

Znalec: Ing.Milena Hamacková,

Zadávateľ: Jozef Holbus,

Číslo spisu (objednávky): 142/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 142/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo CKN 5152/1 (oddelené z parcely EKN parc.č.30359/6), k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 14 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

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. Porovnávacía 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.17033, k.ú.Ružomberok

A. Majetková podstata

Parcely registra "E"

Parc.č.30359/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2245 m²

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 30.10.2024. Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 30.10.2024.

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

Nakoľko sa jedná o pozemok, projektová dokumentácia nebola potrebná.

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

Kópia z mapy a geometrický plán boli porovnané dňa 19.11.2024 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nich zakreslenému.

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

Pozemok parc.č. CKN 5152/1 (oddelené z pozemku reg."E" parc.č.30359/6), k.ú.Ružomberok

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, 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**2.1.1.1.1 záhrada**

Ohodnocovaný pozemok parc.č.5152/1 je súčasťou záhrady p.Holbusa. Jedná sa teda o vysporiadanie pozemku, ktorý je už dlhodobo užívaný p.Holbusom. Nepredpokladá sa iné využitie pozemku, ako doterajšie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5152/1	záhrada	51	51,00	1/1	51,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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 _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich 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 ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 51,00 \text{ m}^2 * 13,87 \text{ €/m}^2$	707,37 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
záhrada - parc. č. 5152/1 (51 m ²)	707,37
Spolu VŠH	707,37
Zaokrúhlená VŠH spolu	710,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 710,00 €
Slovom: Sedemstodesať Eur

V Ludrovej dňa 19.11.2024

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.11.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 19.11.2024.
- Fotodokumentácia.