

Znalec: Ing. Peter Caban, Hlavná 461/32, 03491 Ľubochňa , evidenčné číslo 910387, č.tel.0903/806630

Zadávateľ: **Mgr. Miroslava Tomusová, I**

Číslo spisu (objednávky): 04/2025



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 04/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemkov C KN parc.č. 8857/3 a parc.č. 8860/2, v k. ú. Ružomberok**, pre účely prevodu.

Počet listov (z toho príloh):20 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení:2

bez dopadu na cenu nehnuteľnosti

Typ nehnuteľnosti

6	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,425	6	8,55
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,425	5	7,13
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,425	7	9,98
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,425	7	9,98
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,425	9	12,83
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,265	7	1,86
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,425	20	28,50
Spolu				180	183,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 183,53 / 180$	1,02
Všeobecná hodnota	$VSH_5 = TH * k_{PD} = 0,00 \text{ €} * 1,020$	0,00 €

2.2 POZEMKY**2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.2.1.1 GP č.36672769-043/25****POPIS**

Pozemky KN-C parc. č. 8857/3 - orná pôda o výmere 177 m² a KN-C parc. č. 8860/2 - orná pôda o výmere 254 m², ktoré vznikli rozdelením podľa GP č. 36672769-043/25, ako diely č. 2, 4, 6 z KN-C parc. č. 8857/3, 8858/3 a 8859/3 a diel č. 1 z pôvodnej parcely KN-E parc. č. 2920/13. Pozemky sú rovinnaté s juhozápadnou orientáciou, nachádzajú sa v extraviláne okrajovej časti mesta Ružomberok v miestnej časti Biely Potok.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8857/3	orná pôda	177,00	1/1	177,00
8860/2	orná pôda	254,00	1/1	254,00
Spolu výmera				431,00

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, obytne zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytne 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	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_t 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 0,80$	1,5552
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,5552$	15,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8857/3	$177,00 \text{ m}^2 * 15,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 741,73
parcela č. 8860/2	$254,00 \text{ m}^2 * 15,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 934,46
Spolu		6 676,19

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Názov:

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
-------	------	---------	---------	---------------

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
GP č.36672769-043/25	8857/3	177,00
GP č.36672769-043/25	8860/2	254,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
GP č.36672769-043/25 - parc. č. 8857/3 (177 m ²)	2 741,73
GP č.36672769-043/25 - parc. č. 8860/2 (254 m ²)	3 934,46
Všeobecná hodnota celkom	6 676,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisíc sedemsto Eur	



V Eubochni, dňa 23.03.2025

Ing. Caban Peter

Návrh GP – Pracovná verzia

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel		Kraj <i>Žilinský</i>	Okres <i>Ružomberok</i>	Obec <i>Ružomberok</i>	
		Kat. územie <i>Ružomberok</i>	Číslo plánu <i>36672769-043/25</i>	Mapový list č. <i>Ružomberok 1-8/13</i>	
		GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na zlúčenie, úpravu hranice a určenie vlastníckych práv k pozemku C-KN p.č. 8860/2</i>			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <i>07.03.2025</i>	Meno: <i>Ing. Marín Mičuda</i>	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené <i>kotíkmi</i>		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>7549</i>		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Hranice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					



9922/3 → Revúca



VÝKAZ VÝMER

1803

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
PK vložky	parcely									ha	m ²			ha
LV	KN-E	KN-C												
Stav právny														
17033	2-2920/13		310	orná p.	1	8860/2	254		(2-2920/13	56	orná p.)	Doterajší		
17033		8857/3	83	orná p.	2	8857/3	70		8857/3	177	orná p. 1	Tomusová Miroslava		
					3	8858/3	13							
					2		8857/3	70						
					4		8858/3	72						
					6		8859/3	35						
17033		8858/3	86	orná p.	4	8857/3	72		8858/3	33	orná p. 1	Mesto Ružomberok		
					5	8858/3	14					Námestie A. Hlinku 1		
					3		8857/3	13				Ružomberok		
					5		8858/3	14						
					7		8859/3	6						
17033		8859/3	41	orná p.	6	8857/3	35		8859/3		zaniká			
					7	8858/3	6							
					1		2-2920/13	254	8860/2	254	orná p. 1	Tomusová Miroslava		
Spolu:			520			464		464		520				
Stav podľa registra C KN														
17033		8857/3	83	orná p.					8857/3	177	orná p. 1	ako v stave právnom		
17033		8858/3	86	orná p.					8858/3	33	orná p. 1	ako v stave právnom		
17033		8859/3	41	orná p.					8859/3		zaniká			
		8860/2	100	orná p.					8860/2	254	orná p. 1	ako v stave právnom		
		8861/2	180	orná p.					8861/2	26	orná p. 1	Doterajší		
Spolu:			490							490				
Legenda: kód spôsobu využívania 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sú pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu														



Fotodokumentácia



Pohl'ad južný



Pohl'ad severný