

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20231091 z 23.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 7673/18 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti do majetku Mesta Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 19 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 25.08.2023

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Lokalita plánovanej zástavby rodinných domov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby Plánovaná realizácia inžinierskych sietí – komunikácie, vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca MHD v pešej dostupnosti	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Projektovaná zástavba rodinných domov	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	11,89 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 541,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2$	6 432,49 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.08.2023, ktorú by táto mala 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 neprímeranou pohnutkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 432,49 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 2050 - parc. č. 7673/18 (541 m ²)	6 432,49
Spolu VŠH	6 432,49
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 400,00

Slovom: Šesťtisícštyristo Eur

Valaská Dubová, 25.08.2023

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 2050 k.ú. Ružomberok z 23.08.2023 katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 23.08.2023 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- územné rozhodnutie stavby „Inžinierske siete IBV Gejdák“ – čiastočná kópia
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku parc.č. C KN 7673/18

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20231093 z 23.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 15364/11, 15364/4, 14593/74
k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností od SPF.

Počet strán (z toho príloh) : 20 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 28.08.2023

2.1 List vlastníctva č. 6863

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15364/11	zastavané plochy a nádvoría	97	97,00	1/1	97,00
15364/4	zastavané plochy a nádvoría	71	71,00	1/1	71,00
14593/74	trvalý tráv. porast	1363	1363,00	1/1	1363,00
Spolu výmera					1 531,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Lokalita plánovanej zástavby rodinných domov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby Projektovaná zástavba rodinných domov	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca MHD v pešej dostupnosti	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie Plánovaná realizácia inžinierskych sietí – komunikácie, vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,5783
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5783$	5,76 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 1\,531,00 \text{ m}^2 * 5,76 \text{ €/m}^2$	8 818,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 15364/11	558,72
parcels č. 15364/4	408,96
parcels č. 14593/74	7 850,88
Spolu	8 818,56

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 28.08.2023, 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 neprímeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 8 818,56 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 6863 - parc. č. 15364/11 (97 m ²)	558,72
List vlastníctva č. 6863 - parc. č. 15364/4 (71 m ²)	408,96
List vlastníctva č. 6863 - parc. č. 14593/74 (1 363 m ²)	7 850,88
Spolu VŠH	8 818,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 800,00

Slovom: Osemtisícosemsto Eur

Valaská Dubová, 28.08.2023

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 6863 k.ú. Ružomberok z 28.08.2023 katastrálneho portálu - čiastočná kópia
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 23.08.2023 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- územné rozhodnutie stavby „Inžinierske siete IBV Gejdák“ – čiastočná kópia
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20231094 z 23.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 14581/13, 14581/14, 14581/16,
14581/17, 14591/77, 14591/85, 15364/3 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností
do majetku Mesta Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 30.08.2023

k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,5783
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5783$	5,76 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\,035,00 \text{ m}^2 * 5,76 \text{ €/m}^2$	23 241,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 14581/13	1 393,92
parcels č. 14581/14	4 245,12
parcels č. 14581/16	362,88
parcels č. 14581/17	696,96
parcels č. 14591/77	14 451,84
parcels č. 14591/85	1 123,20
parcels č. 15364/3	967,68
Spolu	23 241,60

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.08.2023, 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 23 241,60 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14581/13 (242 m ²)	1 393,92
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14581/14 (737 m ²)	4 245,12
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14581/16 (63 m ²)	362,88
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14581/17 (121 m ²)	696,96
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/77 (2 509 m ²)	14 451,84
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/85 (195 m ²)	1 123,20
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 15364/3 (168 m ²)	967,68
Spolu VŠH	23 241,60
Zaokrúhlená VŠH spolu	23 200,00

Slovom: Dvadsaťtritisícdvesto Eur

Valaská Dubová, 30.08.2023

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 15135 k.ú. Ružomberok z 29.08.2023 katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 29.08.2023 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- územné rozhodnutie stavby "Inžinierske siete IBV Gejdák" - čiastočná kópia
- Inžinierske siete IBV Gejdák Ružomberok - širšie vzťahy
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov