

Znalec: Ing.Milena Hamacková

Zadávatel': Zuzana Baloghová,

Číslo spisu (objednávky): 08/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 08/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo C KN 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/2, 15963/3, 15963/4 (podľa geometrického plánu), k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

Počet listov (z toho príloh): 22(16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 k.ú. Ružomberok

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v časti Nižné Matejkovo, v rekreačnej oblasti. K ohodnocovaným pozemkom nie je priamy prístup autom, len chodníkom pre peších cez cudzie pozemky, pozemky sú zastavané rekreačnou chatou s príslušenstvom, ktorá je vo vlastníctve Balogha s manželkou. Jedná sa o svahovité pozemky, bez prístupu, bez inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
14943/11	zastavané plochy a nádvoria	35	35,00	1/1	35,00
14943/12	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00
15962	zastavané plochy a nádvoria	63	63,00	1/1	63,00
15963/2	trvalý tráv. porast	65	65,00	1/1	65,00
15963/3	zastavané plochy a nádvoria	70	70,00	1/1	70,00
15963/4	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera					242,00

Obec:
Východisková hodnota:

Ružomberok
VH_{Mj} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Výmera [m ²] Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 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	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)	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 0,85$	1,4097
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4097$	14,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 242,00 \text{ m}^2 * 14,04 \text{ €/m}^2$	3 397,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 14943/11	491,40
parc. č. 14943/12	98,28
parc. č. 15962	884,52
parc. č. 15963/2	912,60
parc. č. 15963/3	982,80
parc. č. 15963/4	28,08
Spolu	3 397,68

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	34,52
Pozemky	912,60
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14943/11 (35 m ²)	992,80
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14943/12 (7 m ²)	491,40
k.ú. Ružomberok - parc. č. 15962 (63 m ²)	98,28
k.ú. Ružomberok - parc. č. 15963/2 (65 m ²)	884,52
k.ú. Ružomberok - parc. č. 15963/3 (70 m ²)	912,60
k.ú. Ružomberok - parc. č. 15963/4 (2 m ²)	982,80
Spolu VŠH	28,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 397,68
	3 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 400,00 €
 Slovom: Tritisícštyristo Eur

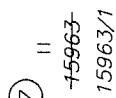
V Ludrovej dňa 11.2.2025

Ing. Milena Hamacková

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel Ing. Marta Murinová Bystrická cesta 196/24 03401 Ružomberok IČO: 43659381	Kraj <i>Žilinský</i>		Okres <i>Ružomberok</i>		Obec <i>Ružomberok</i>						
	Katastr. územie <i>Ružomberok</i>		Číslo plánu <i>43659381 - 54/2024</i>		Mapový list č. <i>2-9/3</i>						
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov, zmena druhu pozemkov, určenie vlastníckeho práva a zameranie stavieb parc. č. 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/3, 15963/4											
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil							
22.07.2024		Meno: Ing. Marta Murinová		Dňa: 22.07.2024		Meno: Ing. Anna Olosová					
Meno: Ing. Marta Murinová		Dňa: 22.07.2024		Meno: Ing. Marta Murinová		Číslo:					
hranice boli v prírode označené stavbami, spev. plochou, kolíkmi, farbou		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii							
podrobného merania (meračský náčrt) č. 7354											
bodov označených číslami a ostatné me- řadaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii											
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis							

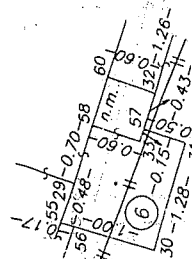
14943/11

15960
1111
15965

15964



Detail "A"



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
listu vlast.	parcely											ha	m ²		
LV	KN - E	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
STAV PRÁVNÝ															
4101		15962		53	zastav.pl.	1	15962	47							
						2	15963/3	3							
						3	15963/3	3							
4101		15963		472	trv.tráv.p	4	15962	7			15963			zaniká	Strana 1/2
						5	15962	8							
						6	15962	1							
						7	15963/1	325							
						8	15963/2	65							
						9	15963/3	64							Vlastník
						10	15963/4	2							(práv. osoba)
1097	6699/2		1	2240	trv.tráv.p	11	14943/11	35			(6699/2	1	2198	trv.tráv.p)	doterajší (sídlo)
						12	14943/12	7							
						11		6699/2	35	14943/11	35			zastav.pl. 17 20	Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
						12		6699/2	7	14943/12	7			zastav.pl. 18	detto
						1		15962	47	15962	63			zastav.pl. 16	detto
						4		15963	7					zastav.pl. 19	detto
						5		15963	8					zastav.pl. 19	detto
						6		15963	1					zastav.pl. 19	detto
						7		15963	325	15963/1	325			trv.tráv.p 7	doterajší
						8		15963	65	15963/2	65			trv.tráv.p 7	doterajší Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
						2		15962	3	15963/3	70			zastav.pl. 18	Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
						3		15962	3					zastav.pl. 18	detto
						9		15963	64					zastav.pl. 18	detto
						10		15963	2	15963/4	2			zastav.pl. 18	detto
STAV PODĽA REGISTRA C KN															
			1	2765				567		567		1	2765		
		14943/5	39	1337	trv.tráv.p						14943/5	39	1337	trv.tráv.p 7	doterajší Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
											14943/11	35		zastav.pl. 17 20	ako v stave právnom Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
											14943/12	7		zastav.pl. 18	ako v stave právnom
		15962	53		zastav.pl.						15962	63		zastav.pl. 16 19	ako v stave právnom
		15963	472		trv.tráv.p						15963/1	325		trv.tráv.p	doterajší

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
listu vlast.	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
	KN - E	KN	ha	m ²								ha	m ²		
											15963/2		65	7 trv.tráv.p	doterajší
											15963/3		70	7 zastav.pl	ako v stave právnom
											15963/4		2	18 zastav.pl	ako v stave právnom
														18	
Spolu:			39	1904								39	1904		

Poznámka: Rekreačná chata súp. č. 7733 na parc. č. 15962 je zapísaná na LV 3678.

C-KN parc. č. 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/3, 15963/4 možno do katastra zapísať iba na základe doloženia príslušného rozhodnutia (stanoviska) orgánov ochrany pôdneho fondu.

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

kód druhu stavby:

- 20 - Iná budova
- 19 - Budova pre šport a rekreačné účely

Znalec: Ing.Milena Hamacková,

Zadávateľ: . Zuzana Baloghová,

Číslo spisu (objednávky): 08d/2025

DOPLNENIE ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo 08/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo C KN 15963/1 (podľa geometrického plánu),
k.ú.Ružomberok pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 13 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 k.ú. Ružomberok

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v časti Nižné Matejkovo, v rekreačnej oblasti. K ohodnocovaným pozemkom nie je priamy prístup autom, len chodníkom pre peších cez cudzie pozemky, pozemky sú zastavané rekreačnou chatou s príslušenstvom, ktorá je vo vlastníctve : Balogha s manželkou. Jedná sa o svahovité pozemky, bez prístupu, bez inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15963/1	trvalý tráv. porast	325	325,00	1/1	325,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 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	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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
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.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 0,85$	1,4097
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4097$	14,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 325,00 \text{ m}^2 * 14,04 \text{ €/m}^2$	4 563,00 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Ružomberok - parc. č. 15963/1 (325 m ²)	4 563,00
Spolu VŠH	4 563,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 560,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 560,00 €

Slovom: Štyritisícpäťstošestdesiat Eur

V Ludrovej dňa 26.3.2025

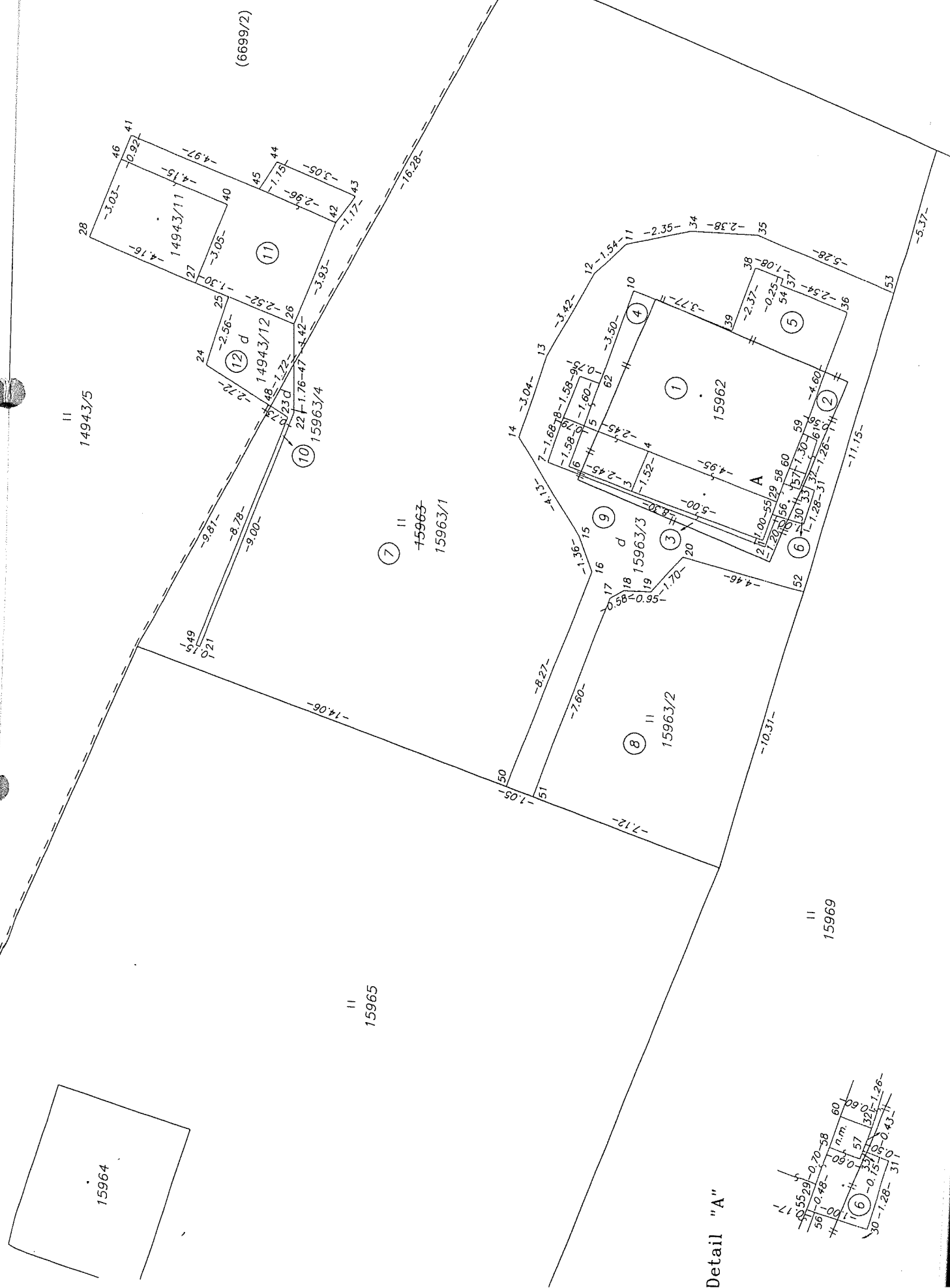
Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.3.2025.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 26.3.2025.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov, zmena druhu pozemkov, určenie vlastníckeho práva a zameranie stavieb parc. č. 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/3, 15963/4 č. plánu 43659381-54/2024.

Metrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel <i>Ing. Marta Murinová</i> <i>Bysrická cesta 196/24</i> <i>03401 Ružomberok</i> <i>IČO: 43659381</i>	Kraj	<i>Žilinský</i>	Okres	<i>Ružomberok</i>	Obec	<i>Ružomberok</i>
	Katastr. územie	<i>Ružomberok</i>	Číslo plánu	<i>43659381 - 54/2024</i>	Mapový list č.	<i>2-9/3</i>
	GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie pozemkov, zmena druhu pozemkov, určenie vlastníckeho práva a zameranie stavieb parc. č. 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/3, 15963/4</i>					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil		
<i>22.07.2024</i>	Meno: <i>Ing. Marta Murinová</i>	Dňa: <i>22.07.2024</i>	Meno: <i>Ing. Marta Murinová</i>	Meno: <i>Ing. Anna Olosová</i>	Číslo:	
Hranice boli v prírode označené <i>stavbami, spev. plochou, kolíkmi, farbou</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Výnam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>7354</i>						
Hranice bodov označených číslami a ostatné meracie údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		



Detail "A"

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba adresa (sídlo))
listu vlast.	parcely											ha	m ²		
LV	KN - E	KN	ha	m ²											
STAV PRÁVNÝ															
4101		15962		53	zastav.pl.	1	15962	47							
						2	15963/3	3							
4101		15963		472	trv.tráv.p	3	15963/3	3							
						4	15962	7			15963			zaniká	
						5	15962	8							
						6	15962	1							
						7	15963/1	325							
						8	15963/2	65							
						9	15963/3	64							
1097	6699/2		1	2240	trv.tráv.p	10	15963/4	2							
						11	14943/11	35			(6699/2)	1	2198	trv.tráv.p)	doterajší
						12	14943/12	7							
						11		6699/2		35	14943/11		35	zastav.pl. 17 20	Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
						12		6699/2		7	14943/12		7	zastav.pl. 18	delto
						1		15962		47	15962		63	zastav.pl. 16	delto
						4		15963		7				19	
						5		15963		8					
						6		15963		1					
						7		15963		325	15963/1		325	trv.tráv.p 7	doterajší
						8		15963		65	15963/2		65	trv.tráv.p 7	doterajší
						2		15962		3	15963/3		70	zastav.pl. 18	Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová
						3		15962		3					
						9		15963		64					
						10		15963		2	15963/4		2	zastav.pl. 18	delto
STAV PODĽA REGISTRA C KN															
		14943/5	39	1379	trv.tráv.p			567		567		1	2765		
											14943/5	39	1337	trv.tráv.p 7	doterajší
											14943/11		35	zastav.pl. 17 20	ako v stave právnom
		15962		53	zastav.pl.						14943/12		7	zastav.pl. 18	ako v stave právnom
		15963		472	trv.tráv.p						15962		63	zastav.pl. 16 19	ako v stave právnom
											15963/1		325	trv.tráv.p	doterajší

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera	Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)	
listu vlast.	parcely									ha	m ²			ha
LV	KN - E	KN												
									15963/2		65	7 trv.tráv.p	doterajší ako v stave právnom ako v stave právnom	
									15963/3		70	7 zastav.pl. 18		
									15963/4		2	zastav.pl. 18		
Spolu:											39	1904		
<u>Poznámka:</u> Rekreačná chata súp. č. 7733 na parc. č. 15962 je zapísaná na LV 3678														

Poznámka: Rekreačná chata súp. č. 7733 na parc. č. 15962 je zapísaná na LV 3678.

C-KN parc. č. 14943/11, 14943/12, 15962, 15963/3, 15963/4 možno do katastra zapísať iba na základe doloženia príslušného rozhodnutia (stanoviska) orgánov ochrany pôdneho fondu.

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

kód druhu stavby:

- 20 - Iná budova
- 19 - Budova pre šport a rekreačné účely