

Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,
mobil:0918235303, mail: renata.lajciakova@gmail.com

Zadávateľ: RNDr. ANDREA TVAROŽNÁ

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 15.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 144 / 2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN č. 9497 - zastavané plochy a nádvorcia,
(LV č. 17033) k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 30(20)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v južnej časti mesta Ružomberok. Prístup k pozemku je po verejnej komunikácii, ulicou Raveň - Biely Potok.

Spojenie s centrom mesta je do 5 minút autom.

V mieste nie je možnosť napojenia na technickú infraštruktúru.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na parcele č. 9497 sa nachádza oplotenie rodinného domu č. s. 7132, parcela č. 9498, k. ú. Ružomberok.

Podľa Územného plánu Mesta Ružomberok patrí oblasť do zóny "B1" - obytné plochy - rodinné domy individuálne, pre ktoré platia nasledovné regulatívy.

****Prípustné funkcie :**

- bývanie v nízko podlažných domoch (suterén + 2 NP, alebo suterén + NP + podkrovie, základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie a zastávky MAD,, nevyhnutné odstavňé plochy pre automobily, parkovo upravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad, malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke zariadenia, nerušiace výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania. Vo vybraných lokalitách a na základe individuálneho posúdenia mestom je možné pripustiť aj obmedzenú výstavbu menších bytových domov do 4 bj. Drobnochov je povolený za predpokladu, že nepriaznivými účinkami (zápach, hluk) nebude obťažovať susedné obytné plochy. Pre nové obytné plochy B je prípustná hustota do 15 rodinných domov / ha,

****Nepripustné funkcie:**

- zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia.

****Doplnujúce ustanovenia :**

- odstavňé miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

Územie, v ktorom sa nachádza parcela C KN 9497 je lokalizované v územnom pláne na zastavanie v zmysle funkčnej plochy B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: neboli zistené.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK - 9497 k. ú. Ružomberok

POPIS

Východiskovú hodnotu uvažujem z okresného mesta Ružomberok, 9,96 eur/m².

Koeficienty uvažujem na základe obhliadky a zistených skutočností nasledovne :

1. Koeficient všeobecnej situácie (0,9-1,0)...0,9
3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov

2. Koeficient intenzity využitia (1,0-1,05)...1,0

5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,

- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením-

3. Koefficient dopravných vzťahov (1)...1

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

4. Koefficient funkčného využitia (1,0-3,0)...1,0

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

5. Koefficient technickej infraštruktúry (1,2 - 1,3)...1,2

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu).

6. Koefficient zvyšujúcich faktorov uvažujem vo výške 1,5, z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti,

7. Koefficient znižujúcich faktorov uvažujem z dôvodu výmery a tvaru parcely je úzky a dlhý - samostatne nie je využiteľný, - 0,8.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9497	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koefficientu	Hodnotenie	Hodnota koefficientu
k_s koefficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koefficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koefficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koefficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koefficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koefficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote - zvýšený záujem o kúpu pozemkov	1,50
k_R koefficient znižujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) - tvar parcely - výmera	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koefficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,80$	1,2960
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{Mj} = VH_{Mj} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2960$	12,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9497	15,00 m ² * 12,91 €/m ² * 1/1	1 93,65
Spolu		1 93,65

III. ZÁVER

VŠH - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, 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 neprímeranou pohádzkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK - 9497 k. ú. Ružomberok - parc. č. 9497 (15 m ²)	193,65
Všeobecná hodnota celkom	193,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	195,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätdešiatpäť Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 29.08.2024