

Znalec: Ing. Marián Pilka,

Tel:

Zadávateľ: Citypark Partners, s. r. o., Na Grunte 21, PSČ 83152 Bratislava, IČO: 53 694 252

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 14.07.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 191/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C KN par.č. 16632 v k.ú Ružomberok v meste Ružomberok na účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 12 (4)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ$$

M - výmera pozemku v m²

V

$$V\check{S}HMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 LV 4101

POPIS

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok v lokalite Malé Tatry oproti spojenej škole Malé Tatry. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov. Sú tu úrady, základné, stredné a vysoká škola, hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica, súd. Pozemok v čase obhliadky zarastený burinou, krovím a časť stromami. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút cesty autom. K zastávke autobusu a vlaku je do 5 minút cesty peši. V okolí sú bytové domy, rodinné domy, základná a materská škola. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, a verejnej kanalizácie. Pozemok je svahovitý so sklonom 100 % a viac. Nie je vhodný na žiadnu pozemnú stavbu. Ako ponížujúci faktor udávam svahovitosť terénu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
16632	záhrada	995,00	1/1	995,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu,	0,65

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 0,65$	1,5210
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,5210$	15,15 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 16632	$995,00 \text{ m}^2 * 15,15 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 074,25
Spolu		15 074,25

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
LV 4101 - parc. č. 16632 (995 m ²)	15 074,25
Všeobecná hodnota celkom	15 074,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícsto Eur	

V Dolnom KÚbíne, dňa 30.07.2022

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 4101
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Fotodokumentácia.