

**Znalec:** Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

**Tel:**

**Zadávateľ:** Ján Mráz

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.02.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 47/2026

Vo vec stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov E KN par.č.1838 , par.č. 30439/304 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel prevodu nehnuteľnosti, .

**Počet listov (z toho príloh):** 13 (4)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

**C. Ťarchy:**

sú uvedené v liste vlastníctva a netakajú sa hodnotených pozemkov

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.02.2026 za účasti zadávateľa  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.02.2026

**d) Technická dokumentácia:**

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotenú sú pozemky, technická dokumentácia sa nespracováva. Porovnávaný bol výpis z listu vlastníctva, a mapa určeného operátu. Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotené pozemky je vo fotodokumentácii.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pozemky E KN par.č. 1838 a 30439/304 sú evidované v liste vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok a sú zakreslené v mape určeného operátu. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****Pozemky:**

parc. č. 1838 vodná plocha o výmere 81 m<sup>2</sup>

parc. č. 30439/304 vodná plocha o výmere 114 m<sup>2</sup>

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

nie sú

**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):** [www.ruzomberok.sk](http://www.ruzomberok.sk)

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_D * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov

k<sub>p</sub> - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

k<sub>i</sub> - koeficient druhu pozemku

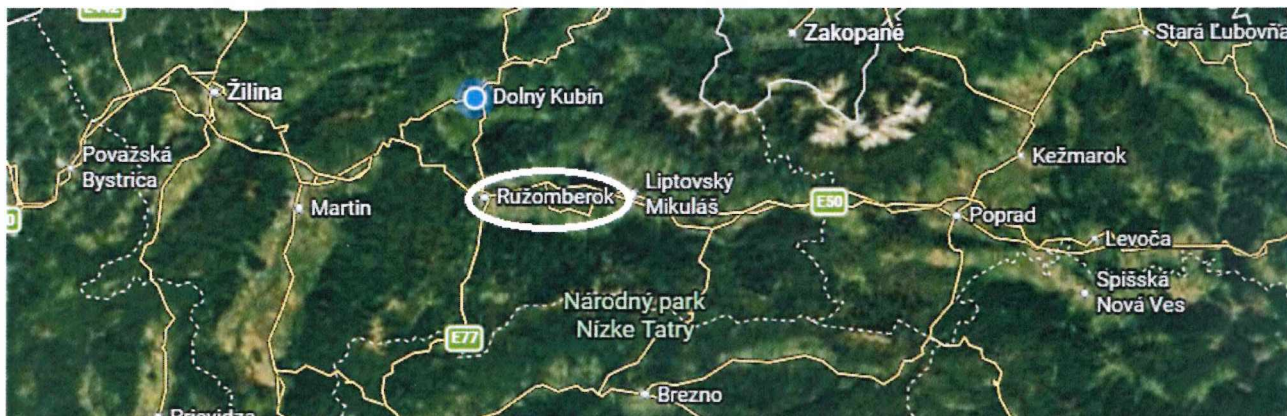
k<sub>z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov

k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

## 2.1.1.1 LV 17033

## POPIS

Pozemky ležia v zastavanom, území mesta Ružomberok veda ulice Plavisko za rodinným domom súp.č. 364. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľkej Fatry, Podľa internetovej stránky má 26 794 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Na časti par.č. 30439/304 je postavená kôlna časť tvorí dvor, Na časti par.č. 1838 je postavený altánok a časť tvorí dvor. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút cesty peši. K zastávke HMD je do 5 minút cesty peši. V okolí sú rodinné domy, obchody, obchodný dom BILLA: Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú a byty. autom V mieste je možnosť napojenia na elektrickú energiu verejný vodovod, verejnú kanalizáciu. Pozemky sú v rovinnom teréne.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1838	vodná plocha	81,00	1/1	81,00
30439/304	vodná plocha	114,00	1/1	114,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>195,00</b>

Obec: Ružomberok

Východisková hodnota:  $VH_M = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. dobré obchodné a obytné oblasti v mestách do 50 000	1,50
$k_v$ koeficient intenzity využitia -	3. - nebytové budovy s nízkym využitím - kôlna, prístrešok,	0,90
$k_D$ 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 rodinné domy a byty )	1,50
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,6325
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 2,6325$	<b>26,22 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 1838	$81,00 \text{ m}^2 * 26,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 123,82
parcely č. 30439/304	$114,00 \text{ m}^2 * 26,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 989,08
<b>Spolu</b>		<b>5 112,90</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
LV 17033 - parc. č. 1838 (81 m <sup>2</sup> )	2 123,82
LV 17033 - parc. č. 30439/304 (114 m <sup>2</sup> )	2 989,08
<b>Spolu pozemky (195,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 112,90</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>5 112,90</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>5 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícsto Eur</b>	

V Dolnom Kubíne, dňa 25.02.2026

Ing. Marián Pilka