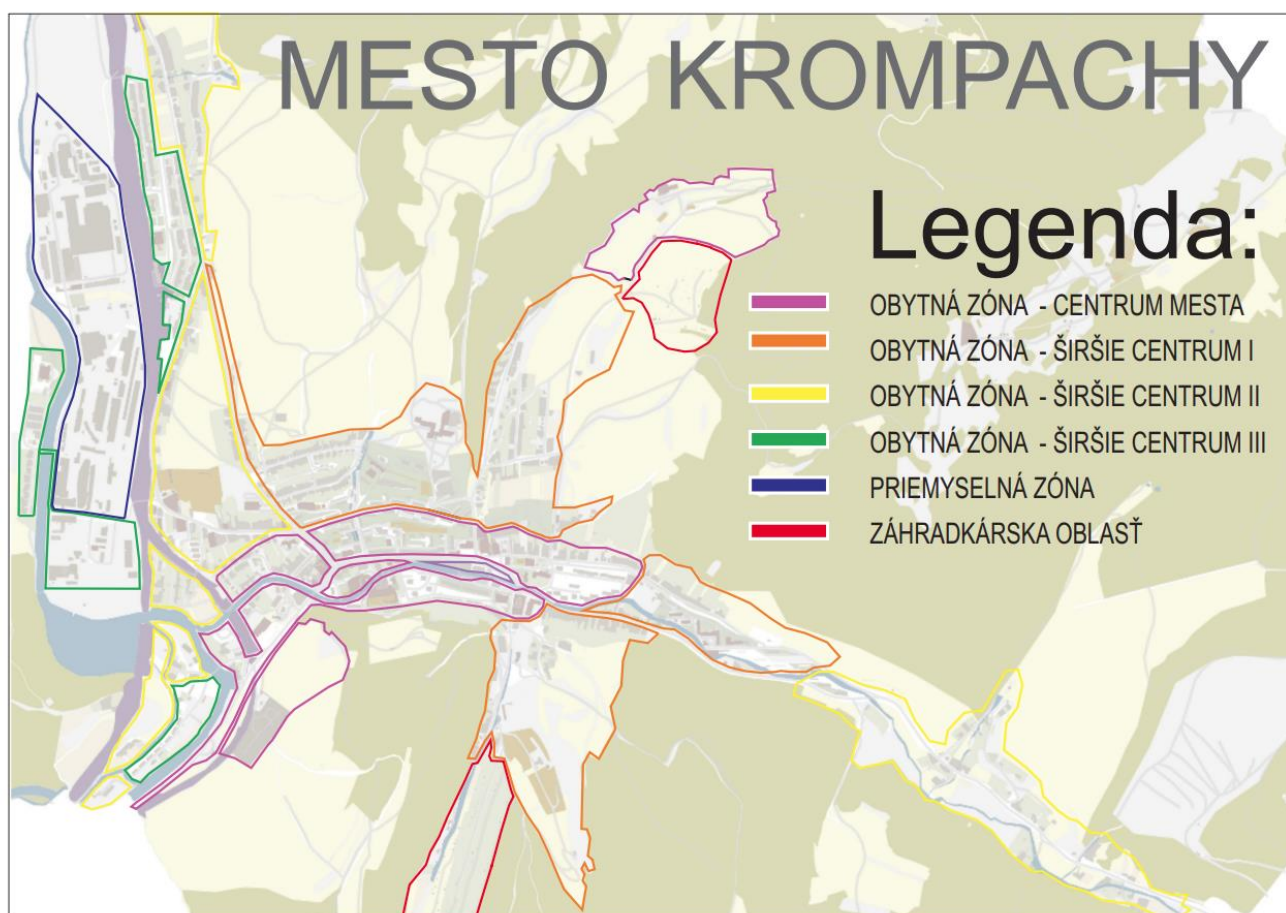




Cenová mapa pozemkov Krompachy



December 2021

OBSAH

I.	Cieľ a význam cenovej mapy pre mesto	3
II.	Rozdelenie mesta na jednotlivé lokality a ich charakteristika	4
III.	Základné parametre cenovej mapy	5
IV.	Doplňujúce parametre cenovej mapy	7
V.	Priemerná hodnota pozemkov jednotlivých lokalít Krompách	12
VI.	Záver	13

I. Cieľ a význam cenovej mapy pre mesto

1) Cenová mapa

Cenová mapa stavebných pozemkov je grafickým elaborátom, z ktorého je možno zistiť cenu stavebných pozemkov na území obce alebo jej časti. Obsahuje grafickú a textovú časť. Textová časť obsahuje vecnú analýzu základne miestneho trhu s nehnuteľnosťami a komentár k možnostiam jej ďalšieho rozvoja najmä vo vzťahu k veľkosti a charakteru obce, vnútorným a vonkajším faktorom a miestnym zvláštnostiam.

Stavebné pozemky v cenovej mape sa ocenia skutočne dojednanými cenami obsiahnutými v kúpnych zmluvách alebo ak nie sú pri spracovaní cenovej mapy zjednané ceny stavebných pozemkov v danej obci k dispozícii alebo sa nedajú použiť, pretože už nezodpovedajú úrovni dojednaných cien porovnateľných pozemkov ku dňu vypracovania cenovej mapy, zistia sa ceny na základe porovnania s dojednanými cenami obdobných pozemkov v danej obci alebo v iných porovnateľných obciach spadajúcich so rovnakej skupiny podľa počtu obyvateľov. Pri porovnaní sa vychádza zo zhodného účelu využitia, z obdobnej polohy v obci a zo zhodnej stavebnej vybavenosti pozemku.

2) Cieľ cenovej mapy pre mesto

Cieľom cenovej mapy je vytvorenie prehľadu priemerných cien pozemkov v jednotlivých zónach mesta Krompachy. Mesto Krompachy je rozdelené pre potreby cenovej mapy do 6 zón, kde sa zohľadňujú kritériá, ktoré rozdeľujú mesto na vopred určené lokality.

3) Význam cenovej mapy pre mesto

Cenová mapa má slúžiť pre vedenie mesta ako podklad pri predaji, prenájme, či inom úkone, kde je potrebné poznať reálnu hodnotu pozemku bez toho, aby sa musel vypracovávať znalecký posudok.

Cenová mapa môže urýchliť a zefektívniť predaj či prenájom pozemkov v meste. Taktiež môže táto cenová mapa slúžiť ako tzv. pomôcka pri nadobúdaní pozemkov do vlastníctva mesta. Ceny stavebných pozemkov sa určujú podľa metodiky, ktorú používajú znalci pri oceňovaní pozemkov a odlišujú sa od toho, kde sa pozemok nachádza.

II. Rozdelenie mesta na jednotlivé lokality a ich charakteristika

Obytná zóna - centrum mesta	1	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Ulica M. Šprince Ulica Námestie slobody Lorencova ulica Hlavná ulica Trangusova ulica Mlynská Slovinská Poštová ulica Šturová ulica SNP - smer centrum mesta po križovatku SNP 7/Maurerova		kompletná vybavenosť: plyn, ELI, voda, kanalizácia, internet, káblová televízia	bytové domy, rodinné domy, garáže	zdravotné stredisko, lekáreň, ambulancia, obchody, služby, banka, oddychová zóna - park, detské ihrisko, fitness centrum, kostol, školy - základná, stredná, materská, špeciálna, polícia, mestský úrad, dom kultúry, autobusová zastávka, reštaurácie	rovina		zmiešané územie centrálné, územie čistého bývanie mestského typu (viacpodlažné)
Obytná zóna - širšie centrum I.	2	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Kúpeľná ulica Banická štvrť Ulica B. Ivana Cintorínska ulica Horská ulica Turistická ulica Partizánska ulica Sadová ulica Lesnícka Banská Zemanská Maurerova Robotnícka Veterná Stará cesta		plyn, ELI, voda, internet, káblová televízia, v prevažnej miere vybudovaná kanalizácia	bytové domy, rodinné domy, garáže	nemocnica, lekáreň, obchody, služby, detské ihrisko, multifunkčné ihrisko, wellness centrum, plaváreň, zahradkárská oblasť, UPSVaR, banka, TESCO, LIDL, autobazár, fitness centrum, škola - základná, stredná materská	svah, rovina		územie čistého bývanie mestského typu (viacpodlažné), územie čistého bývanie mestského typu (nízkopodlažné), územie čistého bývanie vidieckeho typu
Obytná zóna - širšie centrum II.	3	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Stará Maša Dolina SNP - časť od križovatky SNP 7 /Maurerova po vstup do mesta ul. Janka Jesenského ul. Kpt. Nálepku		plyn, ELI, voda, čiastočne vybudovaná kanalizácia	rodinné domy, garáže		svah, rovina	v blízkosti lokalít osídlenie MRK	drobná výroba a služby, územie čistého bývanie mestského typu (nízkopodlažné), územie priemyselnej výroby a skladov
Obytná zóna - širšie centrum III.	4	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Družstevná Stará Maša - časť rodinných domov od súp.č. 130B Hornádska - časť malá a veľká kolónia Rázusova 29.augusta		elektrina, voda	rodinné domy, bytové domy	železničná stanica	rovina	prevažne MRK	
Priemyselná zóna	5	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Hornádska ulica, 29.augusta - priemyselné závody		plyn, ELI, voda, kanalizácia, internet	priemyselný park, priemyselné fabriky	zdravotné stredisko	rovina		územie priemyselnej výroby a skladov
Zahradkárská oblasť	6	vybavenosť TI	zastavanie - prevládajúca zástavba	služby, školy, zdravotníctvo	svahovitosť lokality	štruktúra osídlenia	územný plán
Radost Čarda		ELI		zahradkárská oblasť	svah		územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti

III. Základné parametre cenovej mapy

Základné parametre		špecifikácia parametrov	koeficient
1	Lokalita a dopravné napojenie	atraktívna	1,45
		bez vplyvu	1,35
		menej atraktívna	0,9
2	Vybudovanie technickej a občianskej infraštruktúry	komplexná	1,5
		vybudovaná	1,35
		nevybudovaná	0,9
3	Charakter pozemku	zastavaný	1,45
		určený na výstavbu	1,25
		obmedzená zástavba	1
4	Nezamestnanosť	do 10%	1,45
		do 15%	1,2
		do 20%	1
5	Ekonomické parametre	bytová zástavba	1,45
		zmiešaná zástavba	1,35
		prevláda priemysel	1,1
		prevláda poľnohospodárstvo	1
6	Skladba obyvateľstva	bez rómskeho obyvateľstva	1,4
		zmiešané územie	1,2
		prevláda rómske obyvateľstvo	1
		rómska osada	0,7

1) Lokalita a dopravné napojenie

(koeficienty - bez vplyvu - 1,35; atraktívna - 1,45; menej atraktívna - 0,9)

Z hľadiska umiestnenia pozemku je dôležitá aj jeho dostupnosť a napojenie na centrum mesta a jednotlivé jeho satelity.

Bez vplyvu – v lokalite je vybudovaná sieť verejných a obecných prístupových komunikácií s povrchovou úpravou

Atraktívna - v lokalite je vybudovaná sieť verejných a obecných prístupových komunikácií s povrchovou úpravou a vybudovanou sieťou chodníkov pre peších a cyklistov

Menej atraktívna - v lokalite nie sú vybudované prístupy z verejných komunikácií, len spevnenými obecnými cestami úpravou

2) Vybudovanie technickej a občianskej infraštruktúry

(koeficienty – nevybudovaná - 0,9; vybudovaná - 1,35; komplexná - 1,5)

Občianska a technická infraštruktúra má značný vplyv na komplexnosť a kvalitu danej lokality z hľadiska jej využitia

Nevybudovaná - nie sú vybudované ani občianska ani technická vybavenosť

Vybudovaná - je vybudovaná len jedna a to občianska alebo technická vybavenosť

Komplexná - v lokalite sú vybudované i občianska i technická vybavenosť

3) Charakter pozemku

(koeficienty – zastavaný - 1,45; určený na výstavbu - 1,25; obmedzená zástavba - 1,0)

Charakter pozemku je veľmi dôležitý z hľadiska jeho využitia a zástavby.

Zastavaný pozemok – na takomto pozemku je možná zástavba IBV, KBV, priemyselných a poľnohospodárskych stavieb v zmysle schváleného územného plánu s vybudovanou technickou infraštruktúrou.

Určený na výstavbu – na takomto pozemku je možná zástavba IBV, KBV, priemyselných a poľnohospodárskych stavieb v zmysle schváleného územného plánu s nevybudovanou technickou infraštruktúrou.

Obmedzená zástavba – na takomto pozemku je možný len určitý druh zástavby a športových, rekreačných, prevádzkových budov.

4) Nezamestnanosť

(koeficienty – do 10% - 1,45; do 15% - 1,2; do 20% - 1)

Má značný vplyv na ekonomiku a štandard života obyvateľov v danom regióne a meste. Čím je nižšia tým sú ekonomické ukazovatele a štandard života vyšší, čím je nižšia tým sú tieto parametre a úroveň nižšia.

5) Ekonomické parametre

(koeficienty - prevláda priemysel - 1,1; prevláda poľnohospodárstvo – 1,0; bytová zástavba - 1,45; zmiešaná zástavba – 1,35)

Ekonomické parametre sú priamo závislé od vybudovanej siete priemyselných a poľnohospodárskych komplexov v danom meste a regióne. Rozhodujúca je prevládajúca zástavba v danej lokalite a to z hľadiska vplyvu na ekonomiku.

Pri priemyselnej zástavbe dochádza k znižovaniu nezamestnanosti a ekonomickému rozvoju.

Pri poľnohospodárskej zástavbe dochádza k znižovaniu nezamestnanosti ale menej výraznému ekonomickému rozvoju.

Pri bytovej zástavbe nedochádza k znižovaniu nezamestnanosti a miernemu ekonomickému rozvoju.

Pri zmiešanej zástavbe – výstavba polyfunkčných budov v danej lokalite.

6) Skladba obyvateľstva

(koeficienty - bez rómskeho obyvateľstva – 1,4; s prevládajúcim rómskym obyv. – 1,0; zmiešané územie – 1,2; rómska osada – 0,7)

Rôznorodosť žijúceho obyvateľstva v jednotlivých lokalitách mesta má značný vplyv na jeho atraktivitu a rozvoj.

Lokality bez rómskeho obyvateľstva - majú vyšší index kvality života , sú atraktívne a je badateľný ich rozvoj.

Lokality s prevládajúcim rómskym obyvateľstvom - majú nízky index kvality života , nie sú atraktívne a nie je badateľný ich rozvoj.

Zmiešané územia - majú priemerný index kvality života , sú atraktívnejšie a je badateľný ich mierny rozvoj.

Rómska osada – majú nízky index kvality života, nie sú atraktívne a nie je v týchto lokalitách badateľný rozvoj.

IV. Dopĺňujúce parametre cenovej mapy

Dopĺňujúce parametre *		špecifikácia parametrov	koeficient
1	Legislatívne obmedzenia	Obmedzenia, kt. ustanovuje zákon o ochrane prírody a krajiny	0,9
		Obmedzenia na území chránenej vodohospodárskej oblasti	0,9
2	Prírodné riziká	Ohrozenie povodňou	0,85
		Oňhrozenie veternou eróziou	0,9
		Radónové riziko	0,8
		Ohrozenie zakladania stavieb	0,8
3	Ochranné pásma	Ochranné pásma cestných komunikácií	0,9
		Ochranné pásma elektrických vedení	0,85
		Pásma hygienickej ochrany skládok odpadov	0,8
		Ochranné pásma železníc a iných dráh	0,9
4	Znečistenie	Znečistenie pôdy	0,9
		Znečistenie ovzdušia	0,9

*Dopĺňujúce parametre v prípade ak sa vyskytujú tak sa použije koeficient vyskytujúceho sa doplnkového parametra a v prípade , že sa nevyskytujú tak sa berie do výpočtu koeficient 1,0

1) Legislatívne obmedzenia

a) Obmedzenia, ktoré ustanovuje zákon o ochrane prírody a krajiny – (koeficient 0,9)

Územnou ochranou prírody a krajiny sa rozumie ochrana prírody a krajiny na území Slovenskej republiky alebo jeho časti. Pre územnú ochranu prírody a krajiny sa ustanovuje **5 stupňov ochrany**. Rozsah obmedzení sa so zvyšujúcim stupňom ochrany zväčšuje . Na území, na ktorom platí piaty stupeň ochrany, sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody na vykonávanie činností, pri ktorých sa vyžaduje už v II. ochrannom stupni, resp. v III. ochrannom stupni, resp. v IV. ochrannom stupni.

b) Obmedzenia na území chránenej vodohospodárskej oblasti – (koeficient 0,9)

Chránená vodohospodárska oblasť je vymedzené významné územie prirodzenej akumulácie povrchových vôd a podzemných vôd, na ktorom sa prirodzeným spôsobom tvoria a obnovujú zásoby povrchových vôd a podzemných vôd. Chránenými vodohospodárskymi oblasťami sú územia:

- Žitného ostrova,
- Strážovských vrchov,
- Beskýd a Javorníkov,
- Veľkej Fatry,
- Nízkych Tatier (západná časť a východná časť),
- Horného povodia Ipľa, Rimavice a Slatiny,
- Muránskej planiny,
- Horného povodia rieky Hnilec,
- Slovenského krasu (Plešivská planina a Horný vrch),
- Vihorlatu.

2) Prírodné riziká

a) Ohrozenie povodňou – (koeficient 0,85)

Povodňové mapy je zjednodušený spoločný názov pre mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika.

Mapy povodňového ohrozenia sa vypracúvajú pre geografické oblasti, v ktorých bola v predbežnom hodnotení povodňového rizika identifikovaná existencia potenciálne významného povodňového rizika a oblasti, v ktorých možno predpokladať pravdepodobný výskyt významného povodňového rizika. Na mape povodňového ohrozenia je zobrazený rozsah záplav, ktoré by spôsobili povodne s priemernou dobou opakovania od za raz 5 rokov až po raz za 1000 rokov, prípadne iná povodeň s výnimočne nebezpečným priebehom.

Mapy povodňového rizika obsahujú údaje o potenciálne nepriaznivých dôsledkoch záplav spôsobených povodňami, ktoré sú zobrazené na mapách povodňového ohrozenia. Na mapách povodňového rizika sú uvedené údaje o odhadovanom počte povodňou potenciálne ohrozených obyvateľov a o druhoch hospodárskych činností na povodňou potenciálne ohrozenom území. Ak sa v geografickej oblasti zobrazenej na mape povodňového rizika nachádzajú, potom sú na nej uvedené aj tieto ďalšie údaje:

- lokality s priemyselnými činnosťami, ktoré môžu pri zaplavení spôsobiť havarijné znečistenie vody,
- poloha potenciálne ohrozených území pre odber vody na ľudskú spotrebu a na rekreačné činnosti,
- lokality s vodami vhodnými na kúpanie,

- informácie o ďalších významných zdrojoch potenciálneho znečistenia vody po ich zaplavení počas povodne,
- územia, ktoré tvoria národnú sústavu chránených území a európsku sústavu navrhovaných a vyhlásených chránených území (NATURA 2000).

b) hrozenie veternou eróziou – (koeficient 0,9)

Veterná erózia je degradačným procesom, ktorý spôsobuje škody nielen na poľnohospodárskej pôde a výrobe, odnosom ornice, hnojív, osív a ničením poľnohospodárskych plodín, ale aj zanášaním komunikácií, vodných tokov, vytváraním návejov a znečisťovaním ovzdušia. Veterná erózia pôsobí rozrušovaním pôdneho povrchu mechanickou silou vetra (abrázia), odnášaním rozrušovaných častíc vetrom (deflácia) a ukladaním týchto častíc na inom mieste (akumulácia).

c) Radónové riziko – (koeficient 0,8)

Radón ohrozuje zdravé bývanie v stavebnom materiáli, vo vode a v pôdnom vzduchu. Keďže tento vzácny plyn vzniká v zemskej kôre, na zemský povrch preniká z relatívne veľkých hĺbok. Reálne nebezpečenstvo môže vzniknúť ak z podlažia budovy preniká cez rôzne škáry a netesnosti, prúdením vzduchu v objekte sa dostáva do miestností a tým vystavuje hrozbu pre zdravé bývanie

d) Ohrozenie zakladania stavieb – (koeficient 0,8)

Spodná hrana základu, čiže základová škára sa musí nachádzať v nezamrzenej hĺbke pod povrchom terénu. Nezamrznú hĺbku určuje norma. Nezamrzajúca hĺbka sa mení v závislosti od lokality a druhu základovej zeminy. Jedným z dôvodov, prečo venovať zvýšenú pozornosť a dôraz na správnu hĺbku založenia sú negatívne vplyvy sadania objektu vplyvom zmien únosnosti podlažia. Pri nedodržaní predpísanej hĺbky založenia a realizácii základov na výškovej úrovni, kde dochádza počas roka k premrzaniu podlažia základov hrozí s vysokou pravdepodobnosťou počas životnosti objektu k degradácii únosnosti základovej škáry a nerovnomernému sadaniu objektu. V zimnom období voda obsiahnutá v podlaží pod základom zamrzá, čím zväčšuje svoj objem a vznikajú sily, ktoré nerovnomerne zdvíhajú základovú škáru a samotné základy objektu. V jarnom období je efekt opačný, keď zamrznutá pôda rozmrzá a dochádza k poklesu pôdy a tým aj k poklesu základovej škáry, na ktorej sú položené základy.

Geológia podlažia záujmového územia definuje zvolenie vhodného typu základov. Zloženie a skladbu podlažia sa získava inžiniersko-geologickým prieskumom, ktorého cieľom je podrobná analýza a rozbor podlažia na základe odobraných vzoriek z miesta tvaru a skúšok únosnosti podlažia. Vzorky podlažia sú odobrané z určených miest niekoľkými spôsobmi. Medzi najčastejšie spôsoby odberu vzoriek patria kopané sondy,

alebo vrtné sondy. Zvolenie vhodného druhu závisí od veľkosti plánovaného objektu, dostupnosti v teréne a hĺbky geologického prieskumu. Výsledkom inžiniersko-geologického prieskumu je presné definovanie zloženia podložia, jeho vlastností a výšky hladiny podzemnej vody. Dôležitým údajom pre zakladanie a druhy základov je definovanie únosnosti podložia, ktoré sa získa napríklad dynamickou penetračnou skúškou.

Tvar a plocha základov. Zjednodušene by sa dalo povedať, že čím je väčšia plocha základu, cez ktorý sa prenáša zaťaženie do základovej škáry, tým je pravdepodobnosť sadanie objektu menšie.

Chyby počas užívania stavby. Zaťaženie a využívanie stavených konštrukcií odlišným spôsobom oproti predpokladanému užívaniu. Napríklad prekročenie navrhovaného statického zaťaženia stropných dosiek. Pôsobenie účinkov okolitého prostredia. Sem zaraďujeme napríklad zmenu hydrogeológie, poveternostné účinky, porušenie kanalizácie, alebo otrasy podložia

3) Ochranné pásma

a) Ochranné pásmo cestných komunikácií – (koeficient 0,9)

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo zastavaných území, slúžia cestné ochranné pásma pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určuje šírku pásiem vykonávací predpis. Cestné ochranné pásmo pre novovybudovanú alebo rekonštruovanú diaľnicu, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

b) Ochranné pásmo elektrických vedení – (koeficient 0,85)

V zmysle zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku. Ochranné pásmo sa stanovuje pre podzemné vedenie, nadzemné vedenie, výrobné elektriny a elektrické stanice. Do tejto skupiny možno ďalej pridať aj ochranné pásmo meracej, ochrannej, riadiacej, zabezpečovacej, informačnej a telekomunikačnej techniky.

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla.

Ochranné pásmo podzemného vedenia do 110 kV je 1 m na oboch stranách krajného kábla. Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča.

Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí:

- a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
- b) od 35 kV do 110 kV je od 7 m do 30 m.

c) Pásmo hygienickej ochrany skládok odpadov – (koeficient 0,8)

Pásmo hygienickej ochrany majú predchádzať alebo obmedzovať negatívne vplyvy na povrchové vody, podzemné vody, pôdu, ovzdušie alebo na zdravie ľudí, ktoré by ukladanie odpadu na skládku mohlo predstavovať.

Dosahuje sa to zavedením prísnych hygienicko-technických požiadaviek.

Skládky odpadov sa rozdeľujú na tri kategórie:

- skládky nebezpečného odpadu,
- skládky odpadu, ktorý nie je nebezpečný a
- skládky inertného odpadu (odpad, ktorý sa nerozkladá ani nehorí, ako je štrk, piesok a kamenie).

d) Ochranné pásmo železníc a iných dráh – (koeficient 0,9)

ŽSR sa vyjadrujú k stavbám pri železničnej trati, ktoré sa nachádzajú (budú nachádzať) v ochrannom pásme dráhy (OPD). OPD je 60m od osy krajnej koľaje, najmenej 30m od vonkajšej hranice obvodu dráhy podľa zákona o dráhach. Obvod dráhy je tri metre od vonkajšieho okraja telesa železničnej dráhy a stavieb, konštrukcií a pevných zariadení, ktoré sú jej súčasťou. „Stavba domu alebo nejakého iného objektu“ sa musí nachádzať mimo obvodu dráhy v min. vzdialenosti 5m od osy krajnej koľaje železničnej trate za podmienky splnenia vyššie uvedených obmedzení (aj iných podľa konkrétnej stavby), vrátane RÚVZ schválenej hlukovej a vibračnej štúdie požadovanej pre objekty na bývanie. RÚVZ – Regionálny úrad verejného zdravotníctva.

4) Znečistenie

a) Znečistenie pôdy – (koeficient 0,9)

Znečistenie pôdy vzniká umiestnením kvapalného alebo tuhého odpadu na zemi alebo v podzemí. Tento odpad spätne znečisťuje pôdu a podzemnú vodu a vedie k ďalším zmenám v pôde (napr. k erózii). Ide o degradáciu pôdy ľudskými aktivitami, ktorá prichádza predovšetkým s rastúcou urbanizáciou a industrializáciou. Od začiatku našej modernej histórie sme upravili a zmenili až 50% všetkej pôdy na Zemi. Skládky a odpad, ťažba, priemysel to sú hlavné činitele znečistenia pôdy.

b) Znečistenie ovzdušia – (koeficient 0,9)

Znečistenie ovzdušia poškodzuje ľudské zdravie a životné prostredie. Na Slovensku sa za posledné desaťročia podstatne znížili emisie mnohých znečisťujúcich látok, čo

viedlo k zlepšeniu kvality ovzdušia v jednotlivých regiónoch. Koncentrácie znečisťujúcich látok sú však stále príliš vysoké a problémy s kvalitou ovzdušia pretrvávajú. Významná časť obyvateľstva Slovenska žije v oblastiach, najmä v mestách, kde sa prekračujú normy kvality ovzdušia: znečistenie ozónom, oxidom dusičitým a pevnými časticami predstavuje vážne zdravotné riziká. Znečistenia ovzdušia preto ostáva naďalej dôležité.

Najčastejšími zdrojmi znečistenia ovzdušia sú: energetika, doprava, likvidácia odpadov a poľnohospodárske a lesné hospodárstvo.

V. Priemerná hodnota pozemkov jednotlivých lokalít Krompách

PRIEMERNÁ CENA A MEDZIROČNÝ CENOVÝ INDEX (2020/21)

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA POZEMKU V SÚČASNOSTI V DANEJ LOKALITE A ČASE JE 4,98,-EUR /M² (V ZMYSLE VYHLÁŠKY č. 213/2017 Z.z.) Z KTOREJ JE POTREBNÉ VYCHÁDZAŤ.

Lokalita	Cena / m ²	Medziročný cenový index
Obytná zóna – centrum mesta	30 - 40 EUR / m ²	4,50%
Obytná zóna – širšie centrum I.	25 - 30 EUR / m ²	4,50%
Obytná zóna – širšie centrum II.	20 - 25 EUR / m ²	4,50%
Obytná zóna – širšie centrum III.	5 - 10 EUR / m ²	4,50%
Priemyselná zóna	15 - 20 EUR / m ²	4,50%
Záhradkárska oblasť	5 - 10 EUR / m ²	4,50%

VI. Záver

Cenová mapa pozemkov má poskytovať objektívne informácie o cenách pozemkov v danej lokalite, ktorá je rozdelená na jednotlivé zóny v priamej nadväznosti na územný plán mesta. Základom je neustále aktualizovanie databázy a to pomocou koeficientov nárastu, alebo poklesu cien pozemkov na realitnom trhu.

Pri navigácii a vyhľadávaní v cenovej mape sú pritom k dispozícii všetky dôležité atribúty o pozemkoch. Samozrejmosťou je predovšetkým presne lokalizovaná cena nehnuteľnosti ku príslušnému roku, miestu a druhu pozemku, ako aj jeho využitia a vybavenosti.

Cenová mapa poskytuje informácie o trhových cenách pozemkov. Pre efektívnosť fungovania trhu v liberálnych podmienkach je nevyhnutná transparentnosť trhu s nehnuteľnosťami. Priehľadnosť trhu totiž umožňuje efektívne rozhodovanie sa investorov obchodujúcich s nehnuteľnosťami, vrátane jednotlivých občanov.

Princíp používania cenovej mapy je veľmi jednoduchý. Oceňovaný pozemok sa vyhľadá v cenovej mape, pričom v mape je preň stanovená všeobecná hodnota v €/m².

Na základe realizovaných prepočtov najnižšia hodnota pozemku je v lokalite Obytná zóna – širšie centrum III. a činí 4,29,- Eur/m² a najvyššia vypočítaná hodnota pozemku je v lokalite Obytná zóna – centrum mesta a činí 40,07,- Eur/m².

Spracovali: Ing. Jozef Faith, PhD.

Mgr. Peter Faith

