

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

tel

Zadávatel':

GALMM, s.r.o. Ružomberok ul. J. Jančeka 39

IČO: 31579736 DIČ: 2020430588 IČ DPH: SK2020430588

Číslo objednávky: 10251095 z 14.08.25

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 36/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. E KN 30380/302 k.ú. Ružomberok,
pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 15 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 18.08.2025

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciácie.

V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Ružomberok je jeho využitie určené na prístup do areálu GALMM, bez možnosti inej zástavby.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvár, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel jeho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1 List vlastníctva č. 17033

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
30380/302	zastavané plochy a nádvoria	25	25,00	1/1	25,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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	1,20
k _V koeficient intenzity	5. rodinné domy, nebytové stavby pre priemysel, zdravotníctvo so štandardným vybavením	1,00

využitia		
k_D		
koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F		
koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z		
koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,9700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9700$	29,58 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 29,58 \text{ €/m}^2$	739,50 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.08.2025, ktorú by táto mala 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 739,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 30380/302 (25 m ²)	739,50
Spolu VŠH	739,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	740,00

Slovom: Sedemstoštyridsať Eur

Valaská Dubová, 18.08.2025

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- čiastočný list vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok z 16.08.2025 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. E KN 1-30380/302 k.ú. Ružomberok z 16.08.2025
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku