

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

Zadávatel': Nguyen Vu Viet Phuong , I

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 1.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 54 / 2026

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty parcely C KN č. 153 - ostatná plocha, k. ú. Ružomberok, za
účelom prevodu nehnuteľnosti .**

Počet listov (z toho príloh): 21(10)
Počet odovzdaných vyhotovení:3

- Pri výstavbe na vymedzenom pozemku je nutné akceptovať funkčné využitie, limitnú podlažnosť a umiestnenie stavby na vymedzenej disponibilnej ploche v zmysle grafického riešenia, ktoré je dokumentované v tabuľke uvedenej v čl.3 bod 3.1 a vo v.č.5, ktorým je definovaná priestorová regulácia, pričom však je nevyhnutné dodržať určené stavebné čiary a ozn. regulačné obmedzenia. Predmetná parcela je súčasťou vymedzenej funkčnej plochy č. 49 na ul. Podhora v urbanistickom okrsku „L“. Pričom predmetná časť parcely je regulovaná nasledovnými podmienkami v zmysle grafickej časti územného plánu:
-- ulica Podhora - POLYFUNKCIA.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK parcela č. 153, k. ú. Ružomberok.

POPIS

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia :

* sa nachádza v pamiatkovej zóne, v katastri mesta Ružomberok, v zastavanom území obce, ulici Podhora, Ružomberok.

* je rovinatý.

* 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 (1,05-1,1) ...1,05

6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,
- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia

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 = 3,0 (zvýšený záujem), koeficient znižujúcich faktorov = 0,8 (výmera).

Parcela	Druh pozemku	Spoľu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
153	ostatná plocha	35,00	1/1	35,00

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	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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)	1,20
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
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.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 3,00 * 0,80$	3,6288
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,6288$	36,14 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 153	$35,00 \text{ m}^2 * 36,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 264,90
Spolu		1 264,90

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 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK parcela č. 153, k. ú. Ružomberok. - parc. č. 153 (35 m ²)	1 264,90
Všeobecná hodnota celkom	1 264,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 260,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícdvestošestdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 11.03.2026

Ing. Renáta Lajčiaková