

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

Zadávateľ: Milota MUSILOVÁ,

Číslo spisu /objednávky: Ústne podaná objednávka zo dňa 15.12.2025.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 129 / 2025.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

" P O Z E M O K " C KN parcelné číslo 1019 v k.ú Ružomberok, obec Ružomberok , ul.Dončova , okres Ružomberok , na účel prevodu nehnuteľností .

Počet strán/ z toho/príloh: 19/5

Počet vyhotovení: 2.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spółuvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1019	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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_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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,50 \cdot 2,00 \cdot 0,90$	5,5283
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 5,5283$	55,06 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1019	$18,00 \text{ m}^2 \cdot 55,06 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	991.08
Spolu		991.08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " Pozemok " Č KN parc.číslo 1019 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 porovnávací metóda z dôvodu absencie získania rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom sídle a okolí už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva.

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	
Geometrický plán overený OÚ kat.odbor Ružomberok 17.12.2025. - parc. č. 1019 (18 m ²)	991,08
Všeobecná hodnota celkom	991,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	990,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťstodevätidesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Liptovskom Trnenci, dňa 18.12.2025

Ing. Babka Bohuslav