

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: 20210855 z 10.08.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 1040/2, 2420/1, 2421/1, 550, E KN 81217, 59158/2, 1073/318, C KN 5492 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 42 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 19.08.2021

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

2.1.1 List vlastníctva č. 4101

POPIS

Oceňovaný pozemok parc.č. C KN 1040/2 sa nachádza v centrálnej časti mesta, v blízkosti križovatky ul. K. Medveckého a Nám. S. Hýroša. Tvori prístup do dvora domu s.č. 1507.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1040/2	zastavané plochy a nádvoria	160	160,00	1/1	160,00

Obec:

Ružomberok

Výhodisková 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy, nebytové stavby pre občiansku vybavenosť so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	6,0060
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,0060$	59,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 160,00 \text{ m}^2 * 59,82 \text{ €/m}^2$	9 571,20 €

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 jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19.08.2021, 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: 113 128,38 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 1040/2 (160 m ²)	9 571,20
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 2420/1 (592 m ²)	16 842,40
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 2421/1 (472 m ²)	13 428,40
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 550 (157 m ²)	2 854,26
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 81217 (978 m ²)	27 824,10
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 59158/2 (231 m ²)	6 571,95
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 1073/318 (1 m ²)	28,45
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 5492 (262 m ²)	5 129,96
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 5493 (625 m ²)	12 237,50
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 5494 (952 m ²)	18 640,16
Spolu VŠH	113 128,38
Zaokrúhlená VŠH spolu	113 000,00

Slovom: Jedenstottrinásťtisíc Eur

Valaská Dubová, 19.08.2021

Ing. Peter Pavlík