

Znalec: Ing.Milena Hamacková,

Zadávateľ: Ivan Nosko,

Číslo spisu (objednávky): 01/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 01/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo E-KN 2027/389 a C KN 4375, k.ú.Ružomberok pre účel zámennej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 23 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Pozemok parc.č.E-KN č.2027/389, k.ú.Ružomberok

Pozemok parc.č. CKN 4375, k.ú.Ružomberok

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č.2027/389 sa nachádza v okresnom meste Ružomberok, medzi ul.Papiernicka a I.Houdeka. Jedná sa o úzky, dlhší pozemok, nachádzajúci sa v svahovitej časti, pod spevneným okrajom komunikácie. Pozemok nemá žiadne využitie v súčasnosti, ani v budúcnosti. Tvorí časť záhrady p.Ivana Noska a manželky, ktorí sú vlastníckmi ostatných prináležiacich pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2027/389	zastavané plochy a nádvoria	105	105,00	1/1	105,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H,MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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 alebo rekreačná poloha)	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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nemedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,4196

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4196$	14,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 105,00 \text{ m}^2 * 14,14 \text{ €/m}^2$	1 484,70 €

2.1.1.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č.4375 sa nachádza v okresnom meste Ružomberok, na ul.I.Houdeka. Jedná sa o časť chodníka pre peších, iné využitie sa nepredpokladá. V súčasnosti je vo vlastníctve p.Ivana Nosku s manželkou.

Parcele	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4375	zastavané plochy a nádvoría	52	52,00	1/1	52,00

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	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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 alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	3,9039
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9039$	38,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 52,00 \text{ m}^2 * 38,88 \text{ €/m}^2$	2 021,76 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2027/389 (105 m ²)	1 484,70
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4375 (52 m ²)	2 021,76
Spolu VŠH	3 506,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 510,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 510,00 €

Slovom: Tritisícpäťstodesať Eur

V Ludrovej dňa 9.1.2024

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.1.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.296, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.1.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 9.1.2024.
- Fotodokumentácia.



Pozemok parc.č.2027/389



Pozemok parc.č.2027/389



Pozemok parc.č.4375



Pozemok parc.č.4375