

Znalec: Ing. Peter Caban, Hlavná 461/32, 03491 Lubochňa, evidenčné číslo 910387,

Zadávateľ: Ľuboš Hyravý,

Číslo spisu (objednávky): 11/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty **pozemku C-KN parc. č. 4038/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m²**, **pozemku C-KN parc.č. 4023- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²** a **pozemku C-KN parc.č. 7659/27- trvalý trávny porast o výmere 7 m²**, v **k. ú. Ružomberok**, v zmysle Geometrického plánu č.43659381-21/2025, pre účely prevodu od Mesta Ružomberok.

Počet listov (z toho príloh):18 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení:2

	bez zmeny				
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	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	$VSH_S = TH * k_{PD} = 0,00 \text{ €} * 1,020$	0,00 €

2.2 POZEMKY**2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.2.1.1 LV č.17033- čiastočný****POPIS**

Pozemok C-KN parc. č. 4038/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², pozemok C-KN parc.č. 4023, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m² a pozemok C-KN parc.č. 7659/27, trvalý trávny porast o výmere 4 m², v k.ú. Ružomberok sú mierne svahovité s východnou orientáciou, nachádzajú sa v okrajovej časti mesta Ružomberok na ulici Baničné, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4038/2	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
4023	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
7659/27	trvalý tráv. porast	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				68,00

Obec: Ružomberok
 Východisková hodnota: $VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,9250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9250$	29,13 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4038/2	$24,00 \text{ m}^2 * 29,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	699,12
parcels č. 4023	$37,00 \text{ m}^2 * 29,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 077,81
parcels č. 7659/27	$7,00 \text{ m}^2 * 29,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	203,91
Spolu		1 980,84

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Názov:

Hlavné stavby:

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

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV č.17033- čiastočný	4038/2	24,00
LV č.17033- čiastočný	4023	37,00
LV č.17033- čiastočný	7659/27	7,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV č.17033- čiastočný - parc. č. 4038/2 (24 m ²)	699,12
LV č.17033- čiastočný - parc. č. 4023 (37 m ²)	1 077,81
LV č.17033- čiastočný - parc. č. 7659/27 (7 m ²)	203,91
Všeobecná hodnota celkom	1 980,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 980,00

Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícdeväťstoosemdesiat Eur

V Lubochni, dňa 24.05.2025

Ing. Caban Peter