

Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,
mobil:

Zadávateľ: TKÁČIK JÁN

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 19.10. 2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 201 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN č. 7110/2 - podľa LV č. 4101, k. ú.
Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 44 (35)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

*Doplňujúce ustanovenia : parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov, zamestnancov riešiť na vlastnom pozemku, pokračovať v ekologizácii výrobných procesov tak, aby negatívne vplyvy výroby na okolité funkčné plochy boli minimalizované. Intenzifikovať priemyselné plochy.

Na základe územného plánu mesta, územie, v ktorom sa nachádza vyššie uvedená parcela, je územným plánom určené na zastavanie a regulované v zmysle vyššie uvedených regulatívov územného plánu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7110/2	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	0,90
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	1,00
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)	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 2,50 * 0,90$	2,4300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4300$	24,20 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7110/2	$100,00 \text{ m}^2 * 24,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 420,00
Spolu		2 420,00

III. ZÁVER

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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK LV, k. ú. Ružomberok - parc. č. 7110/2 (100 m ²)	2 420,00
Všeobecná hodnota celkom	2 420,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 420,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícštyristodvadsať Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 17.11.2025

Ing. Renáta Lajčiaková