

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

Bytom :

mail : zdeno.muska@gmail.com

Evid. číslo znalca : 912458

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

Číslo spisu (objednávky): č. O-35/6453/2023 zo dňa 16.2.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - trvalého záberu novovzniknutých pozemkov parc.č. KN-C 15052/4, 15460/2, 15460/3, 15460/4, 15464/43, 15490/5, 15490/6, 15490/7, 15052/5, 16270/12, 16270/13, 16270/14, 16277/3, 16278/2, diel č. 1 až 14, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-128/2022, dočasného záberu dielov č. 1 až 5, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-195/2022, ako aj hodnoty vecného bremena pozemkov parc.č. KN-C 15490/5, 15490/6, 15490/7, 16270/14 a 16278/2, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-128/2022, vyhotovených SYKO s.r.o. Žilina, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú dotknuté stavbou I/59 Podsuchá-most 054, pre účel prevodu, uzatvorenia nájomnej zmluvy a zriadenia vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh): 78 (prílohy 43 listov)

Počet vyhotovení : 7

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

V Žilíne, dňa 30.3.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - trvalého záberu novovzniknutých pozemkov parc.č. KN-C 15052/4, 15460/2, 15460/3, 15460/4, 15464/43, 15490/5, 15490/6, 15490/7, 15052/5, 16270/12, 16270/13, 16270/14, 16277/3, 16278/2, diel č. 1 až 14, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-128/2022, dočasného záberu dielov č. 1 až 5, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-195/2022, ako aj hodnoty vecného bremena pozemkov parc.č. KN-C 15490/5, 15490/6, 15490/7, 16270/14 a 16278/2, v zmysle geometrického plánu č. 36442500-128/2022, vyhotovených SYKO s.r.o. Žilina, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, ktoré sú dotknuté stavbou I/59 Podsuchá-most 054.

2. Účel znaleckého skúmania:

Prevod a nájom nehnuteľnosti.
Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
24.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.3.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 16.2.2023
- Geometrický plán na "určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 16277/3, 16270/12, 16270/13, 16270/14, 16278/2, 15052/4, 15052/5, 15646/43, 15460/2, 15460/3, 15460/4, 15490/5, k.ú. Ružomberok" vyhotovený SYKO s.r.o. Žilina, dňa 10.5.2022 pod č. plánu 36442500-128/2022, overený Okresným úradom Ružomberok, Katastrálny odbor, dňa 15.7.2022 pod č. G1-287/2022
- Geometrický plán na "I/59 PODSUCHÁ-MOST 054, Mostný objekt ev.č. 59-054, km 43,121 ponad potok Revúca-DOČASNÉ ZÁBERY" vyhotovený SYKO s.r.o. Žilina, dňa 1.8.2022 pod č. plánu 36442500-195/2022, bez overenia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6678-čiastočný k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6863-čiastočný k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet, 2x
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7934 k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17033-čiastočný k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17044-čiastočný k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 21137 k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 21418-čiastočný k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet
- Výpis z katastra nehnuteľností na pozemok parc. č. KN-C 15052, k.ú. Ružomberok zo dňa 30.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál - internet

Pozemky trvalý záber - PO - parc. č. 15052/5-diel č.11 (5 m ²)	57,70
Pozemky trvalý záber - PO - parc. č. 15460/4-diel č.12 (6 m ²)	69,24
Pozemky trvalý záber - PO - parc. č. 15464/43-diel č.13 (7 m ²)	80,78
Pozemky trvalý záber - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/7-diel č.7 (7 m ²)	60,55
Pozemky trvalý záber - vodná plocha - PO - parc. č. 16278/2-diel č.2 (35 m ²)	302,75
Pozemky trvalý záber - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/6-diel č.6 (72 m ²)	622,80
Pozemky trvalý záber - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/5-diel č.5 (10 m ²)	86,50
Pozemok trvalý záber - FO - parc. č. 16277/3-diel č.1 (11 m ²)	126,94
Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 1 (4 m ²)	46,16
Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 3 (7 m ²)	80,78
Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 5 (7 m ²)	80,78
Pozemky dočasný záber - vodná plocha - PO - parc. č. Diel č. 4 (35 m ²)	302,75
Pozemok dočasný záber - FO - parc. č. Diel č. 2 (9 m ²)	103,86
Všeobecná hodnota celkom	6 360,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícštyristo Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky trvalý záber - PO	0,513	202,12
Pozemky trvalý záber - vodná plocha - PO	0,398	49,35
Pozemok trvalý záber - FO	0,541	5,95
Pozemky dočasný záber - PO	0,513	9,23
Pozemky dočasný záber - vodná plocha - PO	0,384	13,44
Pozemok dočasný záber - FO	0,541	4,87
Spolu		284,97
Zaokrúhlene		285,00

Slovom: Dvestoosemdesiatpäť Eur/rok

REKAPITULÁCIA NÁJMU PO POZEMKOCH

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 1 (4 m ²)	0,513	2,05

Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 3 (7 m ²)	0,513	3,59
Pozemky dočasný záber - PO - parc. č. Diel č. 5 (7 m ²)	0,513	3,59
Pozemky dočasný záber - vodná plocha - PO - parc. č. Diel č. 4 (35 m ²)	0,384	13,44
Pozemok dočasný záber - FO - parc. č. Diel č. 2 (9 m ²)	0,541	4,87
Spolu		27,54
Zaokrúhlene		28,00

Slovom: Dvadsaťosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo umiestnenia stavby - zastavaná plocha - PO	786,20	znižuje
Právo umiestnenia stavby - vodná plocha - PO	334,70	znižuje
Spolu VŠH	1 120,90	

Slovom: Jedentisícstodvadsaťjeden Eur

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD PO POZEMKOKCH

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo umiestnenia stavby - zastavaná plocha - PO - parc. č. 16270/14-diel č.4 (226 m ²)	786,20	znižuje
Právo umiestnenia stavby - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/7-diel č.7 (7 m ²)	18,90	znižuje
Právo umiestnenia stavby - vodná plocha - PO - parc. č. 16278/2-diel č.2 (35 m ²)	94,47	znižuje
Právo umiestnenia stavby - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/6-diel č.6 (72 m ²)	194,34	znižuje
Právo umiestnenia stavby - vodná plocha - PO - parc. č. 15490/5-diel č.5 (10 m ²)	26,99	znižuje
Spolu VŠH	1 120,90	

Slovom: Jedentisícstodvadsaťjeden Eur

V Žiline, dňa 30.03.2023

Ing. Zdenko Muška