

Znalec: Ing. Miroslav Todák, ul.
Lipt. Mikuláš.
Evidenčné 4.
Č. tel : (

Zadávateľ: MUDr., Bc. Katarína Kohútová,
Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 20.8.2019.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 176/2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : Pozemky parc. č. KN-C 4155 a
14583/99 v Meste Ružomberok v k. ú. Ružomberok, pre účel prevodu.

Počet listov (z toho príloh) : 28(18)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

úrovni. Jedná sa o obytnú lokalitu na bývanie s prevažujúcou zástavbou rodinnými domami. V zmysle schváleného územného plánu mesta sa ohodnocovaný pozemok nachádza v lokalite B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne. Vzhľadom na severnú svahovitost' terénu uplatňujem zrážku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4155	trvalý tráv. porast	107	107,00	1/1	107,00

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	1,00
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	1,05
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)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,20 * 0,80$	2,8829
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8829$	28,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 107,00 \text{ m}^2 * 28,71 \text{ €/m}^2$	3 071,97 €

2.1.1.3 LV č. 17033

POPIS

Hodnotený pozemok parc. č. KN-C 14583/99 sa nachádza v meste Ružomberok, na ulici Baničné, v lokalite Do Baničného, v južnej

časti zastavaného územia mesta. Nachádza sa v blízkosti mesta, južne od centra, cca 5 min. jazdy autom, v extraviláne mesta, na južnej hranici intravilánu mesta, v záhradkárskej lokalite Skalnatá. Prístup k pozemku nie je priamo z verejného priestranstva, z miestnej komunikácie - ul. Baničné. V okolí sa nachádza verejný vodovod, verejná kanalizácia a miestny rozvod el. energie, cca vo vzdialenosti 90 m od pozemku - nie je možnosť priameho napojenia z verejného priestranstva. V meste sa nachádza autobusová stanica, železničná stanica, MHD a občianska vybavenosť na okresnej úrovni. V zmysle schváleného územného plánu mesta sa ohodnocovaný pozemok nachádza v lokalite Z3 - plochy zelene - záhrady, záhradkové osady (plochy hospodárskej a okrasnej zelene, záhradné domčeky, pešie a prístupové cestné komunikácie súvisiace s hlavnou funkciou, zariadenie spoločnej vybavenosti záhradkovej osady, malé ihriská, spoločné parkovacie a odstavné miesta pre užívateľov záhradkovej osady).

Vzhľadom na severnú svahovitost' terénu, druh možnej zástavby a prístup k pozemku, uplatňujem zrážku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14583/99	záhrada	123	123,00	1/1	123,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_r koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 2,00$	0,5600
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5600$	5,58 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 123,00 \text{ m}^2 * 5,58 \text{ €/m}^2$	686,34 €