

**Ing. Peter Pavlík** 034 96  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

---

**Zadávatel':** Peter Mišík I

**Číslo objednávky:** 03.12.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 65/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 9080/2 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán** (z toho príloh) : 19 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

Valaská Dubová, 05.12.2024

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Pozemok parc. č. C KN 9080/2 k.ú. Ružomberok

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Oceňovaná nehnuteľnosť parc. č. C KN 9080/2 sa nachádza v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v južnej okrajovej mestskej časti Biely Potok. V lokalite je prevažujúca zástavba rodinných domov a stavieb občianskej vybavenosti s príslušenstvom. Pozemok tvorí príslušenstvo k rodinnému domu s.č. 7251, orient. č. 3 na ul. Pod Dielcom, v blízkosti križovatky s ul. Školskou. Pôvodne bol okrajom miestnej komunikácie ul. Pod Dielcom. V mieste boli z inžinierskych sietí zrealizované vodovod, kanalizácia a elektrická sieť. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD. Lokalita je len čiastočne ovplyvňovaná hlukom z automobilovej dopravy.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky je pozemok zastavaný vstupom do rodinného domu s.č. 7251 a garáže, v časti chodníkom so spevneným povrchom zámkovou dlažbou v okraji miestnej komunikácie. Pozemok tvarovo značne obdĺžnikový, mierne svažitý. **Z dôvodu jeho čiastočnej zastavanosti nie je nevhodný na akúkoľvek inú 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.

Z pohľadu jeho využitia je možné napojenie na verejné inžinierske siete a prístup **výlučne** do rodinného domu s.č. 7251. V liste vlastníctva č. 17033 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, čomu zodpovedá i reálny stav.

Ocenený je pozemok parc.č. C KN 9080/2 o výmere 14 m<sup>2</sup>, oddelený geometrickým plánom č. 43659381-81/2024 z pôvodného pozemku parc.č. E KN 268/4 k.ú. Ružomberok

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

Je v súlade s prílohou č. 8 sadzobníka ceny pozemkov Mesta Ružomberok verzia č. 15, schválených uznesením MsZ Ružomberok dňa 25.09.2024 pre I. zónu MsČ Biely Potok.

$$\mathbf{VŠHPOZ = M * VŠHMJ (€)}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$\mathbf{VŠHMJ = VHMJ * kPD (€/m^2)}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$\mathbf{kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR}$$

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kF - koeficient funkčného využitia územia

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

## 2.1 Geometrický plán č. 43659381-81/2024

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
9080/2	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VHMJ = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Mestská časť okresného mesta	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné a bytové domy, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo 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 Zástavka MHD v pešej dostupnosti	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná poloha	1,10
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí Miestne rozvody vody, kanalizácie, 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,3200$	<b>13,15 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 13,15 \text{ €/m}^2$	184,10 €

## 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 05.12.2024, 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 neprímeranou pohnútkou.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 184,10 €

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Geometrický plán č. 43659381-81/2024 - parc. č. 9080/2 (14 m <sup>2</sup> )	184,10
<b>Spolu VŠH</b>	<b>184,10</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>185,00</b>

Slovom: Jedenstoosemdesiatpäť Eur

Valaská Dubová, 05.12.2024

Ing. Peter Pavlík

## IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok z 04.12.2024 z katastrálneho portálu – čiastočná kópia
- výpis parciel registra „C“ k.ú. Ružomberok z 04.12.2024 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 04.12.2024 z katastrálneho portálu aplikácie MAPKA
- geometrický plán č. 43659381-81/2024
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku