

Znalec: Ing. Dana Kubačková ev.č. 911862
M. Galandu 4753/22, 036 01 Martin č.t. 0918537420

Zadávateľ: Alžbeta Kenderová I
František Kendera E
Marta Babicová I
Alžbeta Kulichová I

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 13.3.2024 telefonická

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa GP č. 36672769-008/24 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok - pozemky C-KN parc.č. 8542/1, 8542/2, 8542/3, 8543; na účel prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 30 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti podľa GP sú pozemky parc. C KN č. 8542/1,8542/2,8542/3 zastavaná plocha a nádvorie a parc. C KN č. 8543 záhrada, podľa LV č.1291 je na pozemku parc. C KN 8542 zapísaná stavba rodinný dom súč.č. 7353.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 GP č.36672769-008/24 k.ú. Ružomberok

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Ružomberok. Prístup je po miestnej komunikácii - ulica Korytnická zo SZ strany, cesta E77 smer Liptovská Osada, Donovaly, Banská Bystrica. Možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, električky. Na zameranie skutkového stavu na p.č. 8542/1-3,8543 a určenie vlastníckych práv k pozemkom na zmenu druhu pozemku bol spracovaný geometrický plán číslo 36672769-008/24, ktorý bol overený Okresným úradom Ružomberok katastrálny odbor pod č. G1-71/2024 dňa 13.02.2024. Na novovytvorenom pozemku parc. č. 8542/2 je postavená stavba rodinného domu súč.č. 7353 zapísaná na LV č. 12091, na novovytvorenom pozemku parc. č. 8542/3 je postavená iná budova bez označenia súpisným číslom, na novovytvorenom pozemku parc.č. 8542/1 je dvor, na novovytvorenom pozemku parc.č. 8543 je záhrada. Tento geometrický plán nie je vložený do Katastra nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8542/1	zastavaná plocha a nádvorie	407,00	1/1	407,00
8542/2	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00
8542/3	zastavaná plocha a nádvorie	83,00	1/1	83,00
8543	záhrada	568,00	1/1	568,00
Spolu výmera				1 174,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_M = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov , obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
kv 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	1,00
kp 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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, električky, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8590
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,8590$	18,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8542/1	$407,00 \text{ m}^2 * 18,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 537,64
parc. č. 8542/2	$116,00 \text{ m}^2 * 18,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 148,32
parc. č. 8542/3	$83,00 \text{ m}^2 * 18,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 537,16
parc. č. 8543	$568,00 \text{ m}^2 * 18,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 519,36
Spolu		21 742,48

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa GP č. 36672769-008/24 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok - pozemky C KN parc.č. 8542/1, 8542/2, 8542/3, 8543.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP č.36672769-008/24 k.ú. Ružomberok - parc. č. 8542/1 (407 m ²)	7 537,64
GP č.36672769-008/24 k.ú. Ružomberok - parc. č. 8542/2 (116 m ²)	2 148,32
GP č.36672769-008/24 k.ú. Ružomberok - parc. č. 8542/3 (83 m ²)	1 537,16
GP č.36672769-008/24 k.ú. Ružomberok - parc. č. 8543 (568 m ²)	10 519,36
Spolu pozemky (1 174,00 m²)	21 742,48
Všeobecná hodnota celkom	21 742,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	21 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťjedentisícsemsto Eur	

V Martine, dňa 02.04.2024

Ing. Dana Kubačková