

Znalec:

Ing. Denisa MIŠÍKOVÁ
znalec v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo: 915687
B. S. Timravy 948/4, 010 08 Žilina

Zadávateľ:

Marek JANÁK

Číslo spisu /objednávky:

Telefonická objednávka, zo dňa 12.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 42/2025

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v planom znení, a to:
Pozemku register "C" parc č. 2019 a 2020, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok; pre účel kúpy pozemku vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh):

44 (33)

Počet vyhotovení:

3 + 1x USB

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky - parc. č. 2019 a parc. č. 2020, kat. územie Ružomberok (v zmysle LV č. 4101)

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky register "C" parc. č. 2019 a parc. č. 2020, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, v zmysle LV č. 4101, ktorý tvorí prílohu tohto posudku.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú na ulicu Ľudovíta Fullu, v centre okresného mesta Ružomberok, s prevažne bytovou zástavbou, zástavbou rodinných domov a občianskym vybavením. Jedná sa o širšie centrum mesta Ružomberok, s ochranným pásmom nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny (v zmysle LV č. 4101).

Hodnotený pozemok parc. č. 2019 je zastavaný a predstavuje pozemok pod garážou súp. č. 4912 a hodnotený pozemok parc. č. 2020 predstavuje prístupový pozemok k objektu garáže súp. č. 4912.

Hodnotené pozemky sú zastavané objektom garáže, ktorá prislúcha k rodinnému domu súp. č. 1501/18 a spevnenou plochou. Pozemky sú rovinaté, s prístupom po spevnenej mestskej komunikácii, s nedostatočnou výmerou na výstavbu (parc. č. 2019, výmera 19 m², parc. č. 2020, výmera 38 m²).

V danej lokalite sú vybudované inžinierske siete - verejný vodovod, verejná kanalizácia, verejný plynovod, elektrická a telefónna sieť, horúcovodné rozvody.

Okresné mesto Ružomberok je vybavené objektami základnej a vyššej občianskej vybavenosti, a to na úrovni okresného mesta. Podľa charakteru okresného mesta t.j. podľa základnej cenovej charakteristiky je Ružomberok zaradený do kategórie obcí so základnou cenou 9,96 €/m² výmery. Stanovená východisková hodnota je upravená príslušnými koeficientami zohľadňujúcimi miestne podmienky, ktoré upravujú, a v konečnom dôsledku aj stanovujú výslednú všeobecnú hodnotu pozemku v danom mieste a čase.

Vzhľadom na súčasný vývoj cien nehnuteľnosti v lokalite (vid. ponuka porovnateľných pozemkov na predaj v lokalite - príloha 5 ZNP) stanovujem koeficient zvyšujúcich faktorov $k_z = 3,0$. Vzhľadom na to, že hodnotené pozemky nemajú dostatočnú výmeru na výstavbu a ich zastavanosť objektom garáže stanovujem koeficient redukujúcich faktorov $k_R = 0,20$.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2019	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
2020	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				57,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Centrum mesta Ružomberok (dosiahnutie trhovej ceny pozemku v danej lokalite)</i>	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod. administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>Centrum mesta Ružomberok</i>	1,14
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) <i>Dosiahnutie trhovej ceny pozemku v danej lokalite</i>	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územie (byty, rodinné domy, obchodné priestory) - centrum mesta</i>	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu a elektriku, dátovú sieť, atp.</i>	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmieňa funkcie zóny sídla a pod.) <i>Dosiahnutie trhovej ceny pozemku v danej lokalite</i>	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Pozemok s nedostatočnou výmerou na výstavbu, pozemok zastavaný objektom garáže</i>	0,20
--	--	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,14 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,20$	2,0199
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0199$	20,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2019	$19,00 \text{ m}^2 * 20,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	382,28
parcely č. 2020	$38,00 \text{ m}^2 * 20,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	764,56
Spolu		1 146,84

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v planom znení, a to:

- Pozemku register "C" parc. č. 2019 a 2020, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok; pre účel kúpy pozemku vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, nakoľko vyčíslenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy umožňuje objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji.

- Všeobecná hodnota pozemku register "C" parc. č. 2019 a 2020, kat. územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok je 1 150,00€.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2019 a parc. č. 2020, kat. územie Ružomberok (v zmysle LV č. 4101) - parc. č. 2019 (19 m ²)	382,28
Pozemky - parc. č. 2019 a parc. č. 2020, kat. územie Ružomberok (v zmysle LV č. 4101) - parc. č. 2020 (38 m ²)	764,56
Spolu pozemky (57,00 m²)	1 146,84
Všeobecná hodnota celkom	1 146,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 150,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisicstopäťdesiat Eur	

V Žiline, dňa 20.05.2025

Ing. Denisa MIŠÍKOVÁ