

**Znalec:** Ing.Milena Hamacková,Ludrová 283, 034 71 Ludrová

**Zadávateľ:** .Helena Močáryová,

**Číslo spisu (objednávky):** 77/2026

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo: 77/2026**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.14503/34, 14503/35, 14503/36, 14503/32, ( podľa geometrického plánu) k.ú.Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, pre prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

**Počet lístov(z toho príloh):** 15 ( 10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

3. Technická hodnota (TH) Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje.

List vlastníctva č.6678, k.ú.Ružomberok

#### A. Majetková podstata

Parcely registra "E"

Parc.č.4798 - lesný pozemok o výmere 984544 m<sup>2</sup>

#### B.Vlastníci

1 Mesto Ružomberok, Nám.A.Hlinku 1, Ružomberok, 034 01

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

#### C.Ťarchy

Bez zápisu.

#### Iné údaje :

Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.5.2026. Fotodokumentácia vykonaná dňa 21.5.2026.

#### d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom.

Nakoľko sa jedná o pozemky, projektová dokumentácia nebola predložená.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Geometrický plán bol porovnaný so skutkovým stavom dňa 21.5.2026 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nej zakreslenému.

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

Pozemky parc.č. 14503/34, 14503/35, 14503/36, 14503/32, ( podľa geometrického plánu), k.ú.Ružomberok,

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

## 2.1 k.ú. Ružomberok

Jedná sa o pozemky pri rekreačnej chate s.č.5388, ktorá je vo vlastníctve p. Heleny Močáryovej. Pozemky sa nachádzajú pod prístreškom pri rekreačnej chate, vstupom a dvorom pri chate. Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v rekreačnej oblasti Hrabovo, je tu možnosť napojenia na NN a vodu, prístup je po čiastočne spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
14503/34	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
14503/35	zastavané plochy a nádvoria	78	78,00	1/1	78,00
14503/36	zastavané plochy a nádvoria	3	3,00	1/1	3,00
14503/32	ostatná plocha	16	16,00	1/1	16,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>140,00</b>

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,22
$k_v$ 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)	1,30
$k_I$ 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,22 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	3,9967
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9967$	39,81 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 140,00 \text{ m}^2 * 39,81 \text{ €/m}^2$	5 573,40 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 14503/34	1 711,83
parc. č. 14503/35	3 105,18
parc. č. 14503/36	119,43
parc. č. 14503/32	636,96
<b>Spolu</b>	<b>5 573,40</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14503/34 (43 m <sup>2</sup> )	1 711,83
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14503/35 (78 m <sup>2</sup> )	3 105,18
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14503/36 (3 m <sup>2</sup> )	119,43
k.ú. Ružomberok - parc. č. 14503/32 (16 m <sup>2</sup> )	636,96
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 573,40</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 600,00</b>

Slovom: Päťtisícšesťsto Eur

V Ludrovej dňa 27.5.2026

Ing. Milena Hamacková

### IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6678, k.ú. Ružomberok zo dňa 27.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č.1450/34-36 na zmenu druhu pozemku, na zameranie prístavby p.č.14503/34.
- Fotodokumentácia.