

Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností :

Ing. Jozef Pavlík,

Liptovský Mikuláš,

tel. číslo

Evidenčné číslo znalca

Zadávateľ :

Silvia Lysá,

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 99/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - KN C novovytvorenej parcely č. 14732/52, k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok podľa GP č. 36672769-088/2024, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : 22 (z toho 11 strán príloh)
Počet vypracovaných vyhotovení znaleckého posudku: 4
Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku: 3

V Liptovskom Mikuláši, dňa 3.12.2024

Povyšujúcim faktorom je, že sa jedná o rekreačnú lokalitu so záujmom o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite.

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferencie :

$$V\text{ŠHpoz} = M * V\text{ŠHmj}$$

M - výmera pozemku v M2

VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota u pozemku v Eur/m2

$$V\text{ŠHmj} = V\text{Hmj} * K\text{pd}$$

VHmj - jednotková východisková pozemku :

Ostatné okresné mesta so sídlom okresných úradov = 9,96 Eur/m2

Kpd - koeficient polohovej diferenciacie

$$K\text{pd} = K\text{s} * K\text{v} * K\text{d} * K\text{p} * K\text{i} * K\text{z} * K\text{r}$$

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14732/52	trvalý tráv. porast	53,00	1/ 1	53,00

Obec: Ružomberok

Východisková hodnota: $V\text{Hmj} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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_p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_r koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_r koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{Mj} = V_{H_{Mj}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	36,71 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 14732/52	$53,00 \text{ m}^2 * 36,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 945,63
Spolu		1 945,63

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 6678 a GP č. 36672769-088/24 - parc. č. 14732/52 (53 m ²)	1 945,63
Všeobecná hodnota celkom	1 945,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 950,00

Slovom: Jedentisícdeväťstopätdesiat Eur

V Liptovskom Mikuláši dňa 03.12.2024

Ing. Jozef Pavlík