

Znalec: Ing.Milena Hamacková, Ludrová 283, 034 71 Ludrová

Zadávateľ: Martina Pulščáková,

Číslo spisu (objednávky): 127/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 127/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo C KN 2667/3, k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 13 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok sa nachádza v okresnom meste Ružomberok, na ul. J. Hanulu. Jedná sa o dovysporiadanie pozemku, ktorý sú príslušný k pozemkom objednávateľa posudku, ktorý tento pozemok aj dlhodobo užíva. Vzhľadom na tvar, umiestnenie pozemku, nie je možné ho využívať ako pozemok na výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2667/3	zastavané plochy a nádvoría	16	16,00	1/1	16,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. 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)	1,20
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, no medzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,85$	1,3923
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3923$	13,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 16,00 \text{ m}^2 * 13,87 \text{ €/m}^2$	221,92 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
zast. plocha a nádvorie - parc. č. 2667/3 (16 m ²)	221,92
Spolu VŠH	221,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	220,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 220,00 €
Slovom: Dvestodvadsať Eur

V Ludrovej dňa 14.10.2024

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 14.10.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 14.10.2024.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č.2667/3 úradne overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 4.10.2024 pod č.G1-732/2024.
- Fotodokumentácia.

