

Znalec: Sitko Ján Ing.
Adresa: Udavské č.86,067 31 Udavské

evidenčné číslo znalca: 913 107

Zadávateľ: SG Inžiniering s. r. o.
Rusovská cesta 56 851 01 Bratislava - Petržalka
IČO: 50 534 475

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo 20.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 05/2025

Vo veci: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – nových pozemkov KN-C č. 7035/3, 7037/8, a 7037/9 vznikajúcich podľa geometrického plánu č. 44388446-249/24 v k. ú. RUŽOMBEROK, mesto Ružomberok, okres Ružomberok.

Počet strán posudku(z toho príloh): 52 (40) strán, vrátene textu, príloh a znaleckej doložky

Počet vyhotovení: 2 odovzdané originály.

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	1. plochy územi občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,70
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. - pozemky s výrazne zvýšeným zaujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_r koeficient redukujúcich faktorov	9. - závary viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo, cudzia stavba na pozemku, a pod.), 11. - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,70 * 1,25 * 1,50 * 0,50$	1,673438
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,673438$	16,67 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
nová parcela KN-C č. 7035/3	$536,00 \text{ m}^2 * 16,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 935,12
nová parcela KN-C č. 7037/8	$21,00 \text{ m}^2 * 16,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	350,07
nová parcela KN-C č. 7037/9	$25,00 \text{ m}^2 * 16,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	416,75
Spolu		9 701,94

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – nových pozemkov KN-C č. 7035/3, 7037/8, a 7037/9 vznikajúcich podľa geometrického plánu č. 44388446-249/24 v k. ú. RUŽOMBEROK, mesto Ružomberok, okres Ružomberok.

Odpoveď znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – nových pozemkov KN-C č. 7035/3, 7037/8, a 7037/9 vznikajúcich podľa geometrického plánu č. 44388446-249/24 v k. ú. RUŽOMBEROK, mesto Ružomberok, okres Ružomberok, bolo vykonané metódou polohovej diferenciacie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k. ú. Ružomberok - nová parcela KN-C č. 7035/3 (536 m ²)	8 935,12
Pozemok k. ú. Ružomberok - nová parcela KN-C č. 7037/8 (21 m ²)	350,07
Pozemok k. ú. Ružomberok - nová parcela KN-C č. 7037/9 (25 m ²)	416,75
Všeobecná hodnota celkom	9 701,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisíc sedemsto Eur	

V Udavskom, dňa 10.01.2025

Ing. Ján Sitko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 20.12.2024
2. Geometrický plán č. 44388446-249/24
3. Výpis z katastra nehnuteľností z LV č. 17033 k.ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
5. Vyjadrenia správcov inžinierskych sietí
6. Územnoplánovacia dokumentácia mesta Ružomberok
7. Fotodokumentácia