

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

Zadávatel: JKlinik s.r.o., RADLINSKÉHO 1701/12, DOLNÝ KUBÍN, 02601

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 2.2.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2026

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely registra "E" č. 30415/301 - LV č. 17033 -
podľa GP - parcely C KN č. 5891/10, k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľností .**

Počet listov (z toho príloh): 24(14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

územie, v ktorom sa nachádza uvedená parcela je v zmysle územného plánu mesta určené ako miestna cesta – učená ako chodník pre chodcov.

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

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK podľa GP, k. ú. Ružomberok

POPIS

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia :

- * sa nachádza v katastri mesta Ružomberok, v zastavanom území obce, ulica J. Jančeka Ružomberok.
- * je rovinný.

* Parcela vytvára ucelenú plochu.

* Technická infraštruktúra je dostupná.

* Prístup k pozemkom je verejnou komunikáciou, samotná ohodnocovaná parcela tvorí chodník pre peších.

Koeficienty uvažujem na základe obhliadky a zistených skutočností nasledovne :

1. Koeficient všeobecnej situácie (1,0-1,3) ...1,0

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

2. Koeficient intenzity využitia (1,0-1,05) ...1,0

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-

3. Koeficient dopravných vzťahov (1) ...1

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

4. Koeficient funkčného využitia (1,2 - 1,5) ...1,2

2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)

5. Koeficient technickej infraštruktúry (1,2 - 1,3) ...1,2

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

Koeficient zvyšujúcich faktorov = 1,5 (zvýšený záujem), koeficient znižujúcich faktorov = 0,8 (výmera, register "E").

Geometrický plán č. 53623401-102/2025, vypracovaný GEO VD s.r.o., dňa 1.12.2025 na oddelenie pozemku 5891/10, z parcely registra "E" 30415/301 je v čase ohodnotenia úradne neoverený.

Do stanovenia všeobecnej hodnoty parcely uvažujem parcelu podľa GP - č. C KN 5891/10 - zastavané plochy a nádvorí - o výmere 24 m².

(Parcela bude slúžiť ako vstup do rekonštruovaného objektu č. s. 352, a k zriadeniu vstupu do ambulancie na ul. J. Jančeka.)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5891/10	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	1,00
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	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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšený záujem	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	Register „E“, výmera	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,50 * 0,80$	1,7280
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,7280$	17,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5891/10	$24,00 \text{ m}^2 * 17,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	413,04
Spolu		413,04

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 za 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 podľa GP, k. ú. Ružomberok - parc. č. 5891/10 (24 m ²)	413,04
Všeobecná hodnota celkom	413,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	415,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristopätnásť Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 22.02.2026



Ing. Renáta Lajčiaková