

**Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,**

Objednávateľ : HELENA MELICHEROVÁ,

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20.7.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 167 /2024

**Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty parcely REGISTRA "E" č. 30438/304 - v podiele 1/1 , k. ú.
Ružomberok , pre účel prevodu nehnuteľnosti.**

Počet listov (z toho príloh):31 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

*zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk nad prípustnú hodnotu v zmysle STN, nákladná doprava, zvýšený výskyt hľadavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia.

Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

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

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMOK 30438/304 k. ú. RUŽOMBEROK

POPIS

Pozemok parcela č. registra "E" sa nachádza v zastavanom území obce, v meste Ružomberok. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút autom.

Podľa vyjadrenia Mesta Ružomberok - Útvary hlavného architekta, zo dňa 15.8.2024, patrí predmetná parcela do B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne.

Parcela nie využívaná ako vodná plocha, tvorí časť záhrady, je časťou - susedí s parcelou č. C KN 5495/1 - orná pôda - LV 15794, k. ú. Ružomberok, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve pani Heleny Melicherovej, objednávateľky znaleckého posudku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
30438/304	vodná plocha	33,00	1/1	33,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient 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 koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
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 (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa - ochranné pásmo vodného toku, výmera pozemku	0,99

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,99$	0,8465
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8465$	8,43 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 30438/304	$33,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	278,19
Spolu		278,19

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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK 30438/304 k. ú. RUŽOMBEROK - parc. č. 30438/304 (33 m ²)	278,19
Všeobecná hodnota celkom	278,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	280,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Ružomberku, dňa 21.10.2024

Ing. Renáta Lajčiaková