

c

Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,

Zadávateľ: JURAJ PAVELKA,

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 15.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 188 / 2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN č. 4796/2 v rozsahu podľa GP č. 36672769-031/24 zo dňa 19.3.2024 , k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti .

Počet listov (z toho príloh):26 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

https://www.ruzomberok.sk/-uzemny-plan-mesta-ruzomberok.html#m_506134

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

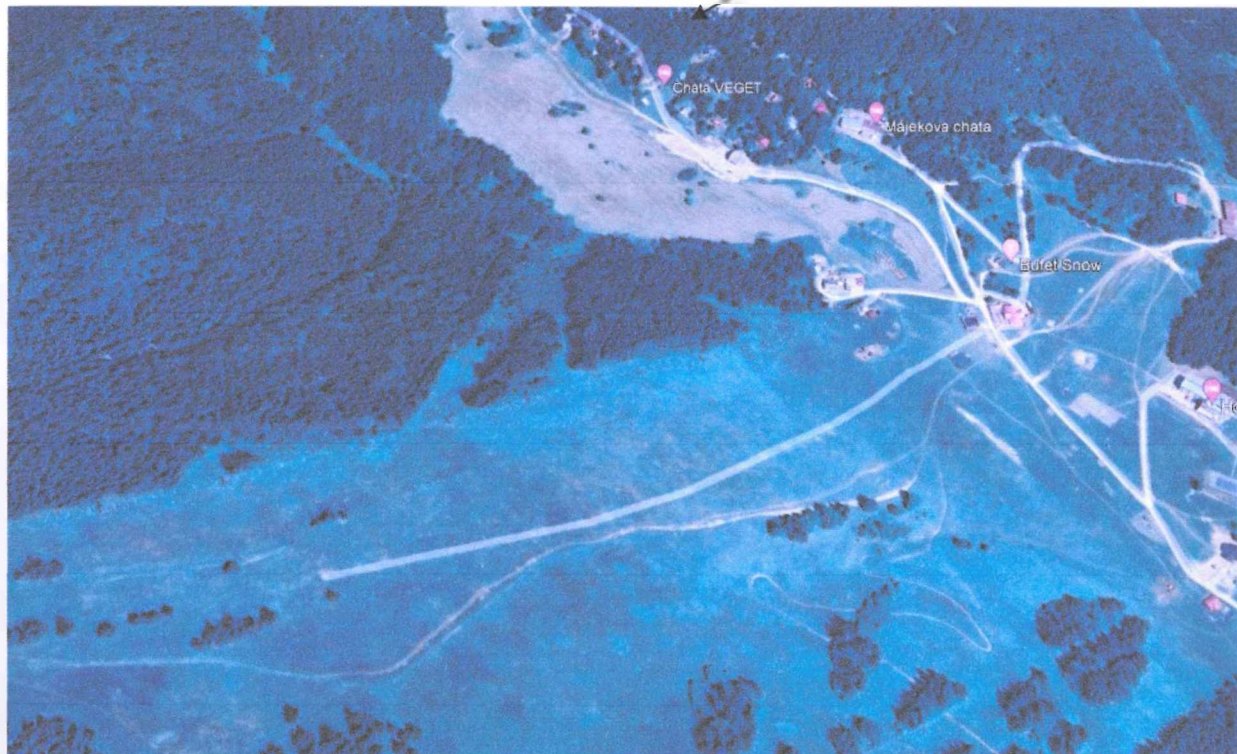
Ohodnocovaná parcela sa nachádza v rekreačnom stredisku Malinô Brdo, v Ružomberku, tvorí časť areálu pri rekreačnej chate č. s. 3804, na parcele č. 14699/1, ktorá je vo vlastníctve objednávateľa znaleckého posudku. LV č. 22377 je súčasťou príloh znaleckého posudku.

b) Analýza využitia nehnuteľností: parcela č. 4796/2 - lesný pozemok - nie je využívaná na pestovanie plodín, je zaratená trávou, stromami a krovím:

**pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou;

**pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

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



3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMOK , k. ú. Ružomberok

POPIS

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia :

*je evidovaný na liste vlastníctva č. 6678 ako lesný pozemok, register "E" o výmere 1774228 m².

*v registri C KN nie je k parcele č. 14729/1 evidovaný vlastnícky vzťah.

*parcela tvorí časť areálu okolo rekreačnej chaty č. s. 3804 na parcele č. 14699/1, ktorá spolu s pozemkom je vo vlastníctve objednávateľa znaleckého posudku, pána Juraja Pavelku

Mesto Ružomberok - Útvar hlavného architekta vydáva nasledovnú informáciu, zo dňa 16.9.2024, č. ÚHA 7943-24529/2024 - EM, k novovytvorenému pozemku p. č. 14729/167, ktorá sa odčleňuje od pôvodnej parcela č. 4796/2 v zmysle GP č. 36672769-031/24 úradne overeného 31.7.2024 pod č. G1-555/2024, nachádzajúci sa v časti Malinô Brdo, v k. ú. Ružomberok.

Na základe predloženej žiadosti, mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, vydáva v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021 a 2/2023 o záväznej časti ÚP mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov, nasledovnú územnoplánovaciu informáciu :

Územie, v ktorom sa nachádza vyššie uvedená parcela je v zmysle územného plánu určené na zastavanie a lokalizované vo funkčnej ploche R2 - plochy rekreácie - malé súkromné chaty, pre ktoré platia :

- Prípustné funkcie : malé súkromné chaty v rozsahu do 10 lôžok, rekreačná vybavenosť (ohniská, prístrešky, lavičky, zeleň a pod.). Na plochách R

v Nižnom Matejkove je prípustné aj trvalé bývanie avšak iba v prípade, že stavebník predloží dokumenty o tom, že v jestvujúcom objekte má povolené trvalé bývanie. Nezasahovať novou výstavbou v rekreačnej oblasti Vyšné a Nižné Matejkovo do existujúcej mokrad'ovej lokality.

- Nepripustné funkcie : všetky činnosti s nepriaznivým vplyvom na rekreačnú funkciu; nepripustiť budovanie a umiestňovanie provízorných objektov. Na území Malinô Brdo je neprípustná výstavba prázdninových domov.

- Doplnujúce ustanovenia : parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov a návštevníkov riešiť na vlastnom pozemku. Rekreačné objekty situovať tak, aby nerušili prírodnú scenériu a charakter okolitej krajiny.

V zmysle uvedeného územie, v ktorom sa nachádza novovytvorená parc. č. C KN 14729/167, ktorá sa oddeľuje od pôvodnej parcely E č. 4796/2, je z hľadiska územného plánu lokalizované vo funkčnej ploche R2-plochy rekreácie- malé súkromné chaty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14729/167 - GP	trvalý tráv. porast	57,00	1/1	57,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient 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_o koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na	0,90

koeficient technickej infraštruktúry pozemku k _Z	jeden druh verejnej siete)	
koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) - výmera parciel, strmý svah, prístup	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,90 * 3,00 * 0,90$	3,1493
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,1493$	31,37 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 14729/167 - GP	$57,00 \text{ m}^2 * 31,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 788,09
Spoľu		1 788,09

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 , k. ú. Ružomberok - parc. č. 14729/167 - GP (57 m ²)	1 788,09
Všeobecná hodnota celkom	1 788,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 790,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícšedemstodevätdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 18.11.2024

Ing. Renáta Lajčiaková