

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20241683 z 02.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 2819/3 k.ú. Ružomberok,
pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 15 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

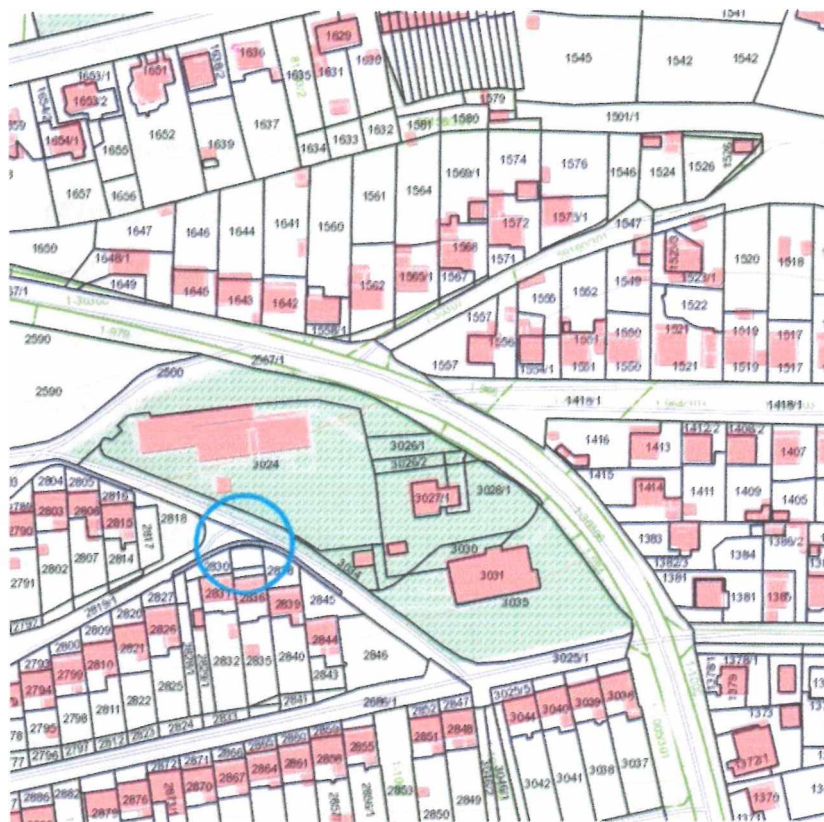
Valaská Dubová, 04.10.2024

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v západnej okrajovej časti, v blízkosti ul. Brezovej. V lokalite Satelity je prevažujúca zástavba rodinných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti. Pozemok tvaru časti kruhu sleduje okraj prístupového chodníka z účelovej komunikácie ul. Brezovej, k zástavbe rodinných domov. Pozemok bude tvoriť príslušenstvo k rodinnému domu s.č. 1771, orient. č. 3.

V mieste boli zrealizované inžinierske - vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, plynovod a telefón. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD. Lokalita je minimálne ovplyvňovaná hlukom z automobilovej dopravy osobných automobilov.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok voľný, nezastavaný, mierne svažitý, tvarove s poloblúkom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká, ťarchy a vecné bremená, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, nie je jeho ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

2.1 Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciacie.

V liste vlastníctva č. 4101 je evidovaný ako ostatná plocha o výmere 7 m². V reálnom stave je predzáhradkou rodinného domu s.č. 1771/3, pozemku parc.č. C KN 2837/1.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich budúceho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Je v súlade s prílohou č. 8 verzie č. 14 Sadzobníka ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pre zónu VIII Satelity ako pozemok **príľahlý**.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

K_S - koeficient všeobecnej situácie

K_V - koeficient intenzity využitia

K_D - koeficient dopravných vzťahov

K_F - koeficient funkčného využitia územia

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

K_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1 List vlastníctva č. 4101

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2819/3	ostatná plocha	7	7,00	1/1	7,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov Lokalita v západnej časti okresného mesta	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vztáhov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy MHD z blízkej zastávky v pešej dostupnosti	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná a rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,3650
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	13,60 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 13,60 \text{ €/m}^2$	95,20 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 04.10.2024, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 95,20 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 2819/3 (7 m ²)	95,20
Spolu VŠH	95,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	95,00

Slovom: Deväťdesiatpäť Eur

Valaská Dubová, 04.10.2024

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 4101 čiastočný k.ú. Ružomberok z 03.10.2024 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 2819/3 k.ú. Ružomberok z 03.10.2024 z katastrálneho portálu aplikácie MAPKA
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku