

Znalec : Ing. Danko Žakarovská, 034 95 Likavka 34, evidenčné číslo znalca 913921, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, mob. 0907 460 051, email danka.zakarovska@gmail.com

Objednávateľ znaleckého posudku : Boček s.r.o.
Plavisko 37
03401 Ružomberok
IČO: 48 055 034
DIČ: 2120052462

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 10.3.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **25/2022**

Vo veci

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. CKN 2046/1 v obci Ružomberok, kú Ružomberok.

Počet strán(z toho príloh) : 12(4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2*

V Likavke : 12.3.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca : Podľa objednávky zo dňa 10.3.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. CKN 2046/1 v obci Ružomberok, kú Ružomberok

2. Účel znaleckého posudku : Prevod vlastníctva nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.3.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebného stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 10.3.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané vlastníkom:

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.4101 zo dňa 12.3.2022 vyhotovený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy pre kú Ružomberok, obec Ružomberok vyhotovená 12.3.2022 cez katastrálny portál,
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- 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:

a) Definície pojmov

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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: ---

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.

Znalkyňou bol vykonaný prieskum predávaných pozemkov v obci, ktoré sú zverejňované na webových sídlach www.reality.sk a www.nehnutenosti.sk. Ponuky neobsahujú obdobné pozemky v obci vhodné na porovnanie. Nebolo možné získať dostatočný počet prevodov alebo ponúk na predaj obdobných pozemkov. Z uvedeného dôvodu nebola pri výpočte všeobecnej hodnoty použitá porovnávacía metóda.

Predmetný pozemok nie je predmetom nájmu a v lokalite, kde je umiestnený nie je vytvorený prirodzený nájomný trh s obdobnými pozemkami. Z uvedeného dôvodu nebola pri výpočte všeobecnej hodnoty použitá výnosová metóda.

Použiteľnou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je metóda polohovej diferenciácie, ktorou je možné objektívne zhodnotiť polohu pozemku a jeho funkčné využitie vrátane ďalších hodnotu ovplyvňujúcich faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 4101 zo dňa 12.3.2022

Okres: Ružomberok

Obec: Ružomberok

Katastrálne územie: Ružomberok

Časť A : Majetková podstata

spôsob využ.p. umiest. pozemku

△

1

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zemenina

1 - Pozemok v zastavanom území obce

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR
IČo 315737 spoluvl.podiel 1/1

spoluvl.podiel 1/1

1 Podľa LV.

Nehnuteľnosť som obhliadla a nafotila 10.3.2022

— — —

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností:

Na LV č.4101 pre kú Ružomberok je zapísaný pozemok CKN 2046/1. Parcela sa nachádza v zastavanom území obce, v lokalita Námestia Slobody. Charakter - záhrada. Popisný a grafický stav katastra nehnuteľností zodpovedá skutkovému stavu. Konštatujem súlad grafických údajov v katastri nehnuteľností so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti nie je z obecnej komunikácie ale cez súkromné parcely fyzických a právnických osôb.

- Pozemok CKN 2046/1 kú Ružomberok

f.2) Zoznam nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : ---

2. STANOVENJE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV 4101

POPIS

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad (€)$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD}$ (€/m²)

V_{H_{MJ}} = jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$k_{PD} = k_s * k_v * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I - koeficient technickej infraštruktúry

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Parcela nie je zastavaná. Poloha - širšie centrum mesta, Námestie Slobody. Pozemok je rovinatý. Mesto má mestskú hromadnú dopravu. Pri pozemku sú všetky inžinierske siete vybudované. Prístup k parcele nie je z obecnej komunikácie. Len cez parcely fyzických osôb a právnických osôb. Do 5 min. chôdze sú stredné školy - gymnázium, obchodná akadémia, stredná škola obchodu a služieb. V blízkosti je Okresný úrad a polícia. DO 5 min. je zastávka MHD. Mesto Ružomberok má 27000 obyvateľov. Uplatnený zvyšujúci faktor z dôvodu vyššieho záujmu o kúpu nehnuteľností v lokalite a redukujúci koeficient z dôvodu neprístupnosti parcely z verejnej komunikácie.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------

2046/1	záhrada	224,00	1/1	224,00
--------	---------	--------	-----	--------

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, <i>Objekt sa nachádza v širšom centre mesta.</i>	1,30
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 <i>Obytné domy, nebytové budovy so štandardným prevedením.</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Mesto má mestskú hromadnú dopravu.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešaná funkcia využitia obchodná a bytová.</i>	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete: verejnú kanalizáciu, verejný vodovod, zemný plyn a elektrickú energiu.</i>	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Uplatňujem povyšujúci faktor.</i>	2,50
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>Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie.</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,95$	5,9002
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,9002$	58,77 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2046/1	$224,00 \text{ m}^2 * 58,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 164,48
Spolu		13 164,48

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 4101 - parc. č. 2046/1 (224 m ²)	13 164,48
Všeobecná hodnota celkom	13 164,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisícdvesto Eur	

V Likavke, dňa 12.03.2022

Ing. Žakarovská Danko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 1 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č.4101 - 1A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, obec Ružomberok 1*A4
4. Fotodokumentácia 1 A4