

Znalec: Ing. Bohuslav B a b k a , Liptovský Trnovec súp.č.169, PSČ 031 01.
Evidenčné číslo 910055 ,

Zadávatel': Žilinský samosprávny kraj ul.Komenského č.48, 011 09 Žilina.
IČO 910055

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č.00618/2025 zo dňa 27.08.2025.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 86 / 2025.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

" P O Z E M K Y "

C KN parcelné čísla 1123, 1121/1 a 1132/3

E KN parcelné čísla 292/1, 426 a 427

v k.ú Ružomberok, obec Ružomberok , okres Ružomberok , na účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán/ z toho/príloh: 36/22

Počet vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky č. 00618 zo dňa 27.08.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " P Ő Z E M K Y "

C KN parc.č.1123,1121/1 a 1132/3

E KN parc.č. 292/1,426 a 427

- v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

02.09.2025.

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu-dátum obhliadky)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

02.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka Žilinský samosprávny kraj, ul.Komenského č.48, 011 09 Zilina pod č. 00618/2025 zo dňa 27.08.2025.

Výpisy z katastra nehnuteľnosti, výpisy z LV č. 5110 a LV č.17033 zo dňa 13.08.2025 vytvorené cez katastrálny portál.

b) Podklady získané znalcom:

Kopia z katastrálnej mapy na pozemky C KN parc.č. 1123,1121/1 a 1132/3 zo dňa 01.09.2025 katastrálne územie vytvorená cez katastrálny portál.

Kópie z mapy určeného operátu na pozemky E KN parc.č.292/1, 426 a 427 zo dňa 1.9.2025 vytvorené cez katastrálny portál.

Na Mestskom úrade v Ružomberku-Útvare hlavného architekta mesta dňa 02.09.2025 preverenie lokalít s schválením územným plánom mesta

Vykonané miestne šetrenie s popisom základných charakteristík pozemkov dňa 02.09.2025.

Územnoplánovacia informácia k ohodnocovaným pozemkom na Útvare hlavného architekta Ružomberok dňa 02.09.2025.

Farebná fotodokumentácia z obhliadky.

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382 z 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška č.228 MS SR z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 25/2025 Z.z. z 05.02.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení zákonov /stavebný zákon/ s účinnosťou 01.04.2025.

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon).

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou poľnoutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých predpisov:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku).
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia).
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v programe HYPO firmy Kros s.r.o. Žilina.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená polohovou diferenciáciou v zmysle vyhlášky č. 213 zo dňa 24. augusta 2017 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Porovnávacia hodnota stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nezískania súboru podkladov na porovnanie s už realizovanými prevodmi vlastníctva pozemkov v danom mieste a lokalite.

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu, že pozemky sa poľnohospodársky neprenajímajú.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHM) \cdot kPD \quad [€]$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHM - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SHMJ}} \quad [\text{€}]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{SHMJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desätinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.5110 v katastrálnom území Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc. č.1121/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4831 m²

parc. č. 1123 ostatná plocha výmere 80 m²

parc.č. 1132/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m².

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník:

Poradové číslo 1

Spoločnosť Ježišova, Panská 11, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO 599051

Spokuvlastnícky podiel 1/1

Časť C : Tarchy

Bez tarch.

Vo výpise z katastra nehnuteľností, výpise z listu vlastníctva č. 17033 k.ú.

Ružomberok:

Časť A/ :Majetková podstata

Pozemky registra "E" evidované na katastrálnej mape:

parc.č. 292/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²

parc.č. 426 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²
parc.č. 427 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m².

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník:

Poradové číslo 1

Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO 31537

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C: Tarchy

Bez tarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Pozemky boli sprístupnené v celom rozsahu.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.09.2025 osobne znalcom K pozemkom na LV č. 5110 bola vykonaná konzultácia s vlastníkom nehnuteľností v meste Ružomberok-predstaveným Spoločnosť Ježišova.

Na základe technického prieskumu, pozemkov boli získané základné údaje jednotlivých položiek k ich ohodnoteniu.

Farebná fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.09.2025.

d) Technická dokumentácia:

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právnu dokumentáciu tvoria výpisy z katastra nehnuteľností, výpisy z listov vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a kópie z mapy určeného operátu.

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností po fyzickej obhliadke boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Pozemky sa evidujú v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra na LV č.5110 a LV č.17033 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemkov v kópii z katastrálnej mapy a z kópie mapy určeného operátu korešpondujú s skutkovým stavom.

Pozemky majú uvedený druh pozemkov v súlade s skutočným stavom a sú evidované v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Pozemky:

-C KN parc. č.1123, 1121/1 a 1132/3

-E KN parc.č. 292/1, 426 a 427.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

-neboli

Pozemky:

-neboli

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný /internetová stránka:

Pozemky sa situujú v zastavanom území sídla v rámci centrálnej mestskej zóny.

Územný plán CMZ schválený Mestským zastupiteľstvom číslo 113/2016 zo dňa 11.5.2016 v znení jeho zmien doplnkov, ktorý je k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Ružomberku a v ich internetovej stránke.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Výpis z LV č.5110 k.ú. Ružomberok

POPIS

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v kat.území Ružomberok, obec Ružomberok v lokalite* centrálnej mestskej zóne na základe schváleného územného plánu mesta. Mesto je s počtom 28 145 obyvateľov, je okresným mestom. Pozemky sa v rovinnatom teréne prístupné z príľahlej mestskej komunikácie na Námestí A.Hlinku. Umiestnenie pozemkov je v zastavanom území mesta. Evidované sa v registri "C" na katastrálnej mape, identifikované výpisom z LV č. 5110 k.ú. Ružomberok.

Predmetom ohodnotenia je pozemok C KN parc.č. 1121/1 v kultúre zastavané plochy a nádvoria, ktorý tvorí súvislú plochu pri "Kláštore a noviciár" a pozemky 1123 v kultúre ostatná plocha a pozemok C KN parc.č. 1132/3 v kultúre zastavaná plocha tvoria plochu v návaznosti na pozemok C KN parc.č. 1121/1 pri Kostole Povýšenia sv.Križa. Celkove pozemky sa nepravidelného pôdorysného tvaru z oboch strán s bytovou zástavbou a zástavbou uvedených nehnuteľností.

Pozemky sa oplotené i voľne prístupné, vytvárajú jeden účelový funkčný celok. Sú nezastavené s trvalými trávnatými porastami. Na pozemku C KN parc.č.1121/1 sa i v častiach i porasty okrasných stromov. Nežiadúce vplyvy na pozemky neboli zistené.

b /Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sa hodnotené podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciacie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov so zohľadnením všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce - ostatné okresné mestá s východiskovou hodnotou pozemku 9,96 Eur/m². Koeficient všeobecnej situácie ide o územie obcí do 50 000 obyvateľov. Poloha dá sa charakterizovať ako širšie centrum centrálnej mestskej zóny. V danej lokalite sa bytové domy a občianska vybavenosť s štandardným a nadštandardným vybavením. Predmetná lokalita má výhodnú polohu k okresnému mestu, dobré dopravné napojenie - MHD, v meste SAD a železnica. Pozemky sa v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta - do 5 min. Okolie je urbanizované s uvedenými stavbami. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na vodovod, kanalizáciu, plynovod, el.energiiu a komunikáciu.

Na základe schváleného územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Mestským zastupiteľstvom Ružomberok pod č. 143/2016 zo dňa 11.5.2016 ide o pozemok lokality PZ.2-prevládajúca plošná poloverejná parková zeleň režimovo prístupná verejnosti-významná plocha zelene viazaná na občiansku vybavenosť so súvislým využívaním:

Pozemky C KN parc.č. 1123 a 1132 tvoria príľahlú vstupnú plochu k v danej lokalite k pozemku 1121/1.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z zvyšujúcich faktorov ide o pozemky s zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov. Z redukujúcich faktorov ide o pozemky bez novej zástavby.

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má jeho poloha v rámci sídelného útvaru a dopravná dostupnosť do centra sídla.

Mesto je administro- správne centrum s turistickým ruchom nástupným sídlom do najzaujímavejších prírodných a rekreačných lokalít a ku termálnym kúpaliskám.

Ide o polohu sídla v údolí pohoria Národného parku Nízke Tatry, Veľká Fatra a Chočské vrchy i v dosahu k Thermal park Bešeňová a kúpele Lúčky s zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreačné účely.

Parcele	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1121/1	zastavaná plocha a nádvorie	4831,00	1/1	4831,00
1123	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00
1132/3	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
Spolu výmera				4 940,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_a koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,00$	4,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 4,6069$	45,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1121/1	$4\,831,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	221 646,28
parc. č. 1123	$80,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	3 670,40
parc. č. 1132/3	$29,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	1 330,52
Spolu		226 647,20

2.1.1.2 Výpis z LV č. 17033 k.ú. Ružomberok.**POPIS****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v kat.území Ružomberok, obec Ružomberok v zóne bytovej a občianskej vybavenosti na základe schváleného územného plánu mesta. Pozemky sa v rovinnom teréne prístupné z príľahlých mestskejších komunikácií. Umiestnenie pozemkov je v zastavanom území mesta. Evidované sa v registri "C" na katastrálnej mape, identifikované výpisom z LV č.17033 k.ú. Ružomberok.

Predmetom ohodnotenia sa pozemky E KN parc.č.426 a E KN 427 v kultúre zastavané plochy a nádvoria, tvoria plochy zastavané garážmi pre osobné motorové vozidlá na ul.Dončova pri komplexnej bytovej výstavbe, Pozemok C KN parc.č. 262/1 v kultúre zastavaná plocha a nádvorie tvorí plochu pri areáli občianskej vybavenosti-školský areál.

Pozemky vytvárajú jeden účelový funkčný celok.

b / Analýza využitia nehnuteľností:**Základný popis detto ako v predchádzajúcom ohodnotení, pozemky v CMZ Ružomberok :****c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti****Základný popis detto ako v predchádzajúcom ohodnotení.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
292/1	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00
426	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
427	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				116,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota: $VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i	1,30

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,00$	4,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 4,6069$	45,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 292/1	$72,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	3 303,36
parc. č. 426	$23,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	1 055,24
parc. č. 427	$21,00 \text{ m}^2 \cdot 45,88 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	963,48
Spolu		5 322,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti "Pozemky" C KN parc.čísla 1123,1121/1 a 1132/83 a pozemky E KN parc.č. 292/1,426 a 427 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok.

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

Na základe znalosti znalca zistených pri obhliadke, polohy nehnuteľnosti, miestnych pomerov všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie nakoľko najlepšie vystihuje hodnotu predmetných nehnuteľností vzhľadom na ich polohu v rámci sídla.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je možná porovnávacia metóda z dôvodu absencie získania rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom sídle a okolí už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva atypická stavba.

Použitie kombinovanej metódy by bolo problematické z dôvodu že v súčasnosti porovnateľné nehnuteľnosti v okolí nie sa prenajaté formou komerčného prenájmu.

Odpoveď:

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie je v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Výpis z LV č.5110 k.ú. Ružomberok - parc.č. 1121/1 (4 831 m ²)	221 646,28
Výpis z LV č.5110 k.ú. Ružomberok - parc.č. 1123 (80 m ²)	3 670,40
Výpis z LV č.5110 k.ú. Ružomberok - parc.č. 1132/3 (29 m ²)	1 330,52
Výpis z LV č. 17033 k.ú. Ružomberok - parc.č. 292/1 (72 m ²)	3 303,36
Výpis z LV č. 17033 k.ú. Ružomberok - parc.č. 426 (23 m ²)	1 055,24
Výpis z LV č. 17033 k.ú. Ružomberok - parc.č. 427 (21 m ²)	963,48
Spoľu pozemky (5 056,00 m²)	231 969,28
Všeobecná hodnota celkom	231 969,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	232 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsať dvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe výpisov z katastra nehnuteľnosti, výpisov z listov vlastníctva číslo 5110 a LV č.17033 k.ú. Ružomberok na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sa závädy viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami.

Nehnuteľnosti sa na majetkoprávne vysporiadaných pozemkoch. V mieste je životné prostredie bez akéhokoľvek poškodenia.

Mimoriadne riziká a negatívne vplyvy spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Liptovskom Trnove, dňa 10.09.2025

Ing. Babka Bohuslav