

Znalec : Ing. Danka Žakarovská, 034 95 Likavka 34, evidenčné číslo znalca 913921, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, mob. 0907 460 051, email danka.zakarovska@gmail.com

Objednávateľ znaleckého posudku : Jakub Strnisko

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 11.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2025

Vo veci

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. CKN 3863/2, CKN 3863/3 kú Ružomberok podľa geometrického plánu č.204-34/2025 vyhotoveného GEOACRE GP, s.r.o., Prievidza.

Počet strán (z toho príloh) : 17 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3*

d) Porovnanie technickej dokumentácie nehnuteľnosti so skutkovým stavom: ---

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom:

Novovytvorené parcely CKN 3863/2 a 3863/3 zamerané GP č.204-34/2025 vyhotovený GEOACRE GP, s.r.o. Ulica za depom 3071/7G, 97101 Prievidza, úradne overený Okresným úradom Ružomberok 25.11.2025 pod G1-1040/2025. Ohodnocovaná parcela CKN 3863/3 je zastavaná drobnou stavbou. Parcela CKN 3863/2 sa užíva ako dvor pri RD sč.

f) Zoznam nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Pozemok:

- parcela CKN 3863/2, CKN 3863/3 podľa geometrického plánu č. 204-34/2025 vyhotovený GEOACRE GP , s.r.o. Ulica za depom 3071/7G, 97101 Prievidza, úradne overený Okresným úradom Ružomberok 24.11.2025 pod G1-1040/2025

g) Zoznam nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : ---

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec má územný plán zverejnený na stránke www.ruzomberok.sk. Ohodnocovaný pozemok je označený ako B2 - rodinné domy s intenzívnou formou zástavby (radové, atriová, terasové forma).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 GP 204-34/2025

POPIS

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{MJ} (\text{€})$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PO} (\text{€/m}^2)$$

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$k_{ED} = k_s * k_v * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_I - koeficient technickej infraštruktúry

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Pozemok sa nachádza v obci Ružomberok, na ulici E.Bohúňa. Pozemok je stavebne vyrovnaný. Má možnosť napojenia na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, zemný plyn. Mesto má MHD. Obec má 28800 obyvateľov. Je okresným mestom s kompletnou občianskou vybavenosťou a všetkými stupňami škôl vrátane univerzity. Lokalita sa nachádza pri záhradkovej osáde. Uplatnený navyšujúci faktor z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3863/2	zastavaná plocha a nádvorie	78,00	1/1	78,00
3863/3	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
Spolu výmera				91,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$V_{H.M.} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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 na okraji 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>Výstavba s rodinnými domami.</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Mesto má mestskú hromadnú dopravu.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Funkcia obytná.</i>	1,30
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 navyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Uplatňujem navyšujúci faktor z dôvodu dobrej lokality.</i>	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. neuvažuje sa. <i>Neuvažuje sa.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,20 * 1,00$	4,2042
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠII_{MJ} = VHMJ * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,2042$	41,87 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3863/2	$78,00 \text{ m}^2 * 41,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 265,86
parc. č. 3863/3	$13,00 \text{ m}^2 * 41,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	544,31
Spolu		3 810,17

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP 204-34/2025 - parc. č. 3863/2 (78 m ²)	3 265,86
GP 204-34/2025 - parc. č. 3863/3 (13 m ²)	544,31
Spolu pozemky (91,00 m²)	3 810,17
Všeobecná hodnota celkom	3 810,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 810,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisícosemstodesať Eur	

V Liskavke, dňa 11.12.2025



Ing. Žakarovská Danka

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 1*A4
- Výpis z listu vlastníctva č.4101 pre kú Ružomberok 4*A4
- Kópia z katastrálnej mapy, obec Ružomberok 1*A4
- GP č.204-34/2025 - 3A4
- Fotodokumentácia - 1*A4