

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávateľ: Emil Saniga Liptovské Revúce 122 okr. Ružomberok

Číslo objednávky: 11.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 3/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 14591/19, 14591/57, 14591/59, 14591/60, 14591/61, 14591/64, 14591/87 k.ú. Ružomberok, pre účel zámennej zmluvy s vlastníkom Mestom Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 32 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 12.01.2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 11.01.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. C KN 14591/19, 14591/57, 14591/59, 14591/60, 14591/61, 14591/64, 14591/87 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Zámenná zmluva s vlastníkom Mestom Ružomberok.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a zamerania nehnuteľností 11.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 12.01.2024

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

5.2 Získané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva č. 4101, 6678 k.ú. Ružomberok zo dňa 11.01.2024, vytvorené cez katastrálny portál.

Kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 11.01.2024, vytvorené cez katastrálny portál aplikáciu ZBGIS.

Obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaných pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zákona č.65/2018 Z.z. a vyhlášky MS SR č.228/2018 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v Žiline Ústav súdneho inžinierstva Žilina, november 2010.

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré by mali 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 neprímeranou pohnútkou.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používa metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Metóda porovnávania

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Výnosová metóda

Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože oceňované pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**Polohová diferenciacia.**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = M * (\text{VHMJ} * \text{KPD}) \quad (\text{€})$$

kde

- M – počet merných jednotiek (výmera pozemku)
- VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- KPD – koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$\text{VŠH}_{\text{MJ}} = \text{VH}_{\text{MJ}} \cdot \text{KPD} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} €/m ²
a) Bratislava	
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 4101, 6678 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4101**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 14591/19 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 2188 m²
parc.č. 14591/57 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 117 m²
parc.č. 14591/59 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 28 m²
parc.č. 14591/60 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 28 m²
parc.č. 14591/61 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 19 m²
parc.č. 14591/64 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 421 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci:

Vlastník

Poradové číslo

Spoluvlastnícky podiel

1 Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737

1/1

Plomba vyznačená na základe Z-2709/2023 (Rozhodnutie o vyvlastnení.)

Titul nadobudnutia

Iné údaje

Pre oceňované pozemky bez zápisu.

Poznámky

Pre oceňované pozemky bez zápisu.

C. Ťarchy:

Pre oceňované pozemky bez tiarch.

List vlastníctva č. 6678**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 14591/87 ostatná plocha o výmere 598 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

107 Ochranné pásmo chráneného územia

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
Poradové číslo		
1 Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737		1/1

Plomba vyznačená na základe Z-2709/2023 (Rozhodnutie o vyvlastnení.)
Titul nadobudnutia

Iné údaje

Pre oceňované pozemky bez zápisu.

Poznámky

Pre oceňované pozemky bez zápisu.

C. Ťarchy:

Pre oceňované pozemky bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 11.01.2024, za účasti objednávateľa posudku a budúceho vlastníka nehnuteľností pána Emila Sanigu.

d) Technická dokumentácia:

Na ocenenie pozemkov sa nevyžaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných ani geodetických údajoch katastra. Oceňované pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a evidované v listoch vlastníctva č. 4101, 6678k.ú. Ružomberok.

Kópie listov vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parc. č. C KN 14591/19, 14591/57, 14591/59, 14591/60, 14591/61, 14591/64, 14591/87 k.ú. Ružomberok.

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

Stavby ktorými boli zastavané oceňované pozemky nie sú predmetom tohoto znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Ružomberok, v južnej okrajovej časti, v lokalite zástavby rodinných domov a stavieb občianskej vybavenosti (penzión Gejdák, záhradková osada, stavby vodárenskej spoločnosti). Prístupné sú z ulice Cesta na Vlkolíncec, kde boli zrealizované inžinierske siete – vodovod a elektrická sieť. Odkanalizovanie areálu do žumpy. Kanalizácia ani plynovod neboli v tejto časti mesta zrealizované. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD na ul. Šoltésovej, s pešou dostupnosťou. Lokalita je len čiastočne ovplyvňovaná hlukom z osobnej automobilovej dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky pozemky parc.č. C KN 14591/19, 14591/57, 14591/59, 14591/60, 14591/61, 14591/64, tvoria súčasť areálu penziónu Gejdák. Pozemok parc.č. C KN 14591/19 evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie vytvára prístupovú komunikáciu a parkoviisko k hlavnej stavbe areálu s.č. 907 – ovčínu-agroturistiky. Prevažná časť ostatných oceňovaných pozemkov je zastavaná stavbami: na parc.č. C KN

14591/57 Prevádzková budova - budova pre ubytovanie s.č. 5591, pozemok parc.č. C KN 14591/59 zastavaný salašom – pre ubytovanie s.č. 5598, pozemok parc.č. C KN 14591/60 zastavaný výrobnou kolibou s.č. 5592, pozemok parc.č. C KN 14591/61 zastavaný salašom – pre ubytovanie s.č. 5590. Predmetné stavby sú evidované na liste vlastníctva č. 4248 k.ú. Ružomberok vo vlastníctve GEJDÁK, s. r. o., Cesta na Vlkolínec 907/17, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 45975426 a nie sú predmetom ocenenia v tomto znaleckom posudku. Na pozemku parc.č. C KN 14591/64 bola postavená stavba ovčína, bez súpisného čísla.

Pozemok parc.č. C KN 14591/87 evidovaný na liste vlastníctva č. 6678 ako ostatná plocha, sa nachádza v okrajovom území plánovanej zástavby rodinných domov IBV Gejdák.

Ich využitie na iné účely je s prihliadnutím na jestvujúcu zastavanosť a plánovanú realizáciu inžinierskych sietí pre zástavbu rodinných domov IBV Gejdák značne obmedzené.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká ťarchy a vecné bremená, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľností.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, nie je ich ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

Ochranné pásmo pozemku evidované v liste vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok bolo zapísané v súvislosti jeho susedstva s genofondovou lokalitou GL 21 – Slatina pod Gejdákom. Projektované inžinierske siete túto skutočnosť rešpektujú.



2.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

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

Oceňované pozemky v areáli penziónu Gejdák sú po stavebných úpravách rovinaté, v časti mierne svažité. Pozemok parc.č. C KN 14591/87 tvarovo lichobežníkový, prináležiaci k plochám projektovaným pre realizáciu IBV Gejdák, je evidovaný ako ostatná plocha, v dobe obhliadky s porastom krovinami.

V dobe obhliadky je možné napojenie pozemkov len na zrealizované inžinierske siete – vodovod a elektrickú sieť v areáli penziónu.

Stanovená VŠH pozemkov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich využitia v danej lokalite ako **zastavané plochy**, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

U pozemku parc.č. C KN 14591/87 sa predpokladá jeho využitie ako pastva pre dobytok farmy Gejdák. Ocenený je samostatne.

Ocenenie pozemkov je v súlade s prílohou č. 8 AKT MsZ č. 001 (verzia č. 13) sadzobníkov cien pozemkov pre lokalitu X. zóna Baničné a Pod skalami, do ktorej areál penziónu Gejdák s prístupom z komunikácie Cesta na Vlkolínec spadá.

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

M - výmera pozemku v m²

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

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * K_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

V_{HMJ} - 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. 4101

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14591/19	zastavané plochy a nádvorja	2188	2188,00	1/1	2188,00
14591/57	zastavané plochy a nádvorja	117	117,00	1/1	117,00
14591/59	zastavané plochy a nádvorja	28	28,00	1/1	28,00
14591/60	zastavané plochy a nádvorja	28	28,00	1/1	28,00
14591/61	zastavané plochy a nádvorja	19	19,00	1/1	19,00
14591/64	zastavané plochy a nádvorja	421	421,00	1/1	421,00
Spolu výmera					2 801,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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 zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Lokalita jestvujúcej zástavby v areáli Gejdák a plánovaných rodinných domov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rekreačné stavby so štandardným vybavením Areál penziónu Gejdák vrátane športoviska	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca MHD v pešej dostupnosti	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná a rekreačná poloha	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny, telefón	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,30 * 1,00$	2,9736
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9736$	29,62 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 2\,801,00 \text{ m}^2 * 29,62 \text{ €/m}^2$	82 965,62 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 14591/19	64 808,56
parcela č. 14591/57	3 465,54
parcela č. 14591/59	829,36
parcela č. 14591/60	829,36
parcela č. 14591/61	562,78
parcela č. 14591/64	12 470,02
Spolu	82 965,62

2.2 List vlastníctva č. 6678

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14591/87	ostatná plocha	598	598,00	1/1	598,00

2.2.1 Metóda polohovej diferenciacie

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 zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Lokalita plánovanej zástavby rodinných domov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby Projektovaná zástavba rodinných domov	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca MHD v pešej dostupnosti	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie Plánovaná realizácia inžinierskych sietí – komunikácie, vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,5783
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5783$	5,76 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 598,00 \text{ m}^2 * 5,76 \text{ €/m}^2$	3 444,48 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností 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 ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 12.01.2024, ktorú by tieto mali 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 neprímeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

86 410,10 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/19 (2 188 m ²)	64 808,56
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/57 (117 m ²)	3 465,54
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/59 (28 m ²)	829,36
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/60 (28 m ²)	829,36
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/61 (19 m ²)	562,78
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 14591/64 (421 m ²)	12 470,02
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14591/87 (598 m ²)	3 444,48
Spolu VŠH	86 410,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	86 400,00

Slovom: Osemdesiatšesťtisícštyristo Eur

Valaská Dubová, 12.01.2024

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- listy vlastníctva č. 4101, 6678 k.ú. Ružomberok z 11.01.2024 katastrálneho portálu – čiastočné kópie
- kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 11.01.2024 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov