

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 správca

Peter Junas, bytom Bagarova 1 Martin, nar.22.12.1968

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2024

Vo veci:

Pozemok 19x parc. KNC č.3585/3-orná pôda o výmere 14m², KNC č.3590/6-orná pôda o výmere 1 214m², KNC č.3590/9-orná pôda o výmere 3 784m², KNC č.3590/10-orná pôda o výmere 2 947m², KNC č.3590/26-orná pôda o výmere 363m², KNC č.3590/27-orná pôda o výmere 940m², KNC č.3590/28-orná pôda o výmere 117m², KNC č.3592/1-ostatná plocha o výmere 204m², KNC č.3595/10-orná pôda o výmere 72m², KNC č.3595/11-orná pôda o výmere 1244m², KNC č.3595/12-orná pôda o výmere 612m², KNC č.3595/21-orná pôda o výmere 116m², KNC č.3595/22-orná pôda o výmere 10m², KNC č.3595/23-orná pôda o výmere 45m², KNC č.3595/24-orná pôda o výmere 471m², KNC č.3595/25-orná pôda o výmere 1001m², KNC č.3595/26-orná pôda o výmere 158m², KNE č.2496/1-orná pôda o výmere 80m², KNE č.2496/3-orná pôda o výmere 83m², podľa LV č.5302 k.ú.Turany, obec Turany, okres Martin

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.Turany a to

Pozemok 19x parc. KNC č.3585/3-orná pôda o výmere 14m², KNC č.3590/6-orná pôda o výmere 1 214m², KNC č.3590/9-orná pôda o výmere 3 784m², KNC č.3590/10-orná pôda o výmere 2 947m², KNC č.3590/26-orná pôda o výmere 363m², KNC č.3590/27-orná pôda o výmere 940m², KNC č.3590/28-orná pôda o výmere 117m², KNC č.3592/1-ostatná plocha o výmere 204m², KNC č.3595/10-orná pôda o výmere 72m², KNC č.3595/11-orná pôda o výmere 1244m², KNC č.3595/12-orná pôda o výmere 612m², KNC č.3595/21-orná pôda o výmere 116m², KNC č.3595/22-orná pôda o výmere 10m², KNC č.3595/23-orná pôda o výmere 45m², KNC č.3595/24-orná pôda o výmere 471m², KNC č.3595/25-orná pôda o výmere 1001m², KNC č.3595/26-orná pôda o výmere 158m², KNE č.2496/1-orná pôda o výmere 80m², KNE č.2496/3-orná pôda o výmere 83m², podľa LV č.5302 k.ú.Turany, obec Turany, okres Martin

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 :

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

Znalecký posudok č.29/2023 od Ing.Ferkl, Martin

1.5.2 Obstarané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností podľa google máp a územného plánu mesta Turany

Fotodokumentácia

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 5302 k.ú.Turany, obec

Turany, okres Martin, zo dňa 29.03.2024 vytvorený cez katastrálny portál ESKN

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

<http://apl.geology.sk/geofond/loziska2/> ložisko č.4736 je najbližšie pre odhad kvality k.ú.Turany geologickej mapy vedenej Štátnym ústavom Dionýza Štúra v Bratislave

Územnoplánovacia informácia: vydalo Mesto Turany, pod VZN č.j.4/2019 zo dňa účinnosti 27.7.2019 a č.100/2010 z 14.5.2010 pre pokračovanie ťažby

štrkopieskov, regulatívy a záväzné mapové informácie

<https://www.nehnuteľnosti.sk/inzerat/tlacit/4310421-turany-pozemok-1247-m2-okr-martin/...sedem> ponúk pozemkov od 10-44eur/m², všetko stavebné k.ú.Turany

Konzultácia: Ing.arch. Peter Nezval, Žilina autor ÚP mesta Turany 04/2019, zo dňa 14.05.2021 o pôvode informácií k číslam ložiskových území.

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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. 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.

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_{POZ})

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 m² 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 nehnuteľností, 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 tesne 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

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

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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

4a) Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \text{ [€]},$$

kde

M –výmera pozemku v m²,**VŠHMJ – 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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [€/m}^2\text{]},$$

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 €/m²**

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 centre miest 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 určiť akto:

Intenzita využitia kv

1.

– záhradkové osady,
– chatové osady,
– hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,
– sídelná koncentrácia obydli obývaných 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 – 1,15

8. – 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.pribežnej 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:

Povyšujúce 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

Povyšujúce 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 zatienení obytných miest(les, skaly, severné úbočie a pod.),svahovitosť

terénu, hladina podzemnej vody ,únosnosť základovej pôdy,

– ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávaera,

– 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 závary.

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 záťaže 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. Zadávateľ nepredložil žiadne relevantné porovnávacie kúpnopredajné 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. Zadávateľ 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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 zataženie daňou z príjmu.

2.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa LV č. 5302 k.ú.Turany, obec Turany, okres Martin čiast.:

A. Majetková podstata:

pozemok :

parc. KNC č.3585/3-orná pôda o výmere 14m², KNC č.3590/6-orná pôda o výmere 1 214m², KNC č.3590/9-orná pôda o výmere 3 784m², KNC č.3590/10-orná pôda o výmere 2 947m², KNC č.3590/26-orná pôda o výmere 363m², KNC č.3590/27-orná pôda o výmere 940m², KNC č.3590/28-orná pôda o výmere 117m², KNC č.3592/1-ostatná plocha o výmere 204m², KNC č.3595/10-orná pôda o výmere 72m², KNC č.3595/11-orná pôda o výmere 1244m², KNC č.3595/12-orná pôda o výmere 612m², KNC č.3595/21-orná pôda o výmere 116m², KNC č.3595/22-orná pôda o výmere 10m², KNC č.3595/23-orná pôda o výmere 45m², KNC č.3595/24-orná pôda o výmere 471m², KNC č.3595/25-orná pôda o výmere 1001m², KNC č.3595/26-orná pôda o výmere 158m², KNE č.2496/1-orná pôda o výmere 80m², KNE č.2496/3-orná pôda o výmere 83m²

B. Vlastníci čiast:

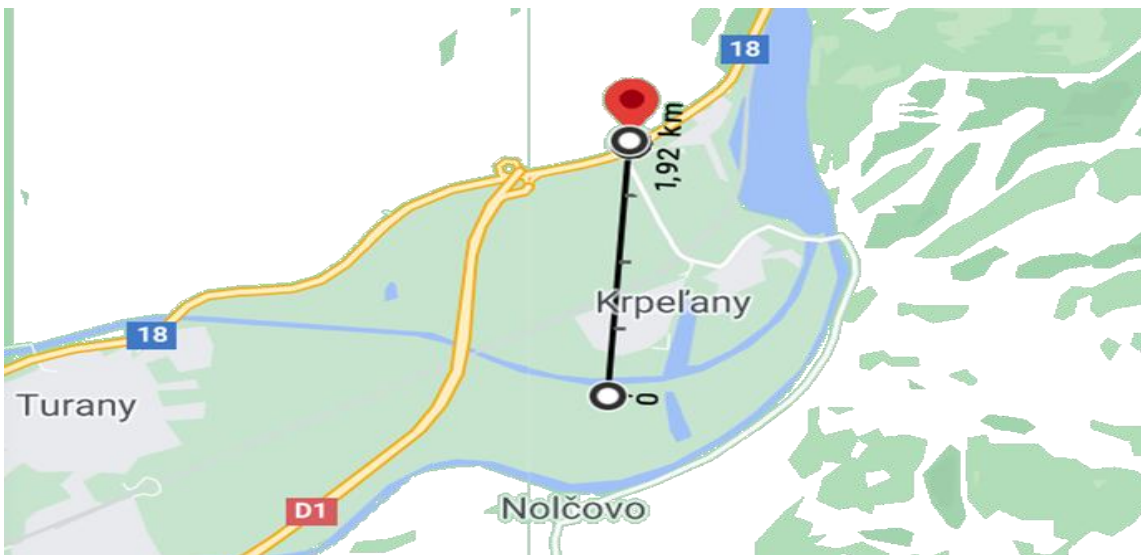
16 Junas Peter r.Junas, Bagarova 5168/1, Martin, SR
nar. 22.12.1968
Podiel 55/72

C. Ťarchy: podrobnosti v prílohe

bez zápisu

2.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia nehnuteľnosti :

na pozemkoch k.ú.Turany za prítomnosti znalca, dňa 24.02.2021 nakoľko na území bolo značne mokro a terén prístupný len po nespevnenej komunikácii bez údržby a kontrolne dňa 29.03.2024, fotodokumentáciu vyhotovil znalec 24.02.2021 kontrolne dňa 29.03.2024. Premeranie objektu-pozemku zloženého z 19x parciel, uskutočnené dňa 24.02.2021 a 1.4.2021 ako porovnanie podľa snímky z KN mapy a podľa ÚP mesta Turany a kontrolne dňa 29.03.2024 je bez zmeny.



2.4 Technická dokumentácie-porovnanie so skutkovým stavom :

Poskytnutá bola zadávateľom dokumentácia Uznesenie a znalec zistil UPI k pozemku mestom Turany verejne prístupná na internete www.turany.sk viď screen mapy. Bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Sú rozdiely. Skutkový stav situácia, je zakreslený v texte ako mapa oblasti ťažby štrkopieskov „Zemník“

a líniovej stavby diaľnice D1, variant do tunela Korbeľka. V súčasnosti sú na pozemkoch porasty, čiastočne obrábaná pôda-bez ťažby a neprekryté skládky, znalec ich nedefinuje, nebola vykonaná sonda, ale obec a mesto ich eviduje, vid' stav mapový, fialový trojuholník č.kóty 412.

Na mape vedenej Štátnym ústavom Dyonýza Štúra je najbližšie preskúmané ložisko č.4736 za kanálom, vid' mapa v prílohe s textom popisu v sprievodnej správe k ÚP mesta Turany str.163,164,165. Hodnotíme plochu navrhnutú, ako oblasť Zemník. Obe navrhnuté ložiská, volíme metodiku polohovú, nakoľko nie sú ku dňu hodnotenia vyťažované, sú bez výnosu. Vid' príloha.

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 19x parc. KNC č.3585/3-orná pôda o výmere 14m², KNC č.3590/6-orná pôda o výmere 1 214m², KNC č.3590/9-orná pôda o výmere 3 784m², KNC č.3590/10-orná pôda o výmere 2 947m², KNC č.3590/26-orná pôda o výmere 363m², KNC č.3590/27-orná pôda o výmere 940m², KNC č.3590/28-orná pôda o výmere 117m², KNC č.3592/1-ostatná plocha o výmere 204m², KNC č.3595/10-orná pôda o výmere 72m², KNC č.3595/11-orná pôda o výmere 1244m², KNC č.3595/12-orná pôda o výmere 612m², KNC č.3595/21-orná pôda o výmere 116m², KNC č.3595/22-orná pôda o výmere 10m², KNC č.3595/23-orná pôda o výmere 45m², KNC č.3595/24-orná pôda o výmere 471m², KNC č.3595/25-orná pôda o výmere 1001m², KNC č.3595/26-orná pôda o výmere 158m², KNE č.2496/1-orná pôda o výmere 80m², KNE č.2496/3-orná pôda o výmere 83m², podľa LV č.5302 k.ú.Turany, obec Turany, okres Martin

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: Uznesenie a znalec zistil UPI k pozemku mestom Turany verejne prístupná na internete www.turany.sk vid' screen mapy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky v Turanoch 19x parcela, sú v časti Sihof' extravilán riešený ako lokalita "Zemník" na budúcu ťažbu štrkopieskov, ako je zakreslený v ÚP mesta Turany, okrajovo zasahujú aj pod budúcu stavbu cesty diaľnice D1, keďže je v hre variant cez Tunel Korbeľka, vid' fotopríloha.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

V súčasnosti na pozemkoch neprebíha ťažba.

V Turanoch je to pozemok a lokalita, v ktorej sa nachádza, je vhodná na rôzne činnosti spojené s poľnohospodárskou výrobou, resp. povrchová ťažba štrkopieskov. Je možná zmena využitia po vyťažení, rekreačné plochy s výstavbou rekreačných objektov.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Počas obhliadky boli zistené riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie pozemkov v Turanoch. Nie je určené, kedy bude na pozemkoch možná ťažba, vid' Uznesenie zastupiteľstva, ktoré nie vždy povoľuje ťažbu a

požaduje kompenzácie za obmedzenie, znečisťovanie a hluk. Variant Korbelka pri výstavbe D1 je schválený, má zásadný vplyv na budúce využívanie pozemkov a určenie hodnoty.

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, ktorý je v rámci rizika posúdený. Nie sú neprispôsobivé osoby ani v jednej lokalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.5302 k.ú. Turany

POPIS

Obec Turany má 4193 trvalo prihlásených obyvateľov k roku 2021-ubúda obyvateľov, pozemok zložený z 19x parc. 17x vedených na reg."C" a 2x na "E" je v časti Sihoť v extraviláne od vjazdu do obce Krpeľany z l18 2km, nie sú IS, je nespevnený prístup-poľná cesta od mosta cez umelý vážsky kanál 300m, je prevažne poľnohospodárska poloha do centra obce Turany 4,6km, pošta, obchody obecný úrad, benzínová pumpa a služby, je stredná aj základná škola. Určený na ťažbu štrkopieskov alebo pieskov podľa ÚPI časť Zemník, ako vyznačená na mape v návrhu 04/2019 od autora Ing.arch. Nezvala. Je záujem ale na 6x opakovanej dražbe sa nikto nezúčastnil podľa zadania objednávateľa čo znižuje záujem radikálne ako predmestie Martina na 30% nové priemyselné parky v Sučanoch a potreba štrkopieskov (dokončenie výstavby D1-tunel Korbelka je schválený), iný povyšujúci faktor umožňuje zmeniť výnosnosť pozemku a využitie pri začatí ťažby, je ponížujúci faktor časového vplyvu minulých období a rozdelení vlastníctva medzi FO a PO bez zmeny ku dňu spracovania 26.3.2024.

Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2012 spolu 4360
muži 2136
ženy 2224
- Predproduktívny vek (0-14) spolu 561
- Produktívny vek (15-54) ženy 1206
- Produktívny vek (15-59) muži 1396
- Poproduktívny vek (55+Ž, 60+M) spolu 1197
- Celkový prírastok (úbytok) obyv. spolu -29
muži -25
ženy -4

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Turistická ubytovňa
- Kemping
- Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná banka
- Bankomat

- Telocvičňa
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- knižnica
- pošta
- káblová televízia
- verejný vodovod
- verejná kanalizácia
- kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- rozvodná sieť plynu
- lekáreň a výdajne liekov
- samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- komunálny odpad
- využívaný komunálny odpad
- zneškodňovaný komunálny odpad
- vlaková zastávka
- základná škola
- materská škola

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3585/3	orná pôda	14,00	55/72	10,69
3590/6	orná pôda	1214,00	55/72	927,36
3590/9	orná pôda	3784,00	55/72	2890,56
3590/10	orná pôda	2947,00	55/72	2251,18
3590/26	orná pôda	363,00	55/72	277,29
3590/27	orná pôda	940,00	55/72	718,06
3590/28	orná pôda	117,00	55/72	89,38
3592/1	ostatná plocha	204,00	55/72	155,83
3595/10	orná pôda	72,00	55/72	55,00
3595/11	orná pôda	1244,00	55/72	950,28
3595/12	orná pôda	612,00	55/72	467,50
3595/21	orná pôda	116,00	55/72	88,61
3595/22	orná pôda	10,00	55/72	7,64
3595/23	orná pôda	45,00	55/72	34,38
3595/24	orná pôda	471,00	55/72	359,79
3595/25	orná pôda	1001,00	55/72	764,65
3595/26	orná pôda	158,00	55/72	120,69
2496/1	orná pôda	80,00	55/72	61,11
2496/3	orná pôda	83,00	55/72	63,40
Spolu výmera				10 293,40

Obec:

Turany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 16,60 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Martin)} = 4,98 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000	1,00

k_S koeficient všeobecnej situácie	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 50 000 obyvateľov <i>predmestie okresného mesta Martin</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierska stavba D1 diaľnica spolu s ložiskom štrkopiesku Zemník 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</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, ťažba je navrhovaná v ÚP ako lokalita Zemník, šedá zóna na mape komplexného usporiadania a podľa konzultácie s autorom ÚP</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>	0,80
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. Znalec koeficient znižuje na polovicu z dôvodu nezájmu.</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</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,85 * 0,80 * 0,80 * 1,50 * 0,90$	0,5141
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 0,5141$	2,56 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 3585/3	$14,00 \text{ m}^2 * 2,56 \text{ Eur/m}^2 * 55/72$	27,38
parcelsa č. 3590/6	$1\ 214,00 \text{ m}^2 * 2,56 \text{ Eur/m}^2 * 55/72$	2 374,04
parcelsa č. 3590/9	$3\ 784,00 \text{ m}^2 * 2,56 \text{ Eur/m}^2 * 55/72$	7 399,82

parcela č. 3590/10	2 947,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	5 763,02
parcela č. 3590/26	363,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	709,87
parcela č. 3590/27	940,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	1 838,22
parcela č. 3590/28	117,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	228,80
parcela č. 3592/1	204,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	398,93
parcela č. 3595/10	72,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	140,80
parcela č. 3595/11	1 244,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	2 432,71
parcela č. 3595/12	612,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	1 196,80
parcela č. 3595/21	116,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	226,84
parcela č. 3595/22	10,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	19,56
parcela č. 3595/23	45,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	88,00
parcela č. 3595/24	471,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	921,07
parcela č. 3595/25	1 001,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	1 957,51
parcela č. 3595/26	158,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	308,98
parcela č. 2496/1	80,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	156,44
parcela č. 2496/3	83,00 m ² * 2,56 Eur/m ² * 55/72	162,31
Spolu		26 351,10

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 19x parc. **KNC č.3585/3-orná pôda o výmere 14m², KNC č.3590/6-orná pôda o výmere 1 214m², KNC č.3590/9-orná pôda o výmere 3 784m², KNC č.3590/10-orná pôda o výmere 2 947m², KNC č.3590/26-orná pôda o výmere 363m², KNC č.3590/27-orná pôda o výmere 940m², KNC č.3590/28-orná pôda o výmere 117m², KNC č.3592/1-ostatná plocha o výmere 204m², KNC č.3595/10-orná pôda o výmere 72m², KNC č.3595/11-orná pôda o výmere 1244m², KNC č.3595/12-orná pôda o výmere 612m², KNC č.3595/21-orná pôda o výmere 116m², KNC č.3595/22-orná pôda o výmere 10m², KNC č.3595/23-orná pôda o výmere 45m², KNC č.3595/24-orná pôda o výmere 471m², KNC č.3595/25-orná pôda o výmere 1001m², KNC č.3595/26-orná pôda o výmere 158m², KNE č.2496/1-orná pôda o výmere 80m², KNE č.2496/3-orná pôda o výmere 83m²**, podľa LV č.5302 k.ú.Turany, obec Turany, okres Martin

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]
Pozemky		
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3585/3 (10,69 m ²)	55/72	27,38
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/6 (927,36 m ²)	55/72	2 374,04
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/9 (2 890,56 m ²)	55/72	7 399,82
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/10 (2 251,18 m ²)	55/72	5 763,02
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/26 (277,29 m ²)	55/72	709,87
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/27 (718,06 m ²)	55/72	1 838,22
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3590/28 (89,38 m ²)	55/72	228,80
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3592/1 (155,83 m ²)	55/72	398,93
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/10 (55 m ²)	55/72	140,80
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/11 (950,28 m ²)	55/72	2 432,71
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/12 (467,5 m ²)	55/72	1 196,80
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/21 (88,61 m ²)	55/72	226,84
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/22 (7,64 m ²)	55/72	19,56
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/23 (34,38 m ²)	55/72	88,00
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/24 (359,79 m ²)	55/72	921,07
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/25 (764,65 m ²)	55/72	1 957,51
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 3595/26 (120,69 m ²)	55/72	308,98
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 2496/1 (61,11 m ²)	55/72	156,44
LV č.5302 k.ú. Turany - parc. č. 2496/3 (63,4 m ²)	55/72	162,31
Spolu pozemky (10 293,40 m²)		26 351,10
Všeobecná hodnota celkom		26 351,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		26 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťšesťtisícštyristo Eur		

V Martine, dňa 29.03.2024

Ing. Miroslav Ferkl

IV. PRÍLOHY

1. výpis LV č.5302 k.ú.Turany	3x strana
2. snímka z KN mapy	1x strana
3. ÚPI Turany+mapa ložiska	2x strana
4. fotodokumentácia	1x strana
Prílohy spolu	7x strana
<hr/>	
znalecká doložka	1x strana
Celkom	8 strán A4

