

Znalec: Ing.Milena Hamacková,

Zadávateľ: Ladislav Bombek,

Číslo spisu (objednávky): 130/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 130/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo C KN podľa geometrického plánu 3656/8 (oddelené od pozemkov reg"E" parc.č.1558/302,30326), k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 14 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok parc.č.3656/8 vznikol oddelením od pozemkov reg "E" parc.č.1558/302 a 30326. Pozemok sa nachádza na ul. Jelence, pred rodinným domom s.č.5662, ktorého vlastníkom je p.Bombek s manželkou. Nepredpokladá sa iné využitie pozemku ako doterajšie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3656/8	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00

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, 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	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	1,05
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)	1,30
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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,0713
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0713$	30,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 26,00 \text{ m}^2 * 30,59 \text{ €/m}^2$	795,34 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3656/8 (26 m ²)	795,34
Spolu VŠH	795,34
Zaokrúhlená VŠH spolu	800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 800,00 €

Slovom: Osemsto Eur

V Ludrovej dňa 25.8.2025

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.8.2025.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.8.2025.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku a určenie vlastníckeho práva parc.č.3656/8, č. plánu 43659381-53/2025.
- Fotodokumentácia.