

Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,
mobil: , mail :

Objednávateľ : JANKA VINCEOVÁ,

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 1.6.2018



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 178 /2018

**Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty POZEMKU parcely č.: 169 / 1 , k. ú. Ružomberok, okres
Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.**

Počet listov (z toho príloh): 30(23)
Počet odovzdaných vyhotovení:3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu POZEMKU parcely č. : 169/1, k. ú. Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Dátum vyžiadania posudku: 1.6.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 8.06. 2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.07.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územno plánovacia informácia, vydaná Mestom Ružomberok 12.7.2018.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva 4101 - čiastočný, vytvorený cez Katastrálny portál ÚGKK SR 16.7.2018;

- Informatívna kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál ÚGKK SR dňa 16.7.2018;

- Ponuka internet,
Obhliadka skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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.

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

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Prevod nehnuteľnosti.

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 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101, v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne.

LV č. 4101 :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1691 / 1 o výmere 227 m² - zastavané plochy a nádvoría

B. Vlastníci:

1 MESTO RUŽOMBEROK, NÁMESTIE A. HLINKU 1, RUŽOMBEROK, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia - vid' LV v prílohe naleckého posudku

C. Ťarchy:

- vid' LV v prílohe naleckého posudku

Iné údaje:

- vid' LV v prílohe naleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.06. 2018 .

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.06. 2018.

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené. Parcela č. 169 / 1 sa nachádza na rohu ulíc Podhora a Majere, prístupná verejnou komunikáciou .

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

Stavby: -

Pozemky:

Parcely č. 169 / 1, k. ú. Ružomberok.

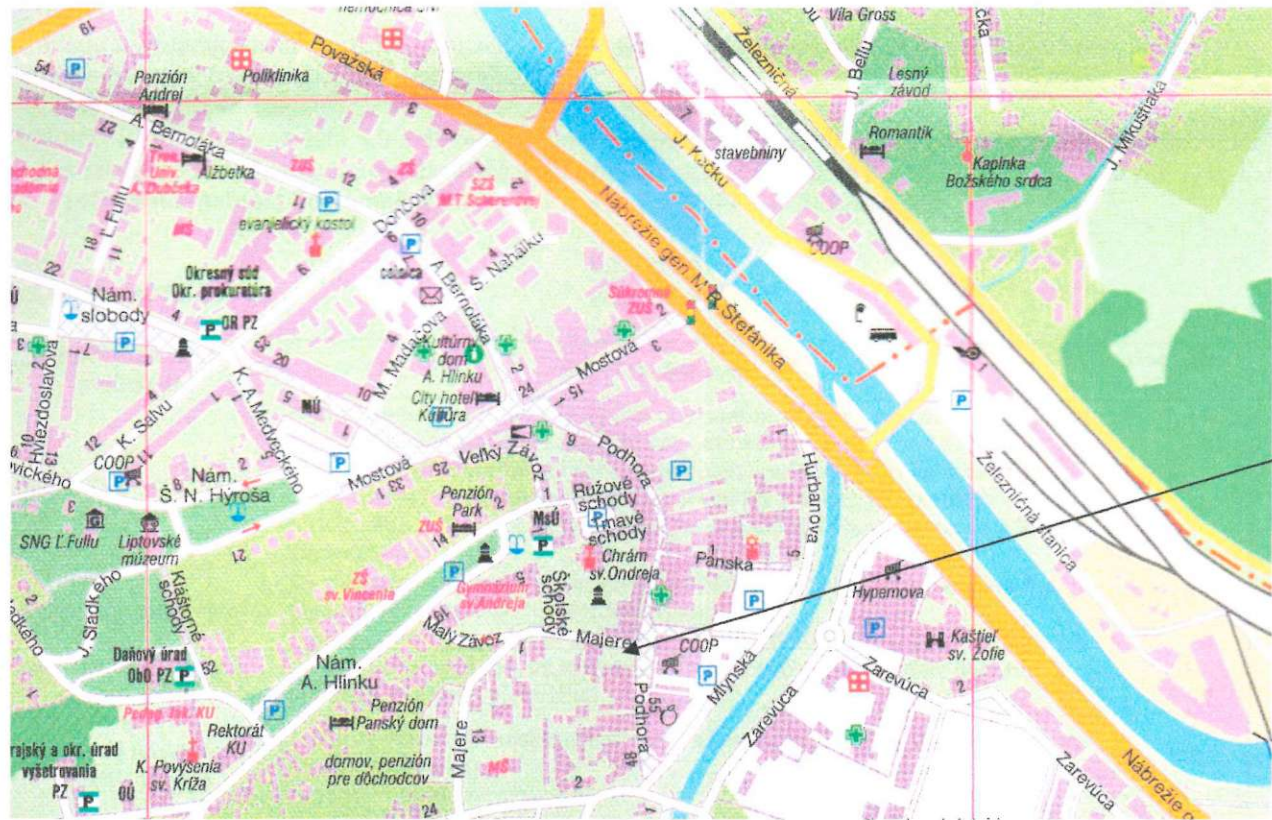
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:-

Pozemky: -

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
POZEMOK parcela č. 169/1 sa nachádza v k. ú. Ružomberok, v centre mesta Ružomberok, umiestnený na ulici Podhora (pešia zóna) a Majere. Prevláda tu občianska vybavenosť, obchody, služby. Ulice sú vybudované ako verejné komunikácie. V ulici sú zabudované rozvody inžinierskych sietí - plyn, NN, vodovod a kanalizácia. S prihliadnutím na výbornú polohu nehnuteľnosti a kľudnú ulicu, z ktorej je dobrá dostupnosť do objektov občianskej vybavenosti, ako aj k zastávke MHD, hodnotím polohu nehnuteľnosti ako dobrú. V danej lokalite nie sú faktory, ktoré by negatívne vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, naopak, táto lokalita patrí medzi vyhľadávané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:
Pozemok parcela č. 169 / 1 je v súčasnosti využívaný ako parkovisko.
Podľa územno plánovacej informácie, vydanéj 12.7.2018 Mestom Ružomberok, útvárom hlavného architekta, je predmetná parcela č. 169/1 určená na zastavanie - 1A - občianska vybavenosť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
- neboli zistené

2.1 POZEMOK z listu vlastníctva č. 4101, k. ú. RUŽOMBEROK

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
169/1	zastavané plochy a nádvoría	227	227,00	1/1	227,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie
POPIS

Pozemok z listu vlastníctva č.4101, parcela č.169 / 1 - zastavané plochy a nádvoría sa nachádza v k. ú. Ružomberok, na ulici Podhora a Majere. V tejto lokalite, je zvýšený záujem o kúpu pozemkov. Prístupné sú rozvody verejnej kanalizácie, vodovodu, plynu, NN rozvody. Prístup k pozemkom je miestnou asfaltovou komunikáciou. Okolie tvorí občianska vybavenosť a služby. Predmetné pozemky sú rovinnaté.

V čase ohodnotenia sa a pozemku nachádza parkovisko, s betónovo , asfaltovým povrchom.

Podľa územného plánu Mesta Ružomberok patrí táto parcela do oblasti " s prevažnou občianskou vybavenosťou", nie je predpoklad iného využitia.(viď ÚPI v prílohe znaleckého posudku)

(z dôvodu inžinierskych sietí prechádzajúcich cez predmetnú parcelu uvažujem s ponížujúcim koeficientom 0,9 - v prípade výstavby bude nutné riešiť ich prekládku)

Povyšujúci koeficient uvažujem 3,0 z dôvodu záujmu o predmetnú parcelu objednávateľa znaleckého posudku, ktorý je zároveň vlastníkom parciel susediacich s touto parcelou : 169 / 2, 170 / 2 - LV č. 12733, 170 / 3, 170/1 - LV č. 21481, nehnuteľnosť Polyfunkčný dom č. s. 5112 - LV č. 6269 k. ú. Ružomberok.

Obec: Ružomberok

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

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	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.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 0,90$	7,9054
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9054$	78,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 227,00 \text{ m}^2 * 78,74 \text{ €/m}^2$	17 873,98 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

17 873,98 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
POZEMOK z listu vlastníctva č. 4101, k. ú. RUŽOMBEROK - parc. č. 169/1 (227 m ²)	17 873,98
Spolu VŠH	17 873,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 900,00

Slovom: Sedemnást'tisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Ružomberku dňa 16.7.2018

Ing. Renáta Lajčiaková

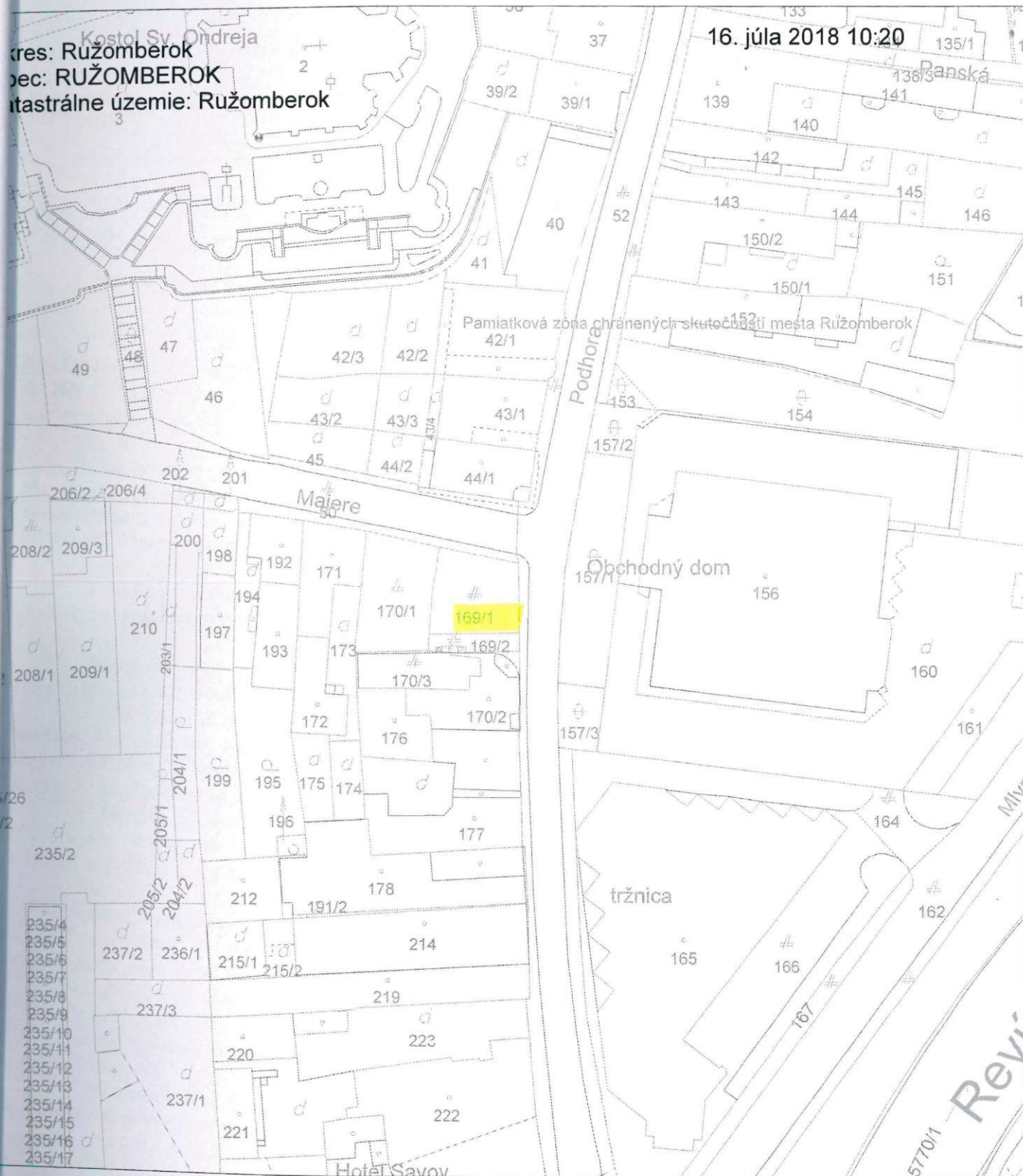
IV. PRÍLOHY

- Výpis katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101, vytvorený cez Katastrálny portál ÚGKK SR dňa 16.07.2018; 17 A4;
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená 16.07.2018 cez Katastrálny portál ÚGKK SR; 1 A4;
- Uzemno plánovacia informácia vydaná Mestom Ružomberok 12.7.2018, 2 A4,
- Fotodokumentácia, 1 A4;
- Ponuka na predaj pozemku - internet, 1 A4,
- Znalecká doložka; 1 A4;

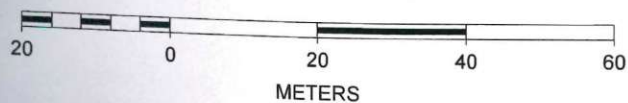
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000





Mesto Ružomberok

Mestský úrad - útvar hlavného architekta

Ing. Janka Vinceová

Váš list číslo/zo dňa
12.07.2018

Naše číslo
UHA-5359-2/2018-AK

Vybavuje /linka
Ing. A. Kopáčková

Ružomberok
12.07.2018

Vec
Odpoveď na žiadosť o územno-plánovaciú informáciu

Dňa 12.07.2018 bola na Mesto Ružomberok doručená žiadosť od **p. Ing. Janky Vinceovej**, bydliskom [redacted] o vydanie územno-plánovacej informácie ku parcele č. **KN-C 169/1**, zapísanej na LV č. 4101, nachádzajúcej sa v k. ú. Ružomberok, pre účely doloženia k znaleckému posudku.

Na základe predloženej žiadosti, Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, vydáva v zmysle platného Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 7/2016 o záväznej časti Územného plánu centrálnej mestskej zóny Ružomberok (ďalej aj „územný plán“): nasledovné stanovisko:

Funkčné a priestorové využitie územia, v ktorom je lokalizovaná predmetná parcela, je určené záväznými regulatívmi územného plánu nasledovne:

Regulatívy umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok:

- *Etapizácia a aditívnosť výstavby na existujúcich i navrhovaných plochách je možná v súlade s postupnou realizáciou ucelených častí dopravnej a technickej infraštruktúry vo väzbe na zrealizovanú dopravno-technickú infraštruktúru. V prípade etapizácie výstavby akceptovať možnosť priameho stavebného spojenia z následnou etapou oddelenou štítovou stenou.*

- *Akceptovať, koeficient zastavanosti pre stavby (je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), index podlažných plôch pre stavby (je pomer medzi plochou podlaží a plochou pozemku) a akceptovať koeficient stavebného objemu pre stavby v bloku (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku).*

- *Akceptovať stanovený min. index zelene stanovený pre jednotlivé vymedzené funkčné plochy, pričom umožniť započítanie do min. indexu zelene aj prípadné uplatnenie vegetačnej strechy a to pri dodržaní nasledovných podmienok:*

v1) *Pri uplatnení aj intenzívnej vegetačnej strechy sa požadovaný absentujúci podiel plochy zelene na teréne vynásobí koef. 1,25.*

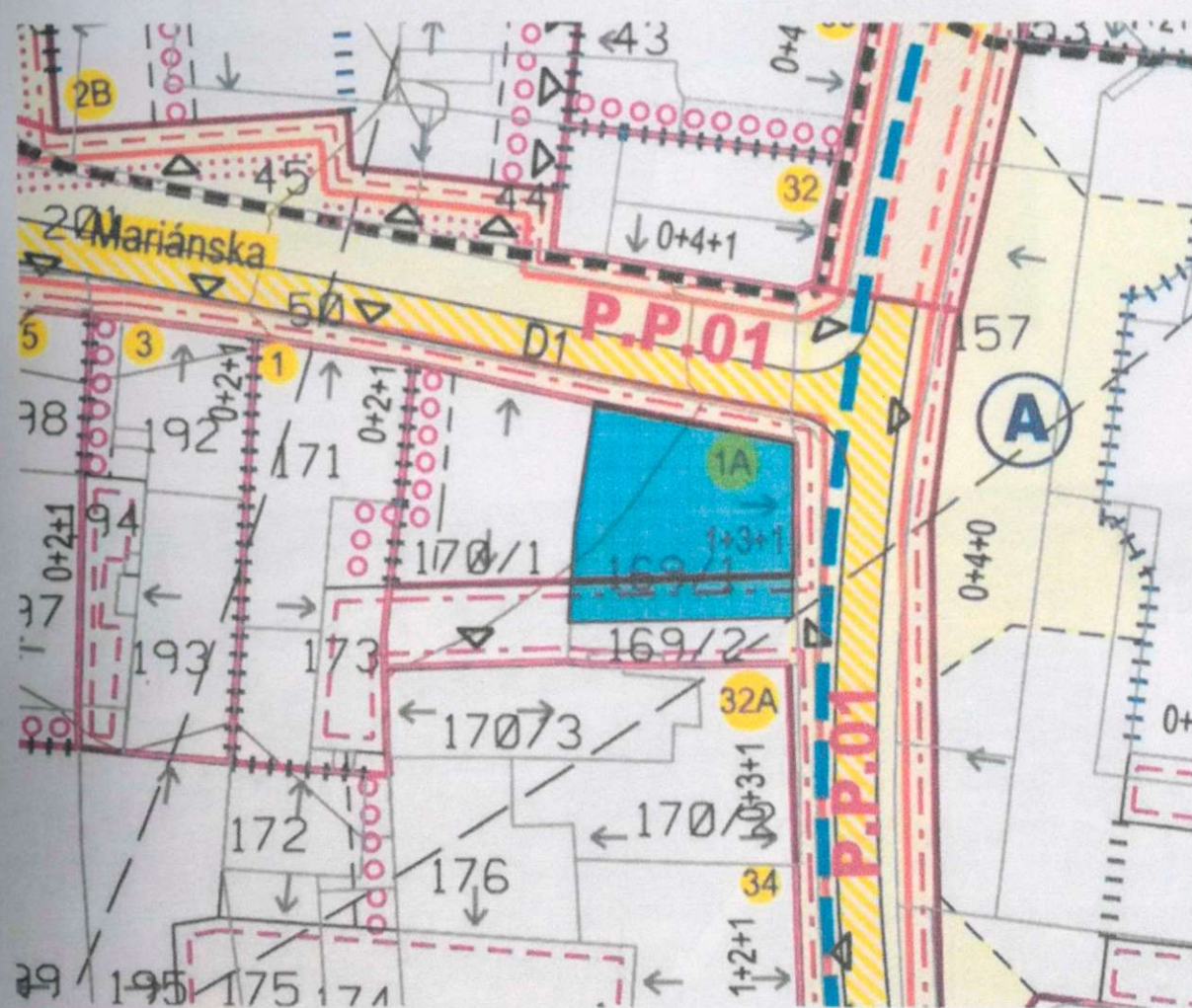
v2) *Pri uplatnení aj extenzívnej vegetačnej strechy sa požadovaný absentujúci podiel plochy zelene na teréne vynásobí koef. 1,50.*

- *Pri výstavbe na vymedzenom pozemku je nutné akceptovať funkčné využitie, limitnú podlažnosť a umiestnenie stavby na vymedzenej disponibilnej ploche v zmysle grafického riešenia, ktoré je dokumentované v tabuľke uvedenej v čl.3 bod 3.1 a vo v.č.5, ktorým je definovaná priestorová regulácia, pričom však je nevyhnutné dodržať určené stavebné čiary a ozn. regulačné obmedzenia.*

Mestský úrad - útvar hlavného architekta

Prevažné severné časti parciel č. KN-C 169/1 a KN-C 170/1 v zmysle grafickej časti územného plánu sú súčasťou Vymedzenej funkčnej plochy č. 1A v urbanistickom okrsku K, ktorá je regulovaná nasledovnými podmienkami:

Obj.	Ulica	Funkcia	podlažnosť	Indexy / koef			
				KZP k ^z	IPP I ^{pp}	KOS k ^{so}	IZ ^{iz}
A	Mariánska	Obč. vybavenosť	131	1,00	4,25	12,25	0,00



grafickej časti územného plánu – Výkres č. 5 Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými podmienkami, určenia zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane určenia pozemkov

Prevažná severná časť predmetnej parcely č. KN-C 169/1 je územným plánom určená na zastavovanie v zmysle vyššie uvedených regulatívov pre vymedzenú funkčnú plochu 1A v urbanistickom okrsku K a v zmysle záväznej stavebnej čiary definovanej grafickou časťou územného plánu.

Ing. arch. Jozef Južo
hlavný architekt mesta

**POZEMOK PARCELA č. 169 / 1, ulica MARIÁNSKA - PODHORA,
k. ú. RUŽOMBEROK.**



2018



Pozemok v centre mesta, Majere, Ružomberok



BYTY

DOMY

POZEMKY

CHATY

KOMERČNÉ

PR

Pozemok v centre mesta, Majere, Ružomberok
Ružomberok

na výstavbu

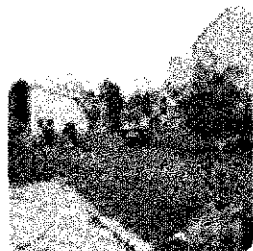
75,00 €/m²

424 m²

ID: 15349

Chcete viac informácií?

Naučte sa viac



CHARAKTERISTIKY

www.reality-ruzomberok.sk/predaj-pozemky-pozemkov/Pozemok-v-centre-mesta-Majere-Ruzomberok-15349/

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 178/ 2018 znaleckého denníka č. 9 / 2018.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 178 / 2018.

V Ružomberku dňa 16.7.2018

Ing. Lajčiaková Renáta