

Znalec:

Ing. Marek GAJDOŠ,

odbor:

Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie:

Odhad hodnoty nehnuteľnosti [37 09 01]

evidenčné číslo znalca:

916070

kontakt:

Zadávatel':

Jakub Dobrodej,

Číslo spisu/objednávky:

Ústna dohoda, 56/2025, 30.12.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 56/2025

Vo veci: stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 4905, zapísané na liste vlastníctva č. 1801 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Hrboltová.

Počet strán (z toho príloh): 24 (z toho príloh 7)

Počet vyhotovení: 4

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú situované v k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok. Mesto s počtom obyvateľov cca 27.407 obyvateľov. Pozemok je v svahovitom teréne prístupný z miestnej komunikácie. Umiestnenie pozemkov je v zastavanom území mesta. Evidované sú v registri "E" na katastrálnej mape, identifikovaný výpisom z LV č. 1801 v k.ú. Hrboltová. Predmetom ohodnotenia sú pozemky podľa návrhu GP KN-C parc. č. 138/5, 966/7.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je hodnotený podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemku, súčasného využitia pozemku a so zohľadnením všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce – obec Ružomberok s východiskovou hodnotou pozemku 9,96 Eur/m². Koeficient všeobecnej situácie – ide o stavebné územie miest do 50.000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblasti rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha sa dá charakterizovať ako okraj sídla. V danej lokalite sú prilahlé stavby so štandardným a nadštandardným vybavením, nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport, obchod. Predmetná lokalita má výhodnú polohu okresného mesta, dobré dopravné napojenie. Pozemok je s dobrou úpravou ciest, využitie mestskej hromadnej dopravy. Okolie urbanizované, poloha je obytná i s prilahlou účelovou zástavbou. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na vodovod, el. energiu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Povyšujúce faktory - nevyskytujú sa.

Redukujúce faktory - svahovitý terén.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, ani zo strany vlastníka som nebol informovaný o žiadnych rizikách brániacich k riadnemu využívaniu nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok KN parc. č. 138/5, 966/7, k.ú. Ružomberok POPIS

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. v znení neskorších predpisov. Hodnotený pozemok je zaradený pod bodom E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

k_s - koeficient všeobecnej situácie - hodnota bola stanovená pre kategóriu 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.

k_v - koeficient intenzity využitia - hodnota bola stanovená pre kategóriu 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

k_d - koeficient dopravných vzťahov - hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

k_f - koeficient funkčného využitia územia - hodnota bola stanovená pre kategóriu 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

k_t - koeficient technickej infraštruktúry pozemku - hodnota bola stanovená pre kategóriu 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)

k_z – koeficient zvyšujúcich faktorov – 0. nevyskytuje sa.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov – hodnota bola stanovená pre kategóriu 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
138/5	záhrada	113,00	1/1	113,00
966/7	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
Spolu výmera				128,00

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	1,10
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>svahovitý terén</i>	0,63

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,63$	0,8004
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8004$	7,97 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 138/5	$113,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	900,61
parcelsa č. 966/7	$15,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	119,55
Spolu		1 020,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 4905, zapísané na liste vlastníctva č. 1801 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Hrboltová.

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 30.12.2025, 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 [€]
Pozemky	
Pozemok KN parc. č. 138/5, 966/7, k.ú. Ružomberok - parc. č. 138/5 (113 m ²)	900,61
Pozemok KN parc. č. 138/5, 966/7, k.ú. Ružomberok - parc. č. 966/7 (15 m ²)	119,55
Spolu pozemky (128,00 m²)	1 020,16
Všeobecná hodnota celkom	1 020,16

b) súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota zaokrúhlená

1.020,00 €

Všeobecná hodnota slovom: Jedentisíc dvadsať EUR

V Východná, dňa 30.12.2025

Ing.
odpoved
Odhad hodnoty

Ing. Marek Gajdoš