

Znalec: Ing. arch. Július Facuna, Odbojárov 1956/5, 026 01 Dolný Kubín

Zadávateľ: INTERKO s.r.o. Bystrická cesta 1920/1 Ružomberok

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov parc.č.KN 14187/2 o výmere 65 m², parc.č.13840/2 o výmere 58 m², na základe geometrického plánu č.44388446-092/25 v k.ú. Ružomberok v obci Ružomberok na ulici Čutkovská, pre účel prevodu nehnuteľnosti spojený so zápisom geometrického plánu do katastra nehnuteľnosti.

Počet listov posudku (z toho príloh): 13 (z toho 5 listy príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č.3 tabuľky Č.E.3.1. vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033 - čiastočný v k.ú. Ružomberok zo dňa 06.08.2025

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc.č.877/1 o výmere 1733 m²

Časť B: Vlastníci

1 Mesto Ružomberok Nám.A.Hlinku 1 Ružomberok SR spoluvlastnícky podiel 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 04.08.2025

d) Technická dokumentácia:

Geometrický plán č.44388446-092/25 vyhotovený IGEO s.r.o. Brnoláková 27 Ružomberok

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17033 - čiastočný v k.ú. Ružomberok zo dňa 06.08.2025

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

Pozemok pozemkov parc.č.KN 14187/2 o výmere 65 m², parc.č.13840/2 o výmere 58 m²

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa pozemky pozemkov parc.č.KN 14187/2 o výmere 65 m², parc.č.13840/2 o výmere 58 m². Pozemky sú v intraviláne mesta na ulici Čutkovská.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14187/2	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	65,00
13840/2	zastavaná plocha a nádvorie	58,00	1/1	58,00
Spolu výmera				123,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	4,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,0560$	40,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 14187/2	$65,00 \text{ m}^2 * 40,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 626,00
parc. č. 13840/2	$58,00 \text{ m}^2 * 40,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 343,20
Spolu		4 969,20

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie
 VŠH pozemkov = 4 969,20 EUR

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
č.1 - parc. č. 14187/2 (65 m ²)	2 626,00
č.1 - parc. č. 13840/2 (58 m ²)	2 343,20
Spolu pozemky (123,00 m²)	4 969,20
Všeobecná hodnota celkom	4 969,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 970,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícdeväťstosedemdesiat Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 07.08.2025

Ing. arch. Július Facuna