

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel:

Zadávateľ: Mesto Ružomberok ,Nám. A.Hlinku 1098/1 , Ružomberok , PSČ 034 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 262/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C KN par.č. 6664 , v k.ú. Ružomberok v Ružomberku
na účel majetkovoprávneho vysporiadanie ..

Počet strán (z toho príloh): 15 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku C KN par.č. 6664 , v k.ú. Ružomberok obec Ružomberok , okres Ružomberok

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.10.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.10.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

· Geometrický plán na zlúčenie nehnuteľností a úprava hranice medzi p.č. 6662/2 a 6664, č. plánu 14419464-107/21
· vyhotovil Ing. Mičuda dňa 13.10.2021

b) Podklady získané znalcom:

· Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 22380 k. ú. Ružomberok zo dňa 27.10.2021 vytvorený cez katastrálny portál
· Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 29. októbra 2021 vytvorená cez katastrálny portál 2x
· Fotodokumentácia
· Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.wtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

· Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
· Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
· Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
· 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)
· Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

8. 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné 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. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHM) * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHM - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 22380 . v k. ú. Ružomberok V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.6662/2 ostatná plocha o výmere 727 m²

parc. č.6663/1 ostatná plocha o výmere 176 m²

parc. č.6664 ostatná plocha o výmere 425 m²

B. Vlastníci:

1 Mesto Ružomberok, Mámestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01,
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Tarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.10.2021
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.10.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená ani porovnávaná. Pri hodnotení pozemkov sa nespracováva. Porovnávaný bol list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a geometrický plán. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotený pozemok je vo fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky par.č. 6662/2, par.č. 6663/1, par.č. 6664 sú evidované v liste vlastníctva č. 22380 k.ú. Ružomberok a sú zakreslené v katastrálnej mape. Geometrickým plánom č. 41419464-107/21 boli z týchto parciel vytvorené nové parcely 6662/2 a 6664. Stav zakreslený v geometrickom pláne nie je v súčasnosti evidovaný v popisných ani geodetických údajoch katastra

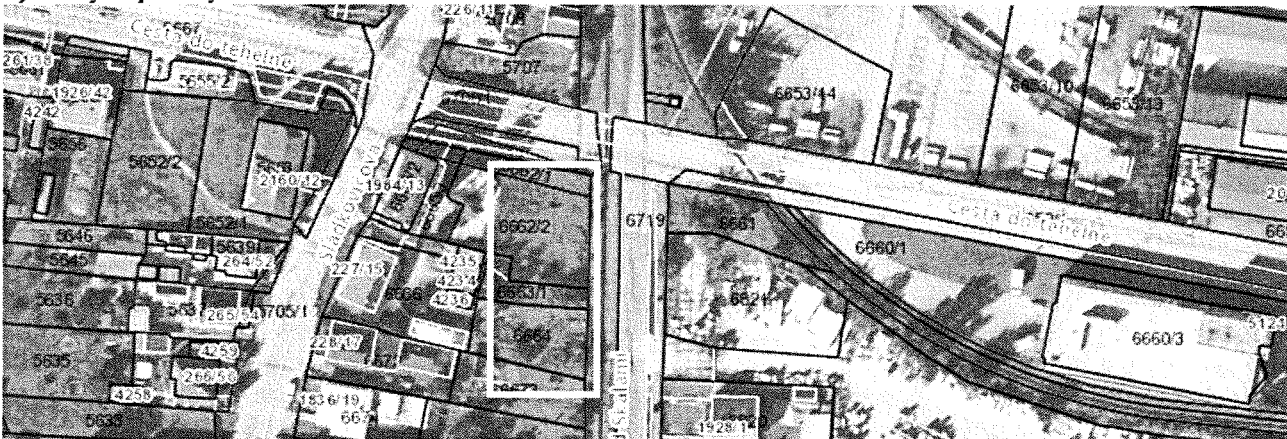
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Pozemky:**

parc. č.6664 ostatná plocha o výmere 876 m²

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok na rohu križovatky Cesta do tehelne a ulice Pod Skalami. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Podľa internetovej stránky má 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu je cca 3 minúty cesty peši. V okolí sú rodinné domy, bytové domy, stavebniny. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemok je v rovinnom teréne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok nie je hospodársky využívaný. Je zarastený trávou, burinou a náletmi. Podľa územného plánu mesta leží v území určenom na objekty hromadného bývania

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne ťarchy ani vecné bremená.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 GP 107/21**POPIS**

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok na rohu križovatky Cesta do tehelne a ulice Pod Skalami. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Pozemok nie je hospodársky využívaný. Je zarastený trávou, burinou a náletmi. Podľa územného plánu mesta leží v území určenom na objekty hromadného bývania. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu je cca 3 minúty cesty peši. V okolí sú rodinné domy, bytové domy, stavebniny. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemok je v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6664	ostatná plocha	876,00	1/1	876,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_M = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
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 území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,3235$	53,02 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 6664	$876,00 \text{ m}^2 * 53,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	46 445,52
Spolu		46 445,52

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
GP 107/21 - parc. č. 6664 (876 m ²)	46 445,52
Všeobecná hodnota celkom	46 445,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	46 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťšesťtisícštyristo Eur	

V Dolnom Kubíne , dňa 31.10.2021

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 22380
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Geometrický plán č. 107/21
4. Fotodokumentácia

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

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 27.10.2021
Čas vyhotovenia: 08:26:03

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 22380

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5706/ 2	140	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
6662/ 2	727	ostatná plocha	99	1		
6663/ 1	176	ostatná plocha	99	1		
6664	425	ostatná plocha	99	1		
6665/ 3	164	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
6665/ 4	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
2169/701	426	orná pôda		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	Mesto Ružomberok, Mámostie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR	1 / 1
IČO :	315737	

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva V 2258/2019; vklad povolený dňa 30.08.2019; č.z. 3717/2019

Titul nadobudnutia Dohoda č. 51/2019 o prechode vlastníctva, postúpení majetkových práv a záväzkov; - Z
2670/2019; č.z. 66/20;

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Informatívna kópia z mapy

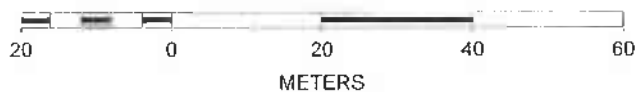
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok

29. októbra 2021 8:59



SCALE 1 : 1 000



Návrh GP – pracovná verzia

Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ:  Ing. Martin Mičuda geodet a kartograf Malé Tatry 27/3 034 05 Ružomberok Slovakia IČO: 41 419 464 Tel.: 0908 919 129		Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok
Kot. územie Ružomberok		Číslo plánu 41419464-107/21	Mapový list č Ružomberok 1-6/23	
GEOMETRICKÝ PLÁN				
<i>na zlúčenie nehnuteľností a úpravu hranice medzi p.č.6662/2 a 6664</i>				
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 13.10.2021	Meno: Ing. Martin Mičuda	Dňa:	Meno:	Dňa:
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli stabilizované</i>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Zápisom podrobného merania (meračský náčrt) č. 6727		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
parcely												ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²											
Stav právny je totožný s registrom C KN															
22380		6662/2		727	ost.pl.						6662/2		452	ost.pl. 99	Mesto Ružomberok
22380		6663/1		176	ost.pl.						6663/1			zaniká	
22380		6664		425	ost.pl.						6664		876	ost.pl. 99	Mesto Ružomberok
Spolu:				1328									1328		
Legenda: kód spôsobu využívania 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku															

5705/1
Sládkovičova

Q
5707

d
6653/1

6653/12

5706/1
Cesta do teheline

6659/1

d
6665/4

6665/1

5706/2

A
6662/1

6665/2

d
6665/3

A
6662/2

d
6667

6663/2

6668

6669

6670

6671

d
6666

A
6663/1

A
6664 ✓

d
6672

Q
6673

Q
6675

5461/2

6719

66

d
682

d

d
6820

Pohľad na pozemok par.č. 6664



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 262/2021

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

Dolný Kubín dňa 31.10.2021

Ing. Marián PILKA