

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

tel. 0905 251999 e-mail: pavlikr@isf.sk

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20230864 z 07.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 1820 k.ú. Ružomberok,
pre účel prevodu nehnuteľností do majetku Mesta Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 20 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Valaská Dubová, 10.07.2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 07.07.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. C KN 1820 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti do majetku Mesta Ružomberok.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľnosti 07.07.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 10.07.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

5.2 Získané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva č. 2439, 4101 k.ú. Ružomberok zo dňa 07.07.2023, vytvorené cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 07.07.2023, vytvorená cez katastrálny portál aplikáciu ZBGIS.

Obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaného pozemku.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zákona č.65/2018 Z.z. a vyhlášky MS SR č.228/2018 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky 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) v platnom znení.

Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v Žiline Ústav súdneho inžinierstva Žilina, november 2010.

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala 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.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku sa používa metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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.

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože oceňovaný pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:**Polohová diferenciacia.**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = M * (\text{VHMJ} * \text{KPD}) \quad (\text{€})$$

kde

- M – počet merných jednotiek (výmera pozemku)
- VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- KPD – koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$\text{VŠHMJ} = \text{VHMJ} \cdot \text{KPD} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} €/m ²
a) Bratislava	
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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 osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

kde

K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

K_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

K_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

K_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

K_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

K_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2439 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
parc.č. 1820 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1403 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1820 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4101.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Vlastník

Spoluvlastnícky podiel
1/8

1 REINDLOVÁ Alica r. Rusová, Dátum narodenia: -
Titul nadobudnutia ROEP Z 2724/2012; č.d. 71/56
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

2 BIERMANOVÁ Judita MUDr. r. Reindlová, Stromová 10, 91101 Trenčín,
Dátum narodenia: 24.09.1932
Titul nadobudnutia ROEP Z 2724/2012; č.d.71/56
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

1/8

3 HANZLÍKOVÁ Alžbeta r. Reindlová, 193, 03812 Necpaly,
Dátum narodenia: 14.03.1935
Titul nadobudnutia ROEP Z 2724/2012; č.d.71/56
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

1/8

4 Kurňavka Juraj r. Kurňavka, Ing., Štefana Náhalku 2227/2, Ružomberok, PSČ 034 01, SR,
Dátum narodenia: 01.05.1973
Titul nadobudnutia Uznesenie 5D/59/2021; Z 669/2022; č. z. 1935/2022;
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

7/24

5 BIERMANOVÁ Judita MUDr. r. Reindlová, Stromová 10, 91101 Trenčín,
Dátum narodenia: 24.09.1932
Titul nadobudnutia ROEP Z 2724/2012; D 1240/79,vz.75/80
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

1/6

7 Hanzlíková Alžbeta, J. Nováka 8, 03601 Martin, SR,
Dátum narodenia: 14.03.1935
Titul nadobudnutia ROEP Z 2724/2012; D 1240/79, -(75/80),
Iné údaje Bez zápisu.
Poznámky Bez zápisu.

1/6

Správca

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

8 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345
Titul nadobudnutia Bez zápisu
Iné údaje
K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 8 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva
Poznámky Bez zápisu.

C. Ťarchy:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 07.07.2023.

d) Technická dokumentácia:

Na ohodnotenie pozemkov sa nevyžaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných ani geodetických údajoch katastra. Oceňovaný pozemok je zakreslený v katastrálnej mape a evidovaný v liste vlastníctva č. 2439 k.ú. Ružomberok. Na oceňovanom pozemku bola postavená stavba Detského rehabilitačného sanatória s.č. 1403, evidovaná v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok. Kópie listov vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

f) Vymenovanie jednotlivého pozemku, ktorý je predmetom ohodnotenia:

Pozemok parc. č. C KN 1820 k.ú. Ružomberok

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

Stavba Detského rehabilitačného sanatória s.č. 1403, evidovaná na liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok na vlastníka Mesto Ružomberok.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území mesta Ružomberok, v centre mesta Ružomberok, v lokalite zástavby bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti (kultúrny dom A. Hlinku, banky, evanjelický kostol s farskou budovou, základná a materská škola, penzión, obchody a služby). Prístupná je z ulice A. Bernoláka, kde boli zrealizované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť a tepelné rozvody z centrálného zdroja mesta. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD i taxi. Lokalita je čiastočne ovplyvňovaná hlukom z osobnej automobilovej dopravy.

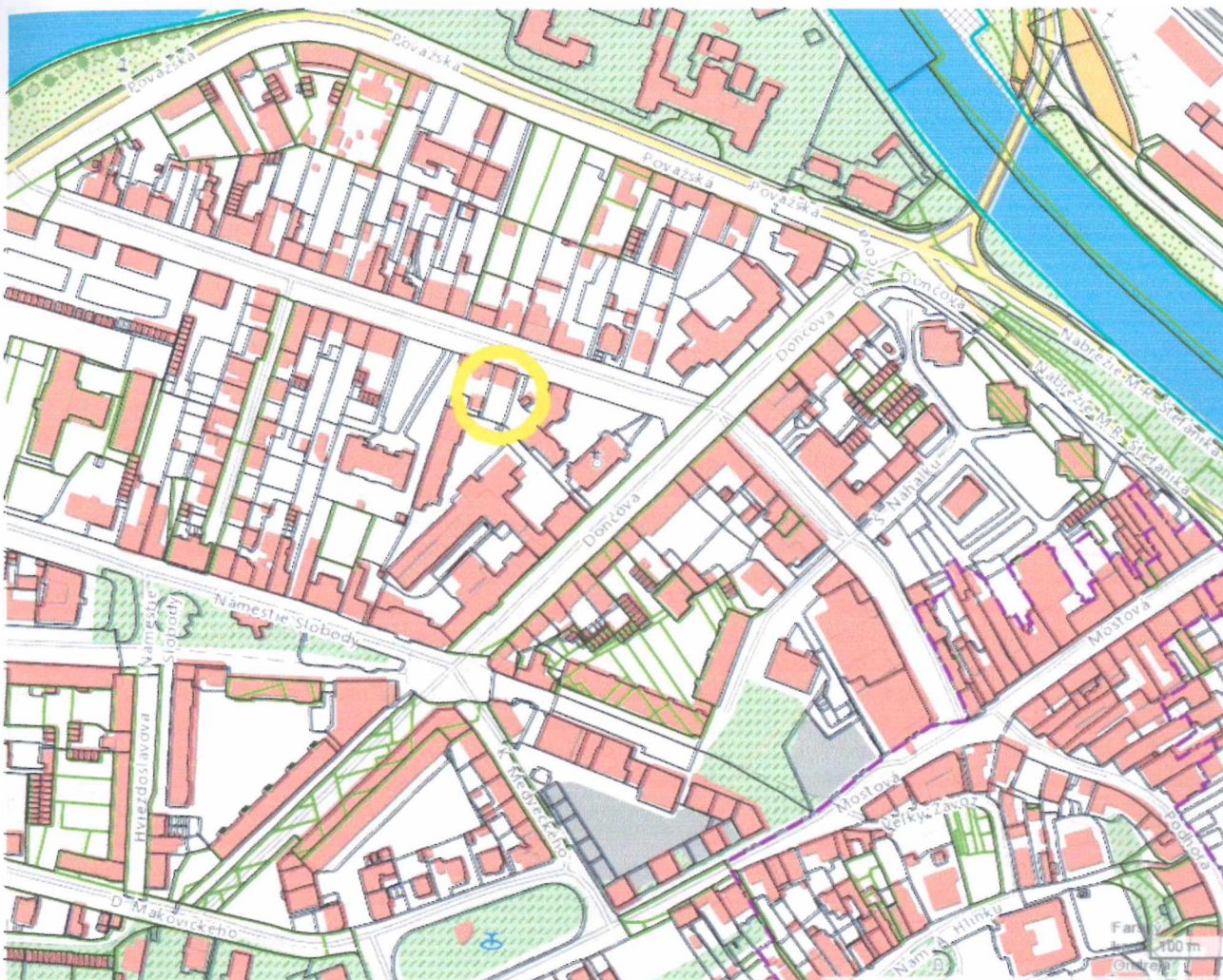
b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok v prednej časti od ulice A. Bernoláka zastavaný stavbou Detského rehabilitačného centra s.č. 1403, zadná časť tvorí dvor stavby. Jeho využitie na iné účely je s prihliadnutím na zástavbu značne obmedzené.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká ťarchy a vecné bremená, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľností.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, nie je jeho ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.



2.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciacie.

Oceňovaný pozemok je rovinatý, tvarove značne obdĺžnikový, s prístupom z verejnej komunikácie ul. A. Bernoláka, s možným napojením na inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú sieť a tepelné rozvody z centrálného zdroja mesta.

Stanovená VŠH pozemku podľa spoluvlastníckych podielov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

$V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

$V H_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient reduktujúcich faktorov

2.1 List vlastníctva č. 2439

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	1/8	55,38
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	1/8	55,38
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	1/8	55,38
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	7/24	129,21
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	1/6	73,83
1820	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	1/6	73,83
Spolu výmera			443		443,01

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$V H_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov Centrum okresného mesta	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a nebytové stavby pre školstvo, kultúru, so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy MHD zo zástavky v pešej dostupnosti	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 verejné siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť, tepelné rozvody	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v centrálnej časti okresného mesta	1,45
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,45 * 1,00$	3,9585
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9585$	39,43 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 443,00 \text{ m}^2 * 39,43 \text{ €/m}^2$	17 467,49 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1820	2 183,59
parcels č. 1820	2 183,59
parcels č. 1820	2 183,59
parcels č. 1820	5 094,64
parcels č. 1820	2 911,05
parcels č. 1820	2 911,05
Spolu	17 467,50

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 10.07.2023, ktorú by táto mala 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 17 467,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Pozemky			
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (55,38 m ²)	17 467,49	1/8	2 183,44
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (55,38 m ²)	17 467,49	1/8	2 183,44
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (55,38 m ²)	17 467,49	1/8	2 183,44
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (129,21 m ²)	17 467,49	7/24	5 094,68
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (73,83 m ²)	17 467,49	1/6	2 911,25
List vlastníctva č. 2439 - parc. č. 1820 (73,83 m ²)	17 467,49	1/6	2 911,25
Spolu VŠH			17 467,50
Zaokrúhlená VŠH spolu			17 500,00

Slovom: Sedemnást'tisícpäť'sto Eur

Valaská Dubová, 10.07.2023

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 2439 k.ú. Ružomberok z 07.07.2023 katastrálneho portálu
- list vlastníctva č. 4101 čiastočný k.ú. Ružomberok z 07.07.2023 katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 07.07.2023 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku