

Znalec: Ing. Milena Hamacková

Zadávateľ: František Faragó,

Číslo spisu (objednávky): 144/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo CKN 6132/2,6132/3,6132/4, k.ú. Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 12 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 2.1.1.1.1 zast. plocha a nádvorie

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v blízkosti centra mesta. Na pozemkoch je postavená garáž objednávateľa posudku. Iné využitie pozemkov sa nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
6132/2	zastavané plochy a nádvorcia	22	22,00	1/1	22,00
6132/3	zastavané plochy a nádvorcia	22	22,00	1/1	22,00
6132/4	zastavané plochy a nádvorcia	22	22,00	1/1	22,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>66,00</b>

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnot. 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,40 * 1,00$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	22,84 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 22,84 \text{ €/m}^2$	1 507,44

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 6132/2	502,48

parc. č. 6132/3	502,48
parc. č. 6132/4	502,48
<b>Spolu</b>	<b>1 507,44</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
zast.plocha a nádvorie - parc. č. 6132/2 (22 m <sup>2</sup> )	502,48
zast.plocha a nádvorie - parc. č. 6132/3 (22 m <sup>2</sup> )	502,48
zast.plocha a nádvorie - parc. č. 6132/4 (22 m <sup>2</sup> )	502,48
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 507,44</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 510,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 510,00 €**

Slovom: Jedentisícpäťstodesať Eur

V Ludrovej dňa 20.11.2024

Ing. Milena Hamacková

### IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.11.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.11.2024.
- Fotodokumentácia.