

Znalec: Ing. Anna Pangrácová, Budapeštianska č. 7, 040 13 Košice, č. znalca 912642, č.tel.: 0915/925 280,

Zadávateľ: Mesto Medzev ul. Štóska 6, Medzev, 044 25

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 22.7.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2025

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Pozemky podľa LV č. 2661, 3082, 5345, 1917, 2398, 5285,
1. Skupina Zast. pl. a Ostatné plochy v ZÚ mesta p.č. EKN 3129/5 a p.č. CKN 2765
2a Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 1173/6, 1174, 1175
2b Skupina TTP v ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 3081 **ihrisko**, 3076 **pri kúp.**, 865, 866, 867, 868, 2203/1
2c Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 853
3. Skupina obydlija mimo ZÚ mesta – **Malá osada** p.č. 11313/30
4. Skupina Zast. plochy v ZÚ mesta **Malá osada** p.č. CKN 901, 902, 901/6
5. Skupina – mimo ZÚ mesta - **záplavová oblasť** a ostatná plocha p.č. 1465 EKN p.č. 11466/4, 1118/1 EKN, 11452/2, 11459
6. Skupina Záhrady v ZÚ mesta p.č. 1596/3, p.č. 756
7. Skupina **Veľká osada** Zast. plochy a nádvoria v ZÚ mesta 3084-3116
8. Skupina TTP mimo ZÚ mesta **Šugovská dolina** nad 1000 m2 CKN 11510/1, EKN 1528 cirkevný pozemok, CKN 11485, EKN 1484
9. Skupina Zast. plochy a nádvoria v ZÚ mesta parc. č. 891/1 CKN, **pri bytovkách**
10. Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. 1790 – **pri starom cintoríne**
11. Skupina Zastavané plochy a nádvoria v ZÚ mesta p.č. 825 CKN, 3140/3 EUCOS
12. Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 3074, 1920 - **otočka**
13. Skupina Záhrada v ZÚ mesta **vodná plocha** bez vody EKN p.č. 3217/3,
v k.ú. Medzev, obec Medzev, okres Košice - okolie, za účelom prevodu parciel

Počet strán posudku (z toho príloh): 61 (z toho príloh 34)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x vytvorené programom HYPO verzia 23.00

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemkov, -Pozemky - Pozemky podľa LV č. . 2661, 3082, 5345, 1917, 2398, 5285,

1. Skupina zast. pl. a Ostatné plochy v ZÚ mesta p.č. EKN 3129/5 a p.č. CKN 2765

2a Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 1173/6, 1174, 1175

2b Skupina TTP v ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 3081 **ihrisko**, 3076 **pri kúp.**, 865, 866, 867, 868, 2203/1

2c Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 853

3. Skupina obydlija mimo ZÚ mesta – **Malá osada** p.č. 11313/30

4. Skupina Zast. plochy v ZÚ mesta **Malá osada** p.č. CKN 901, 902, 901/6

5. Skupina – mimo ZÚ mesta - **záplavová oblasť** a ostatná plocha p.č. 1465 EKN p.č. 11466/4, 1118/1 EKN, 11452/2, 11459

6. Skupina záhrady v ZÚ mesta p.č. 1596/3, p.č. 756

7. Skupina **Veľká osada** Zast. plochy a nádvoria v ZÚ mesta 3084-3116

8. Skupina TTP mimo ZÚ mesta **Šugovská dolina** nad 1000 m2 CKN 11510/1, EKN 1528 cirkevný pozemok, CKN 11485, EKN 1484

9. Skupina Zast. plochy a nádvoria v ZÚ mesta parc. č. 891/1 CKN, **pri bytovkách**

10. Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. 1790 – **pri starom cintoríne**

11. Skupina Zastavané plochy a nádvoria v ZÚ mesta p.č. 825 CKN, 3140/3

12. Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 3074, 1920 - **otočka**

13. Skupina Záhrada v ZÚ mesta **vodná plocha** bez vody EKN p.č. 3217/3, v k.ú. Medzev, obec Medzev, okres Košice - okolie, za účelom prevodu parciel

2. Účel znaleckého posudku: prevod pozemkov

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.8.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.8.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Územný plán obce Medzev august 2022

- Zoznam pozemkov pre ohodnotenie

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z LV č. 2661, k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z LV č. 3082, k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z LV č. 5345 k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z LV č. 1917, k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z LV č. 2398, k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Výpis z LV č. 5285, k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie zo dňa 10.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál

- Informatívne KM k vyššie uvedeným parcelám zo dňa 10.8.2025 a kópie z mapy určeného operátu

- Fotodokumentácia zhotovená dňa 10.8.2025

6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení 626/2007, 605/2008 a 254/2010, 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR

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

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- Katastrálny zákon č. 162/1995 v znení 103/2010

- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov

- Príloha č.1 zákona 582/2004 za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zák. 465/2008 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Územný plán mesta Medzev Zmeny a doplnky č. 1 august 2022

- Vyhláška 160/2023 ktorou sa vykonáva 228/2018 Z.z.

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 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 zadávateľa: Ohodnotiť predložené pozemky registra C a E a stanoviť aj jednotkovú cenu pozemkov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007 a 605/2008, 213/2017. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou bola použitá východisková hodnota v zmysle Vyhl. 213/2017 odst. E.3.1.1, ktorá je upravená koeficientom všeobecnej situácie, koeficientom intenzity využitia, koeficientom dopravných vzťahov, koeficientom všeobecnej situácie, koeficientom funkčného využitia územia, koeficientom technickej infraštruktúry, prípadne zvyšujúcim alebo redukujúcim faktorom ak sú pozemky určené územným plánom na vyššie využitie akému slúžia v súčasnosti, alebo sa na pozemkoch nachádza osobitná záťaž.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- List vlastníctva č. 2661 - čiastočný vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.8.2025 k.ú. Medzev, obec Medzev Košice-okolie

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na KM

- parcelné č. 11510/1 s výmerou 6129 m² - Trvalý trávnatý porast mimo ZÚO, pozemok na kt.je druh chránenej nehnuteľnosti 102 Národný park

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

1 Mesto Medzev, Štóska 739/6 Medzev PSČ 044 25 SR, IČO: 324442 v spoluvlastníckom podiele 1/1

Titul nadobudnutia : Z 36/2001 - rozhodnutie OU Košice-okolie odbor PPaLH o schválenie ROEP zo dňa 5.1.2001

ostatné podľa LV

C. Ťarchy: podľa LV

Ostatné LV 2661, 3082, 5345, 1917, 2398, 5285, sú v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: Pri obhliadke bol zisťovaný stav pozemkov, poloha prístup k inžinierskym sieťam.

- Dátum vykonania obhliadky dňa 10.8.2025 za účasti p. primátora Medzeva

- Dátum fotodokumentácie 10.8.2025

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Bol predložený územný plán so zmenami a doplnkami a súborom lokalít - august 2022.

Pozemky sú zväčša voľné, nezastavané, neoplotené s trávnatým porastom ako aj zastavané plochy v zastavanom území mesta a aj mimo zastavaného územia obce, lokality s marginalizovaným obyvateľstvom, parcely popri rieke Bodva, záhrady. Lokality marginalizovaných občanov sú rozdelené na pozemky v zastavanom území mesta-obce a mimo jej zastavaného územia, lokalita Malej osady a lokalita Veľkej osady.

e) Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Sú v súlade so skutočnosťou.

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

- Pozemky

1. Skupina Zast. pl. a Ostatné plochy v ZÚ mesta p.č. EKN 3129/5 a p.č. CKN 2765

2a Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 1173/6, 1174, 1175

2b Skupina TTP v ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. EKN 3081 **ihrisko**, 3076 **pri kúp.**, 865, 866, 867, 868, 2203/1

2c Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 853

3. Skupina obydlija mimo ZÚ mesta – **Malá osada** p.č. 11313/30

4. Skupina Zast. plochy v ZÚ mesta **Malá osada** p.č. CKN 901, 902, 901/6

5. Skupina – mimo ZÚ mesta - **záplavová oblasť** a ostatná plocha p.č. 1465 EKN p.č. 11466/4, 1118/1 EKN, 11452/2, 11459

6. Skupina záhrady v ZÚ mesta p.č. 1596/3, p.č. 756

7. Skupina **Veľká osada** Zast. plochy a nádvorja v ZÚ mesta 3084-3116

8. Skupina TTP mimo ZÚ mesta **Šugovská dolina** nad 1000 m2 CKN 11510/1, EKN 1528 cirkevný pozemok, CKN 11485, EKN 1484

9. Skupina Zast. plochy a nádvorja v ZÚ mesta parc. č. 891/1 CKN, **pri bytovkách**

10. Skupina TTP mimo ZÚ mesta nad 1000 m2 p.č. 1790 – **pri starom cintoríne**

11. Skupina Zastavané plochy a nádvorja v ZÚ mesta p.č. 825 CKN, 3140/3 EUCOS

12. Skupina TTP v ZÚ mesta do 1000 m2 p.č. 3074, 1920 - **otočka**

13. Skupina Záhrada v ZÚ mesta **vodná plocha** bez vody EKN p.č. 3217/3,

v k.ú. Medzev, obec Medzev, okres Košice - okolie, za účelom prevodu parciel

g) Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu a záväzných regulatívov priestorového usporiadania funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Mesto Medzev má vypracovaný územný plán, je zverejnený na stránke mesta posledná zmena z augusta 2022.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky nachádzajúce sa v zastavanom území mesta a mimo jeho zastavaného územia Medzev, ktoré je mestom a má do 5000 obyvateľov, z toho cca 1500 tvorí rómske obyvateľstvo, ktoré žije v samostatnej osade aj mimo nej. Menšia osada je vytvorená v južnej časti mesta pod komplexom Rosenberg, z centra mesta je prístup cestnou komunikáciou. Veľká rómska osada sa nachádza na JV okraji mesta. Mesto sa nachádza západne od krajského mesta Košice cca 35 km. A od mesta Moldava nad Bodvou cca 17 km. Mestom Medzev prechádza rieka Bodva. V minulosti sa v lokalite spracovávalo železo a iný kov, boli tu vytvorené hámre-bývalé dielne. V časti mesta je pamiatková zóna, radová zástavba domov s námestím. Mesto je dostupné autobusovou dopravou. Mesto má základnú občiansku vybavenosť - mestský úrad, obchody s potravinami, základnú školu 1.-9. ročník, materskú školu, všeobecného lekára, stomatológa, gynekológa, pediatra, rehabilitačné priestory, lekáreň, , pohostinstvo, futbalové ihrisko, námestie s autobusovou dopravou. Železničná trať, ktorá je v dĺžke cca 15 km spájala mesto Moldava nad Bodvou ale bola už zrušená. Mesto Medzev je vzdialené od mesta Moldava nB s 11 300 obyvateľmi, cca 17 km, kde je vyššie vybavenie a školstvo. Rómska osada sa nachádza južne od štátnej cesty, prístup je cez ul. Kováčsku, je bližšie k centru mesta a väčšia osada sa nachádza pred vstupom do mesta od obce Jasov, pri JV okraji mesta Medzev. Prístup k osade je samostatnou komunikáciou, ktorá vedie okolo továrenského komplexu Rosenberg a iných podnikateľských prevádzok, popri rieke Bodva. V osídlení sú vybudované spevnené plochy, štrkové komunikácie. Na začiatku osídlenia - Veľká osada sú vybudované rodinné domy, postupne vo vzdialenejších lokalitách technická úroveň stavieb je nižšia, a sú tu chatrče, výstavba je náhodná. V rómskom osídlení je rozvod elektro, je vybudovaná aj verejná kanalizácia a verejný vodovod, plyn - je to zastavané územie mesta - rozvody nezasahujú do vzdialenejších lokalít, kde sú postavené rodinné domy, prípadne obydlija ktoré nespĺňajú bežné požiadavky na bývanie. Funkčnosť kanalizácie nebola zisťovaná. Odber vody pre občanov, ktorí nie sú pripojení k verejnému vodovodu umožňujú pevné stojany s použitím čipových kariet. Časť domov v lokalite je v súkromnom vlastníctve, ako aj pozemkov, časť vlastní mesto Medzev alebo Slovenský pozemkový fond. Podľa predložených listov vlastníctva predmetom

ohodnotenia a prevodu sú pozemky pri cintoríne, pri futbalovom ihrisku, kúpalisku, prípadne úprava hraníc pozemkov popri cestných komunikáciách. Podľa LV sa jedná o parcely registra C a registra E.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky, ktoré sú predmetom prevodu sa podľa predloženého územného plánu nachádzajú v lokalite pri cintoríne kde sa plánuje s občianskou vybavenosťou, v lokalite pri a pod ihriskom, pri kúpalisku, pri rodinných domoch, pozemky zamerané geometrickým plánom pod domami v menšej rómskej lokalite s prístupom z ul. Kováčska, pozemky vo vzdialenejšej Veľkej rómskej lokalite, kde sa nachádza aj p.č. 11466/4 s na ploche bývalého smetiska s plánovaným využitím na športové plochy. Pozemky vo Veľkej osade p.č. 3001-3286 sa nachádzajú v zastavanom území obec a mimo ZÚO.

Tiež sú to pozemky - zastavané plochy - v sídliskovej zástavbe so záujmom o kúpu, je potrebné ale pozemky vysporiadať od viacerých spoluvlastníkov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Pozemky registra E sú obchodovateľné ale ich výmery nie sú záväzné, čo je rizikom. Neprešli registrom obnovy evidencie pozemkov, sú v podielovom vlastníctve väčšieho množstva vlastníkov.

Ohodnocované pozemky boli rozdelené do skupín:

1. skupina pozemkov - zastavané plochy a nádvoria nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Medzev sú to C a E parcely **9,06 €/m²**
2. skupina pozemkov - trvalé trávnaté porasty v zastavanom území mesta Medzev parcely registra E a tie boli rozdelené do skupiny s výmerou do 1000 m² a nad 1000 m² - **5,58 €/m²** a **7,44 €/m²**
trvalé trávnaté porasty s využitím na občianske a športové plochy s výmerou do 1000 m² a nad 1000 m²
3. skupina pozemkov pre účely predaja pod obydľím v rómskej Malej osade blízkej mestu nachádzajúce sa v ZÚ mesta Medzev **4,90 €/m²**
4. skupina pozemkov - pozemok reg E mimo ZÚO pod obydľím v malej rómskej osade LV č. 2661, 1193 **5,77 €/m²**
5. skupina pozemkov - z E 1462- p.č. 11466/4 s výmerou 663 m² ako športová plocha podľa ÚP na bývalom smetisku a p.č. 1118/1 Ostatná plocha mimo ZÚ mesta - **1,81 €/m²**, patria tu aj pozemok p.č. CKN 11459 a 11452/2
6. skupina pozemkov - p.č. CKN 1593/3 záhrada s malou výmerou - využitie na záhradu a p.č. 756 výmerou 31 m² po **6,02 €/m²**
7. skupina pozemkov - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO - Veľká osada p.č. 3084, 3085, 3086, 3090, 3091, 3092, 3093, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3106, 3108, 3109, 3110, 3116 **5,14 €/m²**
8. skupina pozemkov TTP mimo ZÚO nad 1000 m² - Šugovská dolina 11510/1, 1528, 11485, 1484 **5,58 €/m²**
9. skupina pozemkov ostatné plochy v ZÚO parc.č. 891/1 CKN pri bytovkách **9,06 €/m²**
10. skupina pozemkov TTP mimo ZÚO Grunt p.č. 1791 pri cintoríne Paláček nad 1000 m² **4,88 €/m²**
11. skupina pozemkov zast. plochy a nádvoria, ostatné plochy v ZÚO 825 CKN a p.č. 3140/3 EUCOS **8,05 €/m²**
12. skupina pozemkov TTP v ZÚO do 1000 m² p.č. 3074, 1920, **8,36 €/m²**
13. skupina pozemkov - záhrada v ZÚO - vodná plocha bez vody LV 2661 p.č. 3217/3 **6,02 €/m²**

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 1.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely v zastavanom území mesta, p.č. 2765 je pod cestnou komunikáciou ul. Revolučná.

P.č. EKN 3129/5 sa nachádza v uliciach Hámornícka, Partizánska a Miroslavská - pozemky v zastavanom území mesta, okolo rodinných domov, prístupové parcely.

Vyhľadka 492/2004

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

dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

Predmetom ohodnotenia sú podľa LV nielen parcely registra C ale aj parcely registra E, ktoré sú obchodovateľné ale výmery parciel nie sú záväzné.

1. KN C č. 11466/1, druh pozemku ostatná plocha
- ohodnotiť pozemky parcely KN C č. 11459, druh pozemku ostatná plocha a KN C č. 11452/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (zámena pozemkov s pozemkami mesta)
2. KN C č. 2262, druh pozemku záhrada
- ohodnotiť pozemok parcely KN C č. 2260, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v rozsahu KN E č. 3129/5 (zámena pozemkov s pozemkami mesta)
3. Parcely v obvode JPÚ ide o novovzniknuté parcely KN C č. 3001-3286 v intraviláne, Veľká osada
4. KN C č. 2585 v rozsahu cintorína - verejný záujem EKN 859, 865, 866, 867, 868
5. KN C č. 11323 lesný pozemok, v rozsahu 1118/1 pod komunikáciou - ostatná plocha
6. KN C č. 2486/1 v rozsahu E KN č. 3081 TTP a 3076 TTP v zastavanom území obce - ihrisko a kúpalisko

Nové parcely :

1. KN C č. 2203/1, druh pozemku trvalý trávny porast v ZÚO v rozsahu existujúcich záhrad
2. KN C č. 11173/1 v rozsahu KN E č. 1173/6, 1174, 1175 - TTR mimo ZÚO verejný záujem
3. KN C č. 2765 Zastavaná plocha a nádvoria využitie 22 inž. komunikácia v rozsahu oplotených predzáhradok

Predmetom ohodnotenia je p.č. 2600 s výmerou 2104 m² vedená na LV č. 1294 ako Zastavaná plocha a nádvorie v ZÚO Medzev. Parcela je prístupná p.č. 2584/2 Zastavaná plocha a nádvorie evidovaná na LV č. 2661 s využitím 22 inžinierska komunikácia. Využitie podľa GP.

E 859, 865, 866, 867 rozšírenie cintorína

E 1118/1 s výmerou 749 m² ost pl pod halami Rosenberg nepravidelný tvar ostatná plocha mimo ZUO

E 3081 a 3076 TTP v ZÚO plochy športu podľa územného plánu

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je vypracovaný aj na mernú jednotku 1 m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
EKN 3129/5	zastavaná plocha a nádvorie	2187,00	1/1	2187,00
CKN 2765	zastavaná plocha a nádvorie	3511,00	1/1	3511,00
Spolu výmera				5 698,00

Obec:

Medzev

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	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90
	spoluvlastnícke podiely	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,90$	2,7294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7294$	9,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. EKN 3129/5	$2\,187,00 \text{ m}^2 * 9,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 814,22
parc. č. CKN 2765	$3\,511,00 \text{ m}^2 * 9,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 809,66
Spolu		51 623,88

2.1.1.2 2a.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m²**POPIS**

Pozemky EKN 1173/6, 1174, 1175 sú súčasťou p.č. CKN 11173/1 a nachádzajú sa v lokalite Pri ČOV. Evidované sú ako parcely registra E.

Predmetom ohodnotenia sú trvalé trávnaté porasty nachádzajúce sa mimo zastavaného územia mesta Medzev, ktoré sú určené územným plánom na plochy občianskeho využitia a plochy športu. Výpočet pre stanovenie hodnoty vychádza z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Medzev s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov 3,32 €/m².

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{MJ} \text{ €/m}^2$ kde M - výmera pozemku v m².

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ €/m}^2$

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$k_{PD} = k_S * k_v * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R \text{ /-/}$ objektivizujúce koeficienty

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,5-2,0)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,9-2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8-1,2)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8-1,5)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,0)

kR- koeficient redukujúcich faktorov (0,2-0,99)

Podľa nepísaných pravidiel je možné pozemky rozdeliť do výmery 1000 m² a nad 1000 m².

Pozemky s menšími výmerami majú jednotkovú hodnotu vyššiu ako pozemky s väčšími výmerami.

Pozemky sa nachádzajú vo vstupnej časti do mesta od Košíc, vľavo pod cestou. Severovýchodne od veľkej osady.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1173/6 EKN	trvalý tráv. porast	10224,00	1/1	10224,00
1174 EKN	trvalý tráv. porast	3389,00	1/1	3389,00
1175 EKN	trvalý tráv. porast	3938,00	1/1	3938,00
Spolu výmera				17 551,00

Obec:

Medzev

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	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 3,00 * 0,80	1,6796
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 1,6796	5,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1173/6 EKN	10 224,00 m ² * 5,58 €/m ² * 1/1	57 049,92
parcela č. 1174 EKN	3 389,00 m ² * 5,58 €/m ² * 1/1	18 910,62
parcela č. 1175 EKN	3 938,00 m ² * 5,58 €/m ² * 1/1	21 974,04
Spolu		97 934,58

2.1.1.3 2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m², v ZÚO

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú trvalé trávnaté porasty nachádzajúce sa v zastavanom území obce, ktoré sú určené územným plánom na plochy občianskeho využitia a plochy športu. Keďže sa parcely E nachádzajú v zastavanom území - v blízkosti sídliska Mladost', v blízkosti cintorína, ihriska a kúpaliska výpočet pre stanovenie hodnoty vychádza z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Medzev s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov 3,32 €/m².

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{MJ} / \text{€} / \text{kde } M - \text{výmera pozemku v m}^2$.

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VSH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} / \text{€} / \text{m}^2 /$

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ /-/ objektivizujúce koeficienty

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,5-2,0)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,9-2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8-1,2)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8-1,5)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,0)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,2-0,99)

Podľa nepísaných pravidiel je možné pozemky rozdeliť do výmery 1000 m² a nad 1000 m².

Pozemky s menšími výmerami majú jednotkovú hodnotu vyššiu ako pozemky s väčšími výmerami.

Predložené pozemky druhu trvalé trávnaté porasty nachádzajúce sa v ZÚO boli pre výpočet rozdelené do 2 skupín.

Podľa územného plánu p.č. 3081, 3076 E sú plochami športu, ostatné sú v okolí ihriska. Z východu aj západu je lokalita medzi 2 vetvami ulice Miroslavská.

Redukujúci koeficient zohľadňuje spoluvlastníctvo viacerých vlastníkov pozemku, ktorý treba vysporiadať.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3081 E ihrisko	trvalý tráv. porast	8414,00	1/1	8414,00
3076 pri kúp.	trvalý tráv. porast	3204,00	1/1	3204,00
859	trvalý tráv. porast	1448,00	1/1	1448,00
865	trvalý tráv. porast	1250,00	1/1	1250,00
866	trvalý tráv. porast	528,00	1/1	528,00
867	trvalý tráv. porast	629,00	1/1	629,00
868	trvalý tráv. porast	2238,00	1/1	2238,00
2203/1	trvalý tráv. porast	3597,00	1/1	3597,00
Spolu výmera				21 308,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
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.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 3,00 * 0,80$	2,2395
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2395$	7,44 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3081 E ihrisko	$8\,414,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	62 600,16
parc. č. 3076 pri kúp.	$3\,204,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 837,76
parc. č. 859	$1\,448,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 773,12
parc. č. 865	$1\,250,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 300,00
parc. č. 866	$528,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 928,32
parc. č. 867	$629,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 679,76
parc. č. 868	$2\,238,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 650,72
parc. č. 2203/1	$3\,597,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 761,68
Spolu		158 531,52

2.1.1.4 2.c skupina TTP v ZÚO do 1000 m²**POPIS**

Podľa nepísaných pravidiel je možné rozdeliť pozemky do výmery 1000 m² a nad 1000 m², tiež podľa toho či sa nachádzajú v zastavanom území mesta alebo mimo zastavaného územia mesta, zohľadňuje sa aj využitie pozemku podľa územného plánu. Bola stanovená jednotková hodnota pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
853	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V_{H MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 3,00 * 0,90$	2,5194
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5194$	8,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 853	$1,00 \text{ m}^2 * 8,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8,36
Spolu		8,36

2.1.1.5 3.skupina obydľia mimo ZÚO 2661 - Malá osada**POPIS**

Pozemky v k.ú. mesta Medzev - rómske osídlenie. Pri zisťovaní jednotkovej ceny pozemkov sa vychádza z budúceho účelu využitia pozemkov - podľa GP sú to zastavané plochy a nádvoria v lokalite Malej osady so záujmom o kúpu pozemkov okolo existujúcich domov mimo ZÚ mesta.

V zmysle Vyhlášky 213/2017 čl. 1.odst. E 3.1.1 pre Mesto Medzev bola stanovená východisková cena 3,32 €/m². Hodnota sa upravuje koeficientmi v zmysle príslušného zákona a Metodiky ÚSI, ktorými sa charakterizujú pomery v obci, záujem o pozemky, ich vybavenosť a prístup k nim, jedná sa o záujem zo strany rómskeho obyvateľstva.

Mesto Medzev má cca 4400 obyvateľov z toho cca 1500 patrí k rómskemu obyvateľstvu. Podľa LV sú to pozemky registra E, druh trvalé trávnaté porasty podľa GP zastavané plochy a nádvoria.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11313/30	zastavaná plocha a nádvorie	249,00	1/1	249,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V_{HM} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne	0,60

	vylúčenými skupinami obyvateľstva	
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,95
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
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.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,60 * 0,80 * 0,95 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	1,4774
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4774$	4,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11313/30	$249,00 \text{ m}^2 * 4,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 220,10
Spolu		1 220,10

2.1.1.6 4. skupina zast. plochy v ZÚO Malá osada LV č. 2661, 1193**POPIS**

Vyhláška 492/2004

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Predmetom ohodnotenia sú aj parcely registra E, ktoré sú obchodovateľné ale výmery parciel nie sú záväzné. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite Malej osady, ktorá sa nachádza v ZÚ mesta v blízkosti centra mesta, v jej zastavanom území.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
901 C ostatná plocha	ostatná plocha	1407,00	1/1	1407,00
902 C	zastavaná plocha a nádvorie	589,00	1/1	589,00
901/6	ostatná plocha	99,00	1/1	99,00
Spolu výmera				2 095,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00
	<i>spoluvlastnícke podiely</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,50 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	1,7375
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7375$	5,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 901 C ostatná plocha	$1\,407,00 \text{ m}^2 * 5,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 118,39
parcely č. 902 C	$589,00 \text{ m}^2 * 5,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 398,53
parcely č. 901/6	$99,00 \text{ m}^2 * 5,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	571,23
Spolu		12 088,15

2.1.1.7 5. skupina - mimo ZÚO zápl. oblasť a ostatná plocha LV č. 2304, 1294, 167**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je podľa LV č. 167 rovinatý pozemok nepravidielného tvaru p.č. 11459 a obdĺžnikový pozemok, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce-mesta Medzev, ktoré patrí do Košíc-okolia a je vzdialené 35 km východným smerom od krajského mesta Košice. Nachádza sa na SV od Veľkej osady, plánované využitie pozemok podľa územného plánu je určený na plochy športu. P.č. 11459 Ostatná plocha - využitie pozemku 33 - pozemok kt. slúži na ťažbu nerastov a surovín.

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

dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Všeobecná hodnota pozemku v zastavanom území obce sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} \text{ (€)}$$

kde M - výmera pozemku v m², VŠH MJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V\dot{H}M_{\text{J}} \cdot k_{\text{PD}} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

kde VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa klasifikácie obce, obec Medzev sa nachádza 35 km od krajského mesta Košice

Východisková hodnota krajského mesta má jednotkovú východiskovú hodnotu 26,56 €/m²

kPD - koeficient polohovej diferenciacie a vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{s}} \cdot k_{\text{v}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{P}} \cdot k_{\text{t}} \cdot k_{\text{z}}$$

Jednotlivé koeficienty sa stanovujú podľa uvedených hodnôt v Prílohe č. 3, Vyhlášky MS SR 492/2004, platnej od 1. septembra 2004 v znení Vyhlášok MS SR č. 605/2008 a 626/2007, a vyhlášky 254/2010, 213/2017.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Z p.č. 1462 E p.č. 11466/4 mimo ZÚO	ostatná plocha	663,00	1/1	663,00
1118/1 E zápl. úz. Bodvy	ostatná plocha	749,00	1/1	749,00
11452/2	zastavaná plocha a nádvorie	5753,00	1/1	5753,00
11459	ostatná plocha	22579,00	1/1	22579,00
Spolu výmera				29 744,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50
k _D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k _z	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej)	3,00

koeficient zvyšujúcich faktorov	zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh moŕnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,80 * 0,90 * 0,80 * 3,00 * 0,90$	0,5443
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5443$	1,81 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. Z p.č. 1462 E p.č. 11466/4 mimo ZÚO	$663,00 \text{ m}^2 * 1,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 200,03
parcela č. 1118/1 E zápl. úz. Bodvy	$749,00 \text{ m}^2 * 1,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 355,69
parcela č. 11452/2	$5 753,00 \text{ m}^2 * 1,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 412,93
parcela č. 11459	$22 579,00 \text{ m}^2 * 1,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	40 867,99
Spolu		53 836,64

2.1.1.8 6. skupina - záhrada v ZÚO - LV 2661 záhrada v ZÚO**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je záhrada s výmerou 23 m² a 31 m² so spôsobom využitia na záhradu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1593/3 v ZÚO	záhrada	23,00	1/1	23,00
756	záhrada	31,00	1/1	31,00
Spolu výmera				54,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri beŕnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	1,8144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	6,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1593/3 v ZÚO	$23,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	138,46
parcely č. 756	$31,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	186,62
Spolu		325,08

2.1.1.9 7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada**POPIS**

Pozemky sa nachádzajú vo Veľkej osade pod priemyselnou zónou a sú v zastavanom území obce na LV vedené ako zastavané plochy a nádvoria. Ich jednotková cena stanovená výpočtom je 5,14 €/m².

Veľká rómska osada sa nachádza na juhovýchodnom okraji mesta Medzev, čiastočne je v zastavanom území mesta a čiastočne mimo zastavaného územia mesta Medzev, je vzdialenejšia od mesta ako Malá osada - pozri mapu vo fotodokumentácii. Parcely sú evidované na LV č. 5376 ide o parcely č. 3001-3286, hodnota bola stanovená len pre tie pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce - na LV je v stĺpci umiestnenie pozemku 1 - pozemok v zastavanom území obce. Je stanovená jednotková hodnota pozemku.

Pozemky mimo zastavaného územia obce vo Veľkej osade majú jednotkovú hodnotu ako pri JPU 4,11 €/m², podľa LV umiestnenie pozemku v 2 - mimo zastavaného územia obce.

Hodnota 5,14 €/m² platí pre pozemky v zastavanom území obce vo Veľkej osade na jej začiatku, so všetkými inžinierskymi sieťami, prístupovými cestami, so záujmom o kúpu pozemkov pre výstavbu rodinných domov pre marginalizované skupiny.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3084	zastavaná plocha a nádvorie	83,00	1/1	83,00
3085	zastavaná plocha a nádvorie	694,00	1/1	694,00
3086	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
3090	zastavaná plocha a nádvorie	103,00	1/1	103,00
3091	zastavaná plocha a nádvorie	263,00	1/1	263,00
3092	zastavaná plocha a nádvorie	41,00	1/1	41,00
3093	zastavaná plocha a nádvorie	93,00	1/1	93,00
3100	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00
3101	zastavaná plocha a nádvorie	126,00	1/1	126,00
3102	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
3103	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
3104	zastavaná plocha a nádvorie	73,00	1/1	73,00
3106	zastavaná plocha a nádvorie	434,00	1/1	434,00

3108	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	46,00
3109	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	17,00
3110	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
3116	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
Spolu výmera				2 246,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>pozemok v zastavanom území obce</i>	0,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>prebieha výstavba, zvýšený záujem zo strany marginalizovaných skupín</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,50 * 0,85 * 1,00 * 1,35 * 3,00 * 1,00$	1,5491
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5491$	5,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3084	$83,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	426,62
parcels č. 3085	$694,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 567,16
parcels č. 3086	$51,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	262,14
parcels č. 3090	$103,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	529,42
parcels č. 3091	$263,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 351,82
parcels č. 3092	$41,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	210,74
parcels č. 3093	$93,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	478,02

parcelsa č. 3100	72,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	370,08
parcelsa č. 3101	126,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	647,64
parcelsa č. 3102	23,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	118,22
parcelsa č. 3103	50,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	257,00
parcelsa č. 3104	73,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	375,22
parcelsa č. 3106	434,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	2 230,76
parcelsa č. 3108	46,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	236,44
parcelsa č. 3109	17,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	87,38
parcelsa č. 3110	1,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	5,14
parcelsa č. 3116	76,00 m ² * 5,14 €/m ² * 1/1	390,64
Spolu		11 544,44

2.1.1.10 8.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m² Šugovská dolina

POPIS

Podľa územného plánu je lokalita Šugovská dolina riešená ako Relaxačno oddychová zóna pre autoturistiku, cykloturistiku a pešiu zónu. Prístup do rekreačnej časti je účelovou komunikáciou - pôvodne bola lesnou cestou napojenou na II/548. V súčasnosti ide o jej úpravu, preto sa oceňuje aj časť prilahlých pozemkov k ceste. V lokalite sú súkromné chaty, domov dôchodcov, penzión.

Predmetom ohodnotenia sú trvalé trávnaté porasty nachádzajúce sa mimo zastavaného územia mesta Medzev, ktoré sú určené územným plánom na plochy občianskeho využitia a plochy športu. Výpočet pre stanovenie hodnoty vychádza z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Medzev s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov 3,32 €/m².

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

$V_{SHpoz} = M \cdot V_{SH} MJ / \text{€} / \text{kde } M - \text{výmera pozemku v m}^2$.

$V_{SH} MJ$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V_{SHMJ} = V_{H MJ} \cdot k_{PD} / \text{€} / \text{m}^2 /$

k_{PD} koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_{PI} \cdot k_Z \cdot k_R / - /$ objektivizujúce koeficienty

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,5-2,0)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,9-2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8-1,2)

k_{PI} - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8-1,5)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,0)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,2-0,99)

Podľa nepísaných pravidiel je možné pozemky rozdeliť do výmery 1000 m² a nad 1000 m².

Pozemky s menšími výmerami majú jednotkovú hodnotu vyššiu ako pozemky s väčšími výmerami.

Pozemky sa nachádzajú vo vstupnej časti do mesta od Košíc, vľavo pod cestou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11510/1 CKN	trvalý tráv. porast	6129,00	1/1	6129,00
1528 EKN cirkevný pozemok	trvalý tráv. porast	3651,00	1/1	3651,00
11485 CKN	trvalý tráv. porast	5230,00	1/1	5230,00

1484 EKN T	trvalý tráv. porast	14635,00	1/1	14635,00
Spolu výmera				29 645,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
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.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 3,00 * 0,80$	1,6796
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6796$	5,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 11510/1 CKN	$6\,129,00 \text{ m}^2 * 5,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 199,82
parcels č. 1528 EKN cirkevný pozemok	$3\,651,00 \text{ m}^2 * 5,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 372,58
parcels č. 11485 CKN	$5\,230,00 \text{ m}^2 * 5,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 183,40
parcels č. 1484 EKN T	$14\,635,00 \text{ m}^2 * 5,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81 663,30
Spolu		165 419,10

2.1.1.11 9.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev**POPIS**

Predmetom ohodnotenia bola p.č. 891/1 CKN, ktorá tvorí dvor pri bytovkách, prechádza cez neho verejné vodovodné potrubie, je zriadené na LV1917 vecné bremeno strpieť potrubie v rámci aj ochranného pásma. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je vypracovaný aj na mernú jednotku 1 m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
891/1 CKN pri bytovke	zastavaná plocha a nádvorie	3544,00	1/1	3544,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90
	spoluvlastnícke podiely	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,90$	2,7294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7294$	9,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 891/1 CKN pri bytovke	$3\,544,00 \text{ m}^2 * 9,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 108,64
Spolu		32 108,64

2.1.1.12 10.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m² pri cintoríne**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. EKN 1791, ktorá sa nachádza v časti Grunt pri starom cintoríne.

Pozemok je zalesnený, nachádza sa pri cintoríne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1791	trvalý tráv. porast	3899,00	1/1	3899,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 3,00 * 0,70$	1,4697
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4697$	4,88 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1791	$3\,899,00 \text{ m}^2 * 4,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 027,12
Spolu		19 027,12

2.1.1.13 11.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta p.č. CKN 825 a p.č. EKN 3140 - chodník a priestor - EUCOS.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
825 CKN	zastavaná plocha a nádvorie	1605,00	1/1	1605,00
3140/3	zastavaná plocha a nádvorie	3603,00	1/1	3603,00
Spolu výmera				5 208,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	chodník pri EUCOS	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,80$	2,4261
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4261$	8,05 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 825 CKN	$1\,605,00 \text{ m}^2 * 8,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 920,25
parcely č. 3140/3	$3\,603,00 \text{ m}^2 * 8,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 004,15
Spolu		41 924,40

2.1.1.14 12. skupina TTP v ZÚO do 1000 m²**POPIS**

V skupine sa nachádzajú parcely mesta v zastavanom území mesta – pri otočke, ide o parcely s trávnatým porastom v záplavovej časti, nespевnený svah, terén na konci ulice.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3074	trvalý tráv. porast	392,00	1/1	392,00
1920	trvalý tráv. porast	846,00	1/1	846,00
Spolu výmera				1 238,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V H_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 3,00 * 0,90$	2,5194
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5194$	8,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3074	$392,00 \text{ m}^2 * 8,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 277,12
parcely č. 1920	$846,00 \text{ m}^2 * 8,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 072,56
Spolu		10 349,68

2.1.1.15 13. skupina - záhrada v ZÚO - vodná plocha LV 2661**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je záhrada v ZÚO evidovaná na LV ako vodná plocha, v súčasnosti je pozemok dlhodobo bez vody. Sú to pozemky na konci záhrad, v blízkosti ihriska.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3217/3 vodná plocha bez vody	vodná plocha	845,00	1/1	845,00

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	1,8144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8144$	6,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3217/3 vodná plocha bez vody	$845,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 086,90
Spolu		5 086,90

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov v k.ú. Medzev, obec Medzev, Košice-okolie podľa predložených listov vlastníctva pri zadelení pozemkov do skupín a stanoviť jednotkovú všeobecnú hodnotu pre určitý typ pozemku a lokalitu.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
1.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev - parc. č. EKN 3129/5 (2 187 m ²)	19 814,22
1.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev - parc. č. CKN 2765 (3 511 m ²)	31 809,66
Jednotková všeobecná hodnota pozemku ZP a Ost. Plochy v ZÚ mesta	9,06 €/m²
2a.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² - parc. č. 1173/6 EKN (10 224 m ²)	57 049,92
2a.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² - parc. č. 1174 EKN (3 389 m ²)	18 910,62
2a.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² - parc. č. 1175 EKN (3 938 m ²)	21 974,04
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP mimo v ZÚ mesta pred vstupom do mesta	5,58 €/m²
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 3081 E ihrisko (8 414 m ²)	62 600,16
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 3076 pri kúp. (3 204 m ²)	23 837,76
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 859 (1 448 m ²)	10 773,12
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 865 (1 250 m ²)	9 300,00
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 866 (528 m ²)	3 928,32
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 867 (629 m ²)	4 679,76
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 868 (2 238 m ²)	16 650,72
2b. skupina - trvalý trávnatý porast nad 1000 m ² , v ZÚO - parc. č. 2203/1 (3 597 m ²)	26 761,68
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP v ZÚ mesta	7,44 €/m²
2.c skupina TTP v ZÚO do 1000 m ² - parc. č. 853 (1 m ²) Jednotková hodnota	8,36€/m²
3.skupina obydlia mimo ZÚO 2661 - Malá osada - parc. č. 11313/30 (249 m ²)	1 220,10
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP mimo ZÚ mesta Malá osada	4,90 €/m²
4. skupina zast.plochy v ZÚO Malá osada LV č. 2661, 1193 - parc. č. 901 C ostatná plocha (1 407 m ²)	8 118,39
4. skupina Zast.plochy v ZÚO Malá osada LV č. 2661, 1193 - parc. č. 902 C (589 m ²)	3 398,53
4. skupina Zast.plochy v ZÚO Malá osada LV č. 2661, 1193 - parc. č. 901/6 (99 m ²)	571,23
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP v ZÚ mesta Malá osada	5,77 €/m²
5. skupina - mimo ZÚO zápl. oblasť a ostatná plocha LV č. 2304, 1294, 167 - parc. č. Z p.č. 1462 E p.č. 11466/4 mimo ZÚO (663 m ²)	1 200,03

5. skupina - mimo ZÚO zápl. oblasť a ostatná plocha LV č. 2304, 1294, 167 - parc. č. 1118/1 E zápl. úz. Bodvy (749 m ²)	1 355,69
5. skupina - mimo ZÚO zápl. oblasť a ostatná plocha LV č. 2304, 1294, 167 - parc. č. 11452/2 (5 753 m ²)	10 412,93
5. skupina - mimo ZÚO zápl. oblasť a ostatná plocha LV č. 2304, 1294, 167 - parc. č. 11459 (22 579 m ²)	40 867,99
Jednotková všeobecná hodnota pozemku mimo ZÚ mesta zápl.oblasť, bývalé smetisko	1,81 €/m²
6. skupina - záhrada v ZÚO - LV 2661 záhrada v ZÚO - parc. č. 1593/3 v ZÚO (23 m ²)	138,46
6. skupina - záhrada v ZÚO - LV 2661 záhrada v ZÚO - parc. č. 756 (31 m ²)	186,62
Jednotková všeobecná hodnota pozemku záhrada v ZÚ mesta	6,02 €/m²
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3084 (83 m ²)	426,62
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3085 (694 m ²)	3 567,16
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3086 (51 m ²)	262,14
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3090 (103 m ²)	529,42
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3091 (263 m ²)	1 351,82
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3092 (41 m ²)	210,74
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3093 (93 m ²)	478,02
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3100 (72 m ²)	370,08
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3101 (126 m ²)	647,64
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3102 (23 m ²)	118,22
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3103 (50 m ²)	257,00
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3104 (73 m ²)	375,22
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3106 (434 m ²)	2 230,76
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3108 (46 m ²)	236,44
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3109 (17 m ²)	87,38
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3110 (1 m ²)	5,14
7.skupina - zastavané plochy a nádvoria v ZÚO -Veľká osada - parc. č. 3116 (76 m ²)	390,64
Jednotková všeobecná hodnota pozemku v ZÚ mesta Veľká osada LV 5376	5,14 €/m²
8.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² Šugovská dolina - parc. č. 11510/1 KKN (6 129 m ²)	34 199,82
8.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² Šugovská dolina - parc. č. 1528 EKN cirkevný pozemok (3 651 m ²)	20 372,58
8.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² Šugovská dolina - parc. č. 11485 KKN (5 230 m ²)	29 183,40
8.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² Šugovská dolina - parc. č. 1484 EKN T (14 635 m ²)	81 663,30
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP mimo ZÚ mesta	5,58 €/m²
9.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev - parc. č. 891/1 KKN pri bytovke (3 544 m ²)	32 108,64
Jednotková všeobecná hodnota pozemku Zast. plochy v ZÚ mesta	9,06 €/m²
10.skupina trvalý trávnatý porast mimo ZÚO nad 1000 m ² pri cintoríne - parc. č. 1791 (3 899 m ²)	19 027,12
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP mimo ZÚ mesta pri starom cintoríne	4,88 €/m²
11.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev - parc. č. 825 KKN (1 605 m ²)	12 920,25
11.skupina zast. plochy a ostatné plochy v ZÚ mesta Medzev - parc. č. 3140/3 (3 603 m ²)	29 004,15

Jednotková všeobecná hodnota pozemku Zast. plochy a Ostat. plochy v ZÚ mesta	8,05 €/m²
12. skupina TTP v ZÚO do 1000 m ² - parc. č. 3074 (392 m ²)	3 277,12
12. skupina TTP v ZÚO do 1000 m ² - parc. č. 1920 (846 m ²) otočka	7 072,56
Jednotková všeobecná hodnota pozemku TTP v ZÚ mesta	8,36 €/m²
13. skupina - záhrada v ZÚO - vodná plocha LV 2661 - parc. č. 3217/3 vodná plocha bez vody (845 m ²)	5 086,90
Jednotková všeobecná hodnota pozemku Vodná plocha -Záhrada v ZÚ mesta	6,02 €/m²
Spolu pozemky (123 325,00 m ²)	661 028,59
Všeobecná hodnota celkom	661 028,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	661 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstošestdesiatjedentisíc Eur	

V Košiciach, dňa 24.09.2025

Ing. Anna Pangrácová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z LV č. 2661, 3082, , 5345, 1917, 2398, 5285 a KM+mapy s vyznačením polohy, str. 28-56
2. Mapa mesta s vyznačením Malej a Veľkej osady, Šugovskej doliny, str.57
3. Fotodokumentácia, str.58-61

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912642.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 69/2025. Zároveň prehlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.