

Znalec: Ing. Danka Žakarovská, Likavka, evidenčné číslo znalca
, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti,
mob. , mail:

Zadávateľ znaleckého posudku: EFEKT PLUS s.r.o.
Plavisko 7
034 01 Ružomberok

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 29.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **66/2024**

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku pozostávajúceho z parcely parc.č. CKN 5891/8 v obci Ružomberok, okres Ružomberok zameranej geometrickým plánom č.37043005-045/2024, úradne overeným Okresným úradom Ružomberok pod č.G1-940/2024 dňa 21.11.2024.

Počet strán(z toho príloh): 16(6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3*

Polyfunkčné plochy

- F1 - polyfunkčné plochy - rodinné domy + služby + vybavenosť a služby, občianske služby
 F2 - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby
 F3 - polyfunkčné plochy - občianska vybavenosť + výroba + sklady

Lesná krajina

- L1 - lesná krajina - lesy, nešpeciálne
 L2 - lesná krajina - lesy ochranné
 L3 - lesná krajina - lesy, zvlášť určené (okrasné lesy)

Plochy občianskeho vybavenia

- O1 - plochy občianskeho vybavenia - školy
 O2 - plochy občianskeho vybavenia - zariadenia sociálnej starostlivosti
 O3 - plochy občianskeho vybavenia - zariadenia sociálnej starostlivosti
 O4 - plochy občianskeho vybavenia - kultúrne zariadenia
 O5 - plochy občianskeho vybavenia - zariadenia telovýchovy a športu
 O6 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované (obchody, stravovacie a ubytovacie služby, pohostiteľské služby a iné)

V zmysle územného plánu mesta Ružomberok je územie určené pre využitie:

F - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby a pre O2 - plochy občianskeho vybavenia - zariadenia sociálnej starostlivosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 GP 37043005-045/2024****POPIS**

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

M - výmera pozemku v m_2

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m₂)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}_2\text{)}$$

VH_{MJ} = jednotková východisková hodnota pozemku (€/m₂)

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I - koeficient technickej infraštruktúry

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pozemok sa nachádza o lokalite širšieho centra mesta na ulici J. Jančeka. Pozemok je rovinný. Parcela predstavuje trávnatú plochu medzi chodníkom a mestskou

komunikáciou. Lokalita má vybudovanú kompletnú infraštruktúru. Pri pozemku sú všetky inžinierske siete vybudované. Do 10 min. chôdze je základná škola. Zastávka MHD je 5 min. chôdze. V susedstve je obchod s potravinami a hasičská stanica. Mesto Ružomberok má 27679 obyvateľov. Uplatnený zvyšujúci faktor z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v meste Ružomberok.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
CKN 5891/8	ostatná plocha	71,00	1/1	71,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. 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 <i>Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Ružomberok.</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemok je v čase ohodnotenia využívaný ako zelený pás pri mestskej komunikácii.</i>	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Obec Ružomberok má MHD.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Územie je využité na bývanie a obchod.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosti napojenia na inžinierske siete - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú energiu, zemný plyn.</i>	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem.</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neuplatňuje sa.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,1200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,1200$	31,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. CKN 5891/8	$71,00 \text{ m}^2 * 31,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 206,68
Spolu		2 206,68

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP 37043005-045/2024 - parc. č. CKN 5891/8 (71 m ²)	2 206,68
Všeobecná hodnota celkom	2 206,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 210,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícdeväťdesať Eur	

V Likavke, dňa 01.12.2024

Ing. Žakarovská Danka