

---

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

tel. 0905 251999 e-mail: pavlikr@isf.sk

**Zadávateľ:** Ladislav Záchej  
v zastúpení Peter Kulašík

**Číslo objednávky:** 11.09.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 4679/5 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán** (z toho príloh) : 18 (7)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

Valaská Dubová, 13.09.2024

## 2.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

V liste vlastníctva č. 17033 je evidovaný ako orná pôda o výmere 911 m<sup>2</sup>. V reálnom stave je zastavanou plochou k prístupovej komunikácii obytných domov ul. K. Sidora. Ocenená je výmera podľa GP č. 018/2018 parc.č. C KN 4679/5 výmery 43 m<sup>2</sup>.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvár, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich budúceho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Je v súlade s prílohou č. 8 verzie č. 13 Sadzobníka ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pre zónu VII Stred.

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

M<sub>i</sub> - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

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

V<sub>HMJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

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

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 pozemku

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov

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

## 2.1 Geometrický plán č. 018/2018

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4679/5	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov Lokalita v južnej časti okresného mesta	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. bytové a nebytové domy so štandardným vybavením	1,05

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy MHD z blízkej zastávky v pešej dostupnosti	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná a rekreačná poloha	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť Možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 1,00$	2,9812
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9812$	<b>29,69 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 43,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ €/m}^2$	1 276,67 €

## 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 jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 13.09.2024, ktorú by táto mala 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 neprimeranou pohnútkou.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 276,67 €

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Geometrický plán č. 018/2018 - parc. č. 4679/5 (43 m <sup>2</sup> )	1 276,67
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 276,67</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 280,00</b>

Slovom: Jedentisícdivestoosemdesiat Eur

Valaská Dubová, 13.09.2024

Ing. Peter Pavlík

## IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok z 11.09.2024 z katastrálneho portálu - čiastočná kópia
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. E KN 2027/169 k.ú. Ružomberok z 13.09.2024 z katastrálneho portálu aplikácie MAPKA
- geometrický plán č. 018/2018
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku