

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, 044/4357112 e-mail: pavliksr@isf.sk

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

Číslo objednávky: 20180083 z 14.02.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 10/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. E KN 1-1564 k.ú. Ružomberok,
pre účel kúpnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 12 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 17.02.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. E KN 1-1564 k.ú. Ružomberok, pre účel kúpnej zmluvy.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.02.2018

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

Dátum obhliadky a fotodokumentácie 14.02.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 17.02.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 22185 k.ú. Ružomberok zo dňa 16.02.2018, vytvorený cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 16.02.2018, vytvorená cez katastrálny portál.

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 vyhlášok č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z., č.254/2010 Z.z. a č.213/2017 Z.z.

7. Ďalšie 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.

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.

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.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou.

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 diferenciácie. 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 22185 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidovaná nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
parc.č. 1564 trvalé trávne porasty o výmere 594 m²

B. Vlastníci:

1	Blaho Viktor r. PaedDr., Dátum narodenia:	1/4
Titul nadobudnutia Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17		
2	Gomolčáková Eva r. Dátum narodenia:	1/4
Titul nadobudnutia Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17		
3	Podhorcová Katarína r. JUDr., Dátum narodenia:	1/4
Titul nadobudnutia Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17		
4	Moyš Kliment r. (zomr. 07.08.1968) Dátum narodenia:	1/4
Titul nadobudnutia Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17		

C. Ďalšie:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 14.02.2018.

d) Technická dokumentácia:

Pre ocenenie pozemku 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 zapísaný v LV č. 22185 k.ú. Ružomberok.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok parc. č. E KN 1-1564 k.ú. Ružomberok.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

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

Oceňovaný pozemok parc.č. E KN 1564 k.ú. Ružomberok vedený na LV č. 1564 ako trvalý trávny porast sa nachádza súbežne s južnou stranou stavby zimného štadióna. V lokalite sú i stavby rodinných domov s prisl. Prístupný je z ul. K. Sidora kde boli vybudované verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, el. sieť, plynovod a telefón. Pozemok je mierne svažitý s východnou expozíciou, tvarove lichobežníkový.

V dobe obhliadky je v časti oplotený, v užívaní ako prístup k zimnému štadiónu z južnej strany. Ostatná časť je trvalým trávnym porastom.

Zámerom Mesta Ružomberok je kúpna zmluva pozemku k plánovanej výstavbe plavárne. V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Ružomberok je jeho využitie ako plochy pre šport.

Stanovená VŠH pozemku je **primeranou cenou** pri prevode pre požadovaný účel jeho budúceho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku. Je v súlade s aktom MsZ č.0001 (verzia č.0007).

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R$$

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 povyšujúcich faktorov

K_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1 List vlastníctva č.22185

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
156-4	trvalý tráv. porast	594	594,00	1/1	594,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{H1} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
K_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
K_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, nebytové stavby pre šport so štandardným vybavením	1,00
K_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
K_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
K_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
K_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
K_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,30 \cdot 1,30 \cdot 1,50 \cdot 1,00$	3,0420
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{H1} = VH_{H1} \cdot K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 3,0420$	30,30 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HPOZ} = M \cdot V\check{S}_{H1} = 594,00 \text{ m}^2 \cdot 30,30 \text{ €/m}^2$	17 998,20 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 606/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok č.626/2007 a č.213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.02.2018, 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:

17 998,20 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č.22185 - parc. č. 1564 (594 m ²)	17 998,20
Spolu VŠH	17 998,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	18 000,00

Slovom: Osemnásťtisíc Eur

Valaská Dubová, 17.02.2018

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 22185 k.ú. Ružomberok zo dňa 16.02.2018
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 16.02.2018
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku



Objednávka č. 20180083

Odberateľ Mesto Ružomberok Nám.A.Hlinku 1098/1 034 01 Ružomberok	Dodávateľ Ing. Peter Pavlík Valaská Dubová 69/69 034 96 Valaská Dubová Ponuka zo dňa číslo
IČO 00315737 DIČ 2021339265 Vybavuje Mgr. Michaela Buková Telefón +421444314478 Fax +421444314429 Spôsob platby Banka Peňažný ústav 5070091844/0900	Dátum vystavenia 14.02.2018 Dátum dodania Spôsob dopravy Miesto určenia MsÚ Ružomberok

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. EKN 1-1564, k.ú. Ružomberok, za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy. Počet vyhotovení 2 ks

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. EKN 1-1564, k.ú. Ružomberok, za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy. Počet vyhotovení 2 ks	1.000	ks	150.00	150.00
Spolu					150.00

JUDr. Katarína Šimanská
vedúca oddelenia právnych služieb

Pečiatka a podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 16.02.2018
Čas vyhotovenia: 10:11:10

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 22185

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
1564	594	Trvalé trávne porasty		1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - RUZOMBEROK-KOMASACIA

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a** **Spoluvlastnícky podiel**
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
1 Blaho Viktor r. **PaedDr.,** **1 / 4**

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia **Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
2 Gomoľčáková Eva r. **PhDr.,** **1 / 4**

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia **Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
3 Podhorcová Katarína r. **JUDr.,** **1 / 4**

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia **Uznesenie 4D/256/2017; Z 3166/2017; č.z. 4736/17**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 Moyš Kliment r. **(zomr.** **1 / 4**
07.08.1968)

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia **Uznesenie o dedičstve 5D/901/2017; Z 1696/2017; č.z. 2581/17;**

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

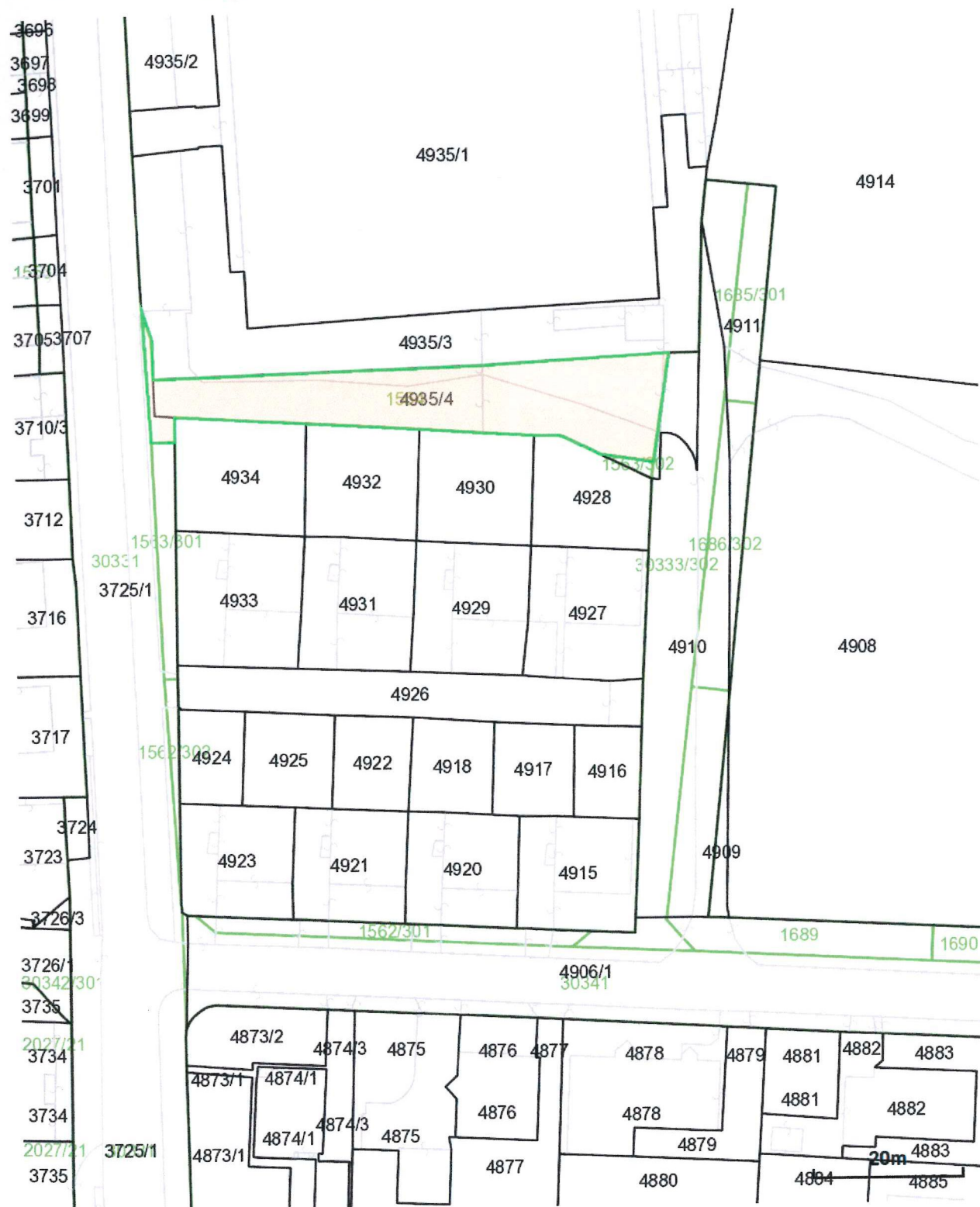
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Parcela registra E, 1-1564





Pozemok parc.č. E KN 1564 k.ú. Ružomberok

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912679.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 10/2018.

