

**Znalec:** Ing.Miroslav Ferkl, A.Kmeťa 13/411, 036 01 Martin, e.č.MS SR 910752

**Zadávateľ:**

Prvá arbitrážna k.s., Prof.Sáru č.5

974 01 Banská Bystrica

Peter Junas, bytom Bagarova 1 Martin, nar.22.12.1968

**Objednávka:** č.j.4K/17/2013 zo dňa 25.03.2024

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

číslo 19/2024

**Vo veci:**

Pozemok 9x parc. KNC č.12/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527m<sup>2</sup>, KNC č.231/3-orná pôda o výmere 24 085m<sup>2</sup>, KNC č.232/2-trvalo trávny porast o výmere 1 044m<sup>2</sup>, KNC č.232/7-trvalo trávny porast o výmere 26 080m<sup>2</sup>, KNC č.233/2-orná pôda o výmere 4 185m<sup>2</sup>, KNC č.233/3-orná pôda o výmere 16m<sup>2</sup>, KNC č.233/4-ostatná plocha o výmere 262m<sup>2</sup>, KNC č.234/2-orná pôda o výmere 12 586m<sup>2</sup>, KNC č.235/3-trvalo trávny porast o výmere 20 864m<sup>2</sup>, podľa LV č.205 k.ú.Blažovce, obec Blažovce, okres Turčianske Teplice a

Pre účel konkurz úpadku Peter Junas, bytom Bagarova 1 Martin

**Počet strán (z toho príloh):** 24/7

**Počet vyhotovení / odovzdaných:** 4/3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

### Úlohou znalca je stanovenie VŠH-všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemku k.ú. Blážovce a to

Pozemok 9x parc. KNC č.12/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527m<sup>2</sup>, KNC č.231/3-orná pôda o výmere 24 085m<sup>2</sup>, KNC č.232/2-trvalo trávny porast o výmere 1 044m<sup>2</sup>, KNC č.232/7-trvalo trávny porast o výmere 26 080m<sup>2</sup>, KNC č.233/2-orná pôda o výmere 4 185m<sup>2</sup>, KNC č.233/3-orná pôda o výmere 16m<sup>2</sup>, KNC č.233/4-ostatná plocha o výmere 262m<sup>2</sup>, KNC č.234/2-orná pôda o výmere 12 586m<sup>2</sup>, KNC č.235/3-trvalo trávny porast o výmere 20 864m<sup>2</sup>, podľa LV č.205 k.ú.Blažovce, obec Blažovce, okres Turčianske Teplice

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Konkurz úpadku Peter Junas, bytom Bagarova 1 Martin

1.3 Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (stavebno-technický stav): 29.03.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.03.2024

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

**Územnoplánovacia informácia:** vydal Obecný úrad Blážovce, pod č.j.41/2016 zo dňa 31.5.2016 pre pokračovanie ťažby štrkopieskov

**Uznesenie OS Žilina** spis zn.4K/17/2013, zo dňa 08.10.2013

**Znalecký posudok** č.66/2021 od Ing.Ferkl, Martin zo dňa 14.05.2021 a 28/2023 od Ing.Ferkl, Martin

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností podľa google máp

Fotodokumentácia

**Výpis** z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 205 k.ú.Blažovce, obec Blážovce, okres Turčianske Teplice, zo dňa 29.03.2024 vytvorený cez katastrálny Portál ESKN

**Snímka** z KN mapy k.ú.Blažovce zo dňa 29.03.2024 vytvorená cez katastrálny portál ESKN

<http://apl.geology.sk/geofond/loziska2/> tvar ložiska č.4652 k.ú.Blažovce geologickej mapy vedenej Štátnym ústavom Dionýza Štúra v Bratislave

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky MS SR č.213/2017.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

**Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s novelizáciou 65/2018 Z.z.**

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. Zmena č.492/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z.z. Zmena č.490/2004 Z.z.od 1.3.2016

Vyhláška MS SR č. 218,228/2018 Z.z.a 163/2023 Z.z.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

Výpis z vyhlášky pre potreby tohto posúdenia, zodpovedá aj značeniu odsekov, ako je vo vyhláške a prílohe č.3.

## E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>POZ</sub>)

### E.1 Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti na ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

### E.1.2 Výnosová metóda

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [\text{eur}],$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [Sk/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

### E.1.3 Metóda polohovej diferenciacie

## 2. V prílohe č.3častiEbodE.3.1.1znie:

### „E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,

2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,

3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,

4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

### 4a) Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€],$$

kde

**M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,****VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.**

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$\mathbf{V\text{ŠHMJ} = VHMJ \cdot KPD \text{ [€/m}^2\text{]},}$$

kde

**VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:**

**Strana 2 Zbierka zákonov Slovenskej republiky 213/2017 Z.z.**

**Klasifikácia obce–názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ €/m<sup>2</sup>**

- a) Bratislava 66,39
- b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica  
a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56
- c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60
- d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov 9,96
- e) Ostatné obce nad 15000 obyvateľov 6,64
- f) Ostatné obce od 5000 do 15000 obyvateľov 4,98
- g) Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. 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.

KPD – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$KPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kl \cdot kZ \cdot kR \text{ [-]},$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie(0,70–2,00)sa určí takto:

Všeobecná situácia ks

1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou 0,70 –0,80
2. stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10000 obyvateľov 0,80 –0,90
3. obytné časti obcí a miest od 5000 do 10000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50000 obyvateľov 0,90 –1,00
4. centrá miest od 10000 do 50000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50000 obyvateľov 1,00 –1,30
5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov 1,20 –1,60

6.

veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov  
a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centromiest nad 100000 obyvateľov,  
nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100000  
obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

1,50 – 1,80

213/2017 Z.z. Zbierka zákonov Slovenskej republiky Strana 3

7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100000 obyvateľov,  
najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov 1,70 – 1,90

8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100000 obyvateľov 1,80 – 2,00

kV – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia kv

1.

– záhradkové osady,

– chatové osady,

– hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,

– sídelná koncentrácia obydľovaných prevažne priestorovo alebo sociálne

vylúčenými skupinami obyvateľstva

0,50 – 0,70

2. – inžinierske stavby, chránené ložiskové územia 0,70 – 0,90

3. – nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím,

– poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia 0,90 – 0,95

4.

– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom  
vybavenia,– nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším  
štandardom vybavenia,

– nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu

0,95 – 1,00

5.

– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným  
vybavením,

– rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,

– nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so  
štandardným vybavením

1,00 – 1,05

6.

– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným  
vybavením,– nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport  
s nadštandardným vybavením– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším  
štandardom vybavenia

1,05 – 1,10

7. – exkluzívne nebytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie,  
kultúru so štandardným vybavením 1,10 – 1,158. – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru  
s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy 1,15 – 1,30

9. – využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest 1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému  
dátumu.

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy kD

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. príbežnej premávke

0,80

2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, dopravado  
mesta ešte vyhovujúca 0,85

3.

pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia a mestskej hromadnej dopravy 0,90

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy 1,00

5.

pozemky na obchodných uliciach miest do 100000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)

1,05

6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou 1,05 – 1,20  
Strana 4 Zbierka zákonov Slovenskej republiky 213/2017 Z.z.

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia kF

1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) 1,50 – 2,00

2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) 1,20 – 1,50

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) 1,00 – 1,30

4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie 0,90 – 1,10

5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva 0,80 – 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra kI

1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) 0,80 – 1,00

2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) 1,00 – 1,20

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) 1,20 – 1,30

4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) 1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00–3,00) sa určí takto:

Zvyšujúce faktory kZ

– nevyskytujú sa 1,00

– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),

– obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS,

– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,

– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)

1,01 – 3,00

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

213/2017 Z.z. Zbierka zákonov Slovenskej republiky Strana 5

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory kR

– nevyskytujú sa 1,00

– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,

- spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,
- rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,
- ekologické zaťaženie pozemku,
- ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,
- pri mimoriadnom zatížení obytných miest(les, skaly, severné úbočie a pod.),svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody ,únosnosť základovej pôdy,
- ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,
- stavba pod povrchom pozemku,
- závary viaznuce na pozemku(napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),
- vplyv časového vývoja minulých období,
- iné faktory(napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

0,20 -0,99  
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

## II. POSUDOK

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

#### Porovnávaciu metódu pre pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách porovnateľných nehnuteľností pozemkov v danom mieste a čase. Zadávatel nepredložil žiadne relevantné porovnávacie kúpno-predajné zmluvy. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných predávaných nehnuteľností, porovnávaciu metódu nebolo možné objektívne použiť.

#### Výnosovú metódu pre pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností pozemkov v danom mieste a čase. Zadávatel takého podklady nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, výnosovú metódu pre pozemky nebolo možné objektívne použiť.

#### Metódu polohovej diferenciacie pozemky

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v tomto znaleckom posudku vykonaný metódou polohovej diferenciacie z dôvodov všeobecne dostupných informácií, ktorá primerane zodpovedá danej situácii na trhu s nehnuteľnosťami.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako hore, nie sú iné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

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

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

## 2.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa LV č.205 k.ú.Blážovce, obec Blážovce, okres Turčianske Teplice čiast.:

### A. Majetková podstata:

pozemok:

parc. KNC č.12/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527m<sup>2</sup>, KNC č.231/3-orná pôda o výmere 24 085m<sup>2</sup>, KNC č.232/2-trvalo trávny porast o výmere 1 044m<sup>2</sup>, KNC č.232/7-trvalo trávny porast o výmere 26 080m<sup>2</sup>, KNC č.233/2-orná pôda o výmere 4 185m<sup>2</sup>, KNC č.233/3-orná pôda o výmere 16m<sup>2</sup>, KNC č.233/4-ostatná plocha o výmere 262m<sup>2</sup>, KNC č.234/2-orná pôda o výmere 12 586m<sup>2</sup>, KNC č.235/3-trvalo trávny porast o výmere 20 864m<sup>2</sup>,

### B. Vlastníci čiast:

22 Junas Peter r.Junas, Bagarova 5168/1, Martin, SR  
nar. 22.12.1968  
Podiel 5/16

A spol.

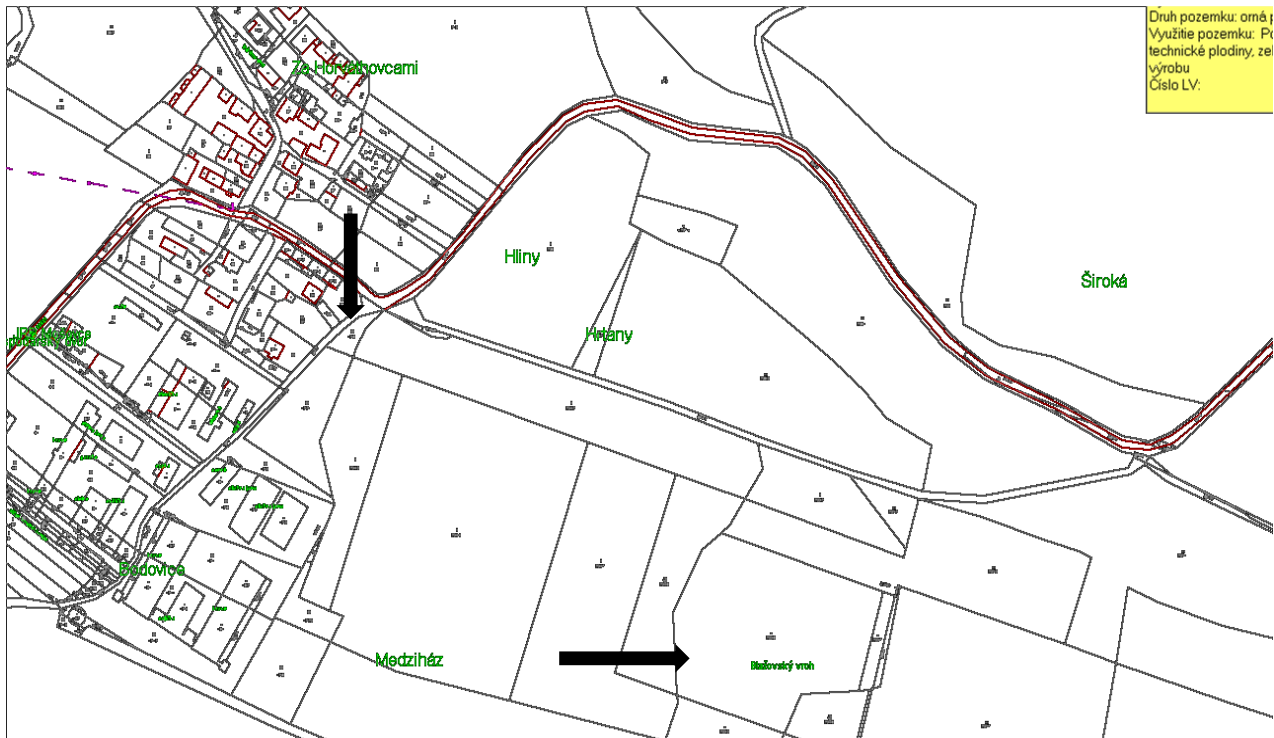
### C. Ťarchy: podrobnosti v prílohe

1x záložné právo v prospech Mariána Junasa, Socovce 105....

## 2.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia nehnuteľnosti :

sa uskutočnila ako miestne zisťovanie na pozemkoch k.ú.Blážovce za prítomnosti znalca, dňa 22.02.2021 a kontrola dňa 29.03.2024, fotodokumentáciu vyhotovil znalec 22.02.2021 a kontrolne 29.03.2024. Premeranie objektu-pozemku zloženého z 9x parciel, uskutočnené dňa 22.02.2021 ako porovnanie podľa snímky z KN mapy je bez zmeny ku dňu 29.03.2024.





#### 2.4 Technická dokumentácie-porovnanie so skutkovým stavom :

Poskytnutá bola zadávateľom dokumentácia Územnoplánovacia informácia, ktorú vydal Obecný úrad Blážovce, pod č.j.41/2016 zo dňa 31.5.2016 pre pokračovanie ťažby štrkopieskov. Volíme metodiku polohovú, nakoľko nie sú ku dňu hodnotenia vyťažované, sú bez výnosu.

Komplexné priestorové usporiadanie určuje lokalitu Medziház-Blážovský vrch.

#### 2.5 Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia z KN bola porovnaná a nie je v rozpore so skutkovým stavom.

#### 2.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok 9x parc. KNC č.12/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527m<sup>2</sup>, KNC č.231/3-orná pôda o výmere 24 085m<sup>2</sup>, KNC č.232/2-trvalo trávny porast o výmere 1 044m<sup>2</sup>, KNC č.232/7-trvalo trávny porast o výmere 26 080m<sup>2</sup>, KNC č.233/2-orná pôda o výmere 4 185m<sup>2</sup>, KNC č.233/3-orná pôda o výmere 16m<sup>2</sup>, KNC č.233/4-ostatná plocha o výmere 262m<sup>2</sup>, KNC č.234/2-orná pôda o výmere 12 586m<sup>2</sup>, KNC č.235/3-trvalo trávny porast o výmere 20 864m<sup>2</sup>, podľa LV č.205 k.ú.Blážovce, obec Blážovce, okres Turčianske Teplice

#### 2.7 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia:

Nie je.

#### 2.8 Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je verejne prístupný, kde je uverejnený:

Vid' príloha ÚPI a adresa zverejnenia: vid' screen KN mapy s vyznačenými parcelami v prílohe z ESKN.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky v Blážovciach 9x parcela sú prevažne extravilán, všetky sú v lokalite smerom cintorín vid príloha tvar ložiska č.4652 k.ú.Blažovce-Medziház, ložisko nevyhradeného nerastu podľa geologickej mapy vedenej Štátnym ústavom Dionýza Štúra v Bratislave. Vid' situácia parciel v prílohe.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti na pozemkoch neprebíha ťažba.

V Blážovciach je pozemok a lokalita, v ktorej sa nachádza, vhodná na rôzne činnosti spojené s poľnohospodárskou výrobou resp. pastvou, podľa evidencie je tu ložisko nevyhradeného nerastu, povrchová ťažba štrkopieskov často zahlienených, ťažili tu napr. kedysi Pozemné stavby Martin š.p., kde znalec pracoval. Je možná zmena využitia po vyťažení, rekreačné plochy s výstavbou rekreačných objektov.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V obci Blážovce ide o nezastavanú plochu, využívaná ako pastvina podľa zistenia znalcom na mieste. Nie je realizovaná ťažba na väčšine pozemkoch, jedna parc.č.233/4 je evidovaná, že na ploche 262m<sup>2</sup> je vykonávaná ťažba nerastov a surovín vid' LV č.205.

Z hľadiska súčasného stavu, existuje riziko, že ťažba menej kvalitnej suroviny, bude naďalej sporadická, čo má zásadný vplyv na súčasnú hodnotu pozemku, ktorý nie je počítaný na výnos, je v rámci rizika posúdený. Nie sú neprispôsobivé osoby.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán

##### POPIS

Obec Blážovce má 166 trvalo prihlásených obyvateľov k roku 2021 ubúda počet obyvateľov, pozemok zložený z 9x parc. vedených na reg."C" v časti Blážovský vrch v extraviláne s 1x včítane ako inravilán vedený ako nádvorie-samostatný na hodnotenie, od vjazdu do obce Blážovce zo spevnenej komunikácie 0,3km, nie sú IS, je nespevnený prístup-poľná cesta popri vstupe do miestneho cintorína 300m, je prevažne poľnohospodárska poloha do centra obce 0,6km, vyššia vybavenosť až Jazernica-vid' ponuka realitných kancelárií v danom mieste a čase v prílohe. Pozemok určený na ťažbu štrkopieskov alebo pieskov podľa ÚPI obce Blážovce, ako vyznačená na mape a potvrdená obcou s možnosťou pokračovať aj na iných parcelách. Je záujem ako predmestie Martina či Turčianskych Teplíc len odborný odhad na 60% max. podľa vyhlášky pre tento druh záujmu pre ťažbu ako ostatné (inflácia nad 10% pretrváva, sa premieta do zvýšených cien pri predajoch), iný povyšujúci faktor umožňuje zmeniť výnosnosť pozemku a využitie pri začatí ťažby štrkopieskov ale je nižší vzhľadom na neúspešné dražby v počte 6x, je ponížujúci faktor časového vplyvu minulých období a rozdelenia vlastníctva medzi viac ako dve desiatky FO, čo znižuje potenciál vyjednávania.

##### Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2021 spolu 162

##### Infraštruktúra

###### Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Verejný vodovod
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad

- Zneškodňovaný komunálny odpad

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
231/3	orná pôda	24085,00	5/16	7526,56
232/2	trvalý tráv. porast	1044,00	5/16	326,25
232/7	trvalý tráv. porast	26080,00	5/16	8150,00
233/2	orná pôda	4185,00	5/16	1307,81
233/3	orná pôda	16,00	5/16	5,00
233/4	ostatná plocha	262,00	5/16	81,88
234/2	orná pôda	12586,00	5/16	3933,13
235/3	trvalý tráv. porast	20864,00	5/16	6520,00
231/3	orná pôda	24085,00	6/96	1505,31
232/2	trvalý tráv. porast	1044,00	6/96	65,25
232/7	trvalý tráv. porast	26080,00	6/96	1630,00
233/2	orná pôda	4185,00	6/96	261,56
233/3	orná pôda	16,00	6/96	1,00
233/4	ostatná plocha	262,00	6/96	16,38
234/2	orná pôda	12586,00	6/96	786,63
235/3	trvalý tráv. porast	20864,00	6/96	1304,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>33 420,76</b>

Obec:

Blažovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 3,98 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>neďaleko T.Teplic, podľa vyjadrenia obce určené na rozšírenie ťažby</i>	0,70
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>ložisko štrkopiesku Blážovský vrch momentálne bez ťažby</i>	0,70
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>je prímestská doprava a železničná zastávka Borcová 3km</i>	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>prevažuje poľnohospodárska výroba, pasienky, ťažba je navrhovaná v ÚPI možné rozšírenie v rámci ložiska, vid' príloha</i>	0,80
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez sietí na lokalite, len vlastné zdroje</i>	0,90
$k_Z$ 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.) <i>pozemok určený na vyššie využitie, ako je v súčasnosti. Doba, kedy začne rozširovanie ťažby, je sporadická, štrky sú z tejto lokality menej kvalitné, vid' foto už vytážené jamy a stav kvality materiálu.</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>Vplyv časového vývoja minulých období, rozložené podiely na troch spoluvlastníkov FO a PO a sporadická ťažba menej kvalitnej suroviny.</i>	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,70 * 0,70 * 0,85 * 0,80 * 0,90 * 1,50 * 0,80$	0,3599
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,98 \text{ Eur/m}^2 * 0,3599$	<b>1,43 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 231/3	$24\,085,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	10 762,98
parc. č. 232/2	$1\,044,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	466,54
parc. č. 232/7	$26\,080,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	11 654,50
parc. č. 233/2	$4\,185,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	1 870,17
parc. č. 233/3	$16,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	7,15
parc. č. 233/4	$262,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	117,08
parc. č. 234/2	$12\,586,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	5 624,37
parc. č. 235/3	$20\,864,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	9 323,60
parc. č. 231/3	$24\,085,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	2 152,60
parc. č. 232/2	$1\,044,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	93,31
parc. č. 232/7	$26\,080,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	2 330,90
parc. č. 233/2	$4\,185,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	374,03
parc. č. 233/3	$16,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	1,43
parc. č. 233/4	$262,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	23,42
parc. č. 234/2	$12\,586,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	1 124,87
parc. č. 235/3	$20\,864,00 \text{ m}^2 * 1,43 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	1 864,72
<b>Spolu</b>		<b>47 791,67</b>

**2.1.1.2 Identifikácia pozemku: LV č.205 k.ú. Blážovce intravilán-nádvorie****POPIS**

Obec Blážovce má 162 trvalo prihlásených obyvateľov k roku 2021 ubúda, pozemok zložený z 1x parc. vedený na reg."C" v časti smer Blážovský vrch v intraviláne vedený ako zastavaná plocha a nádvorie vedľa súvislej zástavby a vjazdu na poľnú cestu ku "bani", vstup zo spevnenej komunikácie, sú IS voda a električka, je prevažne poľnohospodárska poloha do centra obce 0,3km, vyššia vybavenosť až Jazernica. Určený na stavbu alebo doplnkové stavbyv obci Blážovce. Je záujem ako predmestie Martina či Turčianskych Teplíc na 80% max. Viď ponuka v prílohe, len pre rodinné domy, ale bez vyriešenia stavebnej zóny. Vyhlášky pre tento druh záujmu pre ťažbu, ale keďže ulica je zastavaná aj na bývanie je možné pozemok využiť (navyšovanie inflácie sa premieťa do zvýšených cien pri predajoch ako povyšujúci faktor neobsiahnutý v základnom navýšení, je ponížujúci faktor časového vplyvu minulých období a rozdelenia vlastníctva medzi viac ako dve desiatky FO, čo znižuje potenciál vyjednávania a šesť dražieb bolo márných.

**Demografia**

- Počet obyvateľov k 31.12.2021 spolu 162

**Infraštruktúra****Občianska a technická vybavenosť:**

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Verejný vodovod
- Komunálny odpad

- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
12/5	zastavaná plocha a nádvorie	527,00	5/16	164,69
12/5	zastavaná plocha a nádvorie	527,00	6/96	32,94
<b>Spolu výmera</b>				<b>197,63</b>

**Obec:**

*Blažovce*

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 3,32 \text{ Eur/m}^2 = 1,99 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov <i>neďaleko T.Teplic, podľa vyjadrenia obce určené na rozšírenie ťažby</i>	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy s príslušenstvom oproti súvislá zástavba</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>je prímestská doprava a železničná zastávka je v Borcovej</i>	0,85
$k_F$ 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 <i>V geologickej mape určené ložisko, možná výstavba zariadení pre ťažbu, strážnica a pod.</i>	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) <i>voda, elektrika, slaboprúdové rozvody internet, telefon...</i>	1,30
$k_z$ 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.) <i>pozemok určený na vyššie využitie, ako je v súčasnosti. Doba, kedy začne rozširovanie ťažby, je sporadická, štrky sú z tejto lokality menej kvalitné, vid' foto už vyťažené jamy</i>	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>Vplyv časového vývoja minulých období, rozložené podiely na troch spoluvlastníkov FO a PO</i>	0,80

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 0,90 * 1,30 * 2,50 * 0,80$	1,9890
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 1,99 \text{ Eur/m}^2 * 1,9890$	<b>3,96 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 12/5	$527,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ Eur/m}^2 * 5/16$	652,16
parcela č. 12/5	$527,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ Eur/m}^2 * 6/96$	130,43
<b>Spolu</b>		<b>782,59</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov určených na ťažbu štrkopieskov ku správe úpadku Peter Junas, Bagarova č.1 Martin a to

Pozemok 9x parc. **KNC č.12/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527m<sup>2</sup>, KNC č.231/3-orná pôda o výmere 24 085m<sup>2</sup>, KNC č.232/2-trvalo trávny porast o výmere 1 044m<sup>2</sup>, KNC č.232/7-trvalo trávny porast o výmere 26 080m<sup>2</sup>, KNC č.233/2-orná pôda o výmere 4 185m<sup>2</sup>, KNC č.233/3-orná pôda o výmere 16m<sup>2</sup>, KNC č.233/4-ostatná plocha o výmere 262m<sup>2</sup>, KNC č.234/2-orná pôda o výmere 12 586m<sup>2</sup>, KNC č.235/3-trvalo trávny porast o výmere 20 864m<sup>2</sup>**, podľa LV č.205 k.ú.Blažovce, obec Blažovce, okres Turčianske Teplice

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

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery podaného znaleckého posudku, a ktoré neboli zohľadnené v tomto podanom znaleckom posúdení, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., na požiadanie zadávateľa alebo ministerstva.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>		
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 231/3 (7 526,56 m <sup>2</sup> )	5/16	10 762,98
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 232/2 (326,25 m <sup>2</sup> )	5/16	466,54
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 232/7 (8 150 m <sup>2</sup> )	5/16	11 654,50
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/2 (1 307,81 m <sup>2</sup> )	5/16	1 870,17
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/3 (5 m <sup>2</sup> )	5/16	7,15
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/4 (81,88 m <sup>2</sup> )	5/16	117,08
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 234/2 (3 933,13 m <sup>2</sup> )	5/16	5 624,37
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 235/3 (6 520 m <sup>2</sup> )	5/16	9 323,60
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 231/3 (1 505,31 m <sup>2</sup> )	6/96	2 152,60
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 232/2 (65,25 m <sup>2</sup> )	6/96	93,31
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 232/7 (1 630 m <sup>2</sup> )	6/96	2 330,90
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/2 (261,56 m <sup>2</sup> )	6/96	374,03
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/3 (1 m <sup>2</sup> )	6/96	1,43
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 233/4 (16,38 m <sup>2</sup> )	6/96	23,42
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 234/2 (786,63 m <sup>2</sup> )	6/96	1 124,87
LV č.205 k.ú. Blažovce extravilán - parc. č. 235/3 (1 304 m <sup>2</sup> )	6/96	1 864,72
LV č.205 k.ú. Blažovce intravilán-nádvorie - parc. č. 12/5 (164,69 m <sup>2</sup> )	5/16	652,16
LV č.205 k.ú. Blažovce intravilán-nádvorie - parc. č. 12/5 (32,94 m <sup>2</sup> )	6/96	130,43
<b>Spolu pozemky (33 618,39 m<sup>2</sup>)</b>		<b>48 574,26</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>48 574,26</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>48 600,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisícšesťsto Eur</b>		

V Martine, dňa 29.03.2024

Ing. Miroslav Ferkl

## IV. PRÍLOHY

<b>1. výpis</b> LV č.205 k.ú.Blážovce	<b>3x strana</b>
<b>2. snímka z KN mapy</b>	<b>1x strana</b>
<b>3. ÚPI Blážovce+mapa ložiska</b>	<b>2x strana</b>
<b>4. fotodokumentácia</b>	<b>1x strana</b>
<b>Prílohy spolu</b>	<b>7x strana</b>
<hr/>	
<b>znalecká doložka</b>	<b>1x strana</b>
<b>Celkom</b>	<b>8 strán A4</b>





