

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

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

Číslo objednávky: 20220850 z 17.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. E KN 1-109 k.ú. Ružomberok,
pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 18 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 22.08.2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 17.08.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. E KN 1-109 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľností 17.08.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 22.08.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Vyjadrenie Mesta Ružomberok Útvoru hlavného architekta k územnému plánu, č. UHA-2766-4/2022-EM z 19.08.2022.

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 17145 k.ú. Ružomberok zo dňa 17.08.2022, vytvorený cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 17.08.2022, 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 pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov 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

$$\text{VŠH}_{\text{MJ}} = \text{VH}_{\text{MJ}} \cdot \text{KPD} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – 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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 17145 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidovaná nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
parc.č. 109 záhrada o výmere 420 m²

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

1 RUŽOMBEROK - KOMASÁCIA

B. Vlastníci:

Vlastník

1 Cheben Jozef r. Cheben,

1/1

Dátum narodenia:

Titul nadobudnutia

Uznesenie o dedičstve 2D/2/2018; - Z 2096/2018; č.z. 5107/18;
KOM. H. 0524

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Bez zápisu.

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 17.08.2022.

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 evidovaný v liste vlastníctva č. 17145 k.ú. Ružomberok. Kópie listu vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

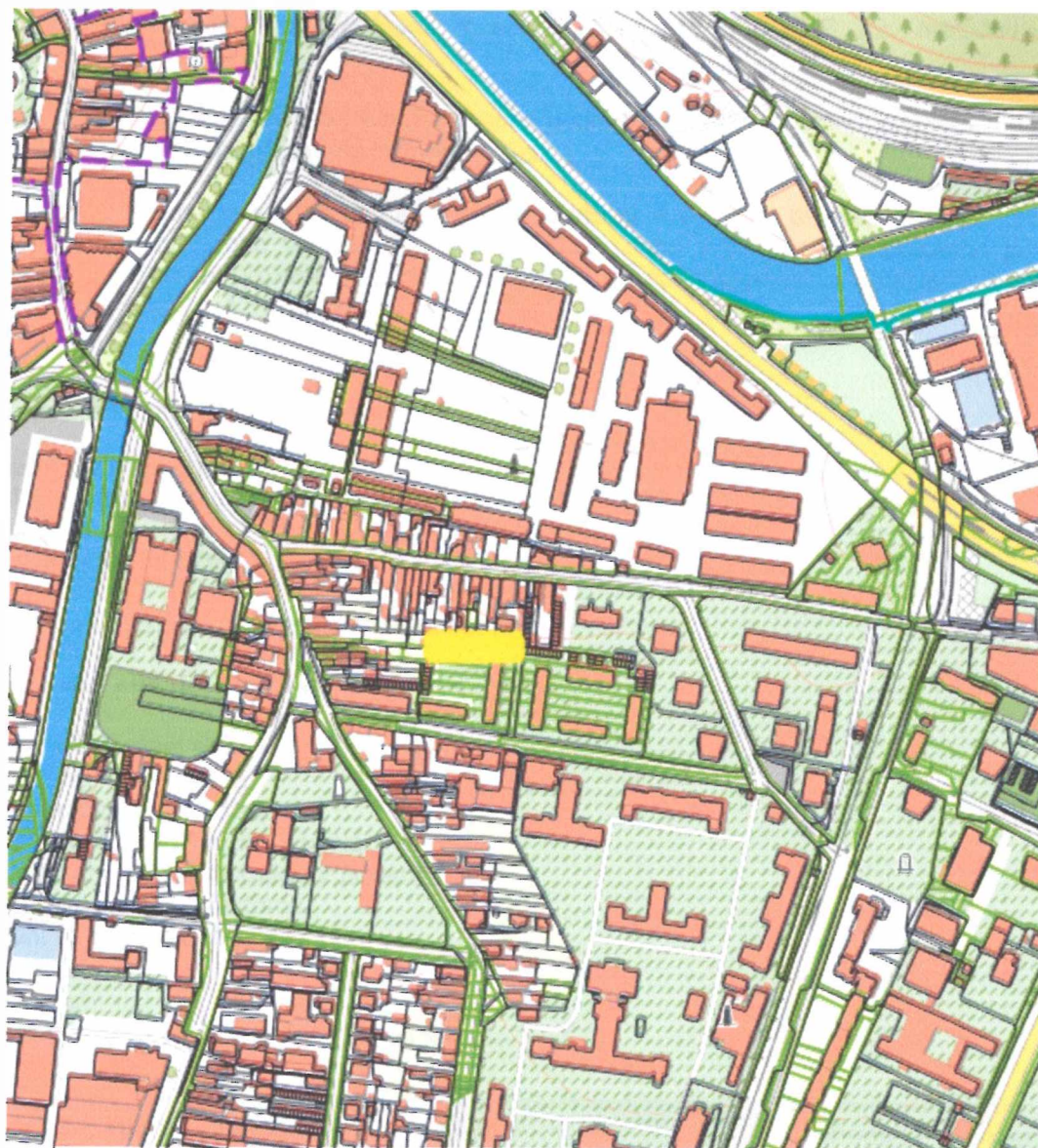
Pozemok parc. č. E KN 109 k.ú. Ružomberok

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území mesta Ružomberok, vo východnej časti, v lokalite zástavby bytových a rodinných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti – areál vojenskej nemocnice, obchody a služby. Prístupný je z átria bytových domov ulice Gen. M. Vesela a rodinných domov na ul. Poľnej. V lokalite boli zrealizované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, plyn, telefón a rozvody tepla z centrálného zdroja mesta. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

v čase obhliadky je pozemok parc.č. E KN 109 voľný, nezastavaný, v užívaní ako záhrada, v časti ako detské ihrisko. Vo východnej časti umožňuje prístup do rodinného domu s.č. 5271, orient. č. 11A z ulice Gen. M. Vesela.

Jeho využitie na iné účely je s prihliadnutím na **minimálnu šírku** 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 nehnuteľností, nie je jeho ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

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

Pozemok parc.č. E KN 109 je rovinatý, tvarove značne obdĺžnikové, s prístupom z verejnej komunikácie ul. Gen. M. Vesela, s možným napojením na inžinierske siete.

Stanovená VŠH pozemkov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich budúceho využitia v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku. Je v súlade s cenou pri predaji pozemkov podľa prílohy č. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzie č. 12 v XI. Zóne Roveň.

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

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)

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

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. 17145

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
109	záhrada	420	420,00	1/1	420,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov Východná časť okresného mesta	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, so štandardným vybavením Zástavba rodinných, bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti	1,05
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Zástavka MHD v dostupnej pešej vzdialenosti	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytné územie mesta	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Kompletné inžinierske siete v blízkosti oceňovaného pozemku	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v lokalite mesta	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,9989
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9989$	29,87 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 420,00 \text{ m}^2 * 29,87 \text{ €/m}^2$	12 545,40 €

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 22.08.2022, 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:

12 545,40 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 17145 - parc. č. 109 (420 m ²)	12 545,40
Spolu VŠH	12 545,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 500,00

Slovom: Dvanásťtisícpäťsto Eur

Valaská Dubová, 22.08.2022

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 17145 k.ú. Ružomberok z 17.08.2022 z internetového portálu
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. E KN 1-109 k.ú. Ružomberok z 17.08.2022 z internetového portálu aplikácie ZBGIS
- vyjadrenie Mesta Ružomberok Útvaru hlavného architekta k územnému plánu z 19.08.2022
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku