

Ing. Miloš Kovaľ, 010 01 Žilina,

Znalc z Odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: Matej Dvorský,

Číslo uznesenia ( objednávky) : Objednávka zo dňa 15.11.2020



## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 60 / 2020

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C v k.ú. Ružomberok s parcel.č. 4935/10,11 v zmysle Geometrického plánu č. 36672769-101/20 zo dňa 23.10.2020 za účelom prevodu nehnuteľností.

Počet listov posudku(z toho príloh) : 19 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa 27.11.2020

### 3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                                                    | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                                                                           |                       |
| Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - plocha za polyfunkčnou budovou č.s. 572 - parc. č. 4935/10 (1 m <sup>2</sup> )  | 30,06                 |
| Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - plocha za polyfunkčnou budovou č.s. 572 - parc. č. 4935/11 (32 m <sup>2</sup> ) | 961,92                |
| <b>Spolu pozemky (33,00 m<sup>2</sup>)</b>                                                                               | <b>991,98</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                                          | <b>991,98</b>         |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                                                     | <b>990,00</b>         |

Slovom: Deväťstodevätidesiat Eur

### 3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 14940 a LV č. 22032 KN Ružomberok sú v časti C-Ľarchy listy vlastníctva vo vzťahu k pozemkom na posudzovaných parcelách bez zápisu. Neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na užívanie nehnuteľností.

V Žiline dňa 27.11.2020

Ing. Miloš Kovaľ

## IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka zo dňa 15.11.2020
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14940 KN Ružomberok, na pozemok KN-C p.č. 4935/5, k.ú. RBK, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 18.11.2020
- 4.3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 22032 KN Ružomberok, na pozemok KN-C p.č. 4935/9, k.ú. RBK, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 18.11.2020
- 4.4. Kópia z katastrálnej mapy KN Ružomberok na posudzovanú parcel KN-C v k.ú. Ružomberok, vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 18.11.2020
- 4.5. Geometrický plán č. 36672769-101/20 na oddelenie pozemkov s parc.č. 4935/10,11, k.ú. Ružomberok, vypracovaný 1. 11. 2020 dňa 23.10.2020, overený Okresným úradom v Ružomberku, katastrálny odporom dňa 05.11.2020 pod č. 670/2020
- 4.6. Územný plán mesta Ružomberok, grafická časť - komplexné riešenie územia, vyhotovený cez stránku internetovú stránku mesta Ružomberok
- 4.7. Fotodokumentácia zo dňa 15.11.2020

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                       | nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia                                                                                                                       |      |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                               | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                                                                                                                                                                      | 1,40 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                | 1,40 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                             | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>Tvar pozemku, slúžiaci ako prístupová komunikácia</i> | 0,70 |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet                                                             | Hodnota                |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 0,70$           | 3,0184                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0184$           | 30,06 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 33,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ €/m}^2$ | 991,98 €               |

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov            | Výpočet                                           | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| parc. č. 4935/10 | $1,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$  | 30,06                                   |
| parc. č. 4935/11 | $32,00 \text{ m}^2 * 30,06 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 961,92                                  |
| Spolu            |                                                   | 991,98                                  |

## III. ZÁVER

## 3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnuteľnosť:** Pozemok KN-C v k.ú. Ružomberok s parcel. č.

- parc.č. 4935/10 - zastav. plocha o výmere 1 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 4935/11 - zastav. plocha o výmere 32 m<sup>2</sup>,

**Adresa:** Ružomberok, Bottova č.s. 5179, PSČ 034 01

**Vlastník:** 1. Pozemok KN-C parc. č. 4935/10 - Mesto Ružomberok, Nám.A.Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok, v podiele 1/1  
2. Pozemok KN-C parc. č. 4935/11 - Matej Dvorský, v podiele 1/1

**Užívateľ:** ako vlastník

**Výpis z KN:** LV č. 14940, 22032 KN Ružomberok

**Pozemky:**

| Názov pozemku                                                                    | Číslo parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - plocha za polyfunkčnou budovou č.s. 572 | 4935/10       | 1,00                     |
| Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - plocha za polyfunkčnou budovou č.s. 572 | 4935/11       | 32,00                    |