

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

tel.

e-mail:

Zadávatel':

Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok

IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20200612 30.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 4935/3 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) :

13 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 05.08.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 30.07.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. C KN 4935/3 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľnosti 03.08.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 05.08.2020

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 113 k.ú. Ružomberok zo dňa 03.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. C KN 4935/3 k.ú. Ružomberok zo dňa 03.08.2020, 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 jej 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 diferenciácie:

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

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 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.

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad (€)$$

kde

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 113 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidovaná nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 4935/3 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 931 m²

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 Zväz pre spoluprácu s armádou, SR

1/1

Titul nadobudnutia LIST VLASTNICTVA 2,HOSP.ZMLUVA FIN.911/65-LA-73/65;
LIST VLASTNICTVA 2,HOSP.ZMLUVA 339/1967-156/67;
HOSP.ZMLUVA ZO DNA 18.12.1973-100/79;

C. Ľarchy:

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 03.08.2020.

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. 113 k.ú. Ružomberok.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok parc. č. C KN 4935/3 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. C KN 4935/3 k.ú. Ružomberok evidovaný na LV č. 113 ako zastavaná plocha a nádvorie, sa nachádza južne okolo stavby zimného štadióna. Tvorí časť parkoviska a prístupovej komunikácie k tejto stavbe a plánovanej stavbe plavárne. V lokalite je i zástavba rodinných domov s prisl. Prístupný je z ul. K. Sidora i miestnou účelovou komunikáciou k zimnému štadiónu z južnej strany. V lokalite boli vybudované verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, el. sieť, plynovod a telefón. Pozemok je rovinatý, tvarovo „U“. Parkovisko od ul. K. Sidora je na úrovni komunikácie, ostatná časť tejto časti pozemku je oddelená oporným múrom na úroveň podzemného podlažia zimného štadióna.

Zámerom Mesta Ružomberok je majetkoprávne vysporiadanie pozemku k stavbe zimného štadióna a plánovanej výstavbe plavárne. V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Ružomberok je jeho využitie určené na plochu pre šport.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel jej budúceho 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 redukujúcich faktorov

2.1.1 List vlastníctva č.113

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4935/3	zastavané plochy a nádvoria	931	931,00	1/1	931,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$V H_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a 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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,40 * 1,00$	3,0576
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0576$	30,45 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 931,00 \text{ m}^2 * 30,45 \text{ €/m}^2$	28 348,95 €

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 jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 05.08.2020, 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:

28 348,95 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č.113 - parc. č. 4935/3 (931 m ²)	28 348,95
Spolu VŠH	28 348,95
Zaokrúhlená VŠH spolu	28 300,00

Slovom: Dvadsaťosemtisícristo Eur

Valaská Dubová, 05.08.2020

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 113 k.ú. Ružomberok zo dňa 03.08.2020 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 03.08.2020 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku



Mesto Ružomberok

Objednávka č. 20200612

Odberateľ Mesto Ružomberok Nám.A.Hlinku 1098/1 034 01 Ružomberok	Dodávateľ Ing. Peter Pavlík
IČO 00315737 DIČ 2021339265	Ponuka zo dňa 30.07.2020 číslo
Vybavuje Mgr. Michaela Buková Telefón +421444314478 Fax Spôsob platby Banka Peňažný ústav	Dátum vystavenia 30.07.2020 Dátum dodania Spôsob dopravy Miesto určenia MsÚ Ružomberok

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. CKN 4935/3, zapísaného na LV č. 113, k.ú. Ružomberok, účel: majetkovoppravne vysporiadanie pozemku, počet vyhovotení 2 ks

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. CKN 4935/3, zapísaného na LV č. 113, k.ú. Ružomberok, účel: majetkovoppravne vysporiadanie pozemku, počet vyhovotení 2 ks	1.000	ks	162.00	162.00
				Spolu	162.00

JUDr. Katarína Šimánková
vedúca oddelenia právnych služieb

Pečiatka a podpis objednávateľa

-9-

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

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 03.08.2020
Čas vyhotovenia: 16:22:01

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 113

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4935/ 3	931	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Zväz pre spoluprácu s armádou, SR

1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia

LIST VLASTNÍCTVA 2,HOSP.ZMLUVA FIN.911/65-LA-73/65;
LIST VLASTNÍCTVA 2,HOSP.ZMLUVA 339/1967-156/67;
HOSP.ZMLUVA ZO DNA 18.12.1973-100/79;

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

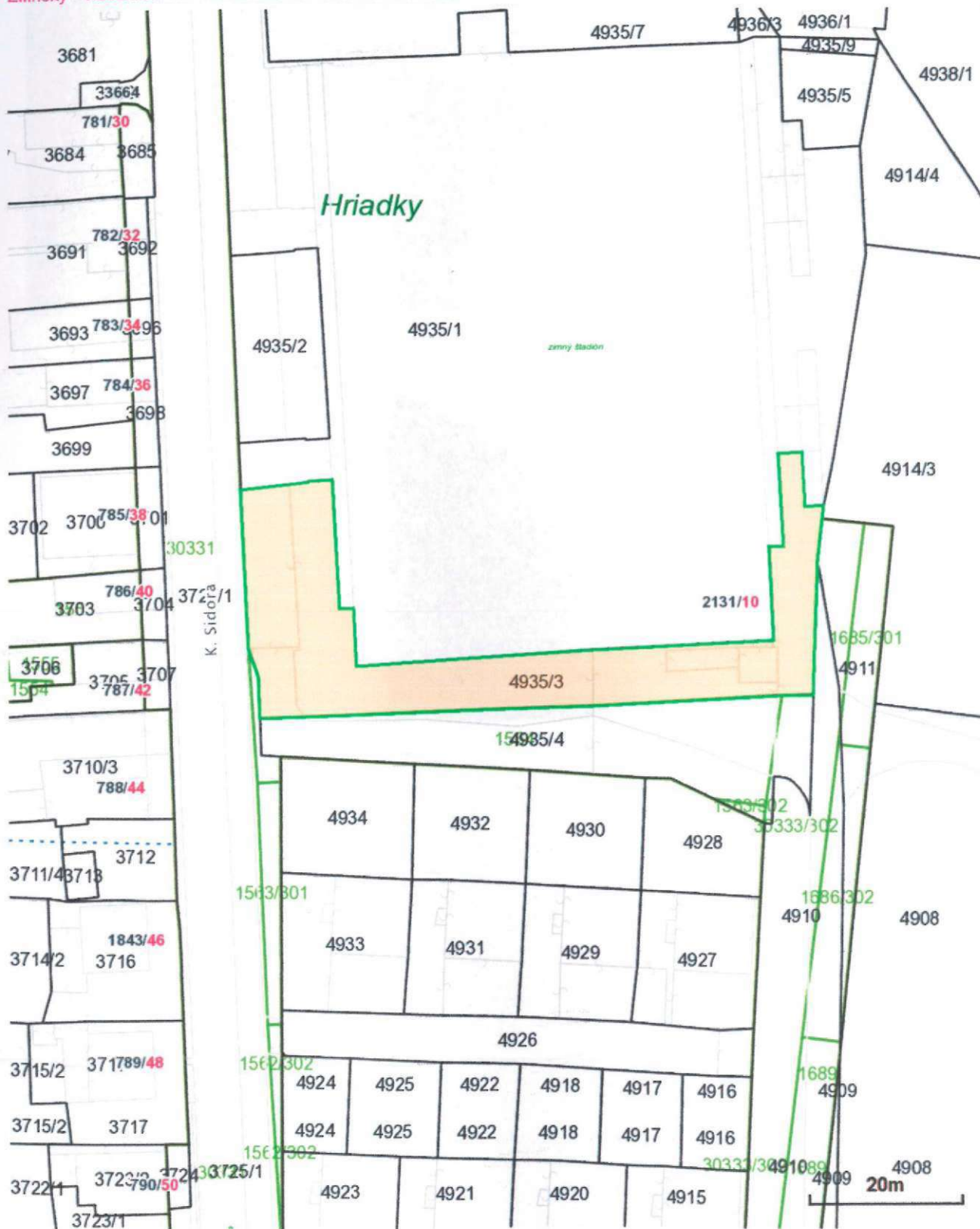
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok



Pozemok parc.č. C KN 4935/3 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, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912679.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

