

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

Zadávateľ: Stanislav Pantúček,

Číslo spisu (objednávky): 77/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 77/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo 14019/2, 14024/1,14024/2,14025/2,14027/2
(podľa geometrického plánu). k.ú.Ružomberok pre účely prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 14 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcelné číslo 14019/2, 14024/1, 14024/2, 14025/2, 14027/2, (podľa geometrického plánu) 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): 26.5.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.5.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.5.2025.
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.5.2025.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckeho práva parc.č.14019/2, 14024/1, 14024/2, 14025/2, 14027/2 úradne overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 23.5.2025 pod č.G1-399/2025.

5.2 Získané znalcom :

Obhliadka skutkového stavu.

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 katastri 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 Vyparína 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 neprimeranou pohnútkou.

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 diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná 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 stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje.

List vlastníctva č.17033, k.ú.Ružomberok

A. Majetková podstata

Parcely registra "E"

Parc.č.875/1 - orná pôda o výmere 1270 m²

B.Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

IČO : 315737

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C.Ďarchy

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia.

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 26.5.2025. Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 26.5.2025.

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

Nakoľko sa jedná o pozemky, projektová dokumentácia nebola predložená.

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

Kópia z mapy a geometrický plán boli porovnaná dňa 26.4.2025 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nich zakreslenému.

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

Pozemky parc.č. 14019/2, 14024/1, 14024/2, 14025/2, 14027/2 (podľa geometrického plánu), 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

Jedná sa o vysporiadanie pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod rodinným domom s.č.8005 a nachádza sa na nich príslušenstvo tohto rodinného domu, ktorý je vo vlastníctve p. Stanislava Pantúčka a Zdenka Pantúčka. Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v mestskej časti Černová.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14019/2	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
14024/1	zastavané plochy a nádvoria	160	160,00	1/1	160,00
14024/2	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
14025/2	záhrada	84	84,00	1/1	84,00
14027/2	trvalý tráv. porast	7	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera					276,00

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_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nábmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	1,9656
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	19,58 €/m ²

Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 276,00 \text{ m}^2 * 19,58 \text{ €/m}^2$	5 404,08 €
---------------------------	---	------------

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 14019/2	78,32
parc. č. 14024/1	3 132,80
parc. č. 14024/2	411,18
parc. č. 14025/2	1 644,72
parc. č. 14027/2	137,06
Spolu	5 404,08

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú.Ružomberok - parc. č. 14019/2 (4 m ²)	78,32
k.ú.Ružomberok - parc. č. 14024/1 (160 m ²)	3 132,80
k.ú.Ružomberok - parc. č. 14024/2 (21 m ²)	411,18
k.ú.Ružomberok - parc. č. 14025/2 (84 m ²)	1 644,72
k.ú.Ružomberok - parc. č. 14027/2 (7 m ²)	137,06
Spolu VŠH	5 404,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 400,00 €

Slovom: Päťtisícštyristo Eur

V Ludrovej dňa 29.5.2025

Ing.Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú.Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.5.2025.
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.5.2025.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckeho práva parc.č.14019/2, 14024/1, 14024/2, 14025/2, 14027/2 úradne overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 23.5.2025 pod č.G1-399/2025.
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 911016. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 77/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Milena Hamacková