

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: Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20231776 z 27.11.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 14591/79, 14591/132, 14591/133, 14591/135, 14593/76, 15364/8 evidované na liste vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok a pozemkov parc.č. C KN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93 evidované na liste vlastníctva č. 15135 k.ú. Ružomberok, pre účel zámennej zmluvy pozemkov do majetku Mesta Ružomberok a pána Emila Sanigu.

Počet strán (z toho príloh) : 40 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 01.12.2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 27.11.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. C KN 14591/79, 14591/132, 14591/133, 14591/135, 14593/76, 15364/8 evidované na liste vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok a pozemkov parc.č. C KN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93 evidované na liste vlastníctva č. 15135 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Zámenná zmluva pozemkov do majetku Mesta Ružomberok a pána Emila Sanigu.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľnosti 28.11.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 01.12.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Rozhodnutie o umiestnení stavby "Inžinierske siete IBV Gejdák" z 02.05.2023 s právoplatnosťou dňom 14.06.2023, kópia.

5.2 Získané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva č. 6678, 15135 k.ú. Ružomberok zo dňa 28. a 30.11.2023, vytvorené cez katastrálny portál.

Kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 30.11.2023, 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.

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 nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by 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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku 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 oceňovaný pozemok nie je schopný 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 pozemku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:

Polohová diferenciacia.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad (€)$$

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

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \quad [€/m^2],$$

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

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

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 (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce 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.

Pri závadách viazucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 6678, 15135 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 6678

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

- parc.č. 14591/79 , trvalý trávny porast o výmere 427 m²
- parc.č. 14591/132 trvalý trávny porast o výmere 672 m²
- parc.č. 14591/133 trvalý trávny porast o výmere 697 m²
- parc.č. 14591/135 trvalý trávny porast o výmere 27 m²
- parc.č. 14593/76 ostatná plocha o výmere 3 m²
- parc.č. 15364/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 102 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Vlastník

Spoluvlastnícky podiel

1 Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR,
IČO: 315737

1/1

Iné údaje Na oceňované pozemky bez zápisu.

Poznámky Bez zápisu.

C. Ťarchy:

Ťarchy - vecné bremeno zapísané v liste vlastníctva č. 6678 sa nedotýka oceňovaných pozemkov.

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

List vlastníctva č. 15135

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

- parc.č. 14591/127 trvalý trávny porast o výmere 2 m²
- parc.č. 14591/128 trvalý trávny porast o výmere 360 m²
- parc.č. 14591/130 trvalý trávny porast o výmere 550 m²
- parc.č. 14591/73 trvalý trávny porast o výmere 383 m²
- parc.č. 14591/76 trvalý trávny porast o výmere 262 m²
- parc.č. 14591/93 trvalý trávny porast o výmere 151 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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

1 Saniga Emil r. Saniga, Sládkovičova 17, Ružomberok, PSČ 034 01, SR,
Dátum narodenia: 15.04.1955

10/29

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva - V 345/2007;

Zápis GP. č. 41419464-032/22; R 29/2023; č.z. 307/23;

Zápis G.P. č. 41419464-012/23, č. úo: G1-211/2023, na oddelenie pozemkov p.č. 14591/95-143; - R
300/2023; č.z.2483/23;

Rozhodnutie OU-RK-PLO-2023/008865-13KU; R 572/2023; č.z. 3751/23;

Iné údaje Bez zápisu.

Poznámky Bez zápisu.

2 Saniga Emil r. Saniga, Sládkovičova 17, Ružomberok, PSČ 034 01, SR,
Dátum narodenia: 15.04.1955

19/29

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva - V 554/07;

Zápis G.P. č. 41419464-012/23, č. úo: G1-211/2023, na oddelenie pozemkov p.č. 14591/95-143; - R
300/2023; č.z.2483/23;

Rozhodnutie OU-RK-PLO-2023/008865-13KU; R 572/2023; č.z. 3751/23;

Iné údaje Bez zápisu.

Poznámky Bez zápisu.

C. Ľarchy:

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 28.11.2023.

d) Technická dokumentácia:

Na ohodnotenie 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. 6678, 15135 k.ú. Ružomberok. Kópie listov vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

f) Vymenovanie jednotlivého pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parc. č. C KN 14591/79, 14591/132, 14591/133, 14591/135, 14593/76, 15364/8 evidované na liste vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok a pozemkov parc.č. C KN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93 evidované na liste vlastníctva č. 15135 k.ú. Ružomberok.

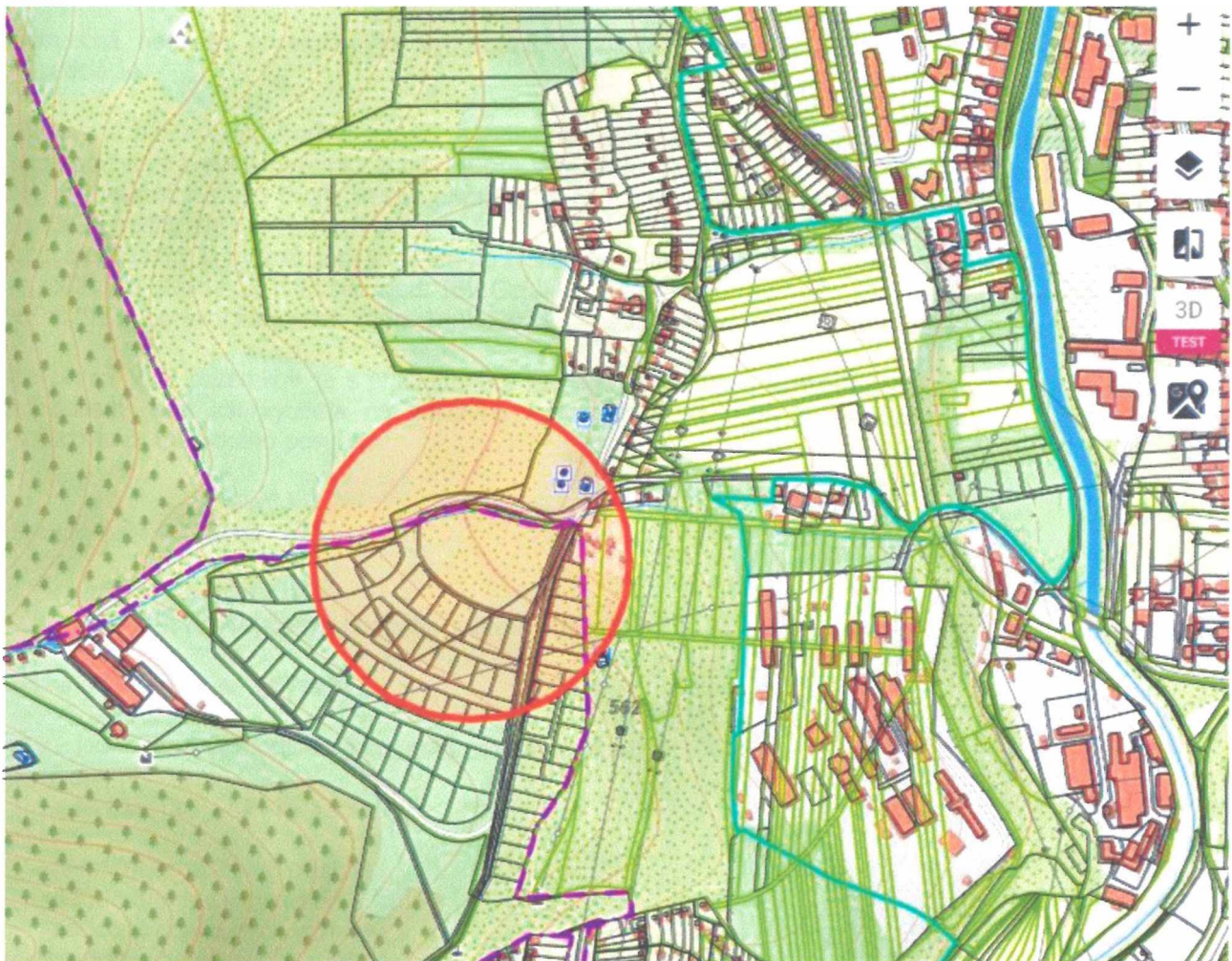
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nebolo zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

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 Vlkolíneec, kde boli zrealizované verejné inžinierske siete – vodovod a elektrická sieť. 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 14591/79, 14591/132, 14591/133, 14591/135, 14593/76, 15364/8 evidované na liste vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok a pozemky parc.č. C KN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93 evidované na liste vlastníctva č. 15135 k.ú. Ružomberok, sú súčasťou plochy schválenu v Zmenách a Doplnkoch č.5 Územného plánu Mesta Ružomberok pre rozvoj obytnorekreačnej funkcie s označením BR na zástavbu nízkopodlažných rodinných a rekreačných domov. Územie bolo riešené územným rozhodnutím o umiestnení stavby „Inžinierske siete IBV Gejdák“ v termíne 02.05.2023 (čiastočná kópia je v prílohe tohto znaleckého posudku).

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.

Čiastočným negatívom je ich orientácia na severovýchod, s vysokou svahovitosťou až do 22 % a genofondová lokalita GL 21 v severovýchodnom cípe riešeného územia.

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

2.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

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

Oceňované pozemky sú svažité so severovýchodnou expozíciou. Geometrickým plánom bolo územie členené na jednotlivé stavebné pozemky a plochy pre inžinierske siete IBV Gejdák. V dobe obhliadky sú evidované v listoch vlastníctva ako trvalé trávne porasty, 1* ako ostatná a zastavaná plocha a nádvorie (parc.č. C KN 14593/76 a 15364/8).

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

Na realizáciu stavby „Inžinierske siete IBV Gejdák“ bolo vydané územné rozhodnutie Obcou Štiavnička dňa 02.05.2023, s právoplatnosťou dňom 14.06.2023. Čiastočná kópia je v prílohe tohto posudku.

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

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

V_{H_{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

Obec:
Východisková hodnota:

Ružomberok
VHMJ = 9,96 €/m²

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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby Projektovaná zástavba rodinných domov	0,90
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	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť Možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny	1,00
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti Nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

2.1 List vlastníctva č. 6678

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14591/79	trvalý tráv. porast	427	427,00	1/1	427,00
14591/132	trvalý tráv. porast	672	672,00	1/1	672,00
14591/133	trvalý tráv. porast	697	697,00	1/1	697,00
14591/135	trvalý tráv. porast	27	27,00	1/1	27,00
14593/76	ostatná plocha	3	3,00	1/1	3,00
15364/8	zastavané plochy a nádvorí	102	102,00	1/1	102,00
Spolu výmera					1 928,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,20 * 1,00$	1,1016
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1016$	10,97 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 1\,928,00 \text{ m}^2 * 10,97 \text{ €/m}^2$	21 150,16 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 14591/79	4 684,19
parcelsa č. 14591/132	7 371,84
parcelsa č. 14591/133	7 646,09
parcelsa č. 14591/135	296,19
parcelsa č. 14593/76	32,91
parcelsa č. 15364/8	1 118,94
Spolu	21 150,16

2.2 List vlastníctva č. 15135

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14591/127	trvalý tráv. porast	2	2,00	1/1	2,00
14591/128	trvalý tráv. porast	360	360,00	1/1	360,00
14591/130	trvalý tráv. porast	550	550,00	1/1	550,00
14591/73	trvalý tráv. porast	383	383,00	1/1	383,00
14591/76	trvalý tráv. porast	262	262,00	1/1	262,00
14591/93	trvalý tráv. porast	151	151,00	1/1	151,00
Spolu výmera					1 708,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,20 * 1,00$	1,1016
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1016$	10,97 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 708,00 \text{ m}^2 * 10,97 \text{ €/m}^2$	18 736,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 14591/127	21,94
parcelsa č. 14591/128	3 949,20
parcelsa č. 14591/130	6 033,50
parcelsa č. 14591/73	4 201,51
parcelsa č. 14591/76	2 874,14
parcelsa č. 14591/93	1 656,47
Spolu	18 736,76

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 01.12.2023, 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 neprimeranou pohnutkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 39 886,92 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14591/79 (427 m ²)	4 684,19
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14591/132 (672 m ²)	7 371,84
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14591/133 (697 m ²)	7 646,09
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14591/135 (27 m ²)	296,19
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 14593/76 (3 m ²)	32,91
List vlastníctva č. 6678 - parc. č. 15364/8 (102 m ²)	1 118,94
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/127 (2 m ²)	21,94
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/128 (360 m ²)	3 949,20
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/130 (550 m ²)	6 033,50
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/73 (383 m ²)	4 201,51
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/76 (262 m ²)	2 874,14
List vlastníctva č. 15135 - parc. č. 14591/93 (151 m ²)	1 656,47
Spolu VŠH	39 886,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	39 900,00

Slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur

Valaská Dubová, 01.12.2023

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- listy vlastníctva č. 6678, 15135 k.ú. Ružomberok z 28. 11 a 30.11.2023 katastrálneho portálu
- kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 30.11.2023 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- rozhodnutie o umiestnení stavby "Inžinierske siete IBV Gejdák" z 02.05.2023
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912679.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 43/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.