

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

Zadávateľ: Tomáš Malý,

Číslo objednávky: zo dňa 14.7.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Znalecký úkon číslo 127/2025

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc. č. 550 v Ružomberku, k. ú. Ružomberok

Počet strán (z toho príloh): 10 (4)
Počet vyhotovení: 3+1+CD

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o pozemok KN-C parc. č. 550 v okresnom meste Ružomberok. Pozemok je využívaný vlastníckmi rodinného domu č. s. 2055 ako záhrada, iné osoby nemajú k pozemku prístup. 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 nehnuteľnosti. Prístup k pozemku nie je zabezpečený z verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok, k. ú. Ružomberok**

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C parc. č. 550 - záhrada o výmere 157 m² v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok v okrese Ružomberok. Príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce je vyjadrená podľa LV ako pozemok umiestnený v zastavanom území obce. Pozemok je situovaný za rodinným domom č. s. 2055 na ulici Hriadky a tvorí záhradu, ktorú využívajú vlastníci rodinného domu č. s. 2055. Prístup k pozemku nie je zabezpečený z verejnej komunikácie, je cez pozemok KN-C parc. č. 551, ktorý je vo vlastníctve vlastníka rodinného domu č. s. 2055, iné osoby k pozemku nemajú prístup a využívanie pozemku je možné len vlastníckmi rodinného domu č. s. 2055. Pozemok je rovinatý, má obdĺžnikový pôdorysný tvar, v čase obhliadky bol zarastený nízkym trávnatým porastom a drobnými kríkmi. Okolie je riedko obývané, je tu tiché prostredie bez zvýšenej prašnosti a hlučnosti z dopravy. V blízkosti pozemku pri rodinnom dome sa nachádzajú inžinierske siete a to elektrické vedenie, verejný vodovod, verejná kanalizácia a plynovod. Možnosť prepojenia mesta s inými obcami je autobusom a železnicou, premáva tu MHD. Občianska vybavenosť zodpovedá podmienkam okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
550	záhrada	157,00	1/1	157,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HM} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, <i>Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v lokalite určenej na bývanie.</i>	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, <i>V okolí je zástavba rodinných domov.</i>	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V danej lokalite premáva MHD.</i>	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy obytných území.</i>	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrické vedenie a plynovod.</i>	1,40
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>	3,00
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.) <i>K pozemku nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 3,00 * 0,50$	2,5200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5200$	25,10 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 550	$157,00 \text{ m}^2 * 25,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 940,70
Spolu		3 940,70

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku KN-C parc. č. 550 v Ružomberku,, k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k. ú. Ružomberok - parc. č. 550 (157 m ²)	3 940,70
Všeobecná hodnota celkom	3 940,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 940,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisícdeväťstoštyridsať Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 05.08.2025

Ing. Anna Kohárová

Ing. Anna Kohárová
Odiat

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 4101-čiastočný zo 4.8.2025, 1.strana. (1)
2. Kópia z katastrálnej mapy zo 4.8.2025. (1)
3. Mapka vytlačená z aplikácie MAPKA dňa 4.8.2025. (1)
4. Fotodokumentácia. (1)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetví 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911627.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 127/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.