

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

Zadávatel'ka: Lívia Culková

Číslo objednávky: 08.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 4239 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 41 (31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 27.01.2025

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v južnej okrajovej časti, v blízkosti ul. Cesta na Vlkolínec. V lokalite je prevažujúca zástavba obytných a rodinných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti. Pozemok je zastavaný radovou garážou s.č. 2898.

Prístup je z účelovej komunikácie k zástavbe radových garáží, napojenej na ul. Cesta na Vlkolínec. V mieste boli zrealizované inžinierske - vodovod, kanalizácia, elektrická sieť. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD. Lokalita je minimálne ovplyvňovaná hlukom z automobilovej dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok zastavaný radovou garážou. Pôvodne mierne svažité, zástavbou garáže upravený do roviny, tvarove obdĺžnikový.

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. 4101 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m². V reálnom stave je zastavaný radovou garážou s.č. 2898. Ocenená je výmera podľa listu vlastníctva č. 4101, parc.č. C KN 4239 výmery 21 m².

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich 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 X Baničné a pod skalami.

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

M - výmera pozemku v m²

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

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

VH_{MJ} - 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]
4239	zastavané plochy a nádvoría	21	21	1/1	21

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné a bytové domy, nebytové stavby pre školstvo, kultúru so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Zástavka MHD v pešej dostupnosti	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná poloha	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť Možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí - miestne rozvody vody, elektriny	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,45
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,45 * 1,00$	2,9406
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9406$	29,29 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 21,00 \text{ m}^2 * 29,29 \text{ €/m}^2$	615,09 €

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 27.01.2025, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 615,09 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 4239 (21 m ²)	615,09
Spolu VŠH	615,09
Zaokrúhlená VŠH spolu	620,00

Slovom: Šesťstodvadsať Eur

Malacká Dubová, 27.01.2025

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

Objednávka posudku

List vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok z 27.01.2025 z katastrálneho portálu

Kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 4239 k.ú. Ružomberok z 27.01.2025 z katastrálneho portálu

Fotodokumentácia oceňovaného pozemku