

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

Bytom :

č.tel. :

mail :

Evid. číslo znalca :

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

Číslo spisu (objednávky): č. O-1392/6453/2022 zo dňa 22.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - trvalého záberu ako aj hodnoty vecného bremena novovzniknutých pozemkov parc.č. KN-C 14943/9, 15160/2, 15165/17, 15165/18, 15205/4, 15205/5, 15205/6, 15217/2, 15462/8, 15462/9, 15469/2, 15483/18, 15483/19, 15484/9, 15485/2, 15485/3, 15491/12, 15837/12, 15837/13, 15837/14, 15867/4, 15867/5, 16270/2, 16270/3, 16270/4, 16270/5, 16270/6, 16270/6, 16270/7, 16270/8, 16270/9 a 16270/10, diel č. 1, 3 až 33, nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce, v zmysle geometrického plánu č. 44847874-66/2020 zo dňa 25.11.2020, vyhotoveného Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, ktoré sú zastavané štátnou cestou I/59 Ružomberok-Liptovská Osada, pre účel prevodu a zriadenia vecného bremena.

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

Počet vyhotovení: 4

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Počet odovzdaných CD : 1

V Žiline, dňa 13.2.2023

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 14943/9-diel č.1	25,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	199,75
parcela č. 15484/9-diel č.15	27,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	215,73
parcela č. 15867/5-diel č.23	6,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	47,94
parcela č. 16270/5-diel č.27	9,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	71,91
parcela č. 16270/7-diel č.30	13,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	103,87
parcela č. 16270/10-diel č.33	15,00 m ² * 7,99 €/m ² * 1/1	119,85
Spolu		759,05

2.1.1.3 Pozemky situácia č. 2 - PO

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. KN-C 15483/18, 15837/13, 15837/14 a 16270/3, diel č. 13, 20, 21 a 25, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú zastavané štátnou cestou I/59 Ružomberok-Liptovská Osada. Pozemky vznikli odčlenením od pôvodných pozemkov geometrickým plánom na "oddelenie pozemkov, určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. : 14943/9, 15160/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15462/8-9, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, 16270/2-10 a zmenu druhu pozemku p.č. : 14943/9, 15180/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, k.ú. Ružomberok", vyhotoveným Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dňa 25.11.2020 pod č. plánu 44847874-66/2020, overený Okresným úradom Ružomberok, Katastrálny odbor, dňa 3.12.2020 pod č. 734/2020.

- pozemok parc.č. KN-C 15483/18-diel č. 13 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9168/310, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 18 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15837/13-diel č. 20 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 6781/4, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 8 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15837/14-diel č. 21 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9168/310, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 3 m²
- pozemok parc.č. KN-C 16270/3-diel č. 25 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9168/310, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 85 m²

Údaje o hodnotených pozemkoch :

- pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, v lokalite Vyšné Matejkovo
- v okolí sa nachádzajú rozvody vodovodu, kanalizácie do žumpy, elektriny a plynu
- prístup je zo spevnenej asfaltovej štátnej ceste I/59 Ružomberok-Liptovská Osada, nakoľko ohodnocované pozemky tvoria jej súčasť
- ohodnocované pozemky sú zastavané komunikáciou resp. zemným telesom štátnej cesty I/59 Ružomberok-Liptovská Osada.
- hodnotené pozemky sú rovinné so sklonom do 5 %

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15843/18-diel č.13	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00

15837/13-diel č.20	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
15837/14-diel č.21	zastavaná plocha a nádvorie	3,00	1/1	3,00
16270/3-diel č.25	zastavaná plocha a nádvorie	85,00	1/1	85,00
Spolu výmera				114,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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_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 redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1583
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1583$	11,54 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 15843/18-diel č.13	$18,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	207,72
parcelsa č. 15837/13-diel č.20	$8,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	92,32
parcelsa č. 15837/14-diel č.21	$3,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34,62
parcelsa č. 16270/3-diel č.25	$85,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	980,90
Spolu		1 315,56

2.1.1.4 Pozemky situácia č. 2 - FO**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. KN-C 15483/19, 15837/12, 16270/2 a 16270/4, diel č. 14, 19, 24 a 26, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú zastavané štátnou cestou I/59 Ružomberok-Liptovská Osada. Pozemky vznikli odčlenením od pôvodných pozemkov geometrickým plánom na "oddelenie pozemkov, určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. : 14943/9, 15160/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15462/8-9, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, 16270/2-10 a zmenu druhu pozemku p.č. : 14943/9, 15180/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, k.ú. Ružomberok", vyhotoveným Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dňa 25.11.2020 pod č. plánu 44847874-66/2020, overený Okresným úradom Ružomberok, Katastrálny odbor, dňa 3.12.2020 pod č. 734/2020.

- pozemok parc.č. KN-C 15483/19-diel č. 14 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 6764/1, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 7 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15837/12-diel č. 19 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 6781/6, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 32 m²
- pozemok parc.č. KN-C 16270/2-diel č. 24 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 6764/1, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 168 m²
- pozemok parc.č. KN-C 16270/4-diel č. 26 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 6781/6, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 68 m²

Údaje o hodnotených pozemkoch :

- pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, v lokalite Vyšné Matejkovo
- v okolí sa nachádzajú rozvody vodovodu, kanalizácie do žumpy, elektriny a plynu
- prístup je zo spevnenej asfaltovej štátnej ceste I/59 Ružomberok-Liptovská Osada, nakoľko ohodnocované pozemky tvoria jej súčasť
- ohodnocované pozemky sú zastavané komunikáciou resp. zemným telesom štátnej cesty I/59 Ružomberok-Liptovská Osada.
- hodnotené pozemky sú rovinné so sklonom do 5 %

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15483/19-diel č.14	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
15837/12-diel č.19	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
16270/2-diel č.24	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	168,00
16270/4-diel č.26	zastavaná plocha a nádvorie	68,00	1/1	68,00
Spolu výmera				275,00

Obec:

Ružomberok

Výhodisková 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, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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_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	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1583
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1583$	11,54 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15483/19-diel č.14	$7,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80,78
parc. č. 15837/12-diel č.19	$32,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	369,28
parc. č. 16270/2-diel č.24	$168,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 938,72
parc. č. 16270/4-diel č.26	$68,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	784,72
Spolu		3 173,50

2.1.1.5 Pozemky situácia č. 3 - PO**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. KN-C 15160/2, 15165/17, 15165/18, 15462/8, 15462/9, 15469/2 a 15491/12, diel č. 3 až 5, 10 až 12 a 18, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú zastavané štátnou cestou I/59 Ružomberok-Liptovská Osada.

Pozemky vznikli odčlenením od pôvodných pozemkov geometrickým plánom na "oddelenie pozemkov, určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. : 14943/9, 15160/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15462/8-9, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, 16270/2-10 a zmenu druhu

pozemku p.č. : 14943/9, 15180/2, 15165/17-18, 15205/4-6, 15217/2, 15469/2, 15483/18-19, 15484/9, 15485/2-3, 15491/12, 15837/12-14, 15867/4-5, k.ú. Ružomberok", vyhotoveným Ing. Ján Kotúľ, Krušetnica, dňa 25.11.2020 pod č. plánu 44847874-66/2020, overený Okresným úradom Ružomberok, Katastrálny odbor, dňa 3.12.2020 pod č. 734/2020.

- pozemok parc.č. KN-C 15160/2-diel č. 3 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-C 15160, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 45 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15165/17-diel č. 4 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9252, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 15 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15165/18-diel č. 5 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 7221/2, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 12 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15462/8-diel č. 10 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9252, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 216 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15462/9-diel č. 11 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 7221/2, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 159 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15469/2-diel č. 12 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9194, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 28 m²
- pozemok parc.č. KN-C 15491/12-diel č. 18 vznikol odčlenením od pôvodného pozemku parc.č. KN-E 9252, pričom má kultúru zastavaná plocha a nádvorie a celkovú výmeru 16 m², pričom sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce.

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
- ohodnocované pozemky sú zastavané komunikáciou resp. zemným telesom a mostným objektom štátnej cesty I/59 Ružomberok-Liptovská Osada.
- hodnotené pozemky sú rovinaté so sklonom do 5 %

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15160/2-diel č.3	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	1/1	45,00
15165/17-diel č.4	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
15165/18-diel č.5	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
15462/8-diel č.10	zastavaná plocha a nádvorie	216,00	1/1	216,00
15462/9-diel č.11	zastavaná plocha a nádvorie	159,00	1/1	159,00
15469/2-diel č.12	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
15491/12-diel č.18	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
Spolu výmera				491,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. 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_I 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8465$	8,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15160/2-diel č.3	$45,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	379,35
parcela č. 15165/17-diel č.4	$15,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	126,45
parcela č. 15165/18-diel č.5	$12,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	101,16
parcela č. 15462/8-diel č.10	$216,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 820,88
parcela č. 15462/9-diel č.11	$159,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 340,37
parcela č. 15469/2-diel č.12	$28,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	236,04
parcela č. 15491/12-diel č.18	$16,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	134,88
Spolu		4 139,13