

Znalec: **Ing. Alexandra Novacká**, evid. číslo 912517
Adresa: Podjavorinskej 944/28, 020 01 Púchov
Tel.: 0905 728116
Mail: ali.novacka@gmail.com

Zadávateľ: **Národná diaľničná spoločnosť a.s.**
Dúbravská cesta 14
841 04 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OBJ/75255/2023 zo dňa 22.9.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 116/2023

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov: parcely č. KN-C 3890/2, 3891/16, 3891/17, 3891/8, 3891/13, 3891/14, 3891/15, 3941/11, 3971/1, 3971/26, 3971/27, 3971/28, 4051/8, 4057, 3871/240, 3871/252, 4424/1 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod diaľnicu D1 Lietavská Lúčka - Višňové - Dubná skala.

Počet listov (z toho príloh): 55(46)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+CD

Znalec: **Ing. Alexandra Novacká**, evid. číslo 912517
Adresa: Podjavorinskej 944/28, 020 01 Púchov
Tel.: 0905 728116
Mail: ali.novacka@gmail.com

Zadávateľ: **Národná diaľničná spoločnosť a.s.**
Dúbravská cesta 14
841 04 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OBJ/75255/2023 zo dňa 22.9.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 116/2023

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov: parcely č. KN-C 3891/16, 3891/17, 3891/8, 3891/13, 3891/14, 3891/15, 3941/11, 3971/1, 3971/26, 3971/27, 3971/28, 4051/8, 4057, 3871/240, 3871/252, 4424/1 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, pre účel majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod diaľnicu D1 Lietavská Lúčka - Višňové - Dubná skala.

Počet listov (z toho príloh): 55(46)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: parcely č. KN-C 3890/2, 3891/16, 3891/17, 3891/8, 3891/13, 3891/14, 3891/15, 3941/11, 3971/1, 3971/26, 3971/27, 3971/28, 4051/8, 4057, 3871/240, 3871/252, 4424/1 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin.

2. Účel znaleckého posudku: Majetkoprávne vysporiadanie.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.10.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OBJ/75255/2023 zo dňa 22.9.2023
- GP č.47418397-307/2023 na určenie vlastníckeho práva a odňatie pozemkov parc.č. 3971/1, 4051/8, 4057 z poľnohosp. pôdy , odňatie pozemkov parc.č. 3971/26, 3971/27, zo dňa 6.4.2023, overený 19.7.2023 pod číslom G1-486/2023
- Rozhodnutie č.1580/2009-2332/z.8336 o povolení stavby "Diaľnica D1 Višňové-Dubná Skala" zo dňa 10.3.2009, právoplatné 8.4.2009

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č.483 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.1838 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.4950 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.4992 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.5020 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.5059 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.5710 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- List vlastníctva č.5711 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
- Miestne šetrenie e vyhotovenie fotodokumentácie
- Informácie a údaje z www.nehnuteľnosti.sk www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (ďalej "vyhláška")
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v platnom znení
- Vyhláška č.323 Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22.júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva 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
- Indexy vývoja cien v stavebníctve (www.usi.sk)
- Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 Z.z. - vydala ŽU v EDIS - vydavateľstve ŽU v decembri 2010

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

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

b) Definície použitých postupovStanovenie 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 (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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez dosahovania výnosu formou prenájmu. Pre porovnanie chýbajú potrebné podklady. Všeobecná hodnota je počítaná metódou polohovej diferenciacie.

Pozemky: Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 v znení vyhlášky 213/2017 Z.z. „Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, 2) pozemky v zriadených záhradkových osadách, 3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch 4a) Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}, \text{ kde}$$

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{MJ} \cdot K_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}, \text{ kde}$$

k_{pd} = k_s x k_v x k_d x k_f x k_i x k_x x k_r (jednotlivé koeficienty sa stanovujú podľa vyhl.č.213/2017)

Jednotlivé koeficienty vyjadrujú všeobecnú situáciu (polohu pozemku vzhľadom k centru obce), intenzitu využitia (možnosť zástavby), dopravné vzťahy(blízkosť dopravných spojení), obchodnú a priemyselnú polohu, druh pozemku a reduktujúce a zvyšujúce faktory.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom ohodnotenia sú novovytvorené parcely KN-C určené na trvalý záber pri výstavbe diaľnice D1 a súvisiacich stavieb, ktoré vznikli odčlenením od pôvodných parciel podľa GP č.č.47418397-307/2023. Listy vlastníctva pôvodných parciel sú v prílohe ZP. Evidenciu LV vedie Okresný úrad Martin, katastrálny odbor. Na LV č. 4950, 5710, 5711 ma má väčšinu podielov z parciel už vykúpené NDS a.s.

Parcely na LV č. 4992, 5020 sú spoločné nehnuteľnosti Vrútockého komposesorátu p.s., Vrútky.

Predmetom ohodnotenia je aj p.č.3890/2 zapísaná na LV č.4992 v celosti.

Na LV 4992 je zapísané vecné bremeno na parcelu KNC 3891/1 v prospech Stredoslovenská energetika - Distribúcia a.s. Žilina, a vecné bremeno v prospech Železnice SR, Bratislava.

Na LV 4992 majú 2 vlastníci záložné právo - Korda Michal - exekučný príkaz od súdneho exekútora JUDr. Rudolf Krutý, Kováčiková Alena, r. Fedorová - záložné právo pre Daňový úrad Martin.

Na LV č. 5020 má vlastníka Korda Michal - exekučný príkaz od súdneho exekútora JUDr. Rudolf Krutý

Na LV č. 5710 má vlastníčka Kováčiková Alena, r. Fedorová - záložné právo pre Daňový úrad Martin a v poznámke, je uvedené začatie vyvlastňovacieho konania.

Na LV 5711 má vlastníčka Kováčiková Alena, r. Fedorová v poznámke, je uvedené začatie vyvlastňovacieho konania.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.10.2023, fotodokumentácia vykonaná dňa 18.10.2023.

e) Porovnanie popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Skutkový stav bol zistený v teréne. Predmetom ohodnotenia sú parcely určené stavebným povolením na zástavbu líniovou stavbou diaľnice D1 Lietavská Lúčka – Dubná Skala. Pôvodné parcely sú zapísané na listoch vlastníctva v k.ú. Vrútky. Predmetom ohodnotenia sú novovytvorené parcely KN-C určené na trvalý záber pri výstavbe diaľnice D1 a súvisiacich stavieb, ktoré vznikli odčlenením od pôvodných parciel podľa GP č.č.47418397-307/2023 a zatiaľ nie sú zapísané v katastri nehnuteľností, okrem parciel KN-C č. 3891/13, 3891/14, 3891/15, 3971/26, 3971/27, 3971/28, ktoré sa vykupujú v celosti. Všetky novovytvorené parcely podľa GP majú v GP uvedený druh pozemku ostatná plocha.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- Parcela KNC č.3890/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 375 m² zapísaná na LV č.4992 k.ú. Vrútky
- Parcely - trvalý záber podľa GP č. 47418397-307/2023:

Pôvodná parcela		LV	druh pozemku	diel č.	nová parcela KN-C	výmera dielu m ²
KN-E	KN-C					
	3891/1	4992	les	1	3891/16	10490
	3891/1	4992	les	16	3891/17	138
	3891/8	4992	les	2	3891/8	94
	3891/13	5710	les	3	3891/13	123
	3891/14	5710	les	4	3891/14	325
	3891/15	4992	les	5	3891/15	107
3941/301		5020	TTP	6	3941/11	625
3971/2		5020	TTP	7	3971/1	729
	3971/26	4950	TTP	8	3971/26	33
	3971/28	5711	TTP	10	3971/28	611
4057		483	orná pôda	11	4051/8	237
4057		483	orná pôda	12	4057	4
4058		1838	TTP	13	3871/240	413
4058		1838	TTP	14	3871/252	1248
4424/2		5059	zastavaná plocha	15	4424/1	61

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

- Parcela KN-C 3971/27 - je vo vlastníctve NDS a.s. v 1/1.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Vrútky – okres Martin, počet obyvateľov cca 7700, sa nachádza na sútoku riek Váh a Turiec, v severnej časti Turčianskej kotliny, v centre žilinského kraja, medzi mestami Žilina a Martin, obklopené zo severozápadu pohorím Malá Fatra a z východu pohorím Veľká Fatra, ktoré tak ohraničujú Turčiansku kotlinu. Smerom na sever od Vrútok sa nachádza obec Lipovec, na severovýchod Turčianske Kľačany, na juhovýchod Sučany a na juh mesto Martin. Mesto leží približne 3 km severne od Martina a 25 km východne od Žiliny. Mestom prechádza hlavná železničná trať Žilina – Košice, na ktorú sa v tunajšom železničnom uzle pripája dôležitá trať Zvolen – Vrútky. Hlavná trať do Zvolena, ktorá smeruje cez Banskú Bystricu, sa v Diviakoch ďalej vetví na trať do Zvolena cez Kremnicu a z nej následne pri Hornej Štubni odbočuje aj trať do Prievidze. Práve vďaka železnici sa Vrútky rozvinuli z malej nevýznamnej obce do podoby mesta. V okolí mesta je niekoľko značkovaných cyklotrás a všeobecne sú tu veľmi dobré podmienky na cykloturistiku i horskú cyklistiku. V meste je niekoľko základných a materských škôl, gymnázium, spojená škola a umelecká škola, pošta. V meste je niekoľko menších firiem. Zdravotné potreby poskytuje fakultná nemocnica v Martine. Nezamestnanosť v meste sa pohybuje okolo 5%.

Mesto Martin leží na dôležitej dopravnej križovatke, centrom prechádza cesta I/18 zo Žiliny na Ružomberok, ktorá sa južne od mesta križuje s cestou I/65, vedúcou na Žiar nad Hronom a Banskú Bystricu, severným okrajom prechádza medzinárodná cesta E 50, vedúca v trase diaľnice D1, ktorá pri Dubnej Skale križuje cestu I/18.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú západne od mesta Vrútky asi 1700 m od najbližšej zástavby rodinných domov. K pozemkom sa dá dostať obslužnou asfaltovou cestou, ktorá vedie od tunela cez stavebný dvor, okolo vetvy nájazdu z cesty I/18 na diaľnicu D1 v smere od Žiliny. Predmetné parcely sa nachádzajú južne od nájazdu na diaľnicu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Parcely sú využívané pre stavebné teleso diaľnice, na úpravu cesty I/18 a na vybudovanie obslužnej prístupovej cesty k východnému portálu tunela.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Parcely na LV č. 4992, 5020 sú spoločné nehnuteľnosti Vrútockého komposesorátu p.s., Vrútky.
- Na LV 4992 je zapísané vecné bremeno na parcelu KNC 3891/1 v prospech Stredoslovenská energetika - Distribúcia a.s.Žilina, a vecné bremeno v prospech Železnice SR, Bratislava.
- Na LV 4992 majú 2 vlastníci záložné právo - Korda Michal - exekučný príkaz od súdneho exekútora JUDr.Rudolf Krutý, Kováčiková Alena , r. Fedorová - záložné právo pre Daňový úrad Martin.
- Na LV č. 5020 má vlastníka Korda Michal - exekučný príkaz od súdneho exekútora JUDr.Rudolf Krutý
- Na LV č. 5710 má vlastníčka Kováčiková Alena , r. Fedorová - záložné právo pre Daňový úrad Martin a v poznámke, je uvedené začatie vyvlastňovacieho konania.
- Na LV 5711 má vlastníčka Kováčiková Alena , r. Fedorová v poznámke, je uvedené začatie vyvlastňovacieho konania.
- Na ostatných listoch vlastníctva nie je uvedená žiadna ťarcha, súvisiaca s ohodnocovanými parcelami.
- Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme diaľnice D1.
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká a okolnosti obmedzujúce využitie pozemkov na daný účel

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Parcely k.ú. Vrútky

POPIS

Diaľnica D1 v trase Lietavská Lúčka - Višňové – Dubná skala je súčasťou diaľničného ťahu D1- Bratislava – Košice. Trasa Lietavská Lúčka – Dubná skala začína na východe katastra obce Lietavská Lúčka, pokračuje severne od obce Turie, krajom katastra Rosina, juhozápadne od obce Višňové a pokračuje 7,50 km tunelom a končí pri Dubnej skale na začiatku Vrútok. Diaľnica si okrem výstavby samotného telesa diaľnice vyžaduje aj iné vyvolané investície ako oporné múry, úpravy vodných tokov, prekládky inžinierskych sietí, prípadne vybudovanie dočasných ciest.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú západne od mesta Vrútky asi 1700 m od najbližšej zástavby rodinných domov. K blízkosti pozemkom sa dá dostať asfaltovou cestou, ktorá vedie od východného portálu tunela Višňové, k ceste I/18 (v súčasnosti zatarasené betónovými dielcami). Predmetné parcely sa nachádzajú južne vedľa nájazdu na diaľnicu D1 zo štátnej cesty I/18 v smere od Žiliny na Martin. Parcely sú svahovité, sú využívané pre stavebné teleso diaľnice SO 101-00. V lokalite je možnosť napojenia na elektrickú sieť, ostatné siete z vlastných zdrojov.

Vzhľadom na vyšší dopyt po stavebných pozemkoch uvažujem s východiskovou hodnotou 50% z okresného mesta Martin. Povyšujúci faktor je použitý z dôvodu vyššieho využitia pozemkov na základe schváleného územného plánu. Ponižujúci faktor zohľadňuje ochranné pásma diaľnice, výmeru a tvar odčlenených parciel a svahovitosť.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3891/16	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Vrútky

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 50,00% z 16,60 Eur/m² = 8,30 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, 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 _t koef. technickej infraštruktúry poz.	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, miestne rozvody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla.)	2,50
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, obmedzujúce regulatívy zástavby, ochranné pásma diaľnice)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,50 * 0,90	1,9246
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 8,30 Eur/m ² * 1,9246	15,97 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Pôvodná parcela		LV	diel č.	nová parcela KN-C	VŠH €/m ²	výmera dielu m ²	VŠH €
KN-E	KN-C						
	3890/2	4992		3890/2	15,97	375	5 988,75
	3891/1	4992	1	3891/16	15,97	10 490	167 525,30
	3891/1	4992	16	3891/17	15,97	138	2 203,86
	3891/8	4992	2	3891/8	15,97	94	1 501,18
	3891/13	5710	3	3891/13	15,97	123	1 964,31
	3891/14	5710	4	3891/14	15,97	325	5 190,25
	3891/15	4992	5	3891/15	15,97	107	1 708,79
3941/301		5020	6	3941/11	15,97	625	9 981,25
3971/2		5020	7	3971/1	15,97	729	11 642,13
	3971/26	4950	8	3971/26	15,97	33	527,01
	3971/28	5711	10	3971/28	15,97	611	9 757,67
4057		483	11	4051/8	15,97	237	3 784,89
4057		483	12	4057	15,97	4	63,88
4058		1838	13	3871/240	15,97	413	6 595,61
4058		1838	14	3871/252	15,97	1 248	19 930,56
4424/2		5059	15	4424/1	15,97	61	974,17
Spolu							249 339,61

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov: parcely KN-C 3890/2, 3891/16, 3891/17, 3891/8, 3891/13, 3891/14, 3891/15, 3941/11, 3971/1, 3971/26, 3971/27, 3971/28, 4051/8, 4057, 3871/240, 3871/252, 4424/1 v k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pôvodná parcela		LV	diel č.	nová parcela KN-C	druh pozemku	VŠH €/m ²	výmera dielu m ²	VŠH €
KN-E	KN-C							
	3890/2	4992		3890/2	zast. plocha	15,97	375	5 988,75
	3891/1	4992	1	3891/16	ostatná pl.	15,97	10 490	167 525,30
	3891/1	4992	16	3891/17	ostatná pl.	15,97	138	2 203,86
	3891/8	4992	2	3891/8	ostatná pl.	15,97	94	1 501,18
	3891/13	5710	3	3891/13	ostatná pl.	15,97	123	1 964,31
	3891/14	5710	4	3891/14	ostatná pl.	15,97	325	5 190,25
	3891/15	4992	5	3891/15	ostatná pl.	15,97	107	1 708,79
3941/301		5020	6	3941/11	ostatná pl.	15,97	625	9 981,25
3971/2		5020	7	3971/1	ostatná pl.	15,97	729	11 642,13
	3971/26	4950	8	3971/26	ostatná pl.	15,97	33	527,01
	3971/28	5711	10	3971/28	ostatná pl.	15,97	611	9 757,67
4057		483	11	4051/8	ostatná pl.	15,97	237	3 784,89
4057		483	12	4057	ostatná pl.	15,97	4	63,88
4058		1838	13	3871/240	ostatná pl.	15,97	413	6 595,61
4058		1838	14	3871/252	ostatná pl.	15,97	1 248	19 930,56
4424/2		5059	15	4424/1	ostatná pl.	15,97	61	974,17
Všeobecná hodnota celkom								249 339,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene								249 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťdeväťtisíc Eur								

Pozn.: Všeobecná hodnota pozemkov je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

V Púchove, dňa 19.10.2023

Ing. Alexandra Novacká



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBJ/75255/2023 zo dňa 22.9.2023
2. List vlastníctva č.483 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
3. List vlastníctva č.1838 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
4. List vlastníctva č.4950 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
5. List vlastníctva č.4992 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
6. List vlastníctva č.5020 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
7. List vlastníctva č.5059 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
8. List vlastníctva č.5710 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
9. List vlastníctva č.5711 k.ú. Vrútky (vytvorený cez katasterportál) zo dňa 10.9.2023
10. GP č.47418397-307/2023 na určenie vlastníckeho práva a odňatie pozemkov parc.č. 3971/1, 4051/8, 4057 z poľnohosp. pôdy , odňatie pozemkov parc.č. 3971/26, 3971/27, zo dňa 6.4.2023, overený 19.7.2023 pod číslom G1-486/2023
11. Rozhodnutie č.1580/2009-2332/z.8336 o povolení stavby "Diaľnica D1 Višňové-Dubná Skala" zo dňa 10.3.2009, právoplatné 8.4.2009
12. Fotodokumentácia