

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

Objednávateľ : TOMÁŠ ŽÚBOR

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.9.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 226 /2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty POZEMKU parcely č.: 16531/1 , k. ú. Ružomberok, okres
Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 33(26)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Využitie v čase ohodnotenia je "4" - záhrada.

Povyšujúci koeficient uvažujem 2,0 z dôvodu zvýšeného záujmu vlastníka rodinného domu.

Ponížujúci koeficient uvažujem z dôvodu, že parcela sa nachádza v ochrannom pásme železníc, je tu zvýšená hlučnosť, a z dôvodu malej výmery parcely, vo výške 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6531/1	záhrada	136,00	1/1	136,00

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) - zvýšený záujem vlastníka nehnuteľnosti č. s. 6017/13	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach - ochranné pásmo železníc, v zmysle Zákona o dráhach č. 164/1996 Zb.	0,90

EDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 2,00 * 0,90$	1,3851
Ednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3851$	13,80 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela č. 16531/1	$136,00 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 876,80
Spolu		1 876,80

III. ZÁVER

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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
POZEMOK parcela č. 16531/1 k. ú. RUŽOMBEROK - parc. č. 16531/1 (136 m ²)	1 876,80
Všeobecná hodnota celkom	1 876,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 880,00

Slovom: Jedentisícosemstoosemdesiat Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Ružomberku dňa 21.10.2020

Ing. Renáta Lajčiaková