

Ing. Peter Pavlík |

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č

tel. |

Zadávatel':

Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok

IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20211008 z 06.09.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 37/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 15376/4, 15034/19 (E KN 7243/1)
k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností - zámennej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh) : 24 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 13.09.2021

2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Prí hodnotení predmetných pozemkov bolo použité vyjadrenie Mesta Ružomberok Útvoru hlavného architekta z 27.08.2021, ktoré potvrdzuje, že predmetné pozemky sú v zmysle schváleného Územného plánu mesta definované regulatívom R2 – plochy rekreácie – malé súkromné chaty. Kópia vyjadrenia je v prílohe posudku.

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

2.1.1 List vlastníctva č. 22174

POPIS

Oceňovaný pozemok parc.č. C KN 15376/4 sa nachádza v južnej okrajovej časti mesta, v lokalite rekreačnej zóny Vyšné Matejkovo. Tvorí **časť účelovej lesnej komunikácie** s čiastočne spevneným kamenným povrchom. V mieste nie je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15376/4	zastavané plochy a nádvoria	142	142,00	1/1	142,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry	0,80
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	$k_{PD} = 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,5184
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5184$	5,16 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 142,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2$	732,72 €

2 Geometrický plán č. 6/2021

POSUDOK

Navrhovaný pozemok parc.č. C KN 15034/19 vznikol oddelením geometrickým plánom č. 6/2021 z pozemku parc.č. E KN 7243/1 sa nachádza v južnej okrajovej časti mesta, v lokalite rekreačnej zóny Podsuchá - Vyšné Podkovce, v jej najvrchnejšej časti smerom na Smrekovicu. Pozemok je mierne svažitý, ohraničený na južnej strane s ľavostranným prítokom do rieky Revúca, v prevažnej časti s náletovým porastom. V mieste možnosti napojenia na verejné inžinierske siete - vodovod a elektrickú sieť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15034/19	trvalý tráv. porast	444	444,00	1/1	444,00

Mesto:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_M = 9,96 €/m²

Názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu 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 (obytná a rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,60 * 1,00$	2,4960
jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4960$	24,86 €/m ²
všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 444,00 \text{ m}^2 * 24,86 \text{ €/m}^2$	11 037,84 €

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 13.09.2021, 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 diferenciácie:

11 770,56 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 22174 - parc. č. 15376/4 (142 m ²)	732,72
Geometrický plán č. 6/2021 - parc. č. 15034/19 (444 m ²)	11 037,84
Spolu VŠH	11 770,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 800,00

Slovom: Jedenásťtisícosemsto Eur

Valaská Dubová, 13.09.2021

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- listy vlastníctva č. 22174, 6678 k.ú. Ružomberok z 10.09.2021 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 15376/4 k.ú. Ružomberok z 12.09.2021 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- geometrický plán č. 52367720-6/2021
- vyjadrenie Mesta Ružomberok Útvaru hlavného architekta z 27.08.2021
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov