

Znalec: Ing.Milena Hamacková, Ludrová 283, 034 71 Ludrová

Zadávateľ: Miroslav Angelovič,

Číslo spisu (objednávky): 121/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 121/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo C KN 2605,2621, k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 12 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcelné číslo C KN 2605,2621, k.ú.Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku : Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

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

23.9.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.9.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú.Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.9.2024.

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.9.2024.

### 5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu a fotodokumentácia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

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 znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.

STN 73 4055/63 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Zb., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina 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

1. 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 neprímeranou pohútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH) Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH) Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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 a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje.**

List vlastníctva č.4101, k.ú.Ružomberok

**A. Majetková podstata**

Parcely registra "C"

Parc.č.2605 - záhrada o výmere 275 m<sup>2</sup>

Parc.č.2621 - záhrada o výmere 54 m<sup>2</sup>

**B.Vlastníci a iné oprávnené osoby**

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, SR

IČO : 315737

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**C.Ťarchy**

Por.č.:

Nevzťahujú sa na ohodnocované pozemky.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia.**

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 23.9.2024. Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 23.9.2024.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom.**

Nakoľko sa jedná o pozemky, projektová dokumentácia nebola potrebná.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.**

Kópia z mapy bola porovnaná dňa 24.9.2024 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nej zakreslenému.

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

Pozemky parc.č. CKN 2605,2621, k.ú.Ružomberok

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.2 POZEMKY

## 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, na ul. J. Hanulu. Jedná sa o dovysporiadanie pozemkov, ktoré sú príslušné k pozemkom objednávateľa posudku, ktorý tieto pozemky aj dlhodobo užíva. Vzhľadom na tvar, umiestnenie pozemkov, nie je možné ich využívať ako pozemky na výstavbu rodinného domu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2605	záhrada	275	275,00	1/1	275,00
2621	záhrada	54	54,00	1/1	54,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>329,00</b>

Obec: Ružomberok  
 Východisková hodnota:  $VH_{Mj} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_d$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_r$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nemedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,85$	1,3923
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{Mj} = VH_{Mj} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3923$	13,87 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{Mj} = 329,00 \text{ m}^2 * 13,87 \text{ €/m}^2$	4 563,23 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
Parcela č. 2605	3 814,25
Parcela č. 2621	748,98
<b>Spolu</b>	<b>4 563,23</b>

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
záhrada - parc. č. 2605 (275 m <sup>2</sup> )	3 814,25
záhrada - parc. č. 2621 (54 m <sup>2</sup> )	748,98
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 563,23</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>4 560,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 560,00 €

Slovom: Štyritisícpäťstošestdesiat Eur

V Ludrovej dňa 24.9.2024

Ing. Milena Hamacková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.9.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.9.2024.
- Fotodokumentácia.