

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

Zadávateľ: Viera Kralovenská

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 26.08.2024

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum 06. 09. 2024	
Číslo záznamu: 24057/2024	Číslo spisu:
Prílohy/lysty:	Vybavuje:

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 161/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C KN par.č. 1495 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel prevodu nehnuteľnosti, .

Počet listov (z toho príloh): 12 (3)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Sú uvedené v liste vlastníctva a netýkajú sa hodnoteného pozemku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2024 za účasti zadávateľky
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.08.2024

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotený je pozemok, technická dokumentácia sa nespracováva. Porovnávaný bol výpis z listu vlastníctva a katastrálna mapa. Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotený pozemok je vo fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok je evidovaný v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok a je zakreslený v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky:

parc. č. 1495 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m²

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

nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): www.ruzomberok.sk

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = ks * kv * kD * kp * ki * kz * kr$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kp - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient povyšujúcich faktorov

kr - koeficient redukujuúcich faktorov

2.1.1.1 LV č. 4101**POPIS**

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok mimo centra za bytovým domom na ulici D. Makovického súp.č. 1601 mimo centra. Mesto má podľa internetovej stránky 27850 obyvateľov. Leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Mestom vedie železničná trať Žilina – Košice a cesty I/18 a I/59. Sú tu úrady, materské základné, stredné a vysoká škola, hotely, penzióny, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica galéria, múzeum. Na pozemku par.č. 1495 stojí garáž súp.č. 3002. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu do 5 minút cesty peši. V okolí stoja bytové domy, gymnázium. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemok je v rovinnom teréne.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1495	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00

Obec: Ružomberok
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5., bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	1,25

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,8125
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8125$	28,01 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1495	$25,00 \text{ m}^2 * 28,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	700,25
Spolu		700,25

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 4101 - parc. č. 1495 (25 m ²)	700,25
Všeobecná hodnota celkom	700,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemsto Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 30.08.2024

Ing. Marián Pilka