

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

tel. :

e-mail:

Zadávateľ:

Liptovská Stavebná spoločnosť, s.r.o. A. Hlinku 72 Ružomberok
IČO: 36 440 353,

Číslo objednávky: 12.06.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 20/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. C KN 14446/24, oddeleného geometrickým plánom č. 043/25 z pozemku parc.č. E KN 3-5242/21 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 17 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 16.06.2025

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danom prípade neboli zistené žiadne riziká – ťarchy, záložné práva, ktoré by obmedzovali jeho využívanie. V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta sa v danej lokalite nepredpokladajú žiadne negatívne zmeny.

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

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. 6678 je evidovaný ako lesný pozemok. Podľa údajov vo výkaze výmer geometrického plánu č. 043/25 je evidovaný ako zastavaná plocha. Ocenená je výmera podľa geometrického plánu o výmere 5 m².

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 verzie č. 15 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 rekreačnú zónu XII - Čutkovská dolina.

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

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 reduktujúcich faktorov

2.1 Geometrický plán č. 043/25

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14446/24	zastavané plochy a nádvoria	5	5,00	1/1	5,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	6. nebytové stavby pre rekreáciu, šport s nadštandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 1,00$	3,9216
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9216$	39,06 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 5,00 \text{ m}^2 * 39,06 \text{ €/m}^2$	195,30 €

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 16.06.2025, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 195,30 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Geometrický plán č. 043/25 - parc. č. 14446/24 (5 m ²)	195,30
Spolu VŠH	195,30
Zaokrúhlená VŠH spolu	195,00

Slovom: Jedenstodevätidesiatpäť Eur

Valaská Dubová, 16.06.2025

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- geometrický plán č. 44388446-043/25
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6678 k.ú. Ružomberok z 16.06.2025
- fotodokumentácia pozemku