostatné technické rozvody chýbajú, pričom časť pozemkov je obmedzená trasovaním technických vedení a ich ochrannými pásmami. V území sa nachádza koridor neregulovaného vodného toku, pri dotknutých pozemkoch je potrebné zohľadniť riziko vybreženia toku, zvýšenej vlhkosti, podmáčania, lokálneho zamokrenia a miestami až močaristého charakteru, čo znižuje ich využiteľnosť aj všeobecnú hodnotu. Z hľadiska trhu ide o špecifickú, málo atraktívnu lokalitu s obmedzenou trhovou likviditou a nižšou dopytovou atraktivitou v porovnaní so štandardnými stavebnými pozemkami v stabilizovaných obytných zónach.

Rozdelenie výmery podľa pôvodu parciel

- Parcely registra CKN: 44 411 m² (4,44 ha)
- Parcely registra EKN: 90 711 m² (9,07 ha)

Podrobnejší popis polohy pozemku je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty pozemkov úpravou východiskovej hodnoty metódou polohovej diferenciácie. Koeficient povyšujúcich faktorov stanovený odborným odhadom v hodnote 2,0 - pozemky určené územným plánom na vyššie využitie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
pozemky JPÚ CKN a EKN	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec: Víťaz
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov *stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov - osada*	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydlí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva *sídelná koncentrácia obydlí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva*	0,60
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca *pozemky v samostatných obciach - doprava do mesta ešte vyhovujúca*	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) *obytné územie - lokalita Hlavná osada*	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) *v čase obhliadky vybudovaná technická infraštruktúra - len el.NN rozvody*	1,00

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.)	2,00
	pozemky určené územným rozvojom obce - IBV s príslušenstvom	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,85
	čiastočné zaťaženie pozemkov - ochranné pásmo VN vedení, čiastočne mokrade	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 0,60 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 2,00 * 0,85	0,6936
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m^2 * 0,6936	**2,30 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. pozemky JPÚ CKN a EKN	1,00 m^2 * 2,30 €/m^2 * 1/1	2,30
Spolu		**2,30**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo podľa rozhodnutia Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru, č. OU-PO-PLO1-2026/009926-098 zo dňa 03.03.2026 je úlohou znalca:

Znalcovi týmto u k l a d á vyhotoviť znalecký posudok za účelom určenia hodnoty pozemkov podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku iba v samotnom obvode konania pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č.OU-PO-PLO1-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, právoplatným dňa 17.10.2025 a zobrazeným v grafickom znázornení samostatného obvodu pozemkov pod osídlením nachádzajúcim sa v k.ú. Chminianske Jakubovany, ktoré je prílohou č.1 tohto rozhodnutia.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky JPÚ - Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada - parc. č. pozemky JPÚ CKN a EKN (1 m^2)	2,30
Všeobecná hodnota celkom	**2,30**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**2,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dve Eurá	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká - boli zistené v rozsahu:

- pozemky čiastočné zaťažené ochrannými pásmami VN vedení
- účinky vybreženia toku miestneho potoka, najmä podmáčanie, zamokrenie a zníženú využiteľnosť územia s miestami močaristým charakterom

1. Objednávateľ zodpovedá, že predložené doklady a informácie sú bez právnych chýb.
2. Objednávateľ bol vyzvaný, aby predložil všetky doklady, ktoré by mohli slúžiť pre úplné znalecké posúdenie nehnuteľnosti.
3. Uvádzaná všeobecné hodnota nehnuteľnosti a stavieb zodpovedá hodnotám pri poctivom predaji a kúpe nehnuteľnosti v danom mieste a čase, nezodpovedá hodnotám pri predaji v tiesni a pod nátlakom.

Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty

V Prešov, dňa 16.06.2026 Ing. Pavol Maťufka

IV. PRÍLOHY

- Rozhodnutie o ustanovení znalca č. OU-PO-PLO1-2026/007208-103 zo dňa 08.05.2026, vydal Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor
- Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor – Rozhodnutie o povolení jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Chminianske Jakubovany, lokalita „Hlavná osada" – 17.09.2025
- Situácia - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, ORTO mapa, EuroGeo-CADaster s.r.o.
- Zoznam parciel - JPÚ Chminianske Jakubovany - lokalita Hlavná osada, EuroGeo-CADaster s.r.o.
- Územný plán obce - Zmeny a doplnky č.2 - zdroj https://www.chminianskejakubovany.sk/ostatne-dokumenty
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 914065.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 174/2026.

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

Ing. Pavol Maťufka

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR
Pozemkové oddelenie
Masarykova 10, 080 01 Prešov

Číslo spisu
OU-PO-PLO1-2026/009926-098

Prešov
03. 03. 2026

Rozhodnutie

o ustanovení znalca

Verejná vyhláška

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, Prešov ako príslušný správny orgán (ďalej ako „správny orgán") 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") vo veci jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada (ďalej aj „JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada") vykonávaných z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. j) zákona v etape úvodných podkladov takto

r o z h o d o l :

Výrok

1. Ustanovuje podľa § 36 Správneho poriadku v nadväznosti na § 8g ods. 6 zákona znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Pavla Maťufku, miesto výkonu činnosti Fintická 33, 080 06 Prešov, zapísaného v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 914065 do konania JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada.

2. Znalcovi týmto u k l a d á vyhotoviť znalecký posudok za účelom určenia hodnoty pozemkov podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku iba v samostatnom obvode konania pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č. OU-PO-PLO1-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, právoplatným dňa 17.10.2025 a zobrazeným v grafickom znázornení samostatného obvodu pozemkov pod osídlením nachádzajúcim sa v k.ú. Chminianske Jakubovany, ktoré je prílohou č. 1 tohto rozhodnutia.

3. Znalecký posudok znalec vyhotoví v troch vyhotoveniach v lehote 20 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Správny orgán rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2025/016401-085 zo dňa 17.09.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.10.2025 rozhodol o povolení JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada. V časti predmetného rozhodnutia určil obvod JPÚ Chminianske Jakubovany, lokalita Hlavná osada a rozsah a skladbu projektovej dokumentácie.