

Znalec: Ing. Milena Hamacková

Zadávateľ: Iveta Olosová,

Číslo spisu (objednávky): 165/2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 165/2024**

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo C KN 4687/1, k.ú. Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 10 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

**2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Pozemok sa nachádza v okresnom meste Ružomberok, na ul. Plavisko, vedľa obytného domu s.č.460. V súčasnosti tam majú obyvatelia obytného domu umiestnený drobný sklad. Vzhľadom na tvar pozemku nie je na ňom možná výstavba rodinného domu ani inej nehnuteľnosti. Pozemok je využívaný obyvateľmi obytného domu, ktorí prejavili záujem o kúpu tohto pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4687/1	zastavané plochy a nádvoría	325	325,00	1/1	325,00

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	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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, noremdujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,85$	1,3923
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3923$	13,87 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 325,00 \text{ m}^2 * 13,87 \text{ €/m}^2$	4 507,75 €

**III. ZÁVER****REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	13,923
zast.plocha a nádvorie - parc. č. 4687/1 (325 m <sup>2</sup> )	4 507,75

Spolu VŠH	4 507,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 510,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 510,00 €  
Slovom: Štyritisícpäťstodesať Eur

V Ludrovej dňa 10.12.2024

Ing. Milena Hamacková

124
4 507,75
4 510,00

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.12.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.12.2024.
- Fotodokumentácia.