

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

Zadávateľ: Monika Dubská, :

Číslo spisu (objednávky): 136/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 136/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo C KN 6898, 6905/2, 6900/2, 6899, 6903/2, 6904, a parcely reg."E" parc.č.30390/1, k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 17 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Kópia z mapy bola porovnaná dňa 16.10.2024 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nej zakreslenému.

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

Pozemky parcelné číslo C KN 6898, 6905/2, 6900/2, 6899, 6903/2, 6904, a parcely reg."E" parc.č.30390/1, 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 k.ú.Ružomberok

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v priemyselnej a obchodnej časti, na Bystrickej ceste, v lokalite za obchodom Verex. Mgr.Dubská je spoluvlastníčkou pozemkov okolo pozemkov, ktoré sú ohodnocované a kúpu týchto pozemkov, vznikne celok v jej spoluvlastníctve a umožní si prístup po svojich pozemkoch.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6898	orná pôda	236	236,00	1/1	236,00
6905/2	ostatná plocha	270	270,00	1/1	270,00
6900/2	orná pôda	92	92,00	1/1	92,00
6899	zastavané plochy a nádvoría	331	331,00	1/1	331,00
6903/2	ostatná plocha	496	496,00	1/1	496,00
6904	ostatná plocha	711	711,00	1/1	711,00
30390/1	zastavané plochy a nádvoría	671	671,00	1/1	671,00
Spolu výmera					2 807,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_M = 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 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 _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _r	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

koeficient funkčného využitia územia k_i		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_z	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
koeficient zvyšujúcich faktorov k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient znižujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neregulujúce 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	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3923$	13,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,807,00 \text{ m}^2 * 13,87 \text{ €/m}^2$	38 933,09 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 6898	3 273,32
parc. č. 6905/2	3 744,90
parc. č. 6900/2	1 276,04
parc. č. 6899	4 590,97
parc. č. 6903/2	6 879,52
parc. č. 6904	9 861,57
parc. č. 30390/1	9 306,77
Spolu	38 933,09

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6898 (236 m ²)	3 273,32
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6905/2 (270 m ²)	3 744,90
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6900/2 (92 m ²)	1 276,04
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6899 (331 m ²)	4 590,97
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6903/2 (496 m ²)	6 879,52
k.ú. Ružomberok - parc. č. 6904 (711 m ²)	9 861,57

k.ú. Ružomberok - parc. č. 30390/1 (671 m ²)	9 306,77
Spolu VŠH	38 933,09
Zaokrúhlená VŠH spolu	38 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 38 900,00 €

Slovom: Tridsaťosemtisícdeväťsto Eur

V Ludrovej dňa 30.10.2024

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.10.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.10.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 30.10.2024.
- Fotodokumentácia.