

29



Znalec: ZNALCI s. r. o.
Zámocká 5
811 01 Bratislava

Zadávateľ: BADAS, Salvová 12, Ružomberok 034 01

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 19.2.2009

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2009

www.organ-rk.sk

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov zapísaných: v reg. "C" listu vlastníctva č. 15226, parc.č. 87/1, 87/5 vedené ako zastavané plochy a nádvorie v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 13(4)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov zapísaných: v reg. "C" listu vlastníctva č. 15226, parc.č. 87/1, 87/5 vedené ako zastavané plochy a nádvorie v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Dátum vyžiadania posudku: 19.02.2009

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.02.2009

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.02.2009

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku

Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 15226 zo dňa 18.2.2009, k.ú. Ružomberok

Kópia katastrálnej mapy, mapový list č. Ružomberok 1-5/23 zo dňa 18.2.2009, k.ú. Ružomberok

5.2 Získané znalcom :

Obhliadka nehnuteľností

Prieskum trhu nehnuteľností

6. Použitý právny predpis:

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

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

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

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.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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. Vlastnícké a evidenčné údaje :

podľa priloženého listu vlastníctva č. 15226, k.ú. Ružomberok

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená so zistením skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 19.02.2009 za účasti objednávateľa znaleckého posudku.

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli žiadne

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

Podklad pre vyvlastnenie pozemkov.

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. Podklady pre porovnanie realizovaných prevodov podobných nehnuteľností v lokalite nie sú dostupné. Nejedná sa o nehnuteľnosť typickú na prenájom, použitie kombinovanej metódy nie je vhodné. Stavby nie sú súčasťou hodnotenia nehnuteľností znaleckého posudku, východisková ani technická hodnota nebude v posudku určená. Všeobecná hodnota pozemku je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre mesto Ružomberok a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov

$$Všh = V_{Hm} * K_{pd} = V_{Hm} * K_s * K_v * K_d * K_p * K_I * K_z$$

Všeobecná hodnota jednotlivých pozemkov bude stanovená pre pozemok ako celok bez spoluvlastníckych podielov. Pozemky vedené ako zastavané plochy budú hodnotené v skupine nelesných a nepoľnohospodárskych pozemkov v ZÚO určených na stavbu.

Základné pojmy metodiky:

Všeobecná hodnota VŠH - znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom čase a mieste.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Hranice hodnotených pozemkov sú v teréne vytýčené hranami jestvujúcich budov a rozostavanej polyfunkčnej stavby a čiastočne hranami obslužných komunikácií. Pozemky parc. č. 87/1 vedené ako zastavané plochy a nádvorja, k.ú. Ružomberok sú v teréne zastavané prístupovou komunikáciou a parkovacou plochou s asfaltovým povrchom a pozemok parc. č. 87/5 je čiastočne zatravnená plocha slúži ako prístup k rozostavanej stavbe. Všetky dotknuté pozemky sú zakreslené v kópie z katastrálnej mapy. Výmery a druh pozemkov pre hodnotenie sú prevzaté z výkazov výmer z listu vlastníctva. Vonkajšie úpravy alebo inžinierske siete na pozemkoch nesúvisia s vlastníctvom pozemkov nebudú predmetom hodnotenia. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta Ružomberok a nie sú zastavané stavbami. Tvarovo sa jedná o pozdĺžne plošné útvary rôznych širok a dĺžok. Z pohľadu hodnotenia sa jedná o pozemky zastavané alebo určené na zástavbu.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemky - parc.č. 87/1
- parc.č. 87/5

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

V dobe obhliadky neboli zistené žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1 Zastavané plochy LV č. 15226, k.ú. Ružomberok****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v k.ú. Ružomberok zastavaného územia mesta v jeho širšom strede, v zóne zastavanej obchodnými a obytnými domami. Prístup k pozemkom je z miestnej komunikácie priamo napojenej na hlavný dopravný ťah Žilina - Košice.

Pozemky sú napojené na verejný vodovod, verejnú kanalizačnú sieť, plynovod, sekundárny rozvod elektrickej energie, cestnú komunikačnú sieť s asfaltovým povrchom.

Podľa údajov ŠÚ SR Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 má Ružomberok 30 166 obyvateľov. Podľa údajov NÚP z 11/2004 je v okrese Ružomberok evidovaná miera nezamestnanosti do 10,00%.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať prevahu dopytu nad ponukou pri predaji podobných nehnuteľností.

Lokalita je stavebne zrastená s mestom Ružomberok. Obyvateľstvu mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné a stredné školy, vysoká škola, predškolské zariadenia, športoviská, banky, poisťovne, sieť obchodov a obchodných centier, nemocnica, poliklinika, kiná, dom kultúry, reštaurácie, zdravotné strediská, lekárne, nachádzajú sa tu čerpace stanice pohonných hmôt, predajne áut so servisom, zóny obytné i prislúchajúcej občianskej vybavenosti a tiež zóna priemyslu s výrobnými závodmi a prevádzkami, parky a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

V meste je v dosahu autobusová, železničná doprava a MHD.

Konfigurácia terénu v mieste je rovinatá.

V mieste situovania pozemkov je mierne zvýšená prašnosť a hluk z dopravy, bez ďalších výrazných negatívnych vplyvov na životné prostredie jej obyvateľov a ani priame účinky okolia nevlývajú negatívne na ohodnocované pozemky.

Park ako aj iné prírodné lokality sa nachádzajú vo vzdialenosti do 1000 m.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky parc. č. 87/1 sú v zastavané prístupovou komunikáciou a parkovacou plochou s asfaltovým povrchom a pozemok parc. č. 87/5 je čiastočne zatravnená plocha. Perspektívne a výhľadovo je pozemok určený ako prístupová komunikácia k rozostavanej stavbe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na polohu využitia pozemkov je možné len v súvislosti s postavenými budovami ohraničujúcimi pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
87/5	zastavaná plocha a nádvorie	67	67,00	1/1	67,00 m ²
87/1	zastavaná plocha a nádvorie	276	276,00	1/1	276,00 m ²
Spolu výmera			343,00 m ²		

Obec: Ružomberok
Východisková hodnota: 9,96 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 1,25

4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,05

4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,45

2. obchodná poloha a byty

Koeficient druhu pozemku: 1,40

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
 d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 2,00

Povyšujúce faktory:

- pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti
- rohové parcely na obchodné účely

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,25 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,45 \cdot 1,40 \cdot 2,00 = 5,3288$

Jednotková hodnota pozemku: $5,3288 \cdot 9,96 \text{ EUR/m}^2 = 53,07 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku:
 $343,00 \text{ m}^2 \cdot 53,07 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{18\ 203,01 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 87/5	3 555,69
parc. č. 87/1	14 647,32
Spolu VŠH	18 203,01

ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Nakoľko sa jedná o nehnuteľnosť bez výnosu a relevantné podklady o prevodoch podobných nehnuteľností v danom mieste a aktuálnom čase nie sú dostupné, ako vhodnú metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty som použil metódu polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:	18 203,01 EUR
-----------------------------	----------------------

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
-------	-------------------------

POZEMKY

Zastavané plochy LV č. 15226, k.ú. Ružomberok - parc. č. 87/5	3 555,69
Zastavané plochy LV č. 15226, k.ú. Ružomberok - parc. č. 87/1	14 647,32

Spolu pozemky	18 203,01
----------------------------	------------------

Spolu VŠH	18 203,01
------------------	------------------

Zaokrúhlene:	18 200,00
---------------------	------------------

SKK: 548 293,20

Slovom: Osemnásťtisícdivesto Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

Vypracoval: Ing. Peter Dubovec




Ing. Peter Dubovec
konateľ spoločnosti

V Bratislave dňa 4.3.2009

ZNALCI s. r. o
Zámocká ul. č. 5
811 01 Bratislava
IČO: 44 378 955; IČ DPH: SK 2022681595

VEC: O b j e d n á v k a na vypracovanie znaleckého posudku

V Ružomberku dňa 19. 02. 2009

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na pozemky parcelné číslo 87/1 a parcelné číslo 87/5 katastrálne územie Ružomberok, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti AUPARK Ružomberok, spol. s. r.o. Prievozská 2/A, Bratislava.

Účel vypracovania znaleckého posudku:

Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k pozemkom.

S pozdravom