

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

tel. (

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

2.2.2 List vlastníctva č. 4101

POPIS

Oceňované pozemky parc.č. C KN 2420/1, 2421/1 sa nachádzajú v západnej okrajovej časti mesta, v blízkosti miestnej komunikácie ul. D. Makovického, z ktorej sú prístupné. Južným smerom je komunikácia Nad štadiónom. Pozemok parc.č. C KN 2420/1 je dvorom bytového domu s.č. 1620, pozemok parc.č. C KN 2421/1 je jeho záhradou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2420/1	zastavané plochy a nádvoría	592	592,00	1/1	592,00
2421/1	záhrada	472	472,00	1/1	472,00
Spolu výmera					1 064,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H_M} = 9,96 €/m²

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 a nebytové stavby pre šport 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	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,8561
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8561$	28,45 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 1\,064,00 \text{ m}^2 * 28,45 \text{ €/m}^2$	30 270,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2420/1	16 842,40
parc. č. 2421/1	13 428,40
Spolu	30 270,80

2.2.3 List vlastníctva č. 4101

POPIS

Oceňovaný pozemok parc.č. C KN 550 sa nachádza v južnej okrajovej centrálnej časti mesta, v priestore ohraničenom z východnej strany ul. Hriadky, zo západnej strany ul. Jelence. Prístupný je **výlučne** cez dvor rodinného domu s.č. 2055. Táto skutočnosť výrazne ovplyvňuje jeho všeobecnú hodnotu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
550	záhrada	157	157,00	1/1	157,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

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 priemysel 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	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_r koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, regulatívy zástavby)	0,90

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 neprímeranou 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: Jedenstotrinásťtisíc Eur

Valaská Dubová, 19.08.2021

Ing. Peter Pavlík