

Znalec: Ing. Zdenko MUŠKA, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie : odhad hodnoty nehnuteľností

Bytom : Ul. Baničova č. 25, 010 15 Žilina, č.tel. : 0905 495 552

mail : zdeno.muska@gmail.com

Evid. číslo znalca : 912458

Zadávatel znaleckého posudku : Slovenská správa ciest - GR, Miletičova 19, 826 19 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. O-90/6453/2023 zo dňa 17.3.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 65/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - trvalého záberu novovzniknutých pozemkov parc.č. KN-C 1351/20, 1353/9, 1354/37, 1354/38, 1351/22, 1351/24, 1351/26, 1350/3, 1351/23, 1353/8, 1354/36, 502/5, 1348/3, 2001/15, 2002/7, 2003/4, 2004/2, 2014/30, 1351/21, 1351/25, 1350/3 a 1353/8, diel č. 1 až 23, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-65/2020 zo dňa 19.11.2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dočasného záberu pozemkov diel č. 1 až 3, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-65/a/2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dočasného záberu pozemkov parc.č. KN-C 1350/3-diel č. 4, KN-C 1351/23-diel č. 9, KN-C 1353/8-diel č. 13, KN-C 1354/36-diel č. 16, KN-C 1350/3-diel č. 5, KN-C 1353/8-diel č. 14, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-65/2020 zo dňa 19.11.2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, vecného bremena práva umiestnenia stavby na pozemkoch parc.č. KN-C 1353/9-diel č. 15, KN-C 1354/37-diel č. 17, KN-C 1354/38-diel č. 18, KN-C 2001/15-diel č.19 a 2004/2-diel č. 22, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-65/2020 zo dňa 19.11.2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, kat. územie Liptovská Osada, obec Liptovská Osada, okres Ružomberok, dočasného záberu pozemkov diel č. 1 a 2, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-66/a/2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, vecného bremena práva umiestnenia stavby pozemkov parc.č. KN-C 15867/4-diel č. 22 a KN-C 16270/8-diel č. 31, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-66/2020 zo dňa 19.11.2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú zastavané štátnou cestou I/59 Ružomberok-Liptovská Osada, pre účel prevodu a nájmu nehnuteľností, ako aj zriadenia vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh): 104 (prílohy 57 listov)

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Počet odovzdaných CD : 1

V Žiline, dňa 14.5.2023

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 1,3689$	8,19 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. Diel č. 1	$2,00 \text{ m}^2 * 8,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16,38
parc. č. Diel č. 2	$17,00 \text{ m}^2 * 8,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	139,23
parc. č. Diel č. 3	$335,00 \text{ m}^2 * 8,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 743,65
Spolu		2 899,26

2.1.1.4 Pozemky k.ú. Ružomberok - Revúca - PO nájom (GP 66/a/2020)**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty pre určenie nájmu pozemkov - diel č. 1 a 2, ktoré sú dotknuté stavbou štátnej cesty "I/59 Liptovská Osada - Korytnica.

Diely vznikli odčlenením od pôvodných pozemkov geometrickým plánom na "predbežný záber pozemkov na parcely registra C KN p.č. : 15160 a registra E KN p.č. : 7221/2, k.ú. Ružomberok" vyhotoveným Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dňa 25.11.2020 pod č. plánu 44847874-66/a/2020, bez overenia.

- Diel č. 1 vznikol odčlenením od pozemku parc.č. KN-E 7221/2, pričom má kultúru trvalý trávny porast a celkovú výmeru 332 m²,
- Diel č. 2 vznikol odčlenením od pozemku parc.č. KN-C 15160, pričom má kultúru trvalý trávny porast a celkovú výmeru 1047 m²,

Údaje o hodnotených pozemkoch :

- pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, v blízkosti poľnohospodárskeho družstva Syry a korbáče Ružomberok
- pozemky sú bez technickej infraštruktúry, t.j. možnosť napojenia maximálne na jeden druh verejnej siete resp. s napojením iba na vlastné zdroje. Najbližšie zdroje sú vo vzdialenosti cca 100 m
- prístup je zo spevnenej asfaltovej štátnej ceste I/59 Ružomberok-Liptovská Osada, nakoľko ohodnocované pozemky tvoria jej súčasť

- ohodnocovaný diel č. 1 tvorí v prevažnej miere zemné teleso štátnej cesty I/59 Ružomberok-Liptovská Osada.
- ohodnocovaný diel č. 2 je v prevažnej miere nezastavaný, zatravněný, pričom z časti je zastavaný makadamovou prístupovou komunikáciou k poľnohospodárskemu družstvu
- hodnotené pozemky sú prevažne rovinnaté so sklonom do 5 ‰

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1	trvalý tráv. porast	332,00	1/1	332,00
Diel č. 2	trvalý tráv. porast	1047,00	1/1	1047,00
Spolu výmera				1 379,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,95
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k ₁ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8465
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8465$	8,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. Diel č. 1	$332,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 798,76
parcela č. Diel č. 2	$1 047,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 826,21
Spolu		11 624,97

Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO (GP 65/2020) - parc. č. 1353/8-diel č.13 (57 m ²)	0,568	32,38
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO (GP 65/2020) - parc. č. 1354/36- diel č.16 (234 m ²)	0,568	132,91
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO (GP 65/2020) - parc. č. 1350/3-diel č.5 (53 m ²)	0,568	30,1
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO (GP 65/2020) - parc. č. 1353/8-diel č.14 (9 m ²)	0,568	5,11
Pozemky k.ú. Liptovská Osada- Revúca-FO (GP 65/2020) - parc. č. 2001/15-diel č.19 (25 m ²)	0,393	9,83
Pozemky k.ú. Liptovská Osada- Revúca-FO (GP 65/2020) - parc. č. 2002/7-diel č.20 (33 m ²)	0,393	12,97
Pozemky k.ú. Liptovská Osada- Revúca-FO (GP 65/2020) - parc. č. 2003/4-diel č.21 (32 m ²)	0,393	12,57
Pozemky k.ú. Liptovská Osada- Revúca-FO (GP 65/2020) - parc. č. 2004/2-diel č.22 (27 m ²)	0,393	10,61
Pozemky k.ú. Liptovská Osada- Revúca-FO (GP 65/2020) - parc. č. 2014/30-diel č.23 (391 m ²)	0,393	153,66
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO nájom (GP 65/a/2020) - parc. č. Diel č. 1 (2 m ²)	0,427	0,85
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO nájom (GP 65/a/2020) - parc. č. Diel č. 2 (17 m ²)	0,427	7,26
Pozemky k.ú. Liptovská Osada-PO nájom (GP 65/a/2020) - parc. č. Diel č. 3 (335 m ²)	0,427	143,05
Pozemky k.ú. Ružomberok - Revúca - PO nájom (GP 66/a/2020) - parc. č. Diel č. 1 (332 m ²)	0,375	124,50
Pozemky k.ú. Ružomberok - Revúca - PO nájom (GP 66/a/2020) - parc. č. Diel č. 2 (1 047 m ²)	0,375	392,63
Pozemky k.ú. Ružomberok, Nižné Matejkovo - PO nájom (GP 66/2020) - parc. č. 15867/4-diel č.22 (22 m ²)	0,355	7,81
Pozemky k.ú. Ružomberok, Nižné Matejkovo - PO nájom (GP 66/2020) - parc. č. 16270/8-diel č.31 (59 m ²)	0,355	20,95
Spolu		1 115,36
Zaokrúhlene		1 116,00

Slovom: Jedentisícstošesnásť Eur/rok

- V liste vlastníctva č. 1367, k.ú. Liptovská Osada je vyznačená plomba na základe Z-1922/2022 (Osvedčenie o dedičstve).
- V liste vlastníctva č. 2197 k.ú. Liptovská Osada je vyznačená čarha - Vecné bremeno spočívajúce v práve priznania uloženia kanalizačného potrubia so šachtami a trpenia ich pásma ochrany v šírke 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja uloženého potrubia na obidve strany, právo vstupu za účelom prevádzkovania, opravy a údržby na pozemku EKN parc.c. 188, v prospech Vodárenská spoločnosť Ružomberok, a.s., Pri Váhu 6, Ružomberok, ICO: 36 672 271.

V Žiline, dňa 14.05.2023

Ing. Zdenko Muška