

**Znalec:** Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

**Tel:** 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

**Zadávateľ:** Mesto Ružomberok ,Nám. A.Hlinku 1098/1 , Ružomberok , PSČ 034 01

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 20210932 zo dňa 24.08.2021

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 225/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 6013 v ulici **Malé domky** v Ružomberku a pozemkov C KN par.č. 16545 , par.č. 16547 , par.č.16585, par.č.16586, par.č.16534,par.č.165/43 , par.č.16536/1, par.č.16536/3,par.č.16538,par.č.16540,par.č.16550 , par.č.16531/2, par.č.16532 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel majetkovoprávneho vysporiadanie .

**Počet strán (z toho príloh):** 24 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\check{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V\check{S}HMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov

k<sub>f</sub> - koeficient funkčného využitia územia

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry

k<sub>z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov

k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

##### 3.2.1.1 LV 4101

###### POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Malé domky . Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť , služby, športové a kultúrne zariadenia. Na par.č. 16545 stojí rodinný dom súp.č. 6013 , parcela č. 16547 je záhrada pri dome. Dostupnosť do centra mesta je cca 10 minút cesty peši , k zastávke autobusu a vlaku do 5 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú .V okolí je zástavba rodinných domov bytových domov predajňa potravín. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnatom teréne .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
16545	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
16547	záhrada	139,00	1/1	139,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>229,00</b>

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do do 50 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (	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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,3338$	<b>13,28 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 16545	$90,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 195,20
parcela č. 16547	$139,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 845,92
<b>Spolu</b>		<b>3 041,12</b>

**3.2.1.2 LV 4101****POPIS**

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Malé domky. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Pozemky par.č. 16585 a 16586 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6081, pozemok par.č. 16534 leží pri rodinnom dome súp.č. 6016, pozemok par.č. 16543 leží pri rodinnom dome súp.č. 6400, pozemky par.č. 16536/1 a 16536/3 ležia pri rodinnom dome súp.č. 66418, pozemky par.č. 16538 a 16540 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6015, pozemky par.č. 16531/2 a 16532 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6017, pozemok par.č. 16550 leží pri rodinnom dome súp.č. 6432. Dostupnosť do centra mesta je cca 10 minút cesty peši, k zastávke autobusu a vlaku do 5 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V okolí je zástavba rodinných domov bytových domov predajňa potravín. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
16531/2	záhrada	53,00	1/1	53,00
16532	záhrada	20,00	1/1	20,00
16534	záhrada	135,00	1/1	135,00
16536/1	záhrada	68,00	1/1	68,00
16536/3	záhrada	45,00	1/1	45,00
16538	záhrada	133,00	1/1	133,00
16540	záhrada	137,00	1/1	137,00
16543	záhrada	128,00	1/1	128,00
16550	záhrada	148,00	1/1	148,00
16585	záhrada	50,00	1/1	50,00

16586	záhrada	84,00	1/1	84,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 001,00</b>

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,3338$	<b>13,28 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 16531/2	$53,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	703,84
parcels č. 16532	$20,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	265,60
parcels č. 16534	$135,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 792,80
parcels č. 16536/1	$68,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	903,04
parcels č. 16536/3	$45,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	597,60
parcels č. 16538	$133,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 766,24
parcels č. 16540	$137,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 819,36
parcels č. 16543	$128,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 699,84
parcels č. 16550	$148,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 965,44
parcels č. 16585	$50,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	664,00
parcels č. 16586	$84,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 115,52
<b>Spolu</b>		<b>13 293,28</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č. 6013	3 159,76
<b>Pozemky</b>	
LV 4101 - parc. č. 16545 (90 m <sup>2</sup> )	1 195,20
LV 4101 - parc. č. 16547 (139 m <sup>2</sup> )	1 845,92
LV 4101 - parc. č. 16531/2 (53 m <sup>2</sup> )	703,84
LV 4101 - parc. č. 16532 (20 m <sup>2</sup> )	265,60
LV 4101 - parc. č. 16534 (135 m <sup>2</sup> )	1 792,80
LV 4101 - parc. č. 16536/1 (68 m <sup>2</sup> )	903,04
LV 4101 - parc. č. 16536/3 (45 m <sup>2</sup> )	597,60
LV 4101 - parc. č. 16538 (133 m <sup>2</sup> )	1 766,24
LV 4101 - parc. č. 16540 (137 m <sup>2</sup> )	1 819,36
LV 4101 - parc. č. 16543 (128 m <sup>2</sup> )	1 699,84
LV 4101 - parc. č. 16550 (148 m <sup>2</sup> )	1 965,44
LV 4101 - parc. č. 16585 (50 m <sup>2</sup> )	664,00
LV 4101 - parc. č. 16586 (84 m <sup>2</sup> )	1 115,52
<b>Spolu pozemky (1 230,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>16 334,40</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>19 494,16</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>19 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícpäťsto Eur</b>	

V Dolnom Kubíne, dňa 10.09.2021

Ing. Marián Pilka

