

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

Zadávateľ: MAB s.r.o., Ľ. Fullu 3088/50, 841 05 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 36/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 36/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.14885/2, 9865/4, 9871 (podľa geometrického plánu), k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 22 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Kópia katastrálnej mapy a geometrický plán boli porovnané so skutkovým stavom dňa 5.3.2025 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nich zakreslenému.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Pozemky parc.č.14885/2, 9865/4, 9871, (podľa geometrického plánu), k.ú.Ružomberok

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 k.ú.Ružomberok**

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v mestskej časti Biely Potok, na ul.Korytnická. Jedná sa o dovysporiadanie pozemkov pri penzióne a reštaurácii Koliba pod Vlkolíncom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14885/2	trvalý tráv. porast	232	232,00	1/1	232,00
9865/4	zastavané plochy a nádvoria	3	3,00	1/1	3,00
9871	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	1/1	17,00
Spolu výmera					252,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	0,90
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)	1,10
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	1,20
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezábezpečný prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobiazpečujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,20 * 1,00$	1,4969
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4969$	14,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 252,00 \text{ m}^2 * 14,91 \text{ €/m}^2$	3 757,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 14885/2	3 459,12
parc. č. 9865/4	44,73
parc. č. 9871	253,47
Spolu	3 757,32

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zast.plochy - parc. č. 14885/2 (232 m ²)	3 459,12
zast.plochy - parc. č. 9865/4 (3 m ²)	44,73
zast.plochy - parc. č. 9871 (17 m ²)	253,47
Spolu VŠH	3 757,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 760,00

Slovom: Tritisíc sedemsto šesťdesiat Eur

V Ludrovej 13.3.2025

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k.ú.Ružomberok zo dňa 5.3.2025, vydaný Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k.ú.Ružomberok zo dňa 5.3.2025, vydaný Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor.
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Ružomberok, vydaná Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 5.3.2025.
- Geometrický plán na rozdelenie, oddelenie, určenie vl.práv, zameranie objektu p.č. 8689/9, 9871, 14884/3, 14885/14-15, 14886/4, na vydanie kolaudačného rozhodnutia a zmenu druhu pozemku.
- Fotodokumentácia.