

Znalec : Ing. Danko Žakarovská, , evidenčné číslo znalca
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností,
mob. . email

Objednávateľ znaleckého posudku : Ladislav Priesol

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 9.12.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo **68/2025**

Vo veci

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. CKN 6119/1 v obci Ružomberok, kú
Ružomberok

Počet strán (z toho príloh) : 14 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3*

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>Objekt sa nachádza v širšom centra mesta Ružomberok.</i>	1,00
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 <i>Nebytové budovy, poľnohospodárske stavby so štandardným vybavením.</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Mesto Ružomberok má mestskú hromadnú dopravu.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Funkcia využitia občiansky vybavenosť.</i>	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť napojenia na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, zemný plyn.</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>Uplatňujem povyšujúci faktor z dôvodu dobrej lokality.</i>	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. neuvažuje sa <i>Neuvažuje sa.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,40 * 1,00$	4,9392
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,9392$	49,19 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. CKN 6119/1	$164,00 \text{ m}^2 * 49,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 067,16
Spolu		8 067,16

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 4101 - parc. č. CKN 6119/1 (164 m ²)	8 067,16
Všeobecná hodnota celkom	8 067,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícsto Eur	

V Likavke, dňa 09.12.2025

, Ing. Žakarovská Danka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 1*A4
2. Výpis z listu vlastníctva č.4101 pre kú Ružomberok 1*A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, obec Ružomberok 1*A4
4. Fotodokumentácia - 1*A4