

**Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,**

Zadávateľ: STANISLAV KMEŤ, I

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 1.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34 / 2025

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely registra "E" 30435/303,304 - vodná plocha
(LV č. 17033) k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti.**

Počet listov (z toho príloh): 33(24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Územie, v ktorom sa nachádza parcela C KN 9497 je lokalizované v územnom pláne na zastavanie v zmysle funkčnej plochy B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne.

Časťou parcely 30435/304 prechádza miestne cesta a chodník pre peších.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: neboli zistené.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK - 5009/4 a 5009/5 k. ú. Ružomberok

POPIS

Východiskovú hodnotu uvažujem z okresného mesta Ružomberok, 9,96 eur/m².

Koeficienty uvažujem na základe obhliadky a zistených skutočností nasledovne :

1. Koeficient všeobecnej situácie (0,9-1,0)...0,9

4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov

2. Koeficient intenzity využitia (1,0-1,05)...1,0

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-

3. Koeficient dopravných vzťahov (1)...1

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

4. Koeficient funkčného využitia (1,0-3,0)...1,0

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

5. Koeficient technickej infraštruktúry (1,2 - 1,3)...1,2

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu).

6. Koeficient zvyšujúcich faktorov uvažujem vo výške 1,5, z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti,

7. Koeficient znižujúcich faktorov uvažujem z dôvodu výmery a tvaru parcely je úzky a dlhý - samostatne nie je využiteľný, - 0,8.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 5009/4 | zastavaná plocha a nádvorie | 11,00 | 1/1 | 11,00 |
| 5009/5 | zastavaná plocha a nádvorie | 5,00 | 1/1 | 5,00 |
| Spolu výmera | | | | 16,00 |

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{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, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 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 | 1,00 |
| 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) | 1,00 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote - zvýšený záujem o kúpu pozemkov | 1,50 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) - tvar parcely - výmera | 0,80 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,80$ | 1,4400 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4400$ | 14,34 €/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parceta č. 5009/4 | $11,00 \text{ m}^2 * 14,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 157,74 |
| parceta č. 5009/5 | $5,00 \text{ m}^2 * 14,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 71,70 |
| Spolu | | 229,44 |

III. ZÁVER

VŠH - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| POZEMOK - 5009/4 a 5009/5 k. ú. Ružomberok - parc. č. 5009/4 (11 m ² orientačne) | 157,74 |
| POZEMOK - 5009/4 a 5009/5 k. ú. Ružomberok - parc. č. 5009/5 (5 m ² orientačne) | 71,70 |
| Všeobecná hodnota celkom | 229,44 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlená | 230,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvestotriadsať Eur | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 14.03.2025

Ing. Renáta Lajčiaková

