

Ing. Ľubomír Gundzík, znalec
Ondavská 951, 09301 Vranov n.T.,
Nová 359, 032 02 Závažná Poruba
Evidenčné číslo znalca: 910978

Zadávatel' : Jarmila Slaná,

Číslo spisu : 31/2025

ZNALECKÝ POSUDOK **číslo 31/2025**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb:

- Oddeľujúce sa pozemky, od parcely EKN č. 916/2, diel 1 a diel č. 2, podľa Geometricého plánu č. 80/2024 vypracovaný Ing. Marta Murínová, Ružomberok
- Katastrálne územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, mestská časť Hrabovo
- List vlastníctva č. 6678

Počet strán (z toho príloh) : 20/11/

Počet vyhotovení: 3

d) Technická dokumentácia – porovnanie so skutočným stavom

Technický stav:

Žiadna stavba na parcele EKN č. 2916/2 sa neohodnocuje. Titul nadobudnutia nebol skúmaný.

Popis situácie:

Pozemky sa nachádzajú v chatovej osade Hrabovo na Východnom brehu vodnej nádrže Hrabovo. Na oddeľujúcej časti č. 1 je miestna komunikácia na oddeľujúcej časti č. 2 je dvor upravený násypom na svahu zvažujúcom sa k vodnej hladine. Ležia v extraviláne v súvislej chatovej výstavbe v rekreačnom stredisku. Pozemky sú prístupné po obecnej komunikácii, samotný diel č. je obecnou komunikáciou. V komunikácii sú uložené inžinierske siete vodovodu, kanalizácie, elektriny. Pozemky nie sú oplotené a sú mierne svahovité na upravenom teréne, okolité pozemky sú svahovité. V bezprostrednom okolí stoja iba rekreačné chaty, Pozemky sú určené na užívanie ako cestná komunikácia a dvor pri chate.

Popis prístupu:

Po mestskej spevnenej asfaltovej ceste po parcele č. EKN 916/2.

e) Údaje katastra nehnuteľností - porovnanie so skutočným stavom

Právny stav:

Pozemky: -parcely č. CKN 14527/91 ako oddeľujúca sa časť č. 1 a parcela CKN č. 14527/92 ako oddeľujúca sa časť č. 2 sú v katastrálnom operáte evidovaný popisne na LV č. 6678 ako súčasť parcely EKN č. 916/2 a geodeticky sú zakreslené na mape určeného operátu ako súčasť parcely č. 916/2. Nový geometrický plán ešte nie je overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Ružomberku.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Názov objektu

Pozemok, CKN oddeľujúci sa diel č. 1
Pozemok, CKN oddeľujúci sa diel č. 2

Stojí na parcele č.

14527/91
14527/92

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

Názov objektu

žiadne

Stojí na parcele č.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

Posudzované pozemky sa nachádzajú v pôvodnej súvislej zástavbe rekreačných chat v rekreačnom stredisku Hrabovo, medzi rekreačnými chatami, v rekreačnej zóne, v zastavanom území, v extraviláne mesta Ružomberok. Podrobné podmienky výstavby v meste sú zverejnené TU:

<https://www.ruzomberok.sk/samosprava/uzemny-plan/uzemny-plan-mesta-ruzomberok/>

22. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Popis polohy nehnuteľností je uvedený v časti výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemky sa nachádza v extraviláne, v súvislej zástavbe medzi rekreačnými chatami v rekreačnom stredisku Hrabovo. Parcely sú voľné, nezastavané. Na diele č. 2 je prístupová cesta.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na aktuálnom výpise LV č. 6678 k posudzovaným nehnuteľnostiam sú uvedené ťarchy a vecné bremená pre celý list vlastníctva. Pri obhliadke neboli zistené žiadne iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV 6678

POPIS

Mierne svahovité pozemky v Hrabove -Hrabovskej doline, mestskej časti v Ružomberku v chatovej osade na Východnom svahu kopca nad vodnou nádržou Hrabovo. Ohodnocované sú časti pozemkov oddeľujúce sa od parcely č. 916/2, lesný Pozemky, ktoré sú identifikované geometrickým plánom č.80/2024, ktorý vyhotovila Ing. . Marta Murinová, Ružomberok ako oddeľujúce sa diely pozemkov č. 1 a č. 2. Na diele č. 1 je dvor za chatou č. 3224, ktorý bol vytvorený násypom na pôvodnom svahovitom lesnom pozemku - rokline zvažujúcej sa k vodnej hladine. Na diele č. 2 je časť prístupovej cesty. Tvar pozemkov je znázornený na uvedenom geometrickom pláne. Hrabovo je nástupnou stanicou lanovky na Malinô Brdó. Stredisko je prímestským športovým strediskom nadnárodného významu. Posudzované pozemky sa nachádzajú v chatovej osade neďaleko hlavného parkoviska kabínkovej lanovky.

Rekreačné stredisko je s materským mestom spojené mestskou dopravou a sezónnou dopravou. V meste sú stanice SAD a ŽSR. Celú lokalitu považujem za rekreačné územie v rekreačnej zóne, v extraviláne v súvislej zástavbe rekreačných chat. V komunikácii pri chate sú uložené inžinierske siete vodovodu, kanalizácie a elektriny. V lokalite je zvýšený záujem o pozemky. Ceny pozemkov ovplyvňuje celoročný vysoký turistický ruch, a skutočnosť, že stredisko je prímestským rekreačným strediskom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1- 14527/91 od parc. č. 916/2	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
Diel č. 2- 14527/92 od parc. č. 916/2	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				86,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,2728
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,2728$	52,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. Diel č. 1- 14527/91 od parc. č. 916/2	$64,00 \text{ m}^2 * 52,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 361,28
parcela č. Diel č. 2- 14527/92 od parc. č. 916/2	$22,00 \text{ m}^2 * 52,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 155,44
Spolu		4 516,72

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 6678 - parc. č. Diel č. 1- 14527/91 od parc. č. 916/2 (64 m ²)	3 361,28
LV 6678 - parc. č. Diel č. 2- 14527/92 od parc. č. 916/2 (22 m ²)	1 155,44
Spolu pozemky (86,00 m ²)	4 516,72
Všeobecná hodnota celkom	4 516,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 520,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícpäťstodvadsať Eur	

Závažná Poruba, dňa 06.03.2025

Ing. Ľubomír Gundzík

IV. PRÍLOHY

- Kópia výpisu katastra nehnuteľností LV č. 6678, vyhotovená Okresným úradom Ružomberok v mene ÚGKKSP dňa 28.2.2025, zákazka č. K1-610/2025.
- Kópia z katastrálnej mapy pre CKN 14561 vydaná Okresný úrad Ružomberok v mene ÚGKKSP dňa 7.3.2025, zákazka č. K1-692/2025.
- Kópia z mapy určeného operátu pre EKN 916/2, vydaná Okresný úrad Ružomberok v mene ÚGKKSP dňa 28.2.2025, zákazka č. K1-610/2025.
- Fotodokumentácia pozemku.