

**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:** Ivan Medek

**Číslo objednávky:** 20.08.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 14201/3, oddeleného geometrickým plánom č. 081-1/23 z pozemku parc.č. E KN 40530 k.ú. Ružomberok, evidovaného na liste vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu na objednávateľa.

**Počet strán** (z toho príloh) : 17(6)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

Valaská Dubová, 22.08.2024

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v západnej okrajovej mestskej časti Černová. V lokalite je prevažujúca zástavba rodinných domov s príslušenstvom. Pozemok tvorí príslušenstvo k rodinnému domu s.č. 8284, orient. č. 4 na ul. A. Hlinku. V lokalite boli zrealizované inžinierske - vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrická sieť. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD. Lokalita je čiastočne ovplyvňovaná hlukom z automobilovej dopravy.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok v časti zastavaný novostavbou rodinného domu s.č. 8284 a oporným múrom od miestnej komunikácie. Pozemok je tvarove zalomený. **Nevhodný je na akúkoľvek zástavbu.**

### 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 nehnuteľnosti.

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

## 2.1 Metóda polohovej diferenciacie

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

V liste vlastníctva č. 17033 je evidovaný ako ostatná plocha – súčasť miestnej komunikácie A. Hlinku. V reálnom stave je príslušenstvom k rodinnému domu. Ocenená je výmera podľa GP č. 081-1/23 4 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH<sub>MJ</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. 081-1/23**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
14201/3	zastavané plochy a nádvoría	4	4,00	1/1	4,00

Obec: Ružomberok  
 Výhodisková 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 obyvateľov Lokalita v západnej časti okresného mesta, m.č. Černová	1,10
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a nebytové stavby pre kultúru, školstvo so štandardným vybavením Prevažujúca zástavba rodinných domov s príslušenstvom	1,00
$k_D$ 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 poloha	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť Možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných siet)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4300
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4300$	<b>14,24 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 14,24 \text{ €/m}^2$	56,96 €

### III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti 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 22.08.2024, 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 diferenciácie: 56,96 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Geometrický plán č. 081-1/23 - parc. č. 14201/3 (4 m <sup>2</sup> )	56,96
<b>Spolu VŠH</b>	<b>56,96</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>57,00</b>

Slovom: Päťdesiatšedem Eur

Valaská Dubová, 22.08.2024

r Pavlík

### IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok z 20.08.2024 z katastrálneho portálu - čiastočná kópia
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. E KN 3-40530 k.ú. Ružomberok z 20.08.2024 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- geometrický plán č. 081-1/23
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku