

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

**Zadávateľ:** Jolana Jurovičová

**Číslo spisu (objednávky):** 104/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 104/2024

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.C-KN 14583/119,14583/120, v katastrálnom území Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

**Počet listov (z toho príloh):** 21 (16)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

## 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 trvalý trávny porast

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v záhradkárskej osade nad sídliskom Baničné. Pozemky sú svahovité, vzhľadom na svoj tvar a veľkosť nie je možné pozemky využiť ako stavebné pozemky. Budú slúžiť ako prístupový chodník k záhradnej chatke p. Jurovičovej.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
14583/119	trvalý tráv. porast	84	84,00	1/1	84,00
14583/120	trvalý tráv. porast	7	7,00	1/1	7,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>91,00</b>

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

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	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
$k_D$ 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)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz	0,80

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 0,80 * 1,00 * 0,80$	0,4928
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4928$	4,91 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 91,00 \text{ m}^2 * 4,91 \text{ €/m}^2$	446,81 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 14583/119	412,44
parcela č. 14583/120	34,37
<b>Spolu</b>	<b>446,81</b>

## III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
trvalý trávny porast - parc. č. 14583/119 (84 m <sup>2</sup> )	412,44
trvalý trávny porast - parc. č. 14583/120 (7 m <sup>2</sup> )	34,37
<b>Spolu VŠH</b>	<b>446,81</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>445,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 445,00 €  
Slovom: Štyristoštyridsaťpäť Eur

V Ludrovej dňa 6.8.2024

Ing. Milena Hamacková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva - čiastočný č.17033 vytvorený cez katastrálny portál dňa 6.8.2024.
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 6.8.2024.
- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv na p.č.C-KN 14583/119 a 1458/120 úradne overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 20.5.2024 pod č.G1-359/2024.
- Fotodokumentácia.