

Znalec: Ing. Anna Kohárová, M. Gaceka 2173/5, 026 01 Dolný Kubín,
Evidenčné číslo : 911627

Zadávatel': Štefan Longauer,

Číslo objednávky: zo dňa 17.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Znalecký úkon číslo 34/2025

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20 v Ružomberku v zmysle geometrického plánu číslo 40003337-107/2023, k. ú. Ružomberok

Počet strán (z toho príloh): 20 (12.)

Počet vyhotovení: 2+1

Ohodnocované pozemky KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20, k. ú. Ružomberok sa nachádzajú v lokalite, ktorá je platným územným plánom definovaná regulatívom Z3- plochy zelene - záhrady, záhradkárske osady.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti okresného mesta Ružomberok, na okraji záhradkárskej osady. Prístup k pozemkom je možný po nespevnenej účelovej komunikácii. Podľa schváleného územného plánu Mesta Ružomberok sa pozemky KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20, k. ú. Ružomberok nachádzajú v lokalite, ktorá je definovaná regulatívom Z3- plochy zelene - záhrady, záhradkárske osady. Pozemok je mierne svahovitý. Je tu tiché prostredie bez zvýšenej prašnosti a hlučnosti z dopravy. Možnosť prepojenia mesta s inými obcami je autobusom a železnicou, v meste premáva MHD. Občianska vybavenosť zodpovedá podmienkam okresného mesta. Nezamestnanosť v okrese Ružomberok v súčasnosti nepresahuje 5 %. Mesto Ružomberok má cca 27000 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o pozemky KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20 v okresnom meste Ružomberok. Pozemok KN-C parc. č. 14581/20 je zastavaný stavbou záhradnej chatky (stavba nie je predmetom tohto znaleckého posudku), pozemok KN-C parc. č. 14581/19 tvorí záhradu pri záhradnej chatke, iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky, k. ú. Ružomberok

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zmysle geometrického plánu číslo 40003337-107/2023 a to KN-C parc. č. 14581/19 - trvalý trávny porast o výmere 118 m² a parc. č. 14581/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok v okrese Ružomberok. Pozemky sú vytvorené oddelením z pôvodného pozemku KN-E parc. č. 2109/1, zapísaného na liste vlastníctva číslo 6678, k. ú. Ružomberok. Príslušnosť pozemkov k zastavanému územiu obce podľa pôvodného pozemku je vyjadrená na základe LV ako pozemky umiestnené mimo zastavaného územia obce. Prístup k pozemkom je zabezpečený z nespevnenej účelovej komunikácie vedenej po pozemkoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok. Polohovo sa pozemky nachádzajú v okrajovej časti mesta, v záhradkárskej osade nad sídliskom Baničné.

Podľa schváleného územného plánu Mesta Ružomberok sa pozemky KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20 nachádzajú v lokalite, ktorá je definovaná regulatívom Z3- plochy zelene - záhrady, záhradkárske osady, pre ktoré platia nasledovné regulatívy:

Prípustné funkcie : plochy hospodárskej a okrasnej zelene, záhradné domčeky, pešie a prístupové cestné komunikácie súvisiace s hlavnou funkciou, zariadenie spoločnej vybavenosti záhradkárskej osady, mal= ihriská, spoločné parkovacie a odstavné miesta pre užívateľov záhradkárskej osady.

Neprípustné funkcie : všetky ostatné funkcie, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) obťažujú oddychový a rekreačný charakter plochy. Drobnochov na plochách Z3 nie je povolený.

Doplňujúce ustanovenia : veľkosť a charakter záhradných domčekov riešiť ako drobnú stavbu v zmysle platného stavebného zákona. Charakter nových záhradných domčekov prispôbiť charakteru existujúcich záhradných domčekov v záhradkovej osade.

Okolie je riedko obývané, je tu tiché prostredie bez zvýšenej prašnosti a hlučnosti z dopravy. Pozemky sú mierne svahovité, v celku sú členitého tvaru. Pozemok KN-C parc. č. 14581/20 je zastavaný stavbou záhradnej chatky (stavba nie je predmetom tohto znaleckého posudku), pozemok KN-C parc. č. 14581/19 tvorí záhradu pri stavbe záhradnej chatky, iné využitie sa nedá predpokladať. V blízkosti pozemkov sa nachádza elektrické vedenie a verejný vodovod. Možnosť prepojenia mesta s inými obcami je autobusom a železnicou, v meste premáva MHD. Občianska vybavenosť zodpovedá podmienkam okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14581/19	trvalý tráv. porast	118,00	1/1	118,00
14581/20	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera				142,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMI} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, v záhradkárskej osade, v lokalite s možnosťou výstavby záhradných chatiek a domčekov.</i>	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	- záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Pozemky sa nachádzajú v záhradkárskej osade nad sídliskom Baničné.</i>	0,70
k _{DP} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Na sídlisko Baničné premáva MHD.</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy rekreačných území.</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejný vodovod a elektrické vedenie.</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V meste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.</i>	2,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,30 * 1,00$	2,0093
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{HMI} = V_{HMI} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0093$	20,01 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 14581/19	$118,00 \text{ m}^2 * 20,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 361,18
parcely č. 14581/20	$24,00 \text{ m}^2 * 20,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	480,24
Spolu		2 841,42

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN-C parc. č. 14581/19, 14581/20 v Ružomberku v zmysle geometrického plánu číslo 40003337-107/2023, k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky, k. ú. Ružomberok - parc. č. 14581/19 (118 m ²)	2 361,18
Pozemky, k. ú. Ružomberok - parc. č. 14581/20 (24 m ²)	480,24
Spolu pozemky (142,00 m²)	2 841,42
Všeobecná hodnota celkom	2 841,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 840,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícosemstoštyridsať Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 23.03.2025

Ing. Anna Kohárová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku. (1)
2. Výpis z listu vlastníctva č. 6678-čiastočný z 23.3.2025. (4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností na pozemok KN-C parc. č. 14581/1. (1)
4. Kópia z katastrálnej mapy z 19.2.2025. (1)
5. Geometrický plán číslo 40003337-107/2023. (3)
6. Odpoveď na žiadosť o vydanie územnoplánovacej informácie. (2)