

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: pavlikr@isf.sk

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 034 01 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20170100 z 13.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov IBV Hríby, k.ú. Ružomberok - Černová,
v súlade s územným plánom mesta, pre účel jednoduchých pozemkových úprav.

Počet strán (z toho príloh): 17 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 23.02.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov IBV Hríby, k.ú. Ružomberok - Černová, v súlade s územným plánom mesta, pre účel jednoduchých pozemkových úprav lokality.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.02.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
Dátum obhliadky a fotodokumentácie 20.02.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:
Dátum vypracovania znaleckého posudku 23.02.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Výpis z uznesenia zasadnutia mestského zastupiteľstva v Ružomberku zo dňa 21.9.2016, kópia.

Vyznačenie riešeného územia k územnému plánu zóny IBV Hríby, kópia.

Územný plán zóny Ružomberok, Černová - Hríby, výkres komplexného urbanistického návrhu riešenia územia, 06/2016, kópia.

5.2 Získané znalcom :

Obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaných pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 Z.z. a č. 254/2010 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.

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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 Vyparina 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 :

Stanoviť jednotkovú cenu na 1 m².

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

Jednoduché pozemkové úpravy lokality IBV Hríby.

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 oceňované pozemky nie sú v dobe vypracovania tohoto posudku schopné z dôvodu rozdrobenosti spoluvlastníckych vzťahov 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 pozemkov.

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:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na množstve listov vlastníctva ako parcely registra "E", časť v registri „C“ v k.ú. Ružomberok.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 20.02.2017.

d) Technická dokumentácia:

Pre ohodnotenie pozemkov sa nevyžaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Oceňované pozemky sú zakreslené v návrhu riešeného územia k územnému plánu zóny Ružomberok, Černová - Hríby.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky v obvode jednoduchých pozemkových úprav pre IBV Hríby k.ú. Ružomberok.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Oceňované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Ružomberok v m.č. Černová, v území navrhovanom pre riešenie jednoduchých pozemkových úprav IBV Hríby.

Územný plán zóny Ružomberok, Černová – Hríby bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 21.09.2016, ako všeobecné záväzné nariadenie Mesta Ružomberok č.12/2016 o záväznej časti Územného plánu zóny Ružomberok, Černová – Hríby podľa ustanovenia § 27, ods. 3 Stavebného zákona.

Kópia výpisu z uznesenia je v prílohe tohto posudku.

Lokalita pre budúcu IBV Hríby je z východnej, severnej i západnej strany ohraničená zástavbou jestvujúcich rodinných domov s príslušenstvom. Z južnej strany je v časti voľná. Miestne názvy Hríby, Medzi lúžky a Nad cintorínom v dobe obhliadky je prístupná z miestnych komunikácií ul. Černovských martýrov s asfaltovým povrchom, pretínajúca lokalitu v osi východ – západ a ul. Za járočkom v smere sever – juh. Pozemky sú voľné, nezastavané, spoluvlastnícky značne rozdrobené. V prevažnej časti svažité so severnou expozíciou, v časti rovinaté až mierne svažité. Na časti pozemkov sa nachádzajú vzdušné vedenia elektrických rozvodov. Okolo komunikácie ul. Černovských martýrov bolo zrealizované verejné osvetlenie. V blízkosti územia sa nachádzajú verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť, na ktoré môže byť územie s prípadnou rekonštrukciou napojené.

Ocenenie je v súlade s objednávkou stanovené z parcely E KN č.1857, vedenej na LV č.19166 ako orná pôda, na výmeru 1 m². Predmetný pozemok je plánovaný ako jeden z prístupov z ul. Novej. Kópia listu vlastníctva je v prílohe posudku.

2.1.1.1.1 List vlastníctva č.19166

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3-1857	ostatná plocha	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,20 * 1,00$	2,0736
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0736$	20,65 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 20,65 \text{ €/m}^2$	20,65 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností 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.254/2010 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.02.2017, 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 neprímeranou pohnútkou, pred realizáciou jednoduchých pozemkových úprav.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 20,65 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č.19166 - parc. č. 3-1857 (1 m ²)	20,65
Spolu VŠH	20,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	21,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **21,00 €**

Slovom: **Dvadsaťjeden Eur**

Valaská Dubová, 23.02.2017



Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- výpis z listu vlastníctva č.19166 k.ú. Ružomberok z 21.02.2017
- výpis z uznesenia mestského zastupiteľstva V Ružomberku z 21.09.2016
- vyznačenie riešeného územia k územnému plánu zóny IBV Hríby
- územný plán zóny Ružomberok, Černová - Hríby, výkres komplexného urbanistického návrhu riešenia Územia
- fotodokumentácia riešeného územia