POLNOZEM · MOJA PÔDA

# Report o parcele

Objednávka č. 18120 · Ukážkový report · vyhotovené 12. 09. 2026

## Súhrn

| Parcely | Celková výmera | Orientačný ročný nájom | Odvod pri odňatí |
|---|---|---|---|
| **1** | **1 585 m²** | **9 €** | **1 110 €** |

**665 až 1 290 €**

orientačná hodnota parcely (1 z 1 s dostatočnými podkladmi)

| Kat. územie | Reg. | Parcela | Výmera | Druh | LV | Vlastníkov |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lehôtka pod Vrchom | E | 1245 | 1 585 m² | Orná pôda | 412 | 2 |

**Toto je ukážkový report.** Názov katastrálneho územia, čísla parciel a listu vlastníctva, mená vlastníkov a užívateľov sú vymyslené. Štruktúra, rozsah a spôsob výpočtov zodpovedajú skutočnému reportu balíka MOJA PÔDA.

# Parcela E 1245 · Lehôtka pod Vrchom

obec Lehôtka pod Vrchom · okres Krupina · kód k. ú. 800123

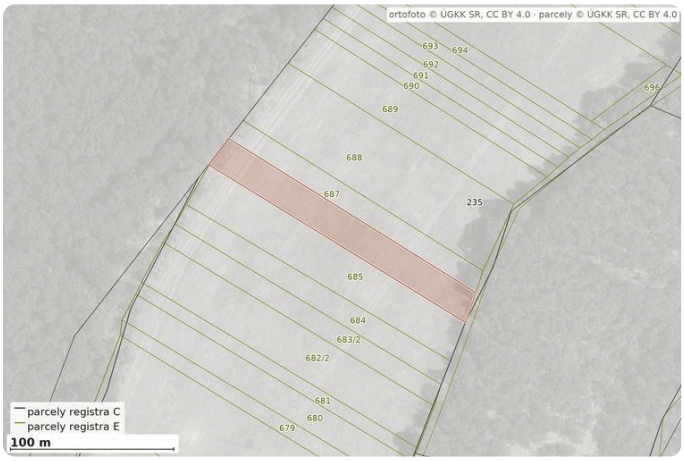
| Výmera | Druh pozemku | List vlastníctva | Skupina kvality pôdy |
|---|---|---|---|
| **1 585 m²** | **Orná pôda** | **412** | **8** |



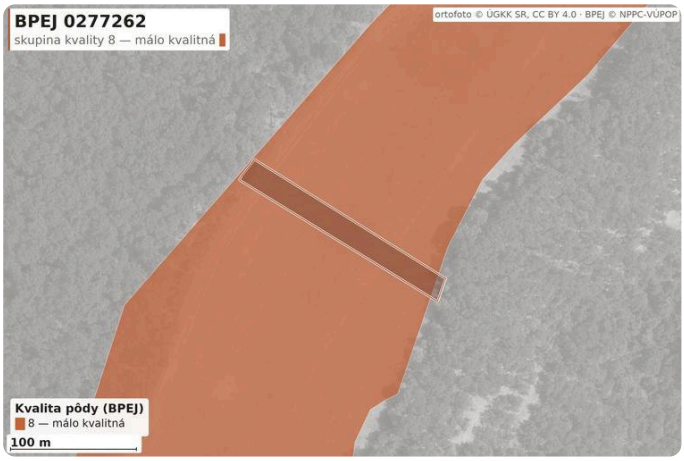
Parcela na ortofote



Okolie parcely



Katastrálna mapa so susednými parcelami



Kvalita pôdy (BPEJ) v okolí

## List vlastníctva a vlastníci

| | |
|---|---|
| Číslo listu vlastníctva | 412 |
| Druh pozemku | Orná pôda |
| Výmera podľa katastra | 1 585 m² |
| Umiestnenie | Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce |

Údaje z listu vlastníctva platné k 10.9.2026 18:00:00, prečítané 2026-09-12 07:49:00 z Portálu ESKN (kataster.skgeodesy.sk).

### Vlastníci a spoluvlastníci

| # | Vlastník | Podiel | Z výmery parcely | Titul nadobudnutia |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Kováčová Mária, nar. 14.03.1958<br>Lipová 12, Zvolen | 1/2 | 792 m² | Rozhodnutie ŠN zo dňa 16.10.1972 č.970/71 vz1/73 |
| 2 | HRUŠKA Jozef<br>61 (m. Anna r. Bieliková)<br>v správe: Slovenský pozemkový fond (nezistený vlastník) | 1/2 | 792 m² | PKV č.58-B1, skutočná držba zo dňa 2.5.1947 čd.655,656, dedenie a deľba zo dňa 21.2.1911 čd.1286, skutočné rozdelenie zo dňa 2.4.1947 čd.500 |

**Podiely v správe Slovenského pozemkového fondu.** Na tomto LV je 1 vlastník evidovaný ako nezistený alebo neznámy - jeho podiel spravuje SPF (zákon č. 180/1995 Z. z.). Takýto podiel sa dá vysporiadať dedičským konaním alebo dodatočným prejednaním dedičstva, ak viete preukázať, kto bol pôvodný vlastník.

### Správcovia, nájomcovia a iné oprávnené osoby

**Správcovia**

- Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, Bratislava 11, 817 47, IČO:17335345
- K vlastníkovi por. č. 2 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

### Ťarchy (časť C)

K vlastníkom por. č. 1, 2: Vecné bremeno oprávnenia zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti, ako aj pridružené prostriedky, na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti alebo cudzie nehnuteľnosti nimi križovať na nehnuteľnosť: KNE parc. č. 1245 v rozsahu G1-212/2025 v prospech oprávneného SIETE SLOVENSKO, a.s., Bratislava, IČO 12345678 - Z 1104/2025 - 2/26

### Ostatné parcely na tom istom LV (6)

| Reg. | Parcela | Výmera | Druh |
|---|---|---|---|
| E | 418 | 233 m² | Záhrada |
| E | 733/1 | 2 m² | Záhrada |
| E | 733/2 | 395 m² | Záhrada |
| **E** | **1245** | **1 585 m²** | **Orná pôda** |
| E | 1980 | 159 m² | Zastavaná plocha a nádvorie |
| E | 2311 | 544 m² | Trvalý trávny porast |

## Pôda a bonita

| | |
|---|---|
| Kód BPEJ | **0277262** · skupina kvality 8 z 9 (málo kvalitná pôda) |
| Klimatický región | dostatočne teplý, suchý, pahorkatinový |
| Pôdny typ | kambizeme |
| Zrnitosť · hĺbka · skelet | stredne ťažké pôdy · plytké pôdy · silne skeletovité |
| Úradná hodnota pôdy (vyhl. 38/2005) | 0,0432 €/m² · za celú parcelu 68,40 €<br>Úradná hodnota slúži na oceňovanie pri pozemkových úpravách, nie je to trhová cena. |

## Odvod za odňatie z poľnohospodárskej pôdy

Ak by sa parcela trvalo odňala z poľnohospodárskej pôdy (napríklad na výstavbu), odvod podľa NV SR č. 58/2013 Z. z. v znení NV č. 110/2025 Z. z., príloha by bol:

| | |
|---|---|
| Sadzba pre skupinu kvality 8 | 0,700 €/m² |
| Spoplatnená výmera | 1 585 m² |
| Odvod bez modifikátorov | **1 109,50 €** |
| So závlahami (+50 %) | 1 664,25 € - platí len, ak je na parcele funkčné závlahové zariadenie |

Rozpis: základná sadzba pre skupinu kvality 8: 0.700 €/m² · 0.700 €/m² × 1585 m² = 1 109.50 €

V okolí sú evidované hydromelioračné objekty. Ak je zariadenie funkčné a týka sa tejto parcely, sadzba sa podľa § 2 ods. 1 NV 58/2013 zvyšuje o 50 %. Evidencia sama o sebe to nedokazuje - treba stanovisko Hydromeliorácií, š. p.

Pri nadväznosti na zastavané územie obce sa sadzba znižuje o 30 %; pozemok pod bytovou budovou do 200 m² je od odvodu oslobodený (§ 2 a § 4 NV 58/2013).

## Kto na pozemku hospodári a obvyklé nájomné

Podľa evidencie PPA (GSAA) na parcele hospodári:

- **AGRO LEHÔTKA s.r.o.**, IČO 87654321 · plodina: Trvalý trávny porast

Užívateľ podľa GSAA nemusí byť ten, s kým máte nájomnú zmluvu - pri náhradných pozemkoch sa evidencia a zmluva líšia.

**Obvyklá výška nájomného v k. ú. Lehôtka pod Vrchom za rok 2025: 55,96 €/ha.**
Pre túto parcelu (1 585 m²) to zodpovedá orientačnému nájmu **8,87 € ročne**. Zverejňuje MPRV SR (mpsr.sk/ovn) podľa zákona č. 504/2003 Z. z.; je to referenčná výška, skutočný nájom je vec dohody.

## Orientačná hodnota

**665 až 1 290 €**

orientačný stred **1 075 €** · 0,68 €/m² · spoľahlivosť vyššia · poľnohospodárska pôda

| Metóda | Rozpätie | Zdroj |
|---|---|---|
| Úradná hodnota × obvyklý násobok trhu | 137 až 342 € | NPPC-VÚPOP (vyhláška č. 38/2005 Z. z.) |
| Výnosová hodnota z obvyklého nájomného | 443 až 887 € | MPRV SR, obvyklá výška nájomného |
| Priemerná cena v okrese | 571 až 856 € | Medián ponúk nehnutelnosti.sk (vrátane reality.sk/topreality.sk) + bazos.sk, 9.9.2026; poľnohosp. n=8, stavebné n=13; POZOR: málo poľnohosp. inzerátov |
| Zrealizované ceny pôdy v SR | 860 až 1 290 € | Eurostat apri_lprc (údaje Štatistického úradu SR) |

Orientačný odhad z verejných podkladov (úradná hodnota, obvyklé nájomné, ceny v okrese, zrealizované ceny v SR). Nenahrádza znalecký posudok ani ponuku kupujúceho.

## Terén a podložie

| | |
|---|---|
| Nadmorská výška | 307 m n. m. |
| Sklon · expozícia | 3,9 % (2,2°) · SV |
| Radónové riziko | stredné |
| Zosuvy · ložiská · staré banské diela | žiadne evidované |

## Obmedzenia a ochranné pásma

| | |
|---|---|
| Ochrana prírody | mimo chránených území, 1. stupeň ochrany |
| Vodohospodárske limity | mimo chránenej vodohospodárskej oblasti · 0 ochranné pásma vodných zdrojov do 500 m |
| Hydromelioračné zariadenia do 500 m | závlahové objekty: 1, rúrová sieť: 0 - evidencia, nie potvrdenie funkčnosti |

## Prístup, cesty a obec

| | |
|---|---|
| Cesty do 3 km · elektrina | cesta I. triedy; cesta III. triedy (2×) · Stredoslovenská distribučná (SSD) |
| Obec · okres · kraj | Lehôtka pod Vrchom · Krupina · Banskobystrický kraj |

## Čo vidno na leteckej snímke

| | |
|---|---|
| Využitie podľa snímky | neobhospodarované, zatiaľ bez náletu |
| Prístup · okolie · stavby | prístup po poľnej ceste · otvorená poľnohospodárska krajina · bez stavieb |

Vedené ako orná pôda, ale nie je zoraná - suchá lúka alebo úhor. Juhovýchodný cíp zasahuje do lesa. Úzky pás. Automatické posúdenie snímky, môže sa mýliť; do orientačnej hodnoty nevstupuje.

### Čo s tým ďalej

- Parcelu užíva poľnohospodársky subjekt. Overte, či máte s ním nájomnú zmluvu a či nájom zodpovedá obvyklej výške nájomného. Bez zmluvy sa dá nájom vymáhať spätne.
- Časť podielov je v správe SPF (nezistení vlastníci). Ak ide o vašich predkov, riešením je dodatočné prejednanie dedičstva - podklady sú titul nadobudnutia a rodné listy.
- Parcela je v registri E - jej hranice nemusia zodpovedať tomu, čo vidno v teréne, a v katastrálnej mape môže byť prekrytá C-parcelami iných vlastníkov. Pred predajom či stavbou je vhodné dať vyhotoviť geometrický plán.
- Pôda je v nižšej skupine kvality, odvod za odňatie je preto nízky - pri zámere výstavby je to výrazne menšia položka než pri najúrodnejších pôdach (nad 15 €/m$^2$).
- Polnozem s.r.o. vie pomôcť s predajom, nájmom aj vysporiadaním spoluvlastníctva. Balík AGENT (rozšírená analýza územia) a služby inžinieringu nájdete na polnozem.sk.

## Zhrnutie a odporúčania

### Čo vlastníte

Podľa listu vlastníctva č. 412 (k. ú. Lehôtka pod Vrchom) vlastníte spolu s ďalšou osobou parcelu registra E 1245 (1 585 m$^2$, orná pôda). Na tomto LV je evidovaných celkovo 6 parciel, zvyšných päť v tomto reporte nie je rozobraných. Vlastníctvo je rozdelené na polovicu: jednu polovicu drží Mária Kováčová, druhú polovicu vedie kataster na meno Jozef Hruška, no keďže ide o nezisteného vlastníka, tento podiel v skutočnosti spravuje Slovenský pozemkový fond. Na parcele je zapísané vecné bremeno v prospech SIETE SLOVENSKO, a.s. na uloženie sietí. Parcelu podľa evidencie PPA užíva AGRO LEHÔTKA s.r.o.

### Čo to znamená

Ide o pôdu nižšej bonity (skupina kvality 8 z 9), bez stavieb, mimo zastavaného územia. Obvyklé nájomné je v tejto lokalite len symbolické (rádovo jednotky eur ročne). Polovičný podiel v správe SPF sťažuje akékoľvek nakladanie s pozemkom (predaj, prenájom) - k dispozícii je len polovica, druhá vyžaduje súhlas SPF alebo vysporiadanie dedičstva. Parcela je vedená ako orná pôda, no reálne ide o neobhospodarovanú lúku/úhor s prístupom po poľnej ceste.

#### Hodnota podľa AI

- Parcela E 1245: 550 až 950 € (stred 750 €) - stred reportu (1 075 €) znižujem kvôli SPF podielu a nesúladu skutočného využitia s druhom pozemku.

Ide o orientačný odhad z verejných podkladov, nie o znalecký posudok.

### Odporúčané kroky

- Overte na SPF (Búdkova cesta 36, Bratislava, alebo miestne pracovisko SPF pre okres Krupina), či je možné vysporiadať podiel vedený ako „nezistený vlastník" dedičským konaním.
- Preverte, či je nájomná zmluva s AGRO LEHÔTKA s.r.o. uzatvorená priamo s vami, prípadne dojednajte nájom - obvyklé nájomné je nízke, dá sa dohodnúť aj vyššie.
- Skontrolujte reálny stav parcely priamo v teréne, keďže druh pozemku v katastri nezodpovedá tomu, čo ukazuje letecká snímka - to môže ovplyvniť aj daň z nehnuteľnosti.

S vysporiadaním podielu, jednaním s SPF, nastavením nájmu alebo prípadným predajom vám vieme v Polnozem s.r.o. pomôcť.

# Zdroje a poctivosť údajov

Údaje pochádzajú z verejných zdrojov: Portál ESKN ÚGKK SR (list vlastníctva), otvorené dáta ÚGKK (geometria parciel, ortofoto), NPPC-VÚPOP (BPEJ, hodnota pôdy), PPA (GSAA/LPIS), MPRV SR (obvyklá výška nájomného), ŠGÚDŠ (geológia, zosuvy, radón), Hydromeliorácie š. p., ŠOP SR, VÚVH, SAŽP, SSC Cestná databanka, ŠÚ SR, Copernicus EU-DEM. Pri každej sekcii je uvedené, čo sa nezistilo; nič nie je domyslené.

**Tento report je informatívny.** Nenahrádza výpis z listu vlastníctva na právne účely (vydáva kataster), znalecký posudok ani územnoplánovaciu informáciu obce. Odvod za odňatie je výpočet podľa platného nariadenia vlády k dátumu vyhotovenia; o skutočnej výške rozhoduje orgán ochrany pôdy.

Polnozem s.r.o. · polnozem.sk · ukážkový report č. 18120 · 12. 09. 2026