

Zmluva o nájme pozemku

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi (ďalej len „Zmluva“):

Prenajíateľ 1

Miloslav Koreň, rod. Koreň

Prenajíateľ 2

Ing. Milada Šimonová, rod. Koreňová

Prenajíateľ 3

Eva Ličková, rod. Koreňová

Prenajíateľ 4

Ing. Oľga Híčiková, rod. Koreňová

Prenajíateľ 5

Ing. Milan Bobuľa, rod. Bobuľa

(ďalej len "Prenajíatelia")

a

Nájomca

**Slovenská republika, správca majetku štátu: Univerzitná
nemocnica Martin**

Sídlo:

Kollárova 2, 036 59 Martin

IČO: 00365327
DIČ: 2020598019
IČ DPH: SK2020598019
Zast.: MUDr. Ivan Kocan, PhD., MHA, riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:

Zriadený zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/V-7 zo dňa 20.12.1991 v znení neskorších zmien

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímatelia a Nájomca ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“).

Článok I. **Predmet nájmu**

1. Prenajímatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – parciel registra „E“ – nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin, okres Martin, obec Martin,
 - a) ktoré sú zapísané na liste vlastníctva vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, č. LV 4205:
 - pozemok parcelné č. 1863/1 vo výmere 10 035 m², druh pozemku: orná pôda (ďalej ako „**pozemok p. č. 1863/1**“),
 - pozemok parcelné č. 1863/101 vo výmere 8 661 m², druh pozemku: orná pôda (ďalej ako „**pozemok p. č. 1863/101**“),
 - a to o veľkosti spoluvlastníckych podielov:
Prenajímateľ 1 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **6/30**,
Prenajímateľ 2 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **6/30**,
Prenajímateľ 3 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **3/30**,
Prenajímateľ 4 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **3/30**,
Prenajímateľ 5 spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **12/30**.
2. Nájomca v súvislosti s investičným zámerom výstavby Univerzitnej nemocnice sv. Martina v Martine (ďalej len „**Investičný zámer**“), ktorý bude realizovaný najmä, no nie výlučne na pozemkoch susediacich a príľahlých pozemkom uvedených v bode 1. tohto článku Zmluvy, tzn. pozemkov – parciel registra „C“ – nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, č. LV 4733, p. C KN č. 7684/6 a C KN č. 7684/2 má záujem užívať pozemky v podielovom spoluvlastníctve Prenajímateľov za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Geometrickým plánom č. 1/2021 zo dňa 06.04.2021, úradne overeným dňa 16.04.2021 pod č. G1-360/2021, vyhotoveným spoločnosťou GEOFOR s.r.o, sídlom A. Medňanského 10428/14C, 036 01 Martin, IČO: 47 324 392 (ďalej ako „geometrický plán č. 1/2021“), na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam CKN p. č. 7683/2,5,6,7 a 7660/19,20,21,22,23,24, došlo k vzniku novovytvorených pozemkov – parciel registra „C“ a parciel registra „E“ – nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin,
 - a) z pozemku p. č. 1863/1:
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 1863/1, vo výmere 6 929 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „E“;
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7660/20 vo výmere 3 001 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „C“ (ďalej len „**pozemok p. č. 7660/20**“);
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7683/6 vo výmere 105 m², druh pozemku: zastavaná plocha, parcela registra „C“. (ďalej len „**pozemok p. č. 7683/6**“)
 - b) z pozemku p. č. 1863/101:
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 1863/101, vo výmere 6 756 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „E“;
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7660/23 vo výmere 1 880 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „C“ (ďalej len „**pozemok p. č. 7660/23**“)
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7660/24 vo výmere 25 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „C“ (ďalej len „**pozemok p. č. 7660/24**“)
2. Geometrickým plánom, číslo 9/2022 zo dňa 17.10.2022, úradne overeným dňa 25.10.2022 pod č. G1-1228/22, vyhotoveným spoločnosťou GEOFOR s.r.o, sídlom A. Medňanského 10428/14C, 036 01 Martin, IČO: 47 324 392 (ďalej ako „geometrický plán č. 9/2022“), na oddelenie a určenie vlastníckych práv nehnuteľnostiam CKN p.č. 7660/38-39, došlo k vzniku novovytvorených pozemkov – parciel registra „C“ – nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin,
 - a) z pozemku p. č. 1863/1:
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7660/38, vo výmere 131 m², druh pozemku: orná pôda, (ďalej ako „**novovytvorený pozemok p. č. 7660/38**“),
 - b) z pozemku p. č. 1863/101:
 - novovytvorený pozemok parcelné č. 7660/39, vo výmere 746 m², druh pozemku: orná pôda, (ďalej ako „**novovytvorený pozemok p. č. 7660/39**“),
3. Predmetom tejto Zmluvy je nájom pozemku p. č. 1863/1 vo výmere 6798 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „E“ a 1863/101 vo výmere 6010 m², druh pozemku: orná pôda, parcela registra „E“, v zmysle geometrického plánu č. 1/2021 a v zmysle geometrického plánu č. 9/2022 (ďalej len „Predmet nájmu“). Geometrický plán č. 1/2021, Geometrický plánu č. 9/2022 a situačný náčrt Predmetu nájmu tvoria Prílohu č. 1, Prílohu č. 2 a Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.

4. Prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania za odplatu a Nájomca Predmet nájmu do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a platiť Prenajímateľom nájomné podľa tejto Zmluvy.
5. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je dočasné prenechanie Predmetu nájmu Nájomcovi na umiestnenie zariadení staveniska v súvislosti s Investičným zámerom, a to najmä v súlade s nariadením vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko a iných relevantných právnych predpisov.
6. Účel nájmu je možné meniť výlučne na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto Zmluve.
7. Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

Článok III.

Doba nájmu, Opcia a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31. 12. 2026.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený prostredníctvom písomného oznámenia doručeného každému z Prenajímateľov najneskôr dva (2) mesiace pred termínom, ku ktorému sa má skončiť doba platnosti tejto Zmluvy, Prenajímateľom oznámiť, že trvá na predĺžení platnosti aktuálne plynúcej doby nájmu o ďalších šesť (6) mesiacov alebo dvanásť (12) mesiacov (ďalej len Opcia). Túto opciu je Nájomca voči Prenajímateľom oprávnený uplatniť najviac dva (2) razy po sebe s tým, že obe zmluvné strany súhlasia s tým, že v prípade uplatnenia opcie sa výška nájmu určí na základe novovypracovaného znaleckého posudku na určenie výšky nájmu pozemkov znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorého vypracovanie zabezpečia Prenajímatelia. Výška nájomného určená na základe vypracovaného znaleckého posudku sa uplatní od nasledujúceho mesiaca po uplatnení opcie Nájomcom. V prípade uplatnenia opcie zo strany Nájomcu dva (2) razy po sebe, sa zmluva končí a ak Nájomca má záujem na ďalšom trvaní prenájmu Predmetu nájmu, je povinný s Prenajímateľmi uzatvoriť novú nájomnú zmluvu. Náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku v prípade uplatnenia opcie, znášajú zmluvné strany spoločne a nerozdielne.
3. Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva niečo iné, tak zmluva sa zrušuje a nájom končí:-
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu, s výpovednou dobou tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane
 - d) odstúpením od zmluvy v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka

Článok IV.

Nájomné a úhrady spojené s užívaním, splatnosť a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu s celkovou výmerou 12 808 m² v celkovej výške 70 956,32 EUR ročne /slovom: *sedemdesiatisíc deväťstopäťdesiatšesť eur 32/100/*, čo zodpovedá výške nájmu 5,54 EUR/m² ročne. Výška nájomného bola určená ako aritmetický priemer výšky nájomného určeného na základe znaleckého posudku znalca Ing. Jána Greguša č. 14/2023 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov na parc. č. C-KN 7683/6, 7660/20, 7660/23, 7660/24 7660/38 a 7660/39, k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin na účel prevodu nehnuteľnosti zo dňa 27. 01. 2023 a Znaleckého posudku znalca Ing. Petra Čanádyho č. 27/2022 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.KN E č.1863/1 a parc. KN E č. 1863/101 podľa GP č. 9/2022 a LV č. 4205 v k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin, podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., v platnom znení predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre účel prevodu nehnuteľnosti na iného nadobúdateľa predajom a výpočet ročného nájmu. Znalecký posudok znalce Ing. Jána Greguša č. 14/2023 tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy. Znalecký posudok znalca Ing. Petra Čanádyho č. 27/2022 tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľom nájomné za užívanie Predmetu nájmu mesačne a to na bankový účet Prenajímateľa 1 vo výške 1 182,61 EUR bez DPH mesačne, t.j. vo výške 14 191,26 EUR ročne, na bankový účet Prenajímateľa 2 uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške 1 182,61 EUR bez DPH mesačne, t.j. vo výške 14 191,26 EUR ročne, na bankový účet Prenajímateľa 3 uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške 591,30 EUR bez DPH mesačne, t.j. vo výške 7 095,63 EUR ročne, na bankový účet Prenajímateľa 4 uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške 591,30 EUR bez DPH mesačne, t.j. vo výške 7 095,63 EUR ročne, na bankový účet Prenajímateľa 5 uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške 2 365,21 EUR bez DPH mesačne, t.j. vo výške 28 382,53 EUR ročne. Peňažný záväzok Nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený dňom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet každého z prenajímateľov v rade 1 až 5.
3. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa tohto článku zmluvy k 20. dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné plať. Prvú splátku uhradí nájomca k poslednému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom táto Zmluva nadobudla účinnosť. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvótna časť nájomného za prvý mesiac tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného mesiaca.
5. Nájomca si sám zabezpečuje na vlastné náklady stráženie Predmetu nájmu a údržbu zabezpečovacieho systému ak to považuje za nevyhnutné, a zaväzuje sa na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu.
6. Prenajímateľa sú povinní plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky spojené s vlastníctvom Predmetu nájmu.
7. Prenajímateľa sa zaväzujú, že bez písomného súhlasu nájomcu nepostúpia svoje peňažné pohľadávky, ktoré vzniknú z tejto zmluvy iným tretím osobám. Postúpenie pohľadávky zo strany prenajímateľov tretej osobe bez súhlasu Objednávateľa je neplatné. Súhlas nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený

predchádzajúci súhlas MZ SR. Porušenie takéhoto zákazu je sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 2 % z istiny pohľadávky postúpenej v rozpore so zákazom. Uvedené sa neuplatní, ak osobitný právny predpis vzťahujúci sa na pohľadávku vyplývajúcu z takejto zmluvy vylučuje možnosť podmieniť postúpenie pohľadávky súhlasom nájomcu ako dlžníka

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímatelia sa zaväzujú neprenajať Predmet nájmu inej tretej osobe a zároveň sa zaväzujú sami Predmet nájmu neužívať a nezasahovať do zariadení či iných hnutelných vecí vnesených Nájomcom na Predmet nájmu.
2. Prenajímatelia sú povinní zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušili Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ počas trvania nájmu nezodpovedá za udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu nájmu a túto povinnosť preberá Nájomca.
4. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu umiestniť a prevádzkovať zariadenia na prípravu a realizáciu stavebných činností v súlade s účelom nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením.
6. Nájomca ako realizátor stavebných činností preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku, nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a zabezpečiť, aby na Predmete nájmu nevznikla nijaká ekologická škoda ani ujma a boli dodržané právne predpisy súvisiace s nakladaním s odpadom.

Článok VI.

Osobitné dojednania

1. Prenajímatelia odovzdávajú Predmet nájmu v stave v akom sa ku dňu podpisu tejto Zmluvy nachádza, ktorý Nájomca pozná a ktorý ku dňu účinnosti tejto Zmluvy preberá.
2. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na alebo v Predmete nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľov vrátane uloženia nových inžinierskych sietí, alebo trvalého umiestnenia objektov a iných zariadení Nájomcu v Predmete nájmu, bez ohľadu na charakter takýchto zmien a úprav (ďalej ako „technické zhodnotenie“), a to v prípade ak sú v súlade s platným územným plánom zóny Veľká hora. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie realizuje na alebo v Predmete nájmu Nájomca na svoje náklady. Pri umiestnení objektov a zariadení Nájomcu na Predmete nájmu, ktoré predstavujú technické zhodnotenie predmetu nájmu, je Nájomca povinný

pri umiestnení týchto zariadení klásť dôraz na ďalšie účelné využitie Predmetu nájmu Prenajímateľmi a tieto zariadenia umiestňovať tak, aby bolo ďalšie budúce využitie Predmetu nájmu Prenajímateľmi čo najmenej ovplyvnené.

3. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na alebo v Predmete nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľov vrátane uloženia nových dočasných inžinierskych sietí, alebo dočasného umiestnenia objektov a iných zariadení Nájomcu v Predmete nájmu, bez ohľadu na charakter takýchto zmien a úprav (ďalej ako „dočasné technické zhodnotenie“), a to v prípade ak sú v súlade s platným územným plánom zóny Veľká hora, alebo sú potrebné na naplnenie účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že dočasné technické zhodnotenie realizuje na alebo v Predmete nájmu Nájomca na svoje náklady a po skončení trvania nájmu primerane aplikuje bod 5 tohto článku.
4. V prípade realizácie technického zhodnotenia Nájomcom, zaväzujú sa Prenajímateelia poskytnúť Nájomcovi všetku rozumnú súčinnosť, ktorú je možné od nich spravodlivo požadovať za účelom ich realizácie, vrátane udelenia potrebných plnomocenstiev a súhlasov pre účely stavebného a kolaudačného konania.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa ustanovení tejto Zmluvy, Nájomca je povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ku ktorému došlo počas trvania nájmu, a to s ohľadom na vykonané technické zhodnotenie (v zmysle bodu 3 tohto článku) a dočasné technické zhodnotenie (v zmysle bodu 4 tohto článku) Predmetu nájmu.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú všetky a akékoľvek oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony súvisiace s touto zmluvou doručovať písomne na poštové adresy alebo e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pričom pri zmene adresy pre doručovanie je každá zo Zmluvných strán, ktorej adresa pre doručovanie sa zmenila, povinná túto skutočnosť písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane do 3 (troch) dní, od kedy táto zmena nastala.
2. Za písomné doručovanie sa pre účely tejto Zmluvy považuje doručenie poštovou prepravou (doporučene a s doručenkou do vlastných rúk) alebo e-mailom. Zásielka sa považuje za doručeníu každej zo Zmluvných strán poštou v 3. deň po jej odoslaní na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa o nej Zmluvné strany nedozvedeli, za predpokladu, že odosielajúca Zmluvná strana disponuje poštovým podacím lístkom. Zásielka sa považuje za doručeníu aj v prípade jej osobného prevzatia alebo v prípade odopretia jej prevzatia. Zásielka sa považuje za doručeníu e-mailom len v prípade, ak bude odosielajúca Zmluvná strana disponovať potvrdením o doručení e-mailovej správy a potvrdením o prečítaní e-mailovej správy druhou Zmluvnou stranou.
3. Zásielka Nájomcu sa podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy považuje za doručeníu naplnením ktoréhokoľvek spôsobu doručenia v zmysle ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy poslednému z Prenajímateľov.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovaná podľa ust. § 5a ods. 1 zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a zároveň súhlasia s jej zverejnením v centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpísaním všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných všetkými zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú tými ustanoveniami zákona, ktoré sú ich povahe a účelu najbližšie.
5. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z čoho 3 vyhotovenia obdrží Nájomca a po jednom obdrží každý jeden Prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1 – geometrický plán č. 1/2021
 - Príloha č. 2 – geometrický plán č. 9/2022
 - Príloha č. 3 – situačný náčrt Predmetu nájmu
 - Príloha č. 4 - znalecký posudok č. 14/2023 Ing. Jána Greuša
 - Príloha č. 5 - znalecký posudok č. 27/2022 Ing. Petra Čanádneho
9. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán, Prenajímateľ aj Nájomca sa zaväzujú zabezpečiť výslovne prevzatie práv a povinností z tejto Zmluvy právnym nástupcom.

(podpisy nasledujú na ďalšej strane)

V _____ dňa.....

Prenajíateľ 1

Miloslav Koreň

V _____ dňa.....

Prenajíateľ 2

Ing. Milada Šimonová

V _____ dňa.....

Prenajíateľ 3

Eva Ličková

V _____ dňa.....

Prenajíateľ 4

Ing. Oľga Híčiková

V _____ dňa.....

Prenajíateľ 5

Ing. Milan Bobuľa

V _____ dňa.....

Nájomca

Slovenská republika
v správe Univerzitnej nemocnice Martin
zast.: MUDr. Ivan Kocan, PhD., MHA,
riaditeľom

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ GEOFOR s. r. o. Medňanského 10428/14C 036 01 Martin IČO: 47 324 392		Kraj Žilinský	Okres Martin	Obec Martin
		Kat. územie Martin	Číslo plánu 1/2021	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie a určenie vlastníckych práv nehnuteľnostiam CKN p.č. 7683/2,5,6,7 a 7660/19,20,21,22,23,24		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno:
Dňa: 06.04.2021	Meno: Ing. Michal Marček	Dňa: 07.04.2021	Meno: Ing. Eva Jadroňová	Dňa: Číslo: G1-
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8793				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
pžkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²				
	7311	152			orná p.	211	1	7683/5	165	152	165	(152)			zaniká)				
	7311	151/2			orná p.	126	2	7683/5	128	151/2	128	(151/2)			zaniká)				
	7310	151/1			orná p.	2372	3	7683/7	1047	151/1	1047	(151/1)		863	orná p.)	doterajší			
	7284	4291/1			ost.pl.	701	5	7683/2	586		586	(4291/1)			zaniká)				
	7322	4291/2			ost.pl.	692	7	7660/19	120		120	(4291/2)		172	ost.pl.)	doterajší			
	4205	1863/1			orná p.	35	8	7660/20	3001		3001	(1863/1)		6929	orná p.)	doterajší			
	4205	1863/101			orná p.	8661	10	7660/23	1880		1880	(1863/101)		6756	orná p.)	doterajší			
							11	7660/24	25		25								
							1			152	165	7683/5		293	zast.pl.	Univerzita Komenského v Bratislave			
							2			151/2	128			22	22	Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava			
							3			151/1	1047		7683/7	1047	zast.pl.	detto			
							4			151/1	462		7660/21	462	orná p.	detto			
							5			4291/1	586		7683/2	586	zast.pl.	detto			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
pkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m ²	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²			kód	
							6				120	7660/19		120	orná p. I	detto			
							7				520	7660/22		520	orná p. I	detto			
							8				105	7683/6		105	zast.pl. 22	detto			
							9				3001	7660/20		3001	orná p. I	detto			
							10				1880	7660/23		1880	orná p. I	detto			
							11				25	7660/24		25	orná p. I	detto			
Spolu:														2	2759				
Stav podľa registra C KN																			
											8039	7683/5		293	zast.pl. 22	Univerzita Komenského v Bratislave Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava			
												7683/2		586	zast.pl. 22	detto			
												7683/6		105	zast.pl. 22	detto			
												7660/12		2616	orná p. I	doterajší			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav			
pžkn vločky	listu vlastn.	LV	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
			PK	KN-E	KN-C		ha	m ²						ha	m ²			

Legenda: kód spôsobu využívania

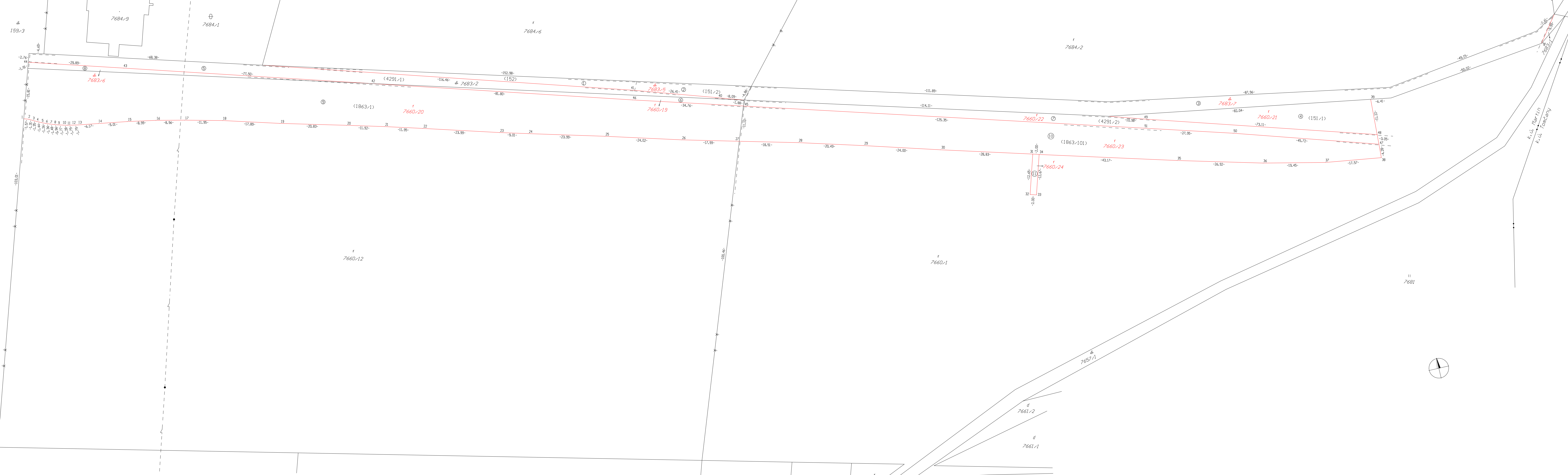
- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta,

Poznámka:

Výmera E-KN parcely č. 4291/1 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 706 m².

Výmera E-KN parcely č. 152 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 165 m².

Výmera E-KN parcely č. 151/2 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 128 m².



159/3

7684/9

7684/1

r 7684/6

r 7684/2

r 7660/12

r 7660/1

(1863/1)

(151/2)

(1863/101)

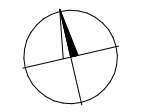
(151/1)

II 7681

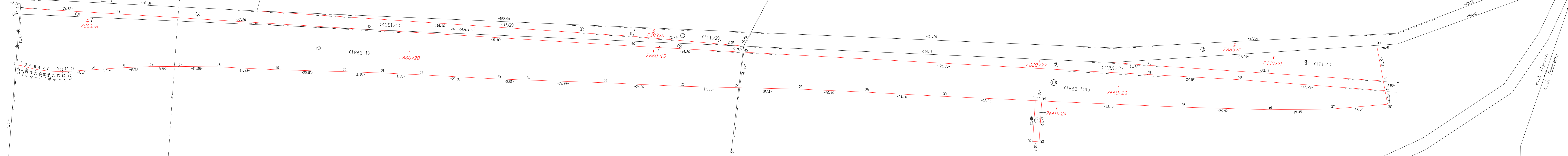
7657/1

d 7661/2

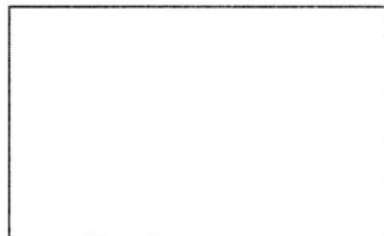
d 7661/1



K. Ú. Martin
K. Ú. Tomčany



Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145, 1995 Z. z.
o právnych poplatkoch
34 €



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ GEOFOR s. r. o. Medžianskeho 10428/14C 036 01 Martin IČO: 47 324 392		Kraj Žilinský	Okres Martin	Obec Martin
		Kat. územie Martin	Číslo plánu 9/2022	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN <small>na oddelenie a určenie vlastníckych práv nehnuteľnostiam CKN p.č. 7660/38-39</small>				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <i>Ing. Eva Jadroňová</i>
Dňa: 17.10.2022	Meno: Ing. Michal Marček	Dňa: 18.10.2022	Meno: Ing. Eva Jadroňová	Dňa: 25-10-2022 Číslo: G1-1228/22
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Náležitostami a	Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9143				Pečiatka a podpis 3
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

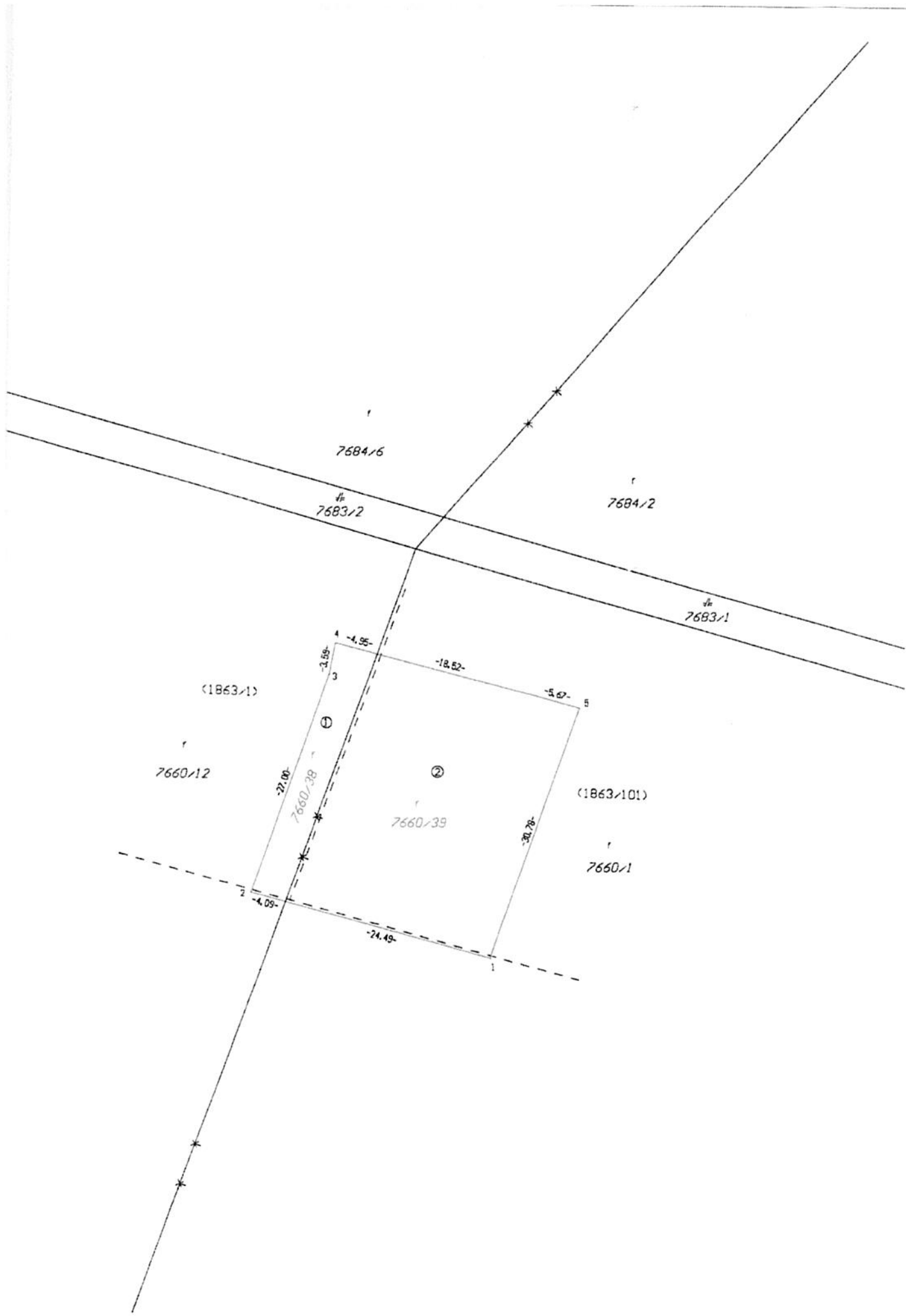
VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																		
Zmeny																		
Doterajší stav																		
písm. vešty	LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (má opráv. osoba) adresa, (sídllo)	
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²			kod
	4205		1863/1		orná p.	1	0035	1	7660/38	131		131	1863/1	1	9904	orná p.)	doterajší	
	4205		1863/101		orná p.	2	8661	2	7660/39	746		746	1863/101	2	7915	orná p.)	doterajší	
						1		1				131	7660/38	1	131	orná p. I	Univerzitná nemocnica Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
						2		2				746	7660/39	1	746	orná p. I	detto	
Spolu:										877		877		1	8696			
Stav podľa registra C KN																		
					orná p.	1	8034						7660/1	1	7288	orná p. I	doterajší	
					orná p.	2	5737						7660/12	2	5606	orná p. I	Univerzitná nemocnica Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
Spolu:												3771		4	3771			

Legenda: kód spôsobu využívanja

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Poznámka: K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa §22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.z.



7684/6

7684/2

7683/2

7683/1

(1863/1)

7660/12

(1863/101)

7660/1

7660/39

7660/38

A

B

C

E

②

⊖

2

1

-4.09-

-24.49-

-27.00-

-3.59-



-4.95-

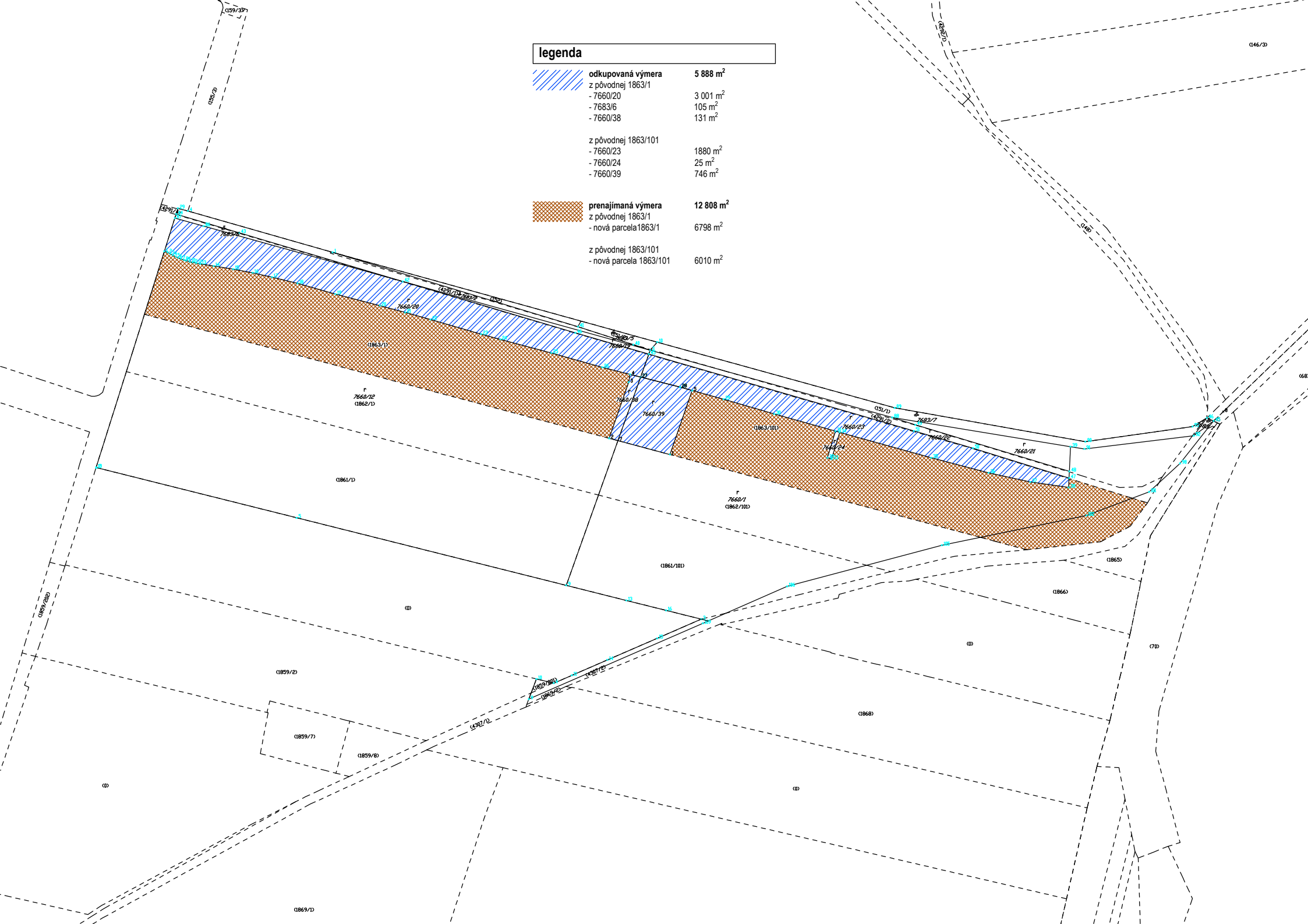
-18.52-

-5.67-

-30.78-

legenda

	odkupovaná výmera 5 888 m²
	z pôvodnej 1863/1
	- 7660/20 3 001 m ²
	- 7683/6 105 m ²
	- 7660/38 131 m ²
	z pôvodnej 1863/101
	- 7660/23 1880 m ²
	- 7660/24 25 m ²
	- 7660/39 746 m ²
	prenajímaná výmera 12 808 m²
	z pôvodnej 1863/1
	- nová parcela 1863/1 6798 m ²
	z pôvodnej 1863/101
	- nová parcela 1863/101 6010 m ²



Znalec: Ing. Ján Greguš,

Zadávateľ: Ing. Milada Šimonová,

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 09.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov na parc.č. KN-C 7683/6, 7660/20, 7660/23, 7660/24, 7660/38 a 7660/39, k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin na účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 27 (z toho 18 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Martine dňa: 27.01.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov na parc.č. KN-C 7683/6, 7660/20, 7660/23, 7660/24, 7660/38 a 7660/39, k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavu stavby a stavebno-technického stavu): 24.01.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.01.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 1/2021, k.ú. Martin, GEOFOR s.r.o., Martin, overený katastrom dňa 16.04.2021
- Geometrický plán č. 9/2021, k.ú. Martin, GEOFOR s.r.o., Martin, overený katastrom dňa 25.10.2022
- Územnoplánovacia informácia k pozemkom, vydaná ÚHA Martin pod č. ÚHAM/559/2021-Gáb/69 dňa 21.04.2021
- Projektová dokumentácia „Veľká Hora – Komunikácie a siete“ - Sprievodná správa
- Projektová dokumentácia „Veľká Hora – Komunikácie a siete“ - Situácia – navrhované komunikácie
- Projektová dokumentácia „Univerzitná nemocnica sv. Martina“ - Koordinačná situácia – cesty komunikácie a spevnené plochy

b) Získané znalcom:

- Výpisy z listu vlastníctva č. 4205, k.ú. Martin, zo dňa 24.01.2023
- Mapa KN-C a KN-E, k.ú. Martin, zo dňa 24.01.2023
- Ponuky realitných kancelárií z portálu www.topreality.sk
- Miestna obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovňavania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Pozemky ohodnotiť podľa predložených geometrických plánov č. 1/2021 a 9/2022, k.ú. Martin.

II. POSUDOK

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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciaciou

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet nájmu za pozemok (VŠHNPMJ)

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu výpočtom podľa vzťahu:

$$VŠHNPMJ = VŠHPOZMJ \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n \quad VŠHNPMJ = VŠHPOZMJ \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, podľa závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 4205, zo dňa 24.01.2023

Okres: Martin

Obec: Martin

Kat. územie: Martin

A. Majetková podstata:

Parcely registra „E“

- Parc.č. 1863/1 - Orná pôda o výmere 10035 m²

- Parc.č. 1863/101 - Orná pôda o výmere 8661 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Koreň Miloslav, SMREKO
 Šimonová Milada r. Koreňov
 4 Ličková Eva r. Koreňová,
 5 Híčíková Oľga r. Koreňov
 6 Bobuľa Milan r. Bobuľa, I

Spoluvlastnícky podiel: 6/30
 Spoluvlastnícky podiel: 6/30
 Spoluvlastnícky podiel: 3/30
 Spoluvlastnícky podiel: 3/30
 SR Spoluvlastnícky podiel: 12/30

C. Ťarchy: Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.01.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.01.2023

d) Technická dokumentácia:

Bola predložená Územnoplánovacia informácia k pozemkom, vydaná ÚHA Martin pod č. ÚHAM/559/2021-Gáb/69 dňa 21.04.2021, v zmysle ktorej sa pozemky parc.č. KN-E 1863/1 a 1863/101 nachádzajú v lokalite určenej na zastavanie verejnoprospešnou stavbou VPS 2.20 – Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry. V zmysle predloženej projektovej dokumentácie, pozemky budú v prevažnej časti zastavané prístupovou komunikáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú zamerané na GP č. 1/2021:

- Pozemok diel č. 8 parc.č. KN-C 7683/6 od parc.č. KN-E 1863/1
- Pozemok diel č. 9 parc.č. KN-C 7660/20 od parc.č. KN-E 1863/1
- Pozemok diel č. 10 parc.č. KN-C 7660/23 od parc.č. KN-E 1863/101
- Pozemok diel č. 11 parc.č. KN-C 7660/24 od parc.č. KN-E 1863/101

a GP č. 9/2022:

- Pozemok diel č. 1 parc.č. KN-C 7660/38 od parc.č. KN-E 1863/1
- Pozemok diel č. 2 parc.č. KN-C 7660/39 od parc.č. KN-E 1863/101

Pozemky parc.č. KN-E 1863/1 a 1863/101 od ktorých boli oddelené ohodnocované parcely sú zapísané na LV č. 4205, k.ú. Martin a zakreslené v katastrálnej mape.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom posúdenia:

- GP č. 1/2021: - Pozemok diel č. 8 parc.č. KN-C 7683/6
- Pozemok diel č. 9 parc.č. KN-C 7660/20
- Pozemok diel č. 10 parc.č. KN-C 7660/23
- Pozemok diel č. 11 parc.č. KN-C 7660/24
- GP č. 9/2022: - Pozemok diel č. 1 parc.č. KN-C 7660/38
- Pozemok diel č. 2 parc.č. KN-C 7660/39

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom posúdenia:

Nie sú.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú vo východnej okrajovej časti okresného mesta Martin, v zastavanom území mesta a mimo zastavaného územia mesta na hranici s mestskou časťou Martin – Tomčany. Pozemky sú nevyužívané za žiadnym účelom sú porastené trvalým trávnatým porastom a krovinami. Prístupné sú z ul. Malá hora, v mieste je terén rovinatý, z južnej strany sa nachádzajú poľnohospodárske pozemky určené Územným plánom na IBV Martin – Veľká hora, zo západnej strany sa nachádza Gymnázium V.P. Tótha, zo SZ strany je bytový dom Cross, zo severnej strany sú pozemky kde je plánovaná výstavba nemocnice. Dostupnosť centra mesta je peši do 10 min, kde je kom. letná občianska vybavenosť a doprava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle Územného plánu sa pozemky nachádzajú na území s funkciou nadregionálnej vybavenosti, určené na zastavanie verejnoprospešnou stavbou VPS 2.20 – Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV ťarchy nie sú zapísané, čiastočným rizikom je skutočnosť, že na pozemkoch sa nachádzajú IS elektrického vedenia a plynu vrátane ich ochranných pásiem, a to vo východnej časti pretína pozemky v smere sever – juh vzdušné elektrické vedenie VN 22 kV, pozdĺž pozemku prechádza vzdušné NN elektrické vedenie v smere do m.č. Tomčany, v centrálnej časti pretína pozemky v smere sever – juh plynové STL potrubie DN 200.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky: - GP č. 1/2021 a GP č 9/2022, k.ú. Martin

Pozemky sú ohodnotené ako pozemky v zastavanom území mesta a pozemky mimo zastavaného mesta určené na stavbu. Vo výpočte je uvažované s povyšujúcim faktorom vzhľadom na skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v lokalite s výrazne vyšším záujmom o kúpu stavebných pozemkov, v lokalite určenej územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti - nezastavané stavebné pozemky. Redukujúcim faktorom sú ochranné pásma zo zákona existujúcich IS.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
KN-C 7683/6	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
KN-C 7660/20	orná pôda	3001,00	1/1	3001,00
KN-C 7660/23	orná pôda	1880,00	1/1	1880,00
KN-C 7660/24	orná pôda	25,00	1/1	25,00
KN-C 7660/38	orná pôda	131,00	1/1	131,00
KN-C 7660/39	orná pôda	746,00	1/1	746,00
Spolu výmera				5 888,00

Obec: Martin
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, predmestné 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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti - nezastavané stavebné pozemky	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, obmedzujúce regulatívy	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,40 \cdot 1,40 \cdot 2,00 \cdot 0,85$	4,5482
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 \cdot 4,5482$	75,50 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. KN-C 7683/6	$105,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	7 927,50
parcela č. KN-C 7660/20	$3 001,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	226 575,50
parcela č. KN-C 7660/23	$1 880,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	141 940,00
parcela č. KN-C 7660/24	$25,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	1 887,50
parcela č. KN-C 7660/38	$131,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	9 890,50
parcela č. KN-C 7660/39	$746,00 \text{ m}^2 \cdot 75,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	56 323,00
Spolu		444 544,00

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

Pozemky: - GP č. 1/2021 a GP č 9/2022, k.ú. Martin

Výška nájmu je stanovená výpočtom na báze všeobecnej hodnoty, obdobie návratnosti je uvažované 15 rokov, použitá je priemerná úroková miera z nových vkladov domácností od 1 do 2 rokov za obdobie posledných známych 12 mesiacov (11-2021 až 11-2022) zverejnené na www.nbs.sk, daň z príjmu je uvažovaná 19 %.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	75,500 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	1,14 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	5 888,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 75,500 \cdot \left[\frac{(1+0,0114)^{15} \cdot 0,0114}{(1+0,0114)^{15} - 1} \right] \cdot 1,19 = 6,550 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 5\,888,00 \text{ m}^2 \cdot 6,550 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 38\,566,40 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov na parc.č. KN-C 7683/6, 7660/20, 7660/23, 7660/24, 7660/38 a 7660/39, k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin na účel prevodu nehnuteľnosti.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

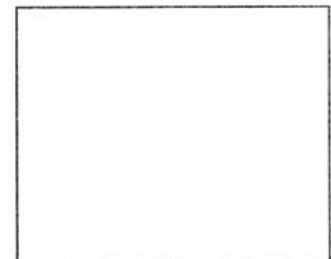
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP č. 1/2021 - diel č. 8 - parc. č. KN-C 7683/6 (105 m ²)	7 927,50
GP č. 1/2021 - diel č. 9 - parc. č. KN-C 7660/20 (3 001 m ²)	226 575,50
GP č. 1/2021 - diel č. 10 - parc. č. KN-C 7660/23 (1 880 m ²)	141 940,00
GP č. 1/2021 - diel č. 11 - parc. č. KN-C 7660/24 (25 m ²)	1 887,50
GP č. 9/2022 - diel č. 1 - parc. č. KN-C 7660/38 (131 m ²)	9 890,50
GP č. 9/2022 - diel č. 1 - parc. č. KN-C 7660/39 (746 m ²)	56 323,00
Spolu pozemky (5 888,00 m²)	444 544,00
Všeobecná hodnota celkom	444 544,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	445 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsaťpäťtisíc Eur	
SKK	13 406 070,00

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
GP č. 1/2021 diel č. 8,9,10,11 a GP č. 9/2022 - diel č. 1,2	6,550	38 566,40
Spolu		38 566,40
Zaokrúhlene		38 600,00
SKK		1 162 863,60

Slovom: Tridsaťosemtisícšesťsto Eur/rok
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 27.01.2023



IV. PRÍLOHY

- Výpisy z listu vlastníctva č. 4205, k.ú. Martin, zo dňa 24.01.2023
- Mapa KN-C a KN-E, k.ú. Martin, zo dňa 24.01.2023
- Geometrický plán č. 1/2021, k.ú. Martin, GEOFOR s.r.o., Martin, overený katastrom dňa 16.04.2021
- Geometrický plán č. 9/2021, k.ú. Martin, GEOFOR s.r.o., Martin, overený katastrom dňa 25.10.2022
- Územnoplánovacia informácia k pozemkom, vydaná ÚHA Martin pod č. ÚHAM/559/2021-Gáb/69 dňa 21.04.2021
- Projektová dokumentácia „Veľká Hora – Komunikácie a siete“ - Sprievodná správa
- Projektová dokumentácia „Veľká Hora – Komunikácie a siete“ - Situácia – navrhované komunikácie
- Projektová dokumentácia „Univerzitná nemocnica sv. Martina“ - Koordinačná situácia – cesty komunikácie a spevnené plochy
- Fotodokumentácia
- Ponuky komerčných a developerských pozemkov na území mesta Martin z realitného z portálu www.topreality.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin
Obec : 512036 Martin
Katastrálne územie : 836168 Martin

Dátum vyhotovenia : 24.1.2023
Čas vyhotovenia : 8:39:56
Údaje platné k : 23.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4205

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1863/1	10035	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1863/101	8661	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
1865	391	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3910	10933	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Koreč Miloslav, <input type="text"/> narodenia: <input type="text"/>	6/30
	Titul nadobudnutia	
	D 453/92-925/93	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Šimonová Milada r. Korečová, Ing., <input type="text"/> narodenia: <input type="text"/>	6/30
	Titul nadobudnutia	
	D 453/92-925/93	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Ličková Eva r. Korečová, <input type="text"/> narodenia: <input type="text"/>	3/30
	Titul nadobudnutia	
	Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Hličková Olga r. Korečová, <input type="text"/> narodenia: <input type="text"/>	3/30
	Titul nadobudnutia	
	Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Bobuľa Milan r. Bobuľa, Ing., <input type="text"/> narodenia: <input type="text"/>	12/30
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie OS Žilina 37D/672/2020-65-č.Z 1636/2021-vz 1007/21	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

stránkov: 5

nicky

0

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iné údaje - nepriradené

Protokol R 643/2014-ROEP-vz 2713/14

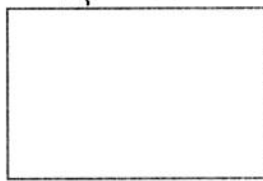
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

30

30



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel GEOFOR s. r. o. Medianského 10428/14C 036 01 Martin IČO: 47 324 392		Kraj Žilinský	Okres Martin	Obec Martin	
		Kat. územie Martin	Číslo plánu 1/2021	Mapový list č. VKM	
		GEOMETRICKÝ PLÁN			
		<small>na oddelenie a určenie vlastníckych práv nehnuteľnostiam ČKN p.č. 7683/2,5,6,7 a 7660/19,20,21,22,23,24</small>			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Denisa ORSÁCHOVÁ	
Dňa: 06.04.2021	Meno: Ing. Michal Marček	Dňa: 07.04.2021	Meno: Ing. Eva Jadroňová	Dňa: 16.04.2021	Číslo: G1-360/2021
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predlohom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom územnom inžinierstve	
Záznam podrobného merania (mieračský náčrt) č. 8793					
Súradnice bodov označených úsklami a ostatné mieračské údaje sú vložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny										Nový stav				
PK	LV	PK	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcely číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)						
			KN-E	KN-C	ha		m ²	ha							m ²	kód								
7311			152			orná p.	211	1	7683/5	165			(152)			zaniká								
7311			151/2			orná p.	126	2	7683/5	128			(151/2)			zaniká								
7310			151/1			orná p.	2372	3	7683/7	1047			(151/1)	863		orná p.	doterajší							
7284			4291/1			ost.pl.	701	5	7683/2	586			(4291/1)			zaniká								
7322			4291/2			ost.pl.	692	7	7660/22	520			(4291/2)		172	ost.pl.	doterajší							
4205			1863/1		1	orná p.	35	8	7683/6	105			(1863/1)	6929		orná p.	doterajší							
4205			1863/101			orná p.	8661	9	7660/20	3001			(1863/101)	6756		orná p.	doterajší							
								10	7660/23	1880			7683/5	293		zast.pl.	Univerzita Komenského v Bratislave							
								11	7660/24	25		152	165		22		814 99 Bratislava							
								1			151/2	128	7683/7	1047		zast.pl.	detto							
								2			151/1	1047	7683/7	1047		22	detto							
								3					7660/21	462		orná p.	detto							
								4			151/1	462	7660/21	462		1	detto							
								5			4291/1	586	7683/2	586		zast.pl.	detto							

Stav právny

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
podn. vč. PK	listu vč. LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcelo číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Výmora		Císlo parcely	Výmora		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C							ha	m ²		ha	m ²			kód	
					6			4291/1		120		7660/19	120		orná p. I	detto			
					7			4291/2		520		7660/22	520		orná p. I	detto			
					8			1863/1		105		7683/6	105		zast.pl. 22	detto			
					9			1863/1		3001		7660/20	3001		orná p. I	detto			
					10			1863/101		1880		7660/23	1880		orná p. I	detto			
					11			1863/101		25		7660/24	25		orná p. I	detto			
Spolu:										8039			2	2759					
										Stav podľa registra C KN									
											7683/2	7683/5	293		zast.pl. 22	Univerzita Komenského v Bratislave Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava			
												7683/2	586		zast.pl. 22	detto			
												7683/6	105		zast.pl. 22	detto			
											7660/12	7660/12	2	5737	orná p. I	detto			

VÝKAZ VÝMER

Nový stav															
pôh. vč. PK	číslo vč. LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (má opráv. osoba) adresa. (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
											7660/19		120	orná p. I	Univerzita Komenského v Bratislave Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava
											7660/20		3001	orná p. I	detto
				7683/1						1064	7683/1		17	zast.pl. 22	doterajší
											7683/7		1047	zast.pl. 22	Univerzita Komenského v Bratislave Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava
											7660/1	I	5147	orná p. I	doterajší
											7660/21		462	orná p. I	Univerzita Komenského v Bratislave Šafárikovo námestie 6 814 99 Bratislava
											7660/22		520	orná p. I	detto
											7660/23		1880	orná p. I	detto
											7660/24		25	orná p. I	detto
Spolu:												4	5819		

VÝKAZ VÝMER

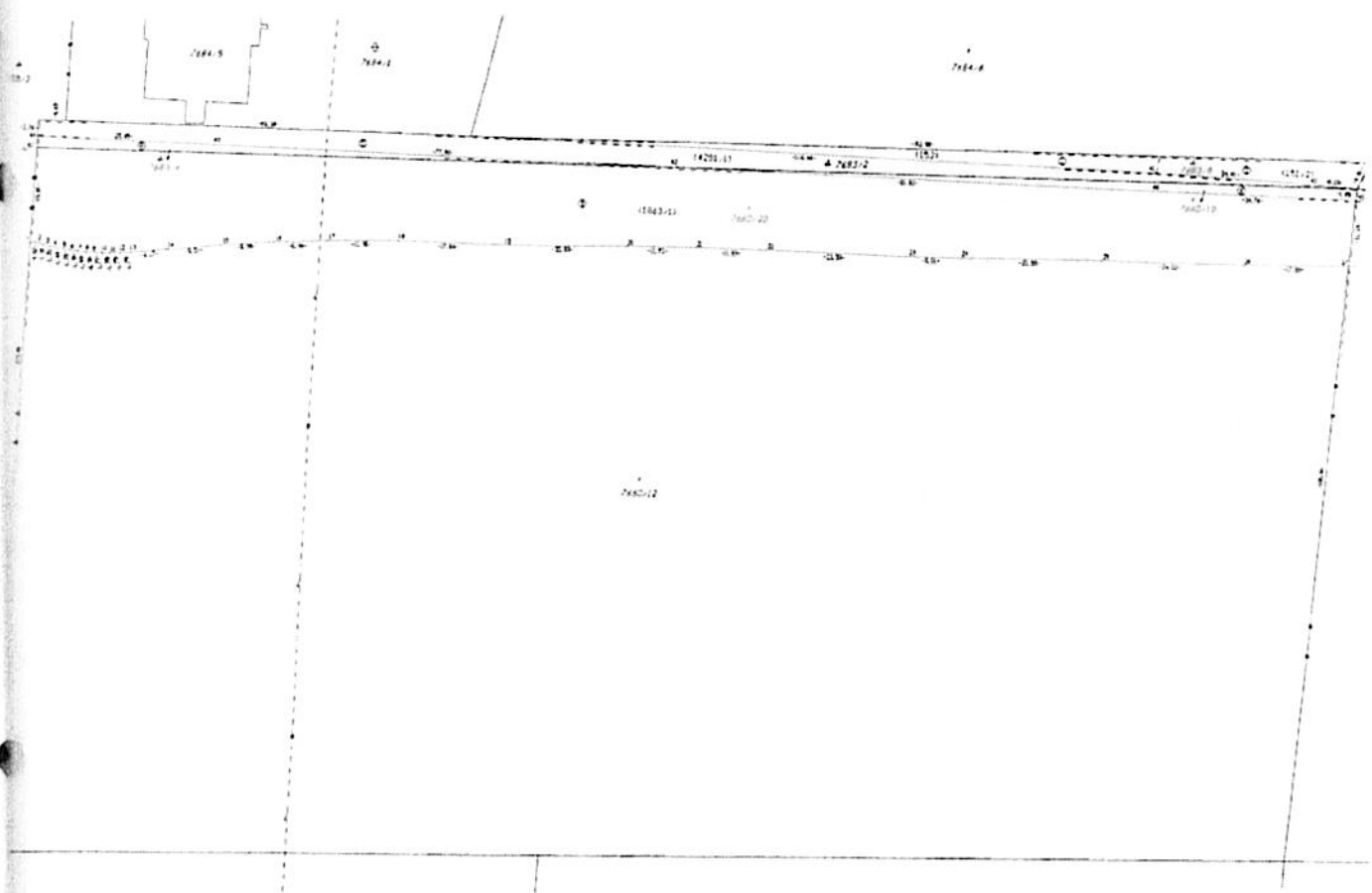
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Druh výhry	PK	LV	Číslo		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	od parcele číslo	m ²	m ²	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
			parcely	parcely							ha	m ²		
PK			PK	KN-E	KN-C						ha	m ²		

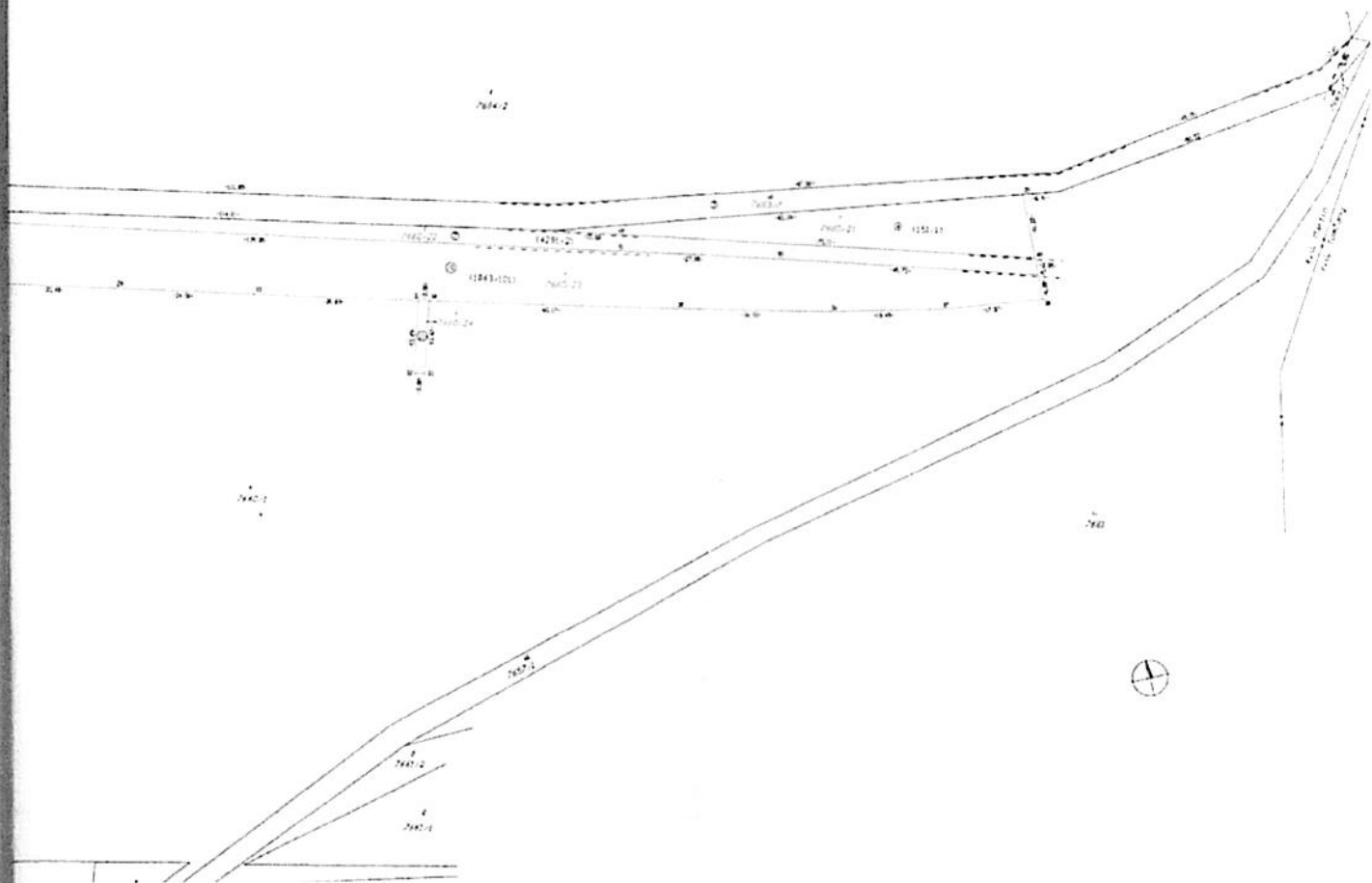
Legenda: kód spôsobu využívania

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta,

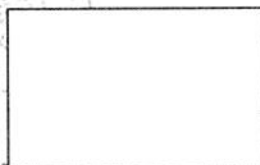
Poznámka:

- Výmera E-KN parcely č. 4291/1 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 706 m².
 Výmera E-KN parcely č. 152 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 165 m².
 Výmera E-KN parcely č. 151/2 sa upravuje na stav podľa C-KN, t.j. 128 m².





34 €



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu vykazujú výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra.

Vyhoviteľ GEOFOR s. r. o. Medňanského 10428/14C 036 01 Martin IČO 47 324 392		Kraj Žilinský	Okres Martin	Obec Martin
		Katastrálne územie Martin	Číslo plánu 9.2022	Mapa 1:5000 VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie a udržiavanie vlastníckych práv nehnuteľnostiam ČKÚ p.č. 7660/38-39				
Vydavateľ Miesto:		Autorizačné overenie Dňa:		Úradné overenie Miesto:
Dňa: 17.10.2022	Meno: Ing. Michal Marček	Dňa: 18.10.2022	Meno: Ing. Eva Jadroňová	Dňa: 25.10.2022 Číslo: 91-1226/22
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Navštívením a preverou podľa predpisov		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Značiam podrobného merania (merateľský náčin) č. 9143				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merateľské údaje sú udržiavané v technickej dokumentácii				
Pečiatka a podpis				

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Nový stav									
Číslo										Nový stav									
PK	LV	parcely			Výmera m ²	Druh pozemku	Dne číslo	1 parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera m ²	Druh pozemku kod	Vlastník (na celú ročnú adresu (súdi))				
		PK	KNF	KH-C															
	1,05		18631		6055	1	766038	131	18631	131	766038	9904	orna p 3	doterajší					
	1,05		1863101		8661	2	766039	36	1863101	36	766039	7913	orna p 3	doterajší					
						1								Ustav: Anna nemovnosti Martin Kollarova 2 036 59 Martin					
						2			1863101	746	766039	746	orna p 1	deho					
Stav podľa registra C KN																			
					8696	1		877		877		8696	orna p 1	doterajší					
					8054	1					76604	7288	orna p 1	doterajší					
					3737	2					766039	746	orna p 1	Ustav: Anna nemovnosti Martin Kollarova 2 036 59 Martin					
						1					66012	3606	orna p 1	doterajší					
						1					766038	731	orna p 1	Ustav: Anna nemovnosti Martin Kollarova 2 036 59 Martin					
Spolu																			
					3771	1						3771							

Legenda: kód spôsobu využitia:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a ine poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Poznámka: K zápisu geometrického plánu je potrebné vložiť výmuku zo zápisu dробenia podľa §22 a 23 zákona č. 180/1995 Z. z.

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA MARTIN

Námestie S. H. Vajanského 1, 036 01 Martin, tel: 043/4204 201

UK v Bratislave
Jesseniova lekárska fakulta v Martine
Mária Hora 4A
036 01 Martin

Naše číslo: ÚHAM/559/2021 – Gáb/69
Váš list číslo: 001/2021/F IV/3

V Martine, dňa 21.04.2021

Vec

Územnoplánovacia informácia k pozemkom v k.ú. Martin a Tomčany

Listom ste požiadali Útvar hlavného architekta mesta Martin o územnoplánovacia informáciu k pozemkom č. 4428, 1863/1, 1863/101, 4291/2, 151/1, 7684/2, 7684/6, 151/2, 152, 4291/1 a 4307/2, k.ú. Martin a k.ú. Tomčany z dôvodu stanovenia ceny pozemkov súdnym znalcom v súvislosti s prípravou stavby „Nemocnica budúcnosti Martin“. Súčasťou žiadosti bol geometrický plán č. 360/2021 zo dňa 16.04.2021, ktorého spracovateľom je GEOFOR s.r.o., Medňanského 10428/14C, 036 01 Martin.

Podľa platného Územného plánu sídelného útvaru Martin (ďalej len ÚPN-SÚ Martin) v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a jeho záväzných častí vyhlásených Všeobecne záväzným nariadením mesta Martin č.38 v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom okrsku 02, v území s funkciou VG11 - navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti (VG.11.1, VG11.2, VG11.3), pre ktoré platia nasledovné vybrané záväzné regulatívy:

- hlavná funkcia – občianska vybavenosť pre regionálne, nadregionálne záujmy vyplývajúce zo zákona číslo 241/1994 Z.z. o meste Martin ako centre národnej kultúry Slovákov,
- prípustná funkcia iná občianska vybavenosť a bývanie vo väzbe na hlavnú funkciu,
- rešpektovať schválený ÚPN-Z IBV Martin - Veľká hora, ZaD č. 2,
- územie každej plochy riešiť samostatne min. v stupni UŠ s rešpektovaním zásad urbanistického generelu,
- VG 11.1 – rozvojové plochy Jesseniovej lekárskej fakulty UK,
- plocha určená na výstavbu Nemocnice budúcnosti Martin,
- VG 11.2 - rozvojové plochy pre občiansku vybavenosť regionálneho až nadregionálneho charakteru
- VG 11.3 - rozvojové plochy pre inú občiansku vybavenosť,

a východná časť pozemku p.č.151/1 a pozemok p.č. 4307/2 zasahujú do územia s funkciou SC1 - pásy zelene, pre ktoré platia záväzné regulatívy:

- rešpektovať vymedzenú funkciu,
- rešpektovať ÚPN-Z IBV Martin-Veľká hora v platnom znení,
- rešpektovať územie bývalého Tomčianskeho cintorína a ochranné pásmo 50 metrov, pochovávanie neobnovovať,
- rešpektovať interakčný prvok IP1, genofondovú lokalitu 6S Silava, jej brehové porasty a mokradňové lokality,
- nepoužívať nepôvodné druhy drevín v území.

Z uvedeného vyplýva, že pozemky odčlenené GP sú podľa platného územného plánu súčasťou území s funkciami navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti a pásy zelene. Podľa platného ÚPN-SÚ Martin je pripravovaný zámer NBM vymedzený ako verejnoprospešná stavba VPS 2.20 Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pozemky je možné využiť v zmysle funkcie, záväzných regulatívov a zastavovacích podmienok stanovených v platnom ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Martine č. 147/2020 dňa 27.08.2020.

Podľa platného ÚPN-Z Martin – Veľká hora sú pozemky č. 4428, 4291/2, 7684/2, 7684/6, 151/2, 152 a 4291/1 a časti pozemkov č. 1863/1, č. 1863/101 a č.151/1 súčasťou územia s funkciou 02-DP-06 - dopravné plochy, v ktorom je potrebné rešpektovať dopravný koridor vymedzený pre funkciu a kategóriu komunikácie min. C2 MO-8/40, vrátane prídružených pásov zelene (min.š.1,5 m), chodníka pre peších (min. š. 1,5 m) a obojsmernej cyklistickej komunikácie (min.š.3,0 m).

Zvyšná časť pozemku č. 1863/1 zasahuje v zmysle výkresu 06A Priestorová a funkčná regulácia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho a regulovaného stavu ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ZaD č.2. z južnej strany do územia s funkciami 02-0V-05 – občianska vybavenosť, 02-DP-05 - dopravné plochy, 02-0V-04 – občianska vybavenosť, 02-ZV-04 - zeleň verejná - oddychový park a 02-OV-03 - občianska vybavenosť,

Časť pozemku č. 1863/101 zasahuje z južnej strany do územia s funkciou 02-B1-05 - bývanie individuálne a nachádza sa na rozhraní pozemkov navrhovaných na výstavbu rodinných domov (súkromná zeleň) a dopravného koridoru.

Východná časť pozemku č.151/1 a pozemok č.4307/2 zasahujú do územia s funkciou 02-ZV-01 - zeleň verejná. Súčasťou územia verejnej zelene je genofondová lokalita GL č.65 Sĺava, ktorú je potrebné rešpektovať.

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA
mesta

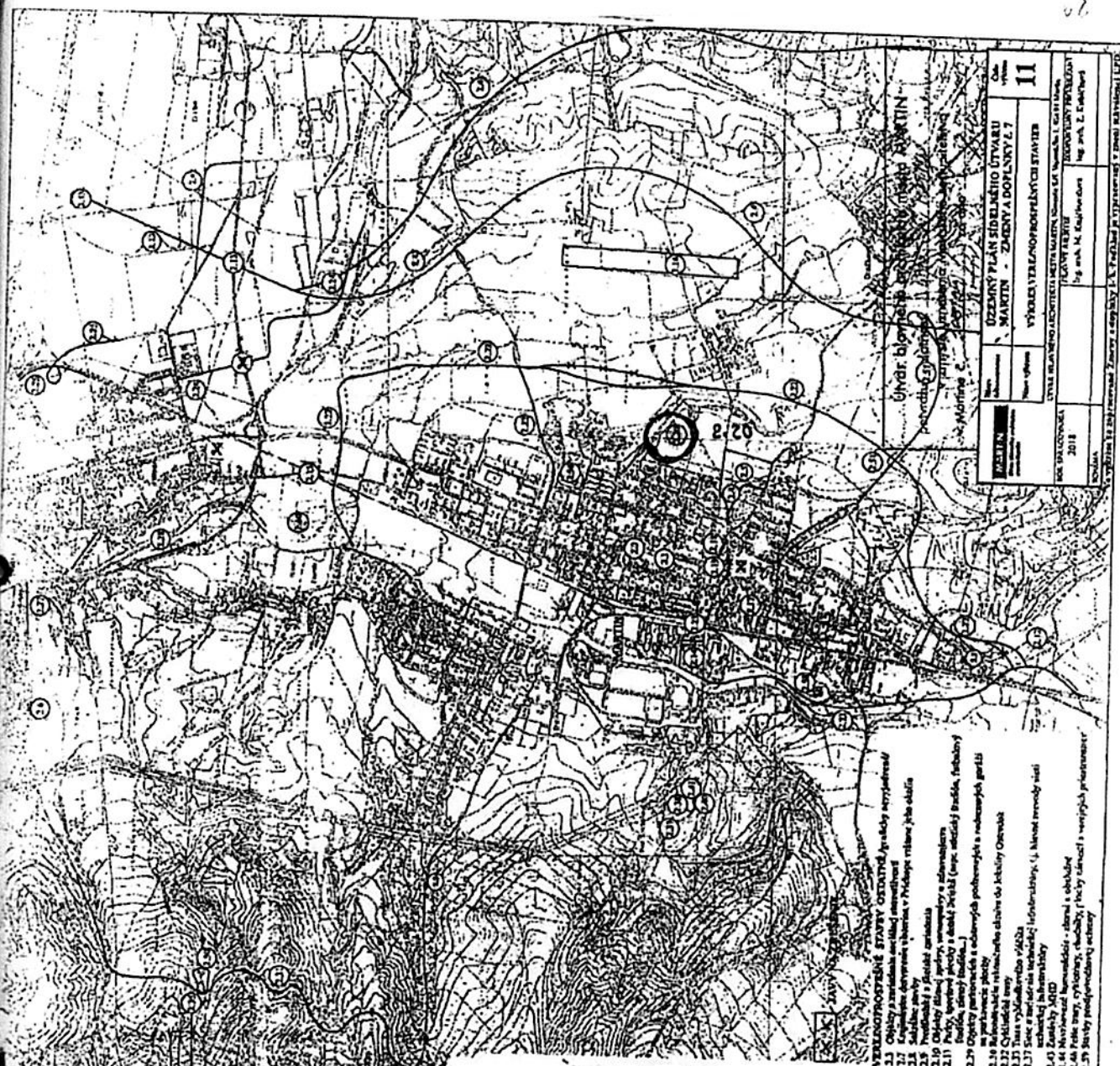
riadiťka ÚHA Martin

Prílohy

ÚPN-SÚ Martin - Regulačný územného rozvoja

ÚPN-SÚ Martin - Výkres verejnoprospešných stavieb

ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ZaD č.2 – 06A Priestorová a funkčná regulácia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho a regulovaného stavu



ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Číslo 11
ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Dátum 2018
ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Miesto Martin
ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Úroveň 1:1000
ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Autor Ing. arch. M. Hrabovčan
ÚVODNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN SIEŤOVANIE MARTIN - ZÁHRADY A DOPLNKY 2,7		Schválil Ing. arch. L. Hrabovčan

VEREJNOPROSTREJNÉ STAVBY GRAFICKY VYJASNENÉ

- 2.1 Kuchárka Mária na Dlháckej ul.
- 2.2 Bibliotéka na Mestskom námestí
- 2.3 Občianski dom pri Námestí slobody spolu s výťahom stĺpov a reštauráciou pre Námestie slobody
- 2.4 Reštaurácia miestneho pivovaru pri Námestí slobody
- 2.5 Komunálny areál v Právepe
- 2.6 Ubieta pre zariadenie
- 2.7 Trasa chodníka D1 a diaľničky prívádzajúcej Martin vlnou kľúčových
- 2.8 Zariadenie rima
- 2.9 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.10 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.11 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.12 Sociálna ulička
- 2.13 Námestie SNP

- 2.14 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.15 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.16 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.17 Sociálna ulička
- 2.18 Námestie SNP
- 2.19 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.20 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.21 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.22 Sociálna ulička
- 2.23 Námestie SNP
- 2.24 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.25 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.26 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.27 Sociálna ulička
- 2.28 Námestie SNP

- 2.29 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.30 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.31 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.32 Sociálna ulička
- 2.33 Námestie SNP
- 2.34 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.35 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.36 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.37 Sociálna ulička
- 2.38 Námestie SNP
- 2.39 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.40 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.41 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.42 Sociálna ulička
- 2.43 Námestie SNP

- 2.44 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.45 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.46 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.47 Sociálna ulička
- 2.48 Námestie SNP
- 2.49 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.50 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.51 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.52 Sociálna ulička
- 2.53 Námestie SNP
- 2.54 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.55 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.56 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.57 Sociálna ulička
- 2.58 Námestie SNP

- 2.59 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.60 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.61 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.62 Sociálna ulička
- 2.63 Námestie SNP
- 2.64 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.65 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.66 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.67 Sociálna ulička
- 2.68 Námestie SNP
- 2.69 Práca na zariadení v centre v Koliboch
- 2.70 Práca na zariadení v prístavbe školy
- 2.71 Hlavná vlna v Páňovej nemocnici
- 2.72 Sociálna ulička
- 2.73 Námestie SNP

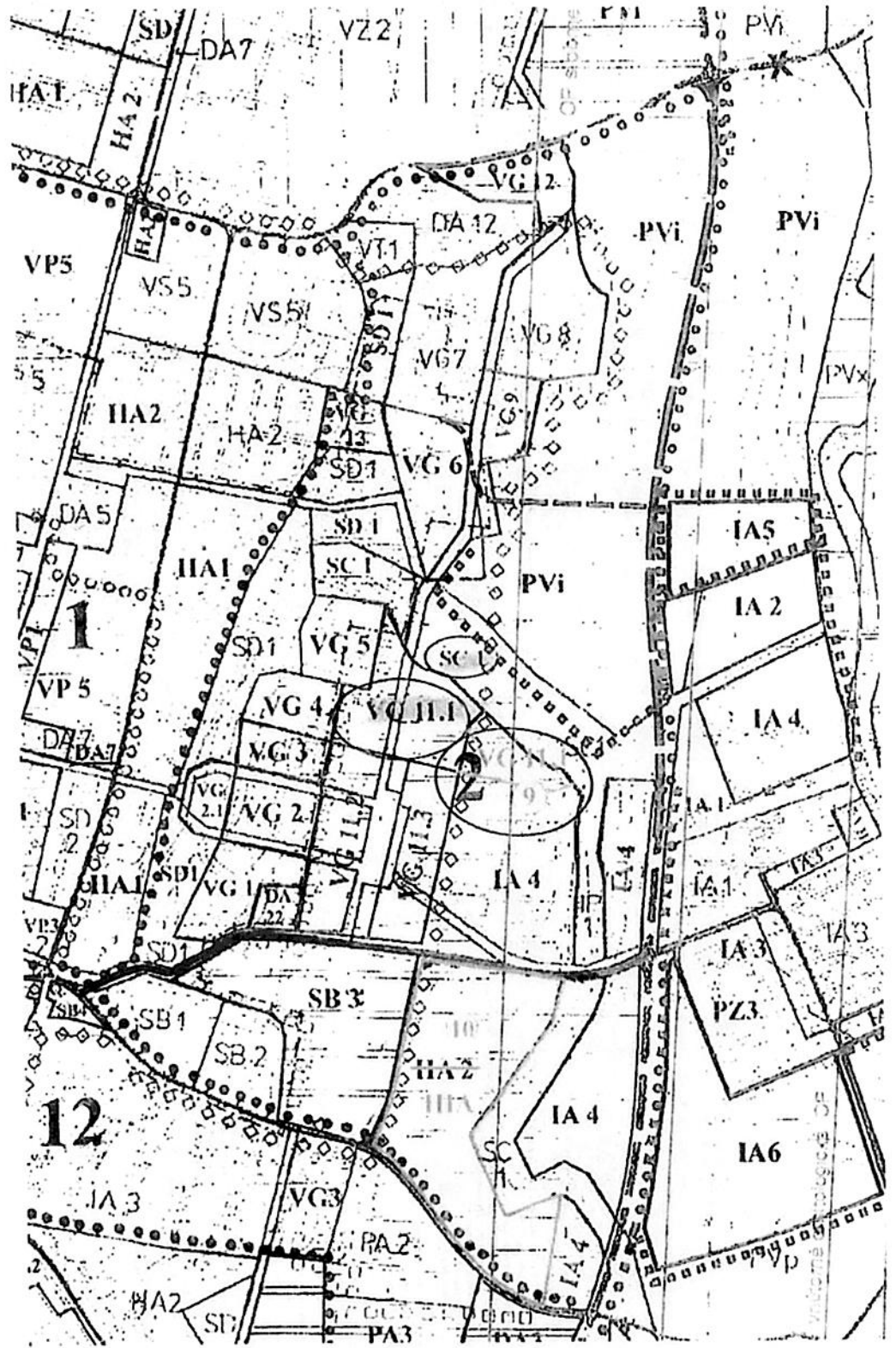
VYMEDZENIE VEREJNOPROSTREJNÝCH STAVBY

OZNAČENIE VEREJNOPROSTREJNÝCH STAVBY

Znaména a symboly G1 sa vzťahujú na výhradné verejné služby.

Úvodný list Územný plán sieťovania Martin - Záhrady a doplnky 2,7

ÚPN-SÚ MARTIN - ZMENY A DOPLNKY ČÍSLO 1-7 - Regulačný územného rozvoja - URBANISTICKÝ OKRSOK - 02



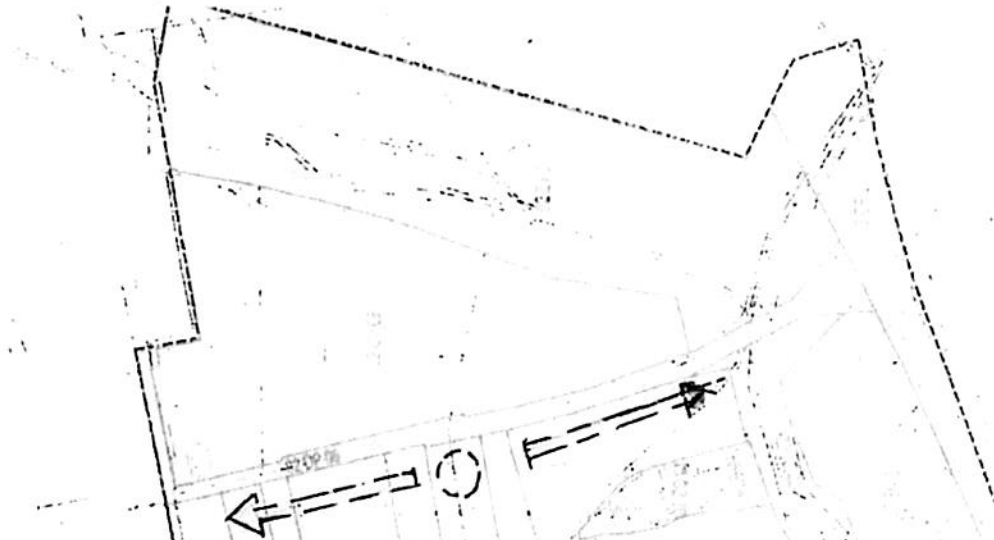
- Nemocnica budúcnosti Martin – Správa o hodnotení vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, Január 2020
- Susedný projekt pre stavebné povolenie objektu Apartmánového domu
- Mapa záujmového územia (výškopis, polohopis; GEODET v.o.s., IČO: 36390674, Pavla Mudroňa 45, 036 01 Martin; dňa 18.8.2016)
- Dodatočné zamerania
- Podklad jestvujúcich inžinierskych sietí vodárenských (Turvod a.s., p. Ing. Jaroslava Ignačáková, september 2019)
- Podklad jestvujúcich inžinierskych sietí – horúcovod (Martinská teplárenská a.s., p. Ing. Miroslav Vantera, vedúci oddelenia obchodu tepla, október 2019)

5 SÚLAD PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE S PLATNOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU

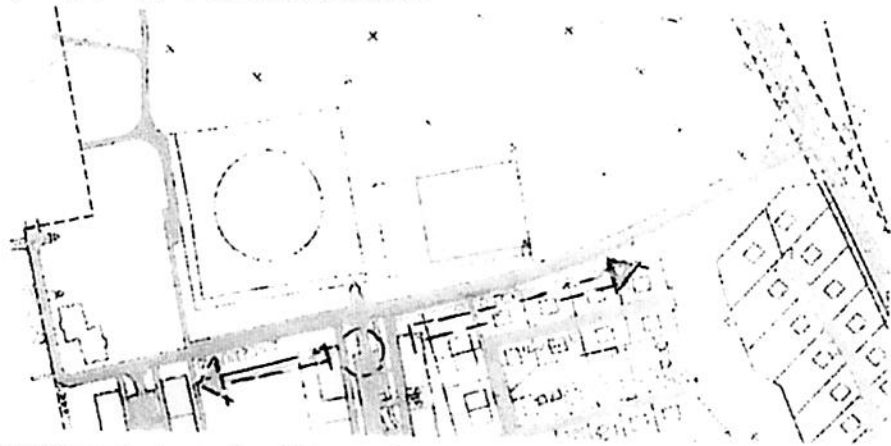
5.1 Územný plán zóny Martin – Veľká Hora, Zmeny a doplnky č.2

Územný plán zóny Martin - Veľká hora, Zmeny a doplnky č.2" (ďalej len "ÚPN-Z, ZaD č.2") bol schválený uznesením MsZ č.147/2020 zo dňa 27.08.2020. Dodatok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 28 o záväzných častiach Územného plánu zóny IBV Martin - Veľká Hora nadobudol účinnosť dňa 19. septembra 2020.

Riešené územie pre ÚPN-Z, ZaD č.2 patrí podľa regulatívov územného rozvoja do indexu špecifickej funkcie 02-DP-06. V rámci tohto regulatívu je zadefinované rešpektovať dopravný koridor, vymedzený pre funkciu a kategóriu komunikácie min.C2 MO-8/40, vrátane prídružených pásov zelene (min.š.1,5m), chodníka pre peších (min. š.1,5m) a obojsmernej cyklistickej komunikácie (min.š.3,0m). Pozdĺž komunikácie uvažovať s výsadbou zelene formou trávnikov a nízkej zelene a neprípustiť výsadbu drevín v koridoroch inžinierskych sietí.



▲ Obr.1 Regulačný výkres, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2

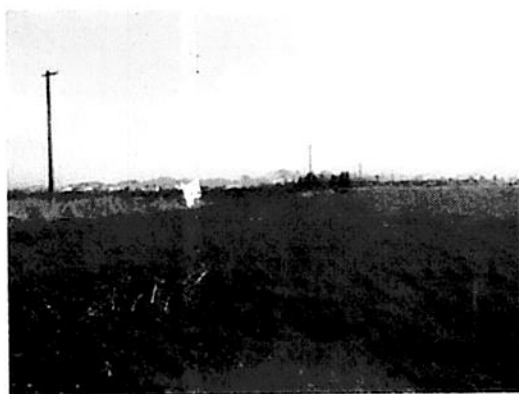
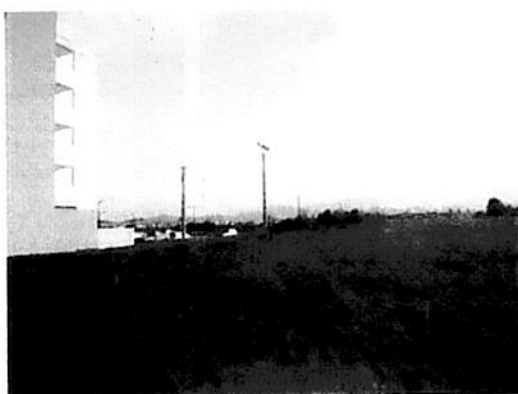


▲ Obr.2 Verejná dopravná vybavenosť, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2

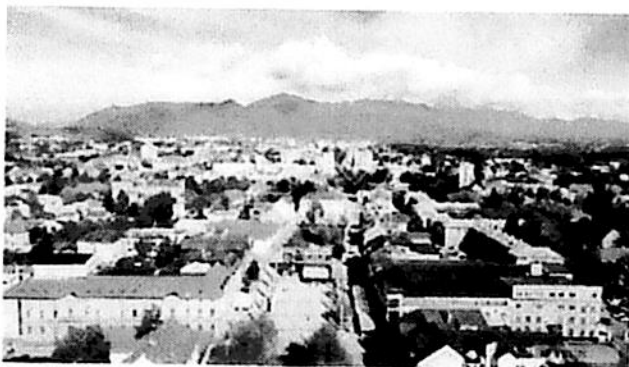


FOTODOKUMENTÁCIA

Pozemky parc.č. KN-C 7683/6, 7660/20, 7660/23, 7660/24, 7660/38 a 7660/39, k.ú. Martin



Pripravujeme na predaj lukratívny pozemok Martin-Tomčany o rozdeliť)



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



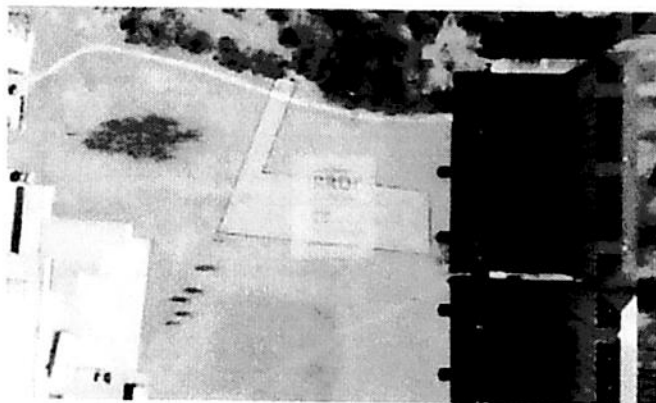
CENA	180,00 EUR/m ²
	180,00 EUR/m ² /m ²
LOKALITA	Martin
AKTUALIZÁCIA	19.1.2023 16:10:55
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	47247
POZEMKOVÁ PLOCHA	4200 m ²
POZEMOK	4200 m ²

Pozemok pre bytovú výstavbu
predám

www.topreality.sk/id8188306

TUreality pripravuje na predaj lukratívny pozemok Martin-Tomčany o výmere 4200m². Nachádza sa v novej budovanej časti, má vydané stavebné povolenie s IS(el, prípojka, vodovod, kanalizácia). Pozemok je rovinný a slnečný, možnosť rozdeliť po dohode s majiteľom. Viac info: burca@tureality.sk

Exkluzívne pozemok v mestskej časti Košuty



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

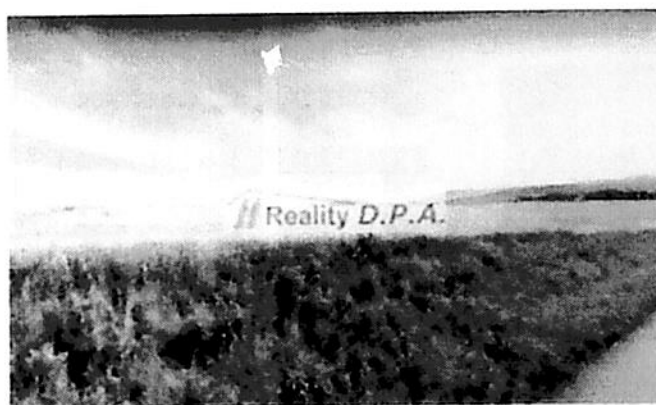
CENA	155 396 €
	106,00 €/m ²
LOKALITA	Martin, časť Košúty
ULICA	Košuty 1
AKTUALIZÁCIA	17.1.2023 17:07:07
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	23349904
POZEMOK	1466 m ²

Pozemok pre bytovú výstavbu
predám

www.topreality.sk/id7944051

Ponúkame Vám na predaj rovinný lukratívny slnečný pozemok v zastavanej mestskej časti Martin-Košúty. Pozemok je určený k bytovej výstavbe resp. polyfunkčný objekt. Všetky dostupné siete sú pri pozemku, k pozemku vedie asfaltová prístupová cesta.

Komerčný pozemok Martin - Košúty, 4150 m²



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA 91,00 EUR/m²

91,00 EUR/m²/m²

LOKALITA Martin

ULICA Košúty

AKTUALIZÁCIA 20.1.2023 08:46:13

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO 528

POZEMOK 4150 m²

KATEGÓRIA Zmiešaná zóna / predám

www.topreality.sk/id8100506

Ponúkame Vám na predaj pozemok v lokalite Martin - Košúty. Pozemok má výmeru 4150 m². Je určený na polyfunkciu resp. občiansku vybavenosť. V okolí sa nachádzajú polyfunkčné a obchodné prevádzky. Terén rovinný, prístup po asfaltovej mestskej ceste. Susediaca parcela už zastavaná. IS v dosahu.

Priemyselný pozemok, Martin - širšie centrum, úprava ceny



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA 284 800 €

89,00 €/m²

LOKALITA Martin

ULICA nezadaná

AKTUALIZÁCIA 7.1.2021 14:05:18

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO 18 122

POZEMOK 3 200 m²

KATEGÓRIA Komerčná zóna / predám

www.topreality.sk/id7515044

Ponúkame Vám na predaj veľký priemyselný pozemok s prístupovou asfaltovou cestou, ktorý je situovaný pri hlavom obchvate v Martine/v blízkosti OMV čerpacej stanice. Pozemok o celkovej výmere 3 200 m² je vhodný na komerčné účely.

Inžinierske siete sa nachádzajú v dosahu pri pozemku! Pri rýchlom jednaní je možná dohoda o cene!

MARTIN-Záturčie pozemok na developerské účely o výmere 36'



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

cena	310 505 €
cena / m ²	85,00 €/m ²
lokalita	Martin
dátum zverejnenia	9.11.2022 10:49:37
rozloha pozemku	2172
rozloha výstavby	3653 m ²

Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id7652838

Realitná kancelária BALÁŽI - Vám exkluzívne ponúka

POZEMOK na stavebné účely a komerčné využitie - v krásnom slnečnom prostredí na okraji Martina - Záturčie v časti Veľký jarok o celkovej výmere - 3653m²

prístupová cesta a siete v dosahu

MARTIN-Záturčie pozemok na developerské a komerčné účely



Martin
Výmera: 11672m²
Rozmery: 250m x 48m

Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



cena	758 680 €
cena / m ²	65,00 €/m ²
lokalita	Martin
dátum zverejnenia	9.11.2022 10:49:39
rozloha pozemku	2170
rozloha výstavby	11672 m ²

Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id7655301

Realitná kancelária BALÁŽI - Vám exkluzívne ponúka

POZEMOK na stavebné účely a komerčné využitie - v krásnom slnečnom prostredí na okraji Martina - Záturčie o celkovej výmere: 11672m²

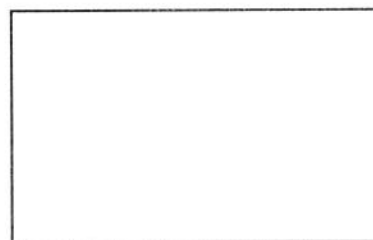
prístupová cesta a siete v dosahu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914437.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.





Meno, adresa znalca: Ing. Peter Čanády, Černík 1184/40, 038 53 Turany
ev.č. 910 447, mobil: 0905 312 584

Zadávateľ: Univerzitná nemocnica Martin,
Kollárová 2, 036 59 Martin
IČO: 00365327 IČ DPH: SK2020598019

Číslo objednávky : č.2221806, zo dňa 10.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a parc.KN-E č.1863/1 a parc.KN-E č.1863/101 podľa GP č. 9/2022 a LV č. 4205 v k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin, podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., vyhl. MS SR č.605/2008 Z.z. a vyhl. MS SR č.213/2017 Z.z., v platnom znení predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre účel prevodu nehnuteľnosti na iného nadobúdateľa predajom a výpočet ročného nájmu.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : 37 (z toho 22 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku: 3

V Turanoch, dňa: 02.11.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.KN-E č.1863/1 a parc.KN-E č.1863/101 podľa GP č. 9/2022 a LV č. 4205 v k.ú. Martin, mesto Martin, okres Martin, podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., vyhl. MS SR č.605/2008 Z.z. a vyhl. MS SR č.213/2017 Z.z., v platnom znení predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti na iného nadobúdateľa predajom a výpočet ročného nájmu.

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

18.10.2022

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

02.11.2022

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka č.2221806, zo dňa 10.10.2022
- Geometrický plán č.9/2022, zo dňa 17.10.2022, GEOFOR s.r.o., Ing. Michal Maršák, overený katastrom Martin pod č.G1-1228/22 zo dňa 25.10.2022
- Územnoplánovacia informácia k pozemkom - ÚHA mesta Martin, Č.ÚHAM/559/2021-Gáb/69, zo dňa 21.04.2021 a prílohy
- Projektová dokumentácia - sprievodné správy
- Projektová dokumentácia situácia "Veľká Hora- Komunikácia a siete"
- Územný plán-Regulačný výkres, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2
- Územný plán-Verejná dopravná vybavenosť, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2
- Územný plán zóny, Martin-Veľká Hora

5.b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č.4205, vytvorený cez katastrálny portál Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 25.10.2022
- Mapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.10.2022
- Satelitná mapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.10.2022
- Ortofotomapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 18.09.2022
- Územný plán mesta Martin
- Vyhodenie fotodokumentácie
- Ponuka realitnej kancelárie "Reality-center", inzerát č.4649853

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z., vyhl.č.605/2008 Z.z. a vyhl.č.213/2017 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.228/2018.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku)

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia)

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na výhodiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v zmysle vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z. a vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v súlade s vyhláškou MS SR č.213/2017 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa ktorej sa ohodnocujú pozemky a mení sa vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., a vyhláška 254/2010 Z.z. Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávaním neboli predložené podklady pre porovnávanie, ktoré by mali charakterizovať porovnateľné prevody. Kúpne zmluvy nie sú vhodné pre porovnanie, z dôvodu pre časť kúpnych zmlúv pre fyzické osoby, malá výmera, iná poloha, iné katastrálne územie a iné využitie pozemkov. Ponuky realitných kancelárií sa nedajú pre porovnanie použiť, lebo ponúkané pozemky sú stavebné pozemky pre rodinné domy v meste a pozemky ako roľa. Podobný pozemok na realitnom portáli je v prílohe posudku. Predaj podobných pozemkov, kúpne zmluvy nie sú zverejnené na webovej stránke verejným obstarávaním Mesto Martin.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky ktoré toho času nie je možné objektivne porovnávať s pozemkami určenými na prenájom za účelom dosahovania primeraného výnosu.

Všeobecné pravidlá použité pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z., a vyhlášky 213/2017 Z.z., je základným a najdôležitejším faktorom vplyvajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku jeho poloha v sídelnom útvere a veľkosť sídelného

útvary, v ktorom sa pozemok nachádza, prípadne dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody, typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel. Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v zastavanom území mesta budov občianskej vybavenosti a v časti aj mimo zastavaného územia mesta vedených aj ako orná pôda.

Na všeobecnú hodnotu pozemku má najväčší vplyv spôsob využitia vyplývajúci v zmysle Územného plánu mesta Martin a Územného plánu dopravnej infraštruktúry, z veľkosti (výmery) a polohy ohodnocovaných pozemkov, vzťah k existujúcim okolitým sídelným útvarom spojený s možnosťou ich rozšírenia, napojenia na infraštruktúru týchto sídelných útvarov. Územný plán zóny Martin - Veľká Hora, Zmeny a doplnky č.2, bol schválený uznesením MsZ č.147/2020 zo dňa 27.08.2020.

V súčasnosti je využitie posudzovaného územia zafinované v platnom Územnom pláne mesta Martin, schválenom uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Martin. Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) mesta Martin č.38 o záväzných častiach Územného plánu sídelného útvaru Martin v znení zmien a doplnkov č.1-7 a v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom okrsku 02, v území s funkciou VG11-navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti VG.11.1, VG11.2, a VG11.3 a východná časť pozemku zasahuje do územia s funkciou SC1-zelené pasy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č.4205, mesto Martin, k.ú. Martin, okres Martin. V popisných údajoch je evidovaný pozemok umiestnený v zastavanom území a mimo zastavaného územia mesta. List vlastníctva je v prílohe znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Martin

Obec: MARTIN

Katastrálne územie: Martin

Dátum vyhotovenia: 25.10.2022

Čas vyhotovenia: 19:07:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4205

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
1863/1	10035	orná pôda		1	2
1863/101	8661	orná pôda		1	1
1865	391	trvalý trávny porast		1	2
3910	10933	lesný pozemok		1	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo, titul, priezvisko, meno, rodné meno (názov), dátum narodenia, rodné číslo (IČO) miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Vlastník

1 Koreň Miloslav, [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia D 453/92-925/93

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Vlastník

2 Šimonová Milada [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia D 453/92-925/93

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Vlastník

3 Ličková Eva r. [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Vlastník

5 Híčiková Oľga r [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Vlastník

6 Bobuľa Milan, r [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia: Uznesenie OS Žilina 37D/672/2020-65-č.Z 1636/2021-vz 1007/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Iné údaje:

Protokol R 643/2014-ROEP-vz 2713/14

ČASŤ C: ĎARCHY: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením boli vykonané dňa 18.10.2022, za účasti zadávateľa
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 18.10.2022

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľom bola predložená projektová dokumentácia pre územné konanie, situácia "Veľká Hora- Komunikácia a sieť" a sprievodná správa, spracovateľa generálny projektant Pantograph spol. s r.o., Kozmonautov 4, 977 01 Brezno, offis Bottova 2, 811 09 Bratislava, projektová dokumentácia zástavby, využitia predmetného územia, projektová dokumentácia plánovaného dopravného prepojenia na Tomčiansku cestu a geometrický plán č.9/2022. Znalcom bolo prevedené porovnanie projektovej dokumentácie, grafickej prílohy a geometrického plánu so skutočnosťou. Porozok, ktorý je predmetom majetkoprávneho vypořádania je v súlade so skutočnosťou. Iné rozdiely neboli zistené.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Právne listiny k výške z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom:

-Pozemok parc.KN-E č.1863/1, ktorá je uvedená v GP č.9/2022 po odpočítaní výmery novovzniknutej parc.KN-C č.7660/38 a je evidovaný v popisných údajoch v registri "E" na LV č.4205 ako orná pôda, mimo zastavaného územia mesta Martin. Parcela je zakreslená na katastrálnej mape pre k.ú. Martin.

-Pozemok parc.KN-E č.1863/101, ktorá je uvedená v GP č.9/2022 po odpočítaní výmery novovzniknutej parc.KN-C č.7660/39 a je evidovaný v popisných údajoch v registri "E" na LV č.4205 ako orná pôda, v zastavanom území mesta Martin. Parcela je zakreslená na katastrálnej mape pre k.ú. Martin.

-Prístup na pozemok je z centra mesta, mestskou komunikáciou Malá Hora, ďalej poľnou cestou a z južnej strany poľnou cestou z miestnej časti Martin-Tomčany.

Právne vlastníctva je uvedený v popisných údajoch katastra na liste vlastníctva. Nehnuteľnosť nie je zaťažená žiadnou tŕachou, tak ako je uvedené v popisných údajoch katastra na LV č.4205. Po porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom pri miestnom šetrení, možno konštatovať, že údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastnickými dokladmi :

Na základe upresnenia predmetu posudku s objednávateľom, znalecký posudok má nasledovné členenie :

-Pozemok parc.KN-E č.1863/ , uvedená v GP č.9/2022 po odpočítaní výmery novovzniknutej parc.KN-C č.7660/38 a LV č.4205.

-Pozemok parc.KN-E č.1863/101, uvedená v GP č.9/2022 po odpočítaní výmery novovzniknutej parc.KN-C č.7660/39 a LV č.4205.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené :

Nie sú

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nemocnica budúcnosti Martin svojim regionálnym a nadregionálnym významom vyvráňuje potrebu dopravného napojenia v širšom kontexte. Dopravná kostra napojenia na riešené územie je tvorená nápadným mestským obchvatom a „centrálnym mestským okruhom“ (CMO). Západný mestský obchvat tvorí I/65D s priamym napojením na cestu prvej triedy (I/18) medzinárodný ťah E50 a diaľničný úsek D1 prepájajúci mesto Žilina zo severu, Ružomberok z východnej strany a Banskú Bystricu z južnej strany (I/65). Práve napojenie Banskej Bystrice a severnej trasy diaľnice D1 je v budúcnosti uvažované v koridore východných trás - východného mestského okruhu VMO východnej cesty R3 vedenej poza lokálne letisko Tomčany. Tieto trasy majú za cieľ významne pozitívne ovplyvniť súčasný tok dopravy vo vnútri sídelného útvaru mesta Martin. Dopravné riešenie uvažuje s maximálnym využitím stávajúcich komunikácií, priechodov a napojení. Spôsob dopravného napojenia bol dopravne posúdený dopravno-kapacitným posúdením a jeho závery sú zapracované. V rámci DKP bolo overené dopravné napojenie plánovanej Nemocnice budúcnosti Martin - NBM na existujúcu dopravnú sieť ako súčasť 1. fázy dopravného napojenia. V prvej fáze, v nevyhnutnom rozsahu, bude nemocnica dopravne obsluhovaná z CMO Hviezdoslavovej ul. cez ulice „Viliama Paulinyho Tótha“ a „Malá Hora“ na novovybudovanej ulici „Medzi „Dekánát JLF UK“ a apartmánový dom na pozdĺžnu zbernú komunikáciu plánovanú v zmysle ZbD č.2 ÚPN-Z Veľká Hora v regulačnom bloku 02-DP-06, z ktorej bude nemocnica primárne napájaná. Do budúcnosti sa uvažuje rozšírenie komunikačnej siete na Veľkej hore o komunikáciu prepájajúcu VMO. Návrh dopravného riešenia je v súlade s Územným plánom mesta Martin a tiež v súlade s Územným plánom zóny Veľká

Hora. Dopravné riešenie počíta s územnou rezervou pre plánovanú výstavbu VMO - križovatka č.4 ako ďalším možným napojením NEM na verejnú cestnú sieť. V rámci projektovej dokumentácie NEM sú spracované napojenia na dve prístupové komunikácie vo vnútri areálu plánovanej nemocnice a jeden vjazd a výjazd sanitiek ako priame napojenie na urgent. Súčasťou dopravného riešenia je návrh verejného chodníka a cyklochodníka. V rozsahu navrhovaných opatrení z DKP bude v ďalšom stupni PD spracovaná sprava križovatky číslo 2 (1/45 Konátova - Jesenského) a križovatky číslo 3 (1/65 Konátova - J. Kráľa - 111/2145 Salabinská - P.O. Hviezdoslava). Na základe DKP je odporúčaná optimalizácia tvaru križovatky nasp. radenie jazdných pruhov. Existujúci systém verejnej dopravy obsluhuje lokalitu Martinskej akropoly cez ulicu V.P.Tótha kde sa nachádzajú zastávky mestskej a prímestskej verejnej dopravy v dochádzkovej vzdialenosti. Projekt navrhuje vytvorenie nového bodu pre zastávky MHD na svojom území pri vstupe do objektu nemocnice z východnej strany a tým zabezpečiť mobilitu hromadnou dopravou pre obyvateľov mimo peších dochádzkových vzdialeností. Vzniknutý bod zastávky MHD podporuje výhľadové riešenie rozvoja zóny Veľká Hora a jej obsluhu verejnou dopravou. V rámci projektovej dokumentácie je spracovaná komunikácia mimo areálu plánovanej nemocnice, ktorá bude slúžiť ako pripojenie tohto areálu na existujúcu dopravnú sieť v priemernom území a zároveň ako prepojenie s vnútorným obchvatom mesta Martin. Cesta je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová miestna zberná komunikácia v kategórii MZ 8,5/50 s funkčnou triedou B2. Celková dĺžka trasy je 805,6m. Trasa začína plynulým napojením v jestvujúcej úrovňovej križovatke ulíc Šoltésovej, Soluzyny a Malá Hora. Následne je trasa vedená v koridore existujúcej komunikácie na ulici Malá Hora v zastavanej oblasti a to sériou 2 pravotočivých a 2 ľavotočivých kružnicových oblúkov s prechodnicami. V tomto úseku sú navrhnuté napojenia na existujúce komunikácie, na parkovacie plochy ako aj na vjazdy resp. výjazdy realizovanej výstavby v danom území. Trasa pokračuje z južnej strany plánovanej nemocnice mimo zastavanú plochu pravotočivým prechodnicovým oblúkom, dlhým priamym úsekom a následne ľavotočivým prechodnicovým oblúkom, v ktorom je ukončená. Návrh vodovodnej siete spĺňa minimálne požiadavky územnoplánovacej dokumentácie mesta Martin. Predĺženie hlavnej elektrickej VN siete je navrhnuté s výkonom 6MW po trase, ktorá je v súlade s grafickou prílohou UPN-Z. Návrh elektrickej siete spĺňa požiadavky územnoplánovacej dokumentácie mesta Martin. Navrhované komunikácie a inžinierske siete v rámci projektu sú vyvolanou investíciou a predpokladanou výstavbou k súvisiacemu projektu výstavby areálu novej nemocnice v Martine (rieši samostatná PD - Nemocnica budúcnosti Martin). Zároveň sú navrhované siete riešené v súlade s požiadavkami schváleného UPN-Z, ktoré slúžia aj pre ďalší rozvoj zóny tejto časti mesta. Siete tak budú mať nepopochybný významný podiel na rozvoji mesta Martin, skvalitnenie infraštruktúry a v neposlednom rade slúžia pre potreby Nemocnice budúcnosti Martin. Na liste vlastníctva č.4205 je pozemok vedený ako orná pôda. Na základe Územnoplánovacej informácie k pozemkom - ÚHA mesta Martin, č.ÚHAM/559/2021-G4b/69, zo dňa 21.04.2021, kde je predmetné územie zadané v platnom Územnom pláne mesta Martin, schválenom uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Martin č.105 zo dňa 23.09.1999. Všeobecne záväznú nariadenie (VZN) mesta Martin č.38 o záväzných častiach Územného plánu sídelného útvaru Martin v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom okrsku 02, v území s funkciou VG11 - navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti VG.11.1, VG11.2, a VG11.3, pre ktoré

- platia nasledovné záväzné regulatívy:
- hlavná funkcia - občianska vybavenosť pre regionálne záujmy vyplývajúce zo zákona č.241/1994 Z.z. o meste Martin ako centre národnej kultúry Slovákov
- prípustná funkcia iná občianska vybavenosť a bývanie vo väzbe na hlavnú funkciu
- rešpektovať schválený ÚPN-Z IBV Martin - Veľká Hora, ZAD č.2
- územie každej plochy riešiť samostatne minimálne v stupni UŠ s rešpektovaním zásad urbanistického generelu
- VG 11.1- rozvojové plochy Jesseniovej lekárskej fakulty UK
- plocha určená na výstavbu Nemocnice budúcnosti Martin
- VG 11.2- Rozvojové plochy pre občiansku vybavenosť regionálneho až nadregionálneho charakteru
- VG 11.3- rozvojové plochy pre inú občiansku vybavenosť

Východná časť pozemku parc.KN-E č.1863/101 zasahuje do územia s funkciou SCI-zelené pásy, pre ktoré platia záväzné regulatívy:

- rešpektovať vymedzenú funkciu
- rešpektovať ÚPN-Z IBV Martin-Veľká Hora v platnom znení
- rešpektovať územie bývalého Tomčianskeho cintorína a ochranné pásmo 50m, pochovávanie neobnovovať
- rešpektovať interakčný prvok IPI, genofondovú lokalitu 65 Silava, jej brehové porasty a mokradové lokality
- nepoužívať nepôvodné druhy drevín v území

Pozemky oddelené GP sú podľa platného územného plánu súčasťou územia s funkciami navrhovanej plochy nadregionálnej vybavenosti a pásy zelene. Podľa platného ÚPN - SÚ Martin je pripravovaný zámer NBM vymedzený ako verejnoprospešná stavba VPS 2.20 Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry. Pri miestnom šetrení bolo zistené že pozemok je využívaný ako orná pôda a trvalý trávny porast. Pozemok je rovinatého až mierne svahovitého charakteru, prístupný poľnou cestou z miestnej komunikácie z centra mesta Martin.

Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc.KN-E č.1863/1 a parc.KN-E č.1863/101, podľa GP č.9/2022 a LV č.4205. Pozemok sa nachádza v južnej časti územia okresného mesta Martin, v k.ú. Martin, pri areáli Strednej priemyselnej školy, v susedstve Jesseniovej lekárskej fakulty UK Martin, Malá Hora a jej objektov Ubytovne študentov, Auly a novopostaveného objektu „Knižnica“. V okolí sú vedené všetky inžinierske siete a to vodovod, električka, kanalizácia, plyn, káblová televízia, telefón a možnosť napojiť sa na internet. V blízkosti pozemku sa nachádza objekt Matice slovenskej, Strednej zdravotnej školy, amfiteátra, krytá plaváreň, sieť obchodov a služieb. Do centra mesta Martin je 10 min peši. V meste sú rôzne historické a kultúrne ustanovizne, Múzeum SNP, Múzeum A.Kmeťa, Múzeum slovenskej dediny, Múzeum Martina Benku, Národný cintorín, Nemocnica s poliklinikou, Komorné divadlo, Okresný úrad, Mestský úrad, sieť hotelov a penziónov, reštaurácií, obchodov, obchodných centier Tesco, OBI, Tulip, Lidl, Mounfield, Kaufland, Billa, ELEKRODOM NAY a ďalšie. Z rekreačných lokalít sú známe rekreačná lokalita na Harvaša Bláhovca a Kolónia Hviezda s údolnou stanicou sedačkovej lanovky do strediska zimných športov Martinské Hole. V blízkosti sú ďalšie strediská zimných športov v Jasenskej doline a Valčianskej doline. Mesto bolo významným centrom strojárnej výroby a v areáli ZŤS stále sídlia významné firmy a spoločnosti so strojárnským výrobným programom. Mesto je vhodne napojené na dopravnú cestnú a železničnú sieť smerom Bratislava - Košice a Martin - Banská Bystrica. Po dobudovaní časti diaľničnej siete, diaľnice D1 význam dopravného prepojenia ešte vzrastie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V súlade s platnou územnoplánovacou projektovou dokumentáciou, Územný plán zóny Martin - Veľká Hora, Zmeny a doplnky č.2. Územný plán zóny Martin - Veľká hora, Zmeny a doplnky č.2 (ďalej len ÚPN-Z, ZaD č.2) bol schválený uznesením MsZ č.147/2020 zo dňa 27.08.2020. Dodatok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 28 o záväzných častiach Územného plánu zóny IBV Martin - Veľká Hora nadobudol účinnosť dňa 19. septembra 2020. Riešené územie pre ÚPN-Z, ZaD č.:2 patrí podľa regulatívov územného rozvoja do indexu špecifickej funkcie 02-DP-06. V rámci tohto regulatívu je definované rešpektovať dopravný koridor, vymedzený pre funkciu a kategóriu komunikácie min.C2 MO-8/40, vrátane pridružených pásov zelene (min.š.1,5m), chodníka pre peších (min. š.1,5m) a obojsmernej cyklistickej komunikácie (min.š.3,0m). Pozdĺž komunikácie uvažovať s výsadbou zelene formou trávnikov a nízkaj zelene a nepripustiť výsadbu drevín v koridoroch inžinierskych sietí. Cesta je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová miestna zberná komunikácia v kategórii MZ 8,5/50 s funkčnou triedou B2. Riešená komunikácia je na konci trasy navrhnutá so stretkom, že v prípade prepojenia s plánovaným východným okruhom mesta Martin bude možné vytvorenie plnochodnotnej úrovňovej križovatky s prídavným pruhom na hlavnej komunikácii pre odbočenie vľavo a s usmernením dopravného prúdu na vedľajšej komunikácii ochranným ostrovčekom. Územný plán v blízkom okolí v k.ú. Tomčany uvažuje s ďalšou výstavbou IBV, infraštruktúry a dopravného prepojenia. S inou výstavbou sa neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa listu vlastníctva LV č.4205 sú pozemky bez tíarch.

- Dôležitým momentom zástavby NBM je ochrana a výsadba zelene v dotyku s genofondovou lokalitou potoka Silava na južnom okraji parc.KN-E č.1863/101.

- Vzdušné elektrické vedenie VN 22kV, ktoré sa nachádza cca 12,0m pred budovou dekanátu fakulty a prechádza naprieč pozemku na parc.KN-E č.1863/1 smerom sever-juh, v evidencii KN v liste vlastníctva nie je vyznačené vecné bremeno. Vedenie je zakreslené na snímke z mapy.

-Plynovod STL DN 200 križuje pozemok parc.KN-E č.1863/101, je zakreslený v situácii, v evidencii KN na liste vlastníctva nie je vyznačené vecné bremeno.

-Vzdušné NN elektrické vedenie smerujúce do miestnej časti Tomčany umiestnené vedľa poľnej cesty, vedie v súbehu ohodnocovaných parciel, nie je evidované na snímke z katastrálnej mapy, zakreslené je v situácii, na liste vlastníctva nie je vyznačené vecné bremeno a hodnoteného pozemku sa nedotýka.

Iné riziká neboli zistené.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV**3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc.KN-E č.1863/1, ktorá je uvedená v geometrickom pláne č.9/2022 o výmere 9904,0m² po odpočítaní výmery 131,0m² novovzniknutej parc.KN-C č.7660/38 mimo zastavaného územia mesta Martin a parc.KN-E č.1863/101, ktorá je uvedená v geometrickom pláne č.9/2022 o výmere 7915,0m² po odpočítaní výmery 746,0m² novovzniknutej parc.KN-C č.7660/39 v zastavanom území mesta Martin. Pozemok je evidovaný v popisných údajoch v registri "E" na LV č.4205 ako orná pôda. Podľa Územnoplánovacej informácie ÚHA mesta Martin č.ÚHAM/559/2021-Gáb/69, zo dňa 21.04.2021 a GP č.9/2022 určený na zastavanie pre potreby výstavby NBM. Pozemok sa nachádza pomerne blízko hranice zastavaného územia miestnej časti mesta Martin-Tomčany, v súlade s platnou územnoplánovacou projektovou dokumentáciou, Územný plán zóny Martin - Veľká Hora, Zmeny a doplnky č.2. Územný plán zóny Martin - Veľká hora, Zmeny a doplnky č.2 (ďalej len ÚPN-Z, ZaD č.2) bol schválený uznesením MsZ č.147/2020 zo dňa 27.08.2020. Dodatok č.2 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 28 o záväzných častiach Územného plánu zóny IBV Martin - Veľká Hora nadobudol účinnosť dňa 19. septembra 2020. Riešené územie pre ÚPN-Z, ZaD č.2 patrí podľa regulatívo územného rozvoja do indexu špecifickej funkcie 02-DP-06. Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) mesta Martin č.38 o záväzných častiach Územného plánu sídelného útvaru Martin v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom okrsku 02, v území s funkciou VG11 - navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti VG.11.1, VG11.2, a VG11.3 a východná časť pozemku parc.KN-E č.1863/101 zasahuje do územia s funkciou SCI-pásky zelené, kde je potrebné rešpektovať genofondovú lokalitu 65 Silava, jej brehové porasty a mokraďové lokality. Z uvedeného vyplýva, že pozemky oddelené geometrickým plánom č.9/2022 sú podľa platného územného plánu súčasťou územia s funkciami navrhovanej plochy nadregionálnej vybavenosti. Podľa platného ÚPN - SÚ Martin je pripravovaný zámer NBM vymedzený ako verejnoprospešná stavba VPS 2.20 Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry. Na liste vlastníctva a na geometrickom pláne je pozemok vedený ako orná pôda. Na základe Územnoplánovacej informácie a Územného plánu mesta Martin je pozemok ohodnotený na vyššie využitie ako doteraz, ako zastavaná plocha. Pri miestnom šetrení bolo zistené že pozemok je využívaný ako orná pôda a trvalý trávny porast, je rovinnatého až mierne

svahovitého charakteru, prístupný z miestnej komunikácie z centra mesta Martin miestnou komunikáciou Malá Hora a poľnou cestou, budúcou prístupovou komunikáciou k NBB a z južnej strany poľnou cestou z miestnej časti mesta Martin - Tomčany. Výmera pozemku je celkom 17819,0m². Pozemok bude možné napojiť na všetky inžinierske siete ktoré budú uložené v navrhovanej prístupovej komunikácie a v jej blízkosti. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Východisková hodnota pozemku pre okresné mesto Martin, je stanovená z VH mesta Martin čo je 16,60 EUR/m². Koeficient povyšujúcich faktorov je stanovený odhadom znalca vo výške 1,50 vzhľadom na vyššie využitie pozemku ako doteraz v zmysle schváleného Územného plánu mesta. Pri koeficiente redukujúcich faktorov vo výške 0,90 sa vychádza komplexne z pohľadu na celé parcely parc.KN-E č.1863/1 a parc.KN-E č.1863/101 na ktorých je ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia VN 22 kV, ktoré pretína pozemok smerom sever - juh, ochranné pásmo plynového stredotlakového potrubia STL DN 200, ktoré pozemok križuje, východná časť pozemku parc.KN-E č.1863/101 zasahuje do územia s funkciou SC1-pásky zelené, genofondová lokalitu 65 Silava, jej brehové porasty, mokraďové lokality a vzhľadom na iné faktory, ktoré ovplyvňuje ďalšie využitie (prekládky inžinierskych sietí). Jednotková cena pozemku je upravená koeficientmi, ktoré zohľadňujú výslednú všeobecnú hodnotu pozemku vo výške 3,3558 čo predstavuje čiastku 55,67 EUR/m². Realitnými kancelármi sú ponúkané podobné pozemky ako orná pôda v miestnej časti Martin-Tomčany v rozpätí od 17,00 až do 28,00 EUR/m². Podľa ponuky na pozemok Tomčany zo dňa 03.10.2022 realitnej kancelárie REALITY CENTER je ponuka ornej pôdy o výmere 13 790,0m² za 45,0 EUR/m², vhodný na developerský projekt na výstavbu rodinných domov a je odsúhlasená Územnoplánovacou informáciou, čo sa najviac približuje k pozemkom podobného charakteru, kde je možnosť lokalitu zastavať rodinnými domami. Predajná cena stavebných pozemkov pripravených na výstavbu IBV sa pohybuje na hranici 120,0 EUR/m². V našom prípade je hodnota pozemku pre občiansku vybavenosť 55,67 EUR/m², čo zodpovedá cca 50% hodnoty stavebného pozemku pre IBV.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-E 1863/1	orná pôda	9904	9904,00	1/1	9904,00
KN-E 1863/101	orná pôda	7915	7915,00	1/1	7915,00
Spolu výmera					17 819,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

VH₀₂ = 16,60 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k ₃ koeficient všeobecnej situácie	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 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	1,30
k ₄ koeficient intenzity využitia	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

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná funkcia alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_P 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.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezábezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, noremdujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{FD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,30 \cdot 1,40 \cdot 1,50 \cdot 0,90$	3,3538
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{M1} = VH_{M1} \cdot k_{FD} = 16,60 \text{ €/m}^2 \cdot 3,3538$	55,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{M1} = 17\,819,00 \text{ m}^2 \cdot 55,67 \text{ €/m}^2$	991 983,73 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela KN-E č.1863/1	$9\,904,00 \text{ m}^2 \cdot 55,67 \text{ €/m}^2 \cdot 1 / 1$	551 355,68
parcela KN-E č.1863/101	$7\,915,00 \text{ m}^2 \cdot 55,67 \text{ €/m}^2 \cdot 1 / 1$	440 628,05
Spolu		991 983,73

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****3.2.1.1 Pozemok, podľa GP č.9/2022 a LV č.4205**

Výška ročného nájmu je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemku vypočítanou metódou polohovej diferenciácie. Obdobie návratnosti investície je 15 rokov. Daň z príjmu je 19,0%. Základná úroková miera je prevzatá zo štatistických údajov zo zverejnenej štatistiky posledných publikovaných údajov NBS ktoré sú vypočítané podľa harmonizovanej metodiky v súlade s Nariadením ECB (E4) No 1072/2013 ECB o úrokovej miere vkladov domácností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka. Za obdobie 12 mesiacov od 09/2021 do 08/2022 je základná úroková sadzba ECB v priemernej výške 0,32%/rok.

$(0,43+0,52+0,48+0,50+0,24+0,36+0,24+0,24+0,21+0,16+0,21+0,48)/12=0,32\%/r.$

Vypočítaný ročný nájom je 4,530 EUR/rok/m².

VŠH m- pozemku polohovou diferenciáciou:	55,670 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,32 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	17 819,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m : } V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 55,670 \cdot \left[\frac{(1+0,0032)^{15} \cdot 0,0032}{(1+0,0032)^{15} - 1} \right] \cdot 1,19 = 4,530 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 17\,819,00 \text{ m}^2 \cdot 4,530 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{80\,720,07 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, podľa GP č.9/2022 a LV č.4205 - parc.KN-E č.1863/1 (9 904 m ²)	551 355,68
Pozemok, podľa GP č.9/2022 a LV č.4205 - parc.KN-E č.1863/101 (7 915 m ²)	440 628,05
Spolu pozemky (17 819,00 m²)	991 983,73
Všeobecná hodnota celkom	991 983,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	992 000,00

Slovom: Deväťstodevätidesiatdvatisíc Eur

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

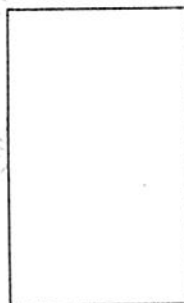
Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok, podľa GP č.9/2022 a LV č.4205	4,530	80 720,07
Spolu		80 720,07
Zaokrúhlene		80 700,00

Slovom: Osemdesiatisíc sedemsto Eur/rok

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

neboli zistené

Baranoch, dňa: 02.11.2022



Ing. Peter Čanády

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.2221806, zo dňa 10.10.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4205, vytvorený cez katastrálny portál Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 25.10.2022
- Geometrický plán č.9/2022, zo dňa 17.10.2022, GEOFOR s.r.o., Ing. Michal Marček, overený katastrom Martin pod č.G1-1228/22 zo dňa 25.10.2022
- Územnoplánovacia informácia k pozemkom - ÚHA mesta Martin, Č.ÚHAM/559/2021-Gáb/69, zo dňa 21.04.2021 a prílohy
- Územný plán zóny, Martin-Veľká Hora
- Územný plán mesta Martin
- Mapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.10.2022
- Satelitná mapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.10.2022
- Ortofotomapa "Mapový klient ZBGIS", Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 18.09.2022
- Projektová dokumentácia situácia "Veľká Hora- Komunikácia a siete"
- Územný plán-Regulačný výkres, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2
- Územný plán-Verejná dopravná vybavenosť, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2
- Ponuka realitnej kancelárie "Reality-center", inzerát č.4649853

Objednávka dodávateľovi č. 2221806

Objednávateľ : Univerzitná nemocnica Martin, Kollárova 2 03659 Martin IČO : 00365327 IČ DPH : SK 2020598019		Číslo zmluvy : Forma úhrady Penále - platba 0,00	
Prijemca Univerzitná nemocnica Martin, Kollárova 2 03659 Martin Kon.prijemca :		Dodávateľ Ing. Peter Čanády "SAJGA" <input type="text"/> IČO : 33576653	
Dátum vystavenia 10.10.2022 18:45:48		Spôsob dodania	
Dátum objed. dodania : 10.10.2022		Celková hmotnosť 0,000 kg	
Celková suma s DPH v € 2 910,00			

splatnosť faktúr min. 60 dní

Základná finančná kontrola

Finančnú operáciu je / nie je možné vykonať. Meno, priezvisko zodpovedného referenta: <u>Zuzana Vasliková</u>		Finančnú operáciu je / nie je možné vykonať. Meno, priezvisko vedúceho zamestnanca: <u>Ing. Stanislav Škorňa</u>	
Dátum: <u>10. OKT. 2022</u> Podpis: <input type="text"/>		Dátum: <u>10. OKT. 2022</u> <input type="text"/>	

Číslo predmetnej objednávky uvádzať na faktúre !
Trváme na doručení faktúry spolu s tovarom !

V prípade, že to nie je možné, dodržať nasledovné: Dodávateľ tovaru, poskytovateľ služby, resp. zhotoviteľ diela (úspešný uchádzač vo verejnej súťaži, resp. vybraný dodávateľ v prípade iného uplatneného postupu vo verejnom obstarávaní) vystaví faktúru za dodávku tovaru, poskytnutie služby, resp. zhotovenie diela do 15 dní odo dňa jeho riadneho dodania, najneskôr však do piateho pracovného dňa v mesiaci, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol dodaný tovar, poskytnutá služba, resp. zhotovené dielo.

Na postúpenie peňažnej pohľadávky zo strany dodávateľa tretej osobe sa vyžaduje písomný súhlas objednávateľa.

Postúpenie pohľadávky zo strany dodávateľa tretej osobe bez súhlasu objednávateľa je neplatné. V prípade porušenia tejto povinnosti je dodávateľ povinný uhradiť objednávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2 % z istiny pohľadávky.

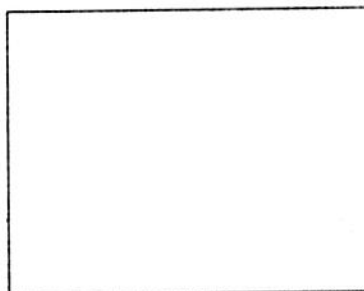
Objednávateľ a dodávateľ sa dohodli, že dodávateľ neprijme vyhlásenie podľa § 303 a nasl. Obchodného zákonníka.

V prípade porušenia tejto povinnosti je dodávateľ povinný uhradiť objednávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2 % z istiny pohľadávky.

Číslo položky	Názov	Mj	Termín	Množstvo
40026	služby ostatné	s/ú	10.10.2022	1,000

vypracovanie znaleckých posudkov na pozemky v zmysle cenovej ponuky.

Vyhotovil: PhDr. Lucia Jedlíčková, M.A.
 telefón:
 fax:



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin
Obec : 512036 Martin
Katastrálne územie : 836168 Martin

Dátum vyhotovenia : 25.10.2022
Čas vyhotovenia : 19:07:25
Údaje platné k : 24.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4205

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1863/1	10035	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1863/101	8661	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
1865	391	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3910	10933	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1		6/30
	Titul nadobudnutia	
	D 453/92-925/93	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2		6/30
	Titul nadobudnutia	
	D 453/92-925/93	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4		3/30
	Titul nadobudnutia	
	Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5		3/30
	Titul nadobudnutia	
	Z 1308/98-Osvedčenie č. D 418/97 vz 2401/99	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6		12/30
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie OS Žilina 37D/672/2020-65-č.Z 1636/2021-vz 1007/21	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

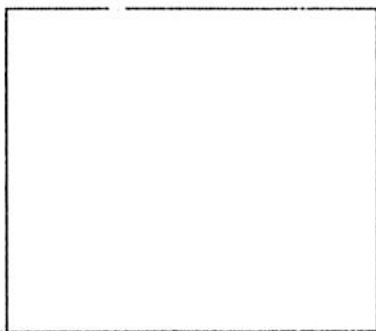
Iné údaje - nepriradené

Protokol R 643/2014-ROEP-vz 2713/14

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje dosahujúeho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platnými výpisov z katastra nehnuteľnosti!

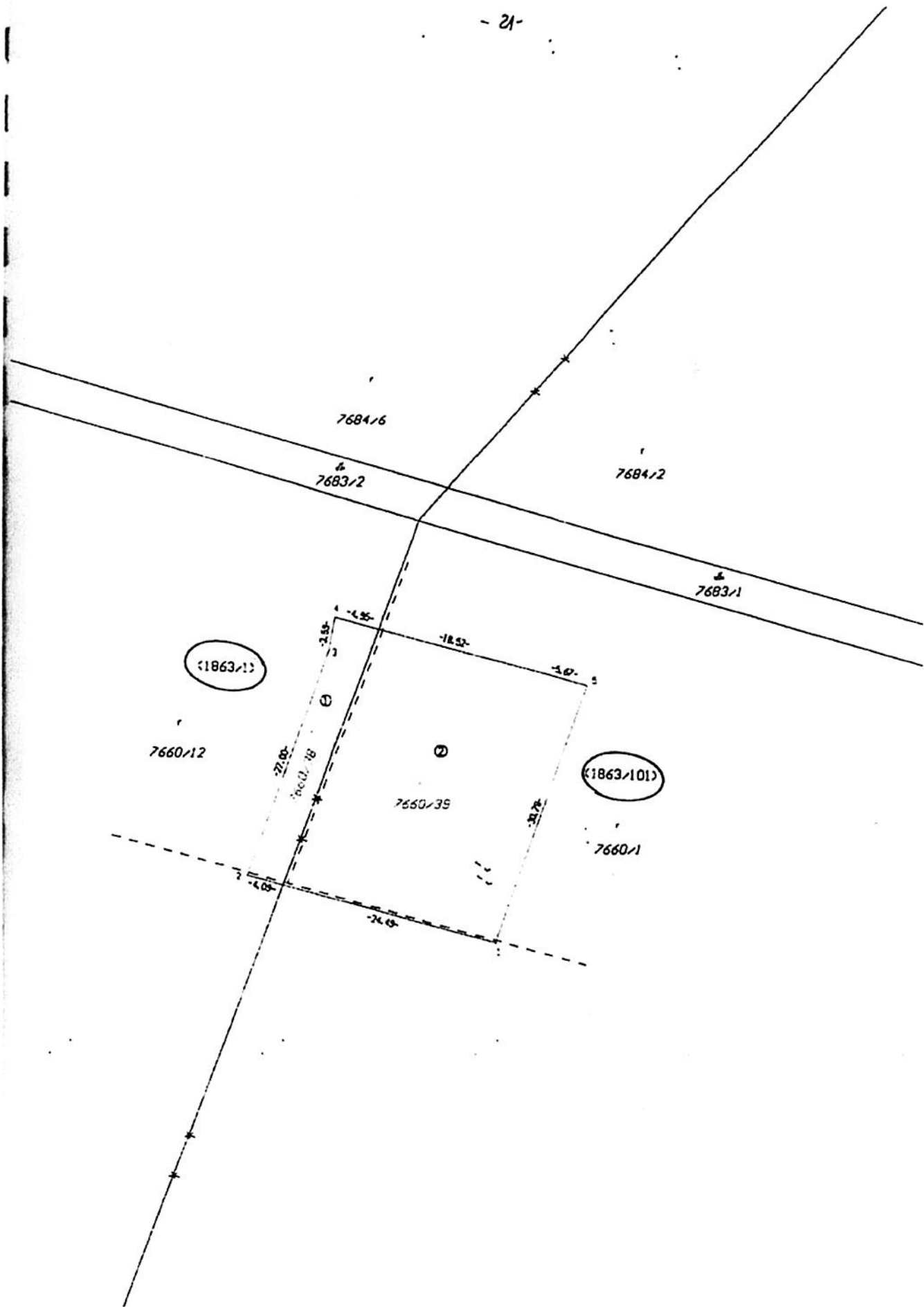
Vyhoviteľ GEOFOR s. r. o. Medžianskeho 10428/14C 036 01 Martin IČO: 47 324 392	Kraj <i>Žilinský</i>	Okres <i>Martin</i>	Obec <i>Martin</i>
	Kat. číslo <i>Martin</i>	Číslo plánu <i>9/2022</i>	Mapový list č. <i>VKM</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a určenie vlastníckych práv nehnuteľnostiam ČKN p.č. 7560/38-39			
Vyhoviteľ		Autorizačne overil	
Dňa: <i>17.10.2022</i>	Meno: <i>Ing. Michal Marček</i>	Dňa: <i>18.10.2022</i>	Meno: <i>Ing. Eva Jadrová</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>drev. kolíkmi</i>		Návrh zostavil a presvedčil zodpovedajúcimi predmetmi	
Základným podrobného merania (mieračsky náčrt) č. <i>9143</i>		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	
Súčasťou bodov označených č. slami a ostatné meracie údaje sú uvedené vo vlastnej dokumentácii.			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
PK	LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera		Ded. číslo	k parcel. číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	k parcel. číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (ná oprav. osoba) adresa (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²									ha	m ²		
	4205		(1863/1)		orná p.	1	0015	1	7660-38	131	131	1863-1	131	(1863/1)	1	9904	orná p.	doterajši	
	4205		(1863-101)		orná p.	2	8631	2	7660-39	746	746	1863-101	746	(1863-101)	1	7915	orná p.	doterajši	
						1		1						7660-38	1	131	orná p.	Univerzita nemocnosti Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
						2		2						7660-39	1	746	orná p.	Univerzita nemocnosti Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
Spolu:										877	877	Stav podľa registra C KN		1	8696	1	8696	orná p.	doterajši
Spolu:														7660-1	1	7288	orná p.	Univerzita nemocnosti Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
Spolu:														7660-39	2	746	orná p.	Univerzita nemocnosti Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
Spolu:														7660-12	2	5606	orná p.	doterajši	
Spolu:														7660-38	1	131	orná p.	Univerzita nemocnosti Martin Kollárova 2 036 59 Martin	
Spolu:										4	3771				4	3771			

Legenda. kód spôsobu využívania 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Poznámka: K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa §22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.z.



ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA MARTIN

Námestie S. H. Vajanského 1, 036 01 Martin, tel: 043/4204 201

UK v Bratislave
Jesseniova lekárska fakulta v Martine
Malá Hora 4A
036 01 Martin

Naše číslo: ÚHAM/559/2021 – Gáb/69
Váš list číslo: 001/2021/F 1V/3

V Martine, dňa 21.04.2021

Vec

Územnoplánovacia informácia k pozemkom v k.ú. Martin a Tomčany

Listom ste požiadali Útvár hlavného architekta mesta Martin o územnoplánovacia informáciu k pozemkom č. 4428, 1863/1, 1863/101, 4291/2, 151/1, 7684/2, 7684/6, 151/2, 152, 4291/1 a 4307/2, k.ú. Martin a k.ú. Tomčany z dôvodu stanovenia ceny pozemkov súdnym znalcom v súvislosti s prípravou stavby „Nemocnica budúcnosti Martin“. Súčasťou žiadosti bol geometrický plán č. 360/2021 zo dňa 16.04.2021, ktorého spracovateľom je GEOFOR s.r.o., Medňanského 10428/14C, 036 01 Martin.

Podľa platného Územného plánu sídelného útvaru Martin (ďalej len ÚPN-SÚ Martin) v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a jeho záväzných častí vyhlásených Všeobecne záväzným nariadením mesta Martin č.38 v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom okrsku 02, v území s funkciou VG11 - navrhované plochy na regionálnej vybavenosti (VG.11.1, VG11.2, VG11.3), pre ktoré platia nasledovné vybrané záväzné regulatívy:

- hlavná funkcia – občianska vybavenosť pre regionálne, nadregionálne záujmy vyplývajúce zo zákona číslo 241/1994 Z.z. o meste Martin ako centre národnej kultúry Slovákov,
- prípustná funkcia iná občianska vybavenosť a bývanie vo väzbe na hlavnú funkciu,
- rešpektovať schválený ÚPN-Z IBV Martin - Veľká hora, ZaD č. 2,
- územie každej plochy riešiť samostatne min. v stupni UŠ s rešpektovaním zásad urbanistického generelu,
- VG 11.1 – rozvojové plochy Jesseniovej lekárskej fakulty UK,
- plocha určená na výstavbu Nemocnice budúcnosti Martin,
- VG 11.2 - rozvojové plochy pre občiansku vybavenosť regionálneho až nadregionálneho charakteru
- VG 11.3 - rozvojové plochy pre inú občiansku vybavenosť,

a východná časť pozemku p.č. 151/1 a pozemok p.č. 4307/2 zasahujú do územia s funkciou SC1 - pásy zelene, pre ktoré platia záväzné regulatívy:

- rešpektovať vymedzenú funkciu,
- rešpektovať ÚPN-Z IBV Martin-Veľká hora v platnom znení,
- rešpektovať územie bývalého Tomčianskeho cintorína a ochranné pásmo 50 metrov, pochovávanie neobnovovať,
- rešpektovať interakčný prvok IP1, genofondovú lokalitu 65 Silava, jej brehové porasty a mokradové lokality,
- nepoužívať nepôvodné druhy drevín v území.

Z uvedeného vyplýva, že pozemky oddelené GP sú podľa platného územného plánu súčasťou územia s funkciami navrhované plochy nadregionálnej vybavenosti a pásy zelene. Podľa platného ÚPN-SÚ Martin je pripravovaný zámer NBM vymedzený ako verejnoprospešná stavba VPS 2.20 Nemocnica budúcnosti Martin vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pozemky je možné využiť v zmysle funkcie, záväzných regulatívov a zastavovacích podmienok stanovených v platnom ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Martine č. 147/2020 dňa 27.08.2020.

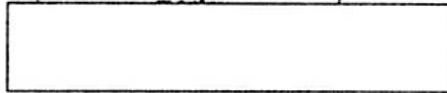
Podľa platného ÚPN-Z Martin – Veľká hora sú pozemky č. 4428, 4291/2, 7684/2, 7684/6, 151/2, 152 a 4291/1 a časti pozemkov č. 1863/1, č. 1863/101 a č.151/1 súčasťou územia s funkciou 02-DP-06 - dopravné plochy, v ktorom je potrebné rešpektovať dopravný koridor vymedzený pre funkciu a kategóriu komunikácie min. C2 MO-8/40, vrátane pridružených pásov zelene (min.š.1,5 m), chodníka pre peších (min. š. 1,5 m) a obojsmernej cyklistickej komunikácie (min.š.3,0 m).

Zvyšná časť pozemku č. 1863/1 zasahuje v zmysle výkresu *06A Priestorová a funkčná regulácia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho a regulovaného stavu* ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ZaD č.2. z južnej strany do území s funkciami 02-OV-05 – občianska vybavenosť, 02-DP-05 - dopravné plochy, 02-OV-04 – občianska vybavenosť, 02-ZV-04 - zeleň verejná - oddychový park a 02-OV-03 - občianska vybavenosť.

Časť pozemku č. 1863/101 zasahuje z južnej strany do územia s funkciou 02-B1-05 - bývanie individuálne a nachádza sa na rozhraní pozemkov navrhovaných na výstavbu rodinných domov (súkromná zeleň) a dopravného koridoru.

Východná časť pozemku č.151/1 a pozemok č.4307/2 zasahujú do územia s funkciou 02-ZV-01 - zeleň verejná. Súčasťou územia verejnej zelene je genofondová lokalita GL č.65 Silava, ktorú je potrebné rešpektovať.

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA



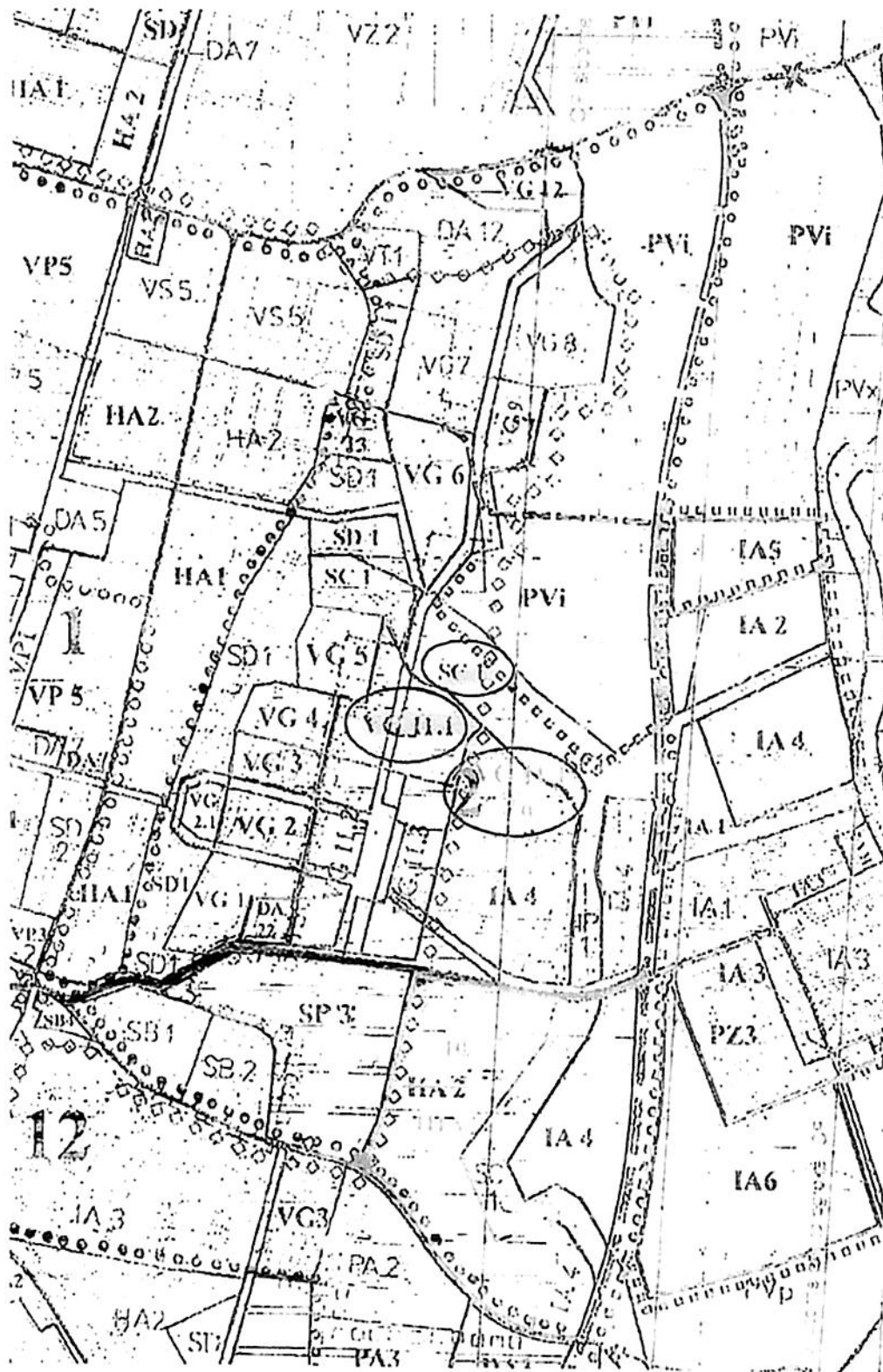
Ing. arch. Zuzana Mendelová
riadiateľka ÚHA Martin

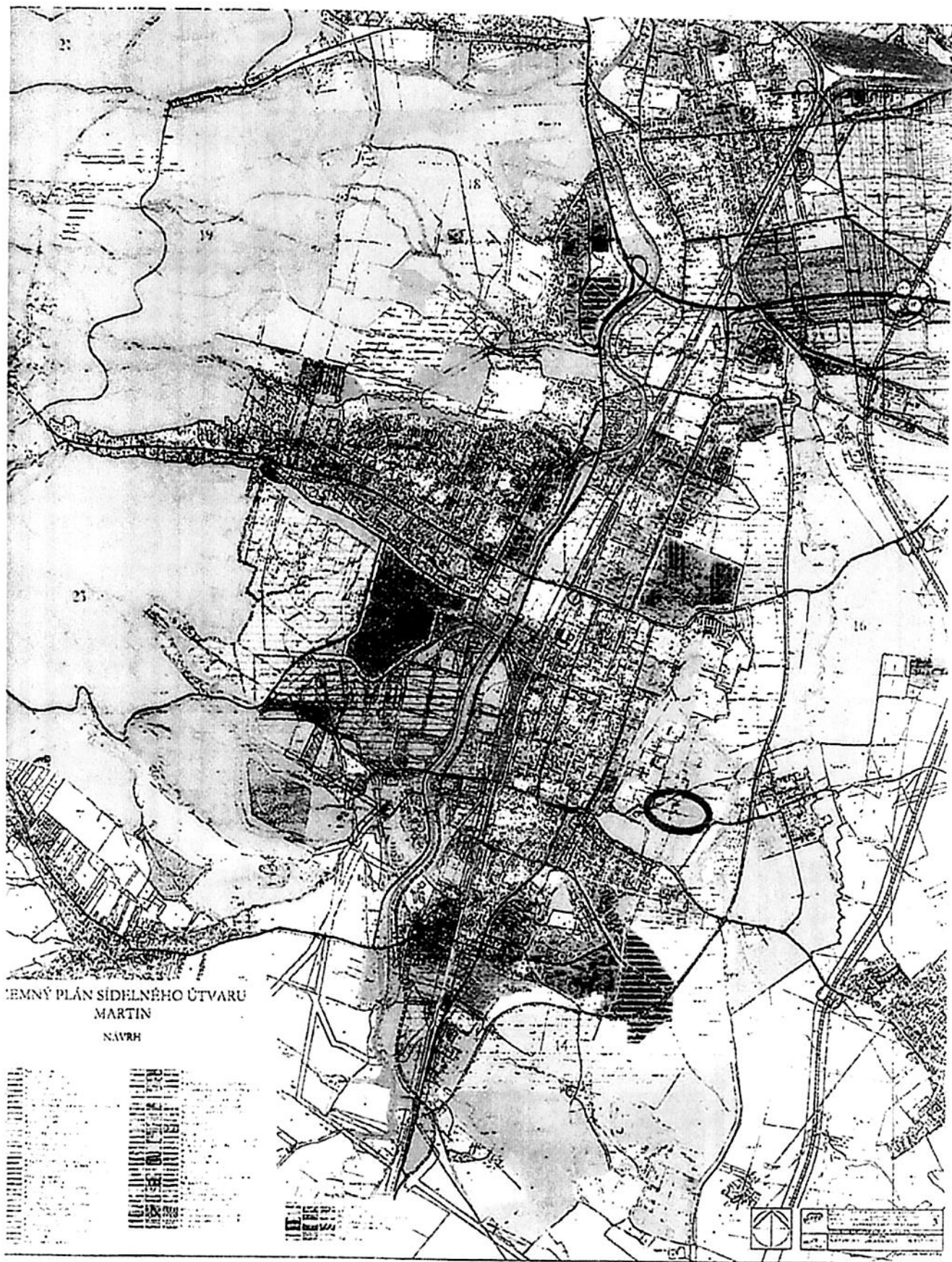
Prílohy

ÚPN-SÚ Martin - Regulatívy územného rozvoja

ÚPN-SÚ Martin - Výkres verejnoprospešných stavieb

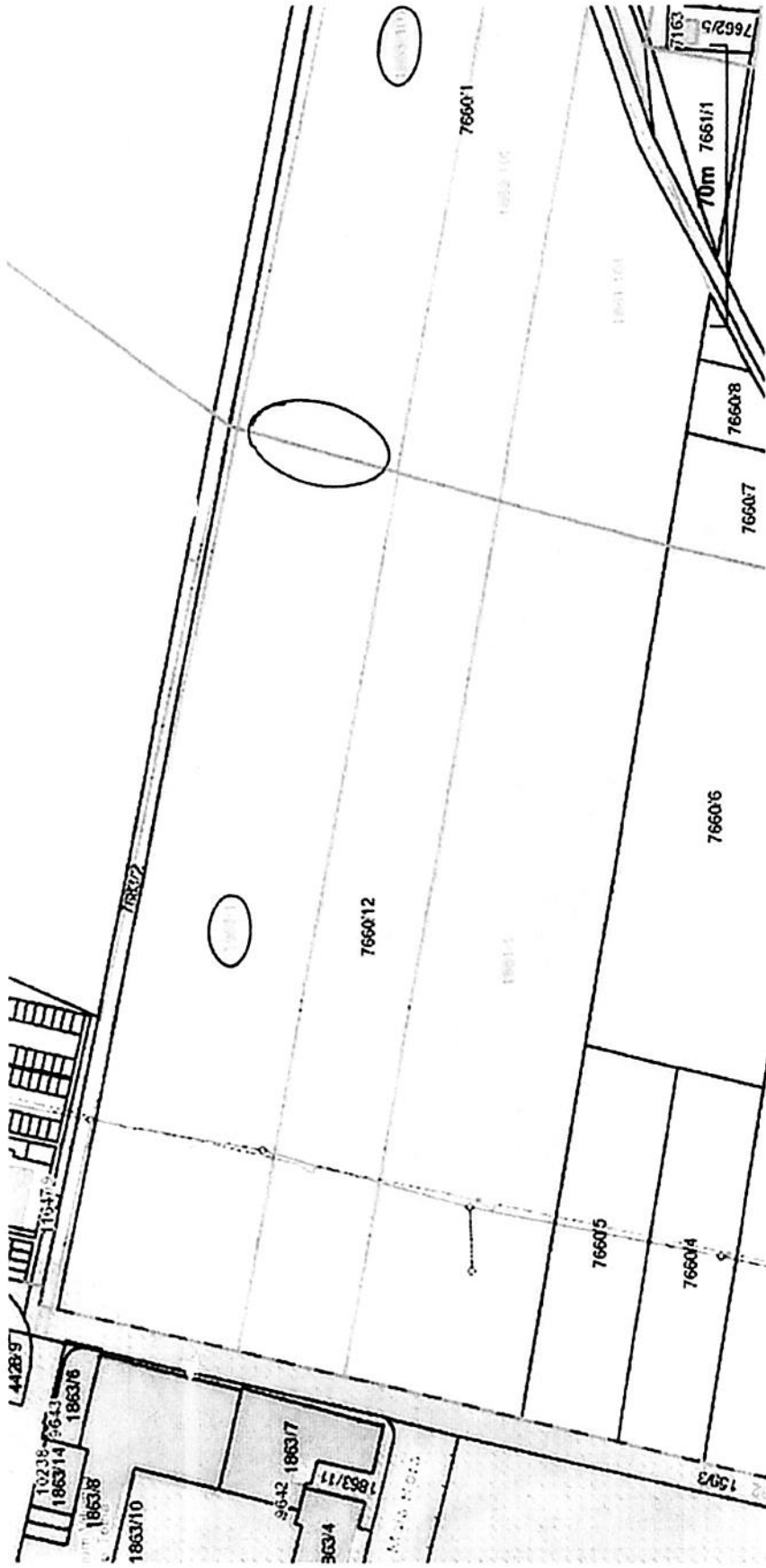
ÚPN-Z Martin – Veľká hora, ZaD č.2 – 06A Priestorová a funkčná regulácia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho a regulovaného stavu





Export

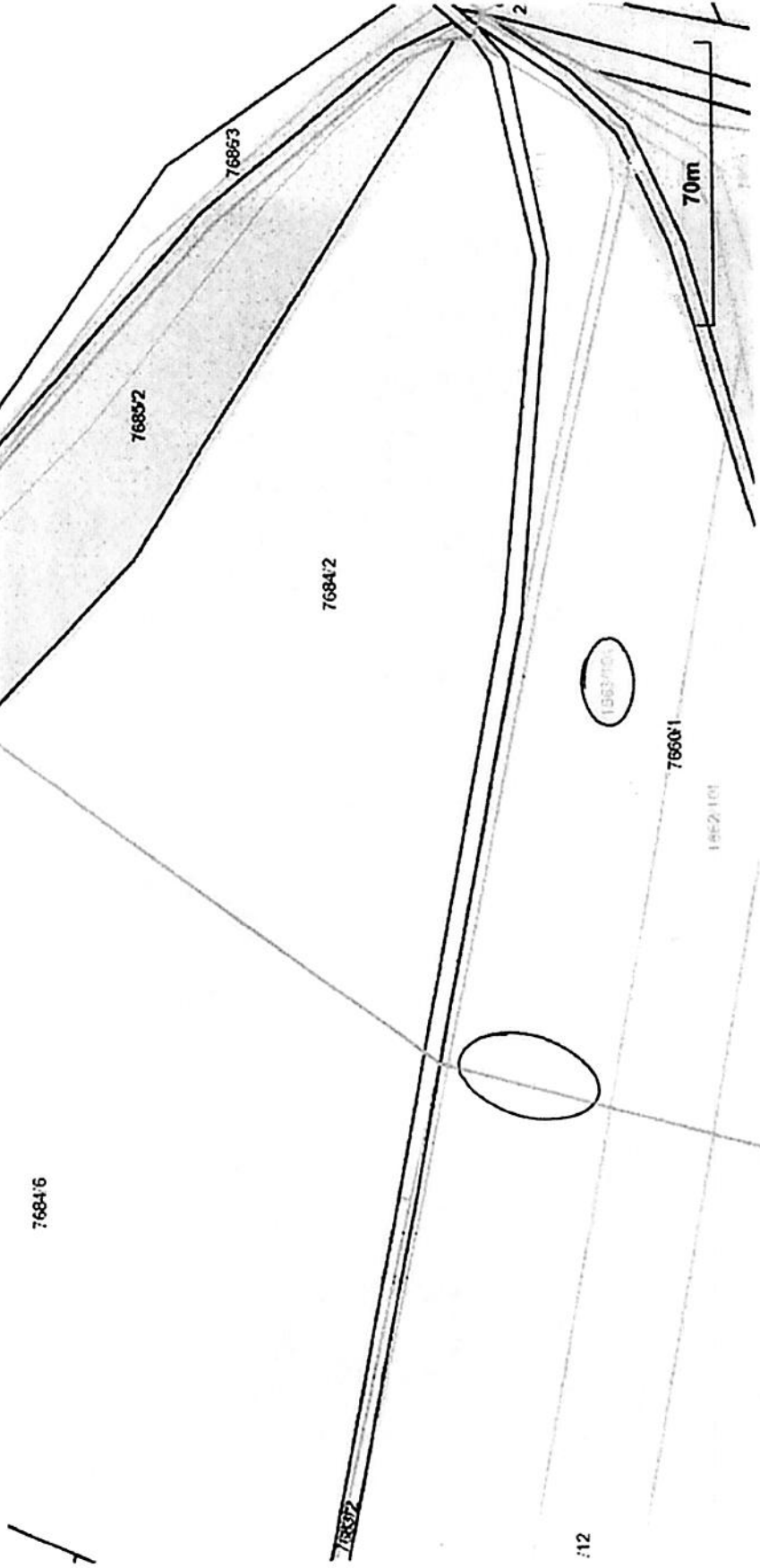
Základný plán: Martin - k. ú. Martin



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZSIS. Nepoužiteľné na právne účely.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky máže
vykonať len odborne spôsobilá osoba. (1/1)

Export

Zmluva: Martin - Martin s.k. - Martin



(1/1)

Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZB/CIS**. **Nepoužiteľné na právne úkony.**

Merať a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborná spôsobilá osoba

Export

Zilinský > Martin > Martin > k. u. Martin



Vytlačené z aplikácie *Mapový klient ZB[©] IS*. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Export

Zlínasý > Mapa > Mapa s k u Mapa



Vytvářené z aplikácie

Mapa a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na právne účely.

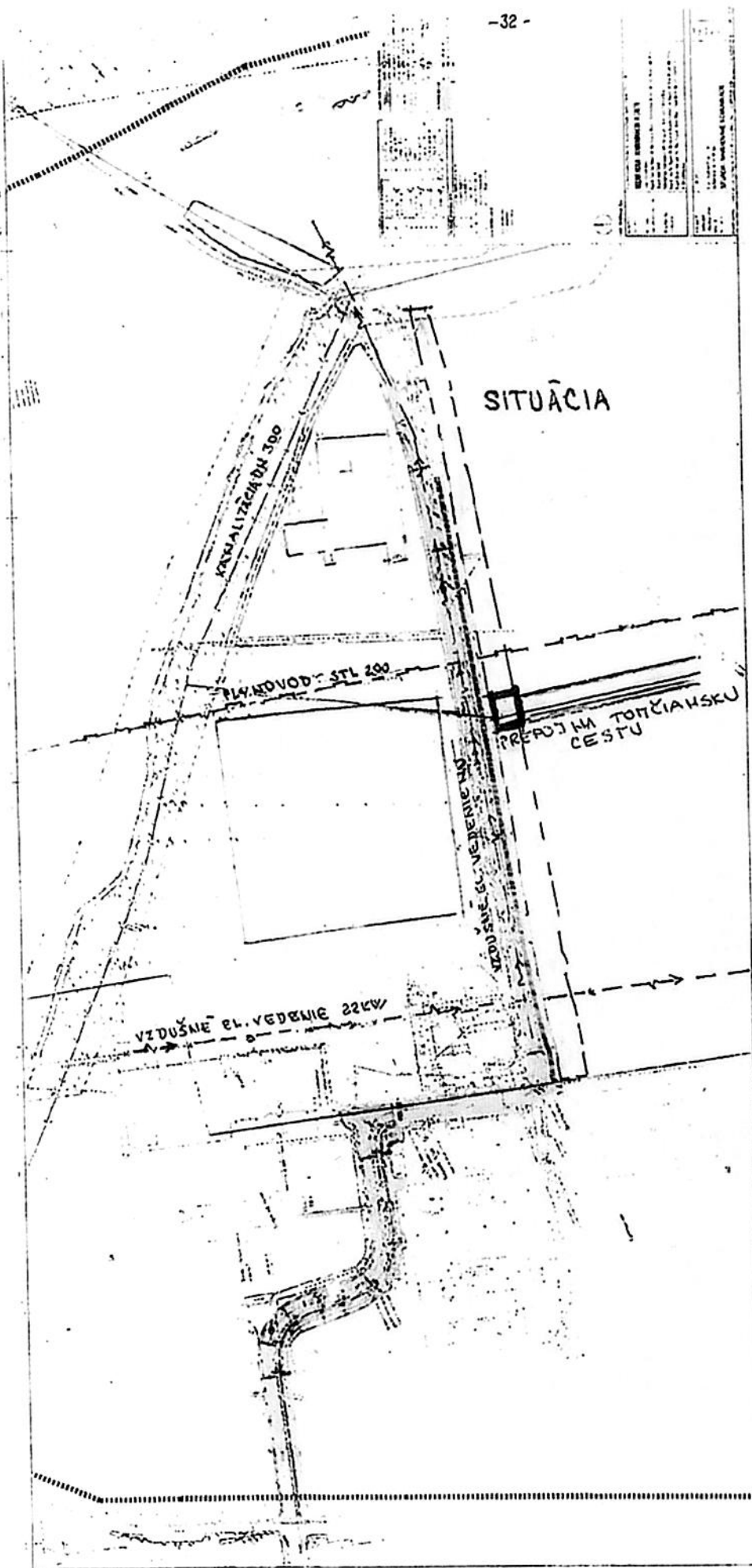
Výčíslenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Výčíslenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže

(1/1)

vykonať len odborná spôsobilá osoba

1. NÁZOV PROJEKTU	2. MESTO
3. ČÍSLO PROJEKTU	4. DÁTUM
5. MÄSTSKÝ INŽENIER	6. MESTSKÝ INŽENIER
7. MESTSKÝ INŽENIER	8. MESTSKÝ INŽENIER
9. MESTSKÝ INŽENIER	10. MESTSKÝ INŽENIER

SITUÄCIA



KVALITÄTA DN 300

PLA. NOVOD. STL 200

VZDUŠNÉ EL. VEDENIE 10

VZDUŠNÉ EL. VEDENIE 22KV

PŘEPOJ NA TOTČIAUSKU CESTU

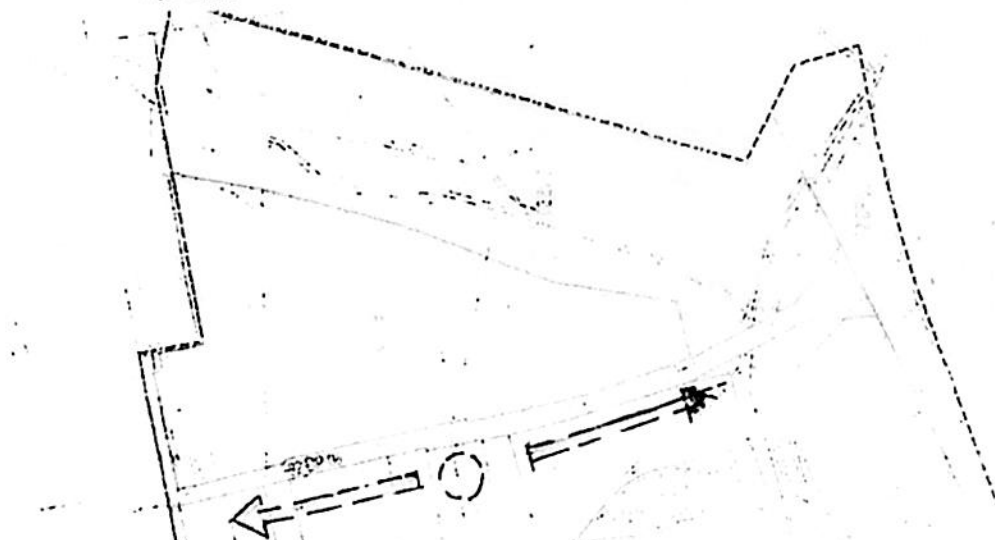
- Nemocnica budúcnosti Martin – Správa o hodnotení vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, Január 2020
- Susedný projekt pre stavebné povolenie objektu Apartmánového domu
- Mapa záujmového územia (výškopis, polohopis; GEODET v.o.s., IČO: 36390674, Pavla Murtraňa 45, 036 01 Martin; dňa 18.8.2016)
- Dodatočné zamerania
- Podklad jestvujúcich inžinierskych sietí vodárenských (Turvod a.s., p. Ing. Jaroslava Ignačáková, september 2019)
- Podklad jestvujúcich inžinierskych sietí – horúcovod (Martinské teplárenské a.s., p. Ing. Miroslav Vanlara, vedúci oddelenia obchodu tepla, október 2019)

5 SÚLAD PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE S PLATNOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU

5.1 Územný plán zóny Martin – Veľká Hora, Zmeny a doplnky č.2

Územný plán zóny Martin - Veľká hora, Zmeny a doplnky č.2" (ďalej len "ÚPN-Z, ZaD č.2") bol schválený uznesením MsZ č.147/2020 zo dňa 27.08.2020. Dodatok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 28 o záväzných častiach Územného plánu zóny IBV Martin - Veľká Hora nadobudol účinnosť dňa 19. septembra 2020.

Riešené územie pre ÚPN-Z, ZaD č.:2 patrí podľa regulatívo územného rozvoja do indexu špecifickej funkcie 02-DP-06. V rámci tohto regulatívu je zaeľňované rešpektovať dopravný koridor, vymedzený pre funkciu a kategóriu komunikácie min.C2 MO-8/40, vrátane pridružených pásov zelene (min.š.1,5m), chodníka pre peších (min. š.1,5m) a obojsmernej cyklistickej komunikácie (min.š.3,0m). Pozdĺž komunikácie uvažovať s výsadbou zelene formou trávnikov a nízkej zelene a nepripustiť výsadbu drevín v koridoroch inžinierskych sietí.



▲ Obr.1 Regulačný výkres, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2



▲ Obr.2 Verejná dopravná vybavenosť, grafická príloha ÚPN-Z, ZaD č.2



2 fotky

Developerský pozemok Tomčany, Martin

nezadaná, Martin, okres Martin

20 550 €

ótane provízie

Vybrať správne je kľúčové

Stavte pri kúpe nehnuteľnosti na rady odborníkov



Zistiť viac

Typ: Predaj

Stav: Orná pôda

Plocha pozemku: 13790 m²

Cena za m²: 45 €/m²

Referenčné číslo inzerátu: 4649853

Zavolať

Napísať e-mail

-35-

Typ: Predaj

Druh: Orná pôda

Plocha pozemku: 13790 m²Cena za m²: 45 €/m²

ID inzerátu: 4649853

Ponúkame pozemky v Tomčanoch, orná pôda s rozlohou 13 790 m² v tichom prostredí. Pozemky sú rovinné s potenciálom na multifunkčné využitie. Vhodné na developerský projekt na výstavbu rodinných domov, m na ktoré je táto lokalita odsúhlasená. ÚPI k dispozícii v RK.

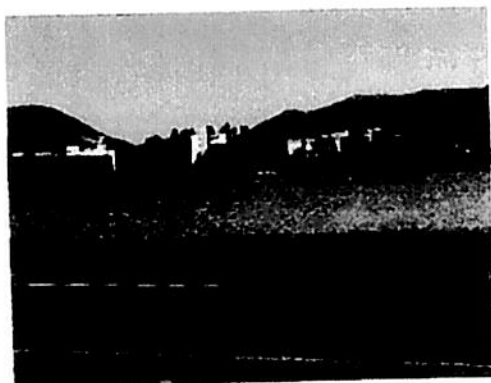
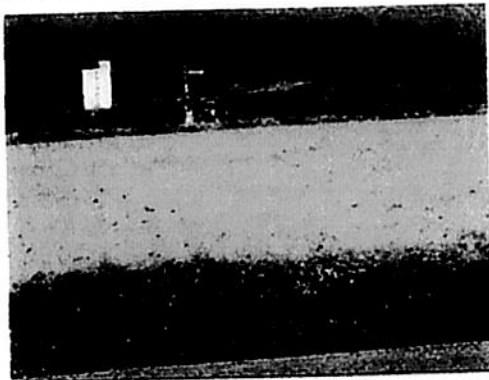
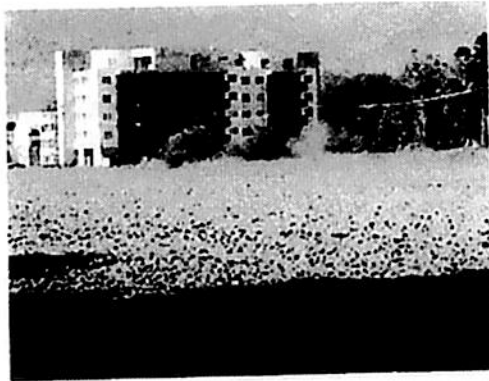
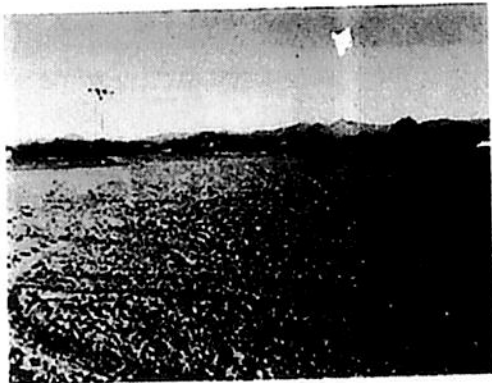
Zabezpečíme kompletný právny a podporný servis.

Email: chribik@realitycenter.sk

Tel: 0915 990 568

Doplnkové charakteristiky

Vlastníctvo: Osobné



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty ruhnuteľnosti s evidenčným číslom znalca : 910447

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 27/2022

Ing. Peter ČAN
Černík 1184/A
038 53 TURA

