

Znalec: Ing. Martina Čičkanová
B. S. Timravy 950/15
010 08 Žilina
evidenčné číslo znalca 915570

Zadávatel': p. Stanislav Mrva

Číslo objednávky: objednávka písomná z 27.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **spoluvlastníckych podielov na pozemkoch**, a to:

list vlastníctva č. 21394, k.ú. Ružomberok

- parc. reg. C KN č. 5525, spoluvl. podiel 7/221 z 442 m², čo predstavuje **14 m²**,

list vlastníctva č. 21395, k.ú. Ružomberok

- parc. č. 5521/2, spoluvl. podiel 5/184 z 46 m², čo predstavuje **1,25 m²**.

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel: **vyporiadanie podielového spoluvlastníctva**

Počet strán (z toho príloh):

22 (10)

Počet vyhotovení:

Objednávateľ: 2x tlačенá forma

Znalec: 1x tlačенá forma

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky v ZÚO

POPIS

Predmetom ohodnotenia je podiel na pozemkoch parc. reg. C KN, v ZÚO Ružomberok, a to parc.:

- **č. 5525 Zastavaná plocha a nádvorie** o celkovej výmere 442 m², spoluvlastnícky podiel k pozemku 7/221, čo predstavuje výmeru 14 m². Jedná sa o pozemok zastavaný rodinnými domami, hospodárskym objektom, prenosný plechový sklad, oplotenie, na pozemku sú aj inžinierske siete a zeleň. Stavby nie sú predmetom ohodnotenia.
- **5521/2 Zastavaná plocha a nádvorie** o celkovej výmere 46 m², spoluvlastnícky podiel k pozemku 5/184, čo predstavuje výmeru 1,25 m². Jedná sa o úzky, dlhý pozemok, na ktorom je zeleň a oplotenie. Oplotenie nie je predmetom ohodnotenia.

Pozemky sú rovinaté, so sklonom do 5%. Prístup na pozemky je zo spevnenej komunikácie z Ul. Šoltésovej, z východnej strany. Lokalita je staršia zástavba rodinných domov so štandardným vybavením, pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu.

Ružomberok je mesto s počtom obyvateľov **26 384** (údaj platný k 31.12.2024).

V blízkosti je situovaná občianska vybavenosť prislúchajúca okresnému mestu.

V danej lokalite je veľmi dobrá vybavenosť IS, možnosť napojenia na mestské inžinierske siete (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plyn, električka, tv, internet). Pozemky v mestách s možnosťou využitia MHD.

Daná lokalita je vyhľadávanou lokalitou. Záujem o kúpu nehnuteľnosti je od miestnych obyvateľov ako aj od obyvateľov okolitých obcí.

Faktory, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov sú popísané priamo pri jednotlivých koeficientoch. Parcely sú vedené na listoch vlastníctva č. **21394** a č. **21395**.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5525	zastavaná plocha a nádvorie	442,00	1/1	7/221	14,00
5521/2	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	5/184	1,25
Spolu výmera					15,25

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, so štandardným vybavením	1,03
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 území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,03 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,8332
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,8332$	78,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 5525	$442,00 \text{ m}^2 * 78,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7/221$	1 092,28
parcelsa č. 5521/2	$46,00 \text{ m}^2 * 78,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5/184$	97,53
Spolu		1 189,81

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu **spoluvlastníckych podielov na pozemkoch**, a to:

list vlastníctva č. 21394, k.ú. Ružomberok

- parc. reg. C KN č. 5525, spoluvl. podiel 7/221 z 442 m², čo predstavuje **14 m²**,

list vlastníctva č. 21395, k.ú. Ružomberok

parc. č. 5521/2, spoluvl. podiel 5/184 z 46 m², čo predstavuje **1,25 m²** za účelom vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je **78,02 €/m²**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemky v ZÚO - parc. č. 5525 (14 m ²)	1/1 z 7/221	1 092,28
Pozemky v ZÚO - parc. č. 5521/2 (1,25 m ²)	1/1 z 5/184	97,53
Všeobecná hodnota celkom		1 189,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		1 190,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícstodevätidesiat Eur		

V Žiline, dňa 30.09.2025



Ing. Čičkanová Martina

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka; 1xA4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 21394; 1xA4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 21395; 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy; 1xA4
5. Návrh na odkúpenie spoluvl. podielov k pozemkom; 3xA4
6. Odpoveď na odkúpenie spoluvl. podielov k pozemkom; 1xA4
7. Fotodokumentácia; 2xA4

Spolu strán príloh: 10