

Znalec:

Ing. Marek GAJDOŠ, Východná 6, 032 32 Východná

odbor: Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností [37 09 01]

evidenčné číslo znalca: 916070

kontakt:

Zadávateľ: Rastislav Ježovica

Číslo spisu/objednávky: ústna dohoda, 49/2025, 14.12.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2025

**Vo veci:** stanovenie hodnoty pozemku KN C par. č. 7020/6, 7020/7, zapísané na liste vlastníctva č. 4101 a KN C par. č. 7019/255 (právny vzťah k parcele C nie je evidovaný na liste vlastníctva) pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh): 22 (z toho príloh 4)

Počet vyhotovení: 4

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                   | Hodnota                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,30 * 1,00$ | 4,1828                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,1828$ | 41,66 €/m <sup>2</sup> |

## VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parc. č. 7020/6 | $117,00 \text{ m}^2 * 41,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 4 874,22              |
| parc. č. 7020/7 | $168,00 \text{ m}^2 * 41,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 6 998,88              |
| Spolu           |                                                  | 11 873,10             |

## 2.1.1.2 Pozemok KN C parc. č. 7019/255, k.ú. Ružomberok

## POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako parcela registra „C“ KN, parc. č. 7019/255, o výmere 163 m<sup>2</sup>. K predmetnej parcele nie je v katastri nehnuteľností evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva. Údaj o výmere parcely bol prevzatý z verejne dostupných údajov portálu ZBGIS (zbgis.skgeodesy.sk). Parcela registra „C“ KN, parc. č. 7019/255, bola vytvorená z častí parciel registra „E“ KN, parc. č. 30400 a parc. č. 3380, ktorých vlastníkom je Mesto Ružomberok.

| Parcela  | Druh pozemku   | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 7019/255 | ostatná plocha | 163,00                         | 1/1                    | 163,00                   |

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $V_{Hn} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu        | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ks<br>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                |
| kv<br>koeficient intenzity využitia  | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia                                                                                     | 1,10                |

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

##### 1. Otázky zadávateľa

Stanovenie hodnoty pozemku KN C parc. č. 7020/6, 7020/7, zapísané na liste vlastníctva č. 4101 a KN C parc. č. 7019/255 (právny vzťah k parcele C nie je evidovaný na liste vlastníctva) pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

##### 2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.12.2025, ktorú by mala 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.

##### a) rekapitulácia všeobecných hodnôt

| Názov                                                                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                                                 |                       |
| Pozemok KN C parc. č. 7020/6 a 7020/7, k.ú. Ružomberok - parc. č. 7020/6 (117 m <sup>2</sup> ) | 4 874,22              |
| Pozemok KN C parc. č. 7020/6 a 7020/7, k.ú. Ružomberok - parc. č. 7020/7 (168 m <sup>2</sup> ) | 6 998,88              |
| Pozemok KN C parc. č. 7019/255, k.ú. Ružomberok - parc. č. 7019/255 (163 m <sup>2</sup> )      | 6 790,58              |
| <b>Spolu pozemky (448,00 m<sup>2</sup>)</b>                                                    | <b>18 663,68</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                | <b>18 663,68</b>      |

##### b) súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

**Všeobecná hodnota zaokrúhlene**

**18.700,00 €**

Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícšesťdesť EUR