

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

Objednávateľ : LUBOMÍR ĎAĎO,

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 5.2.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 42 /2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku, podľa priloženého geometrického plánu, z parcely E KN č. 4798 - LV č. 4101 a C KN č. 14504/160 - LV č. 6678 pre k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 55(44)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, 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 obyvateľ'ov	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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa - svahovitost'	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 0,90 * 3,00 * 0,90$	3,1590
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,1590$	31,46 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 14504/160	$86,00 \text{ m}^2 * 31,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 705,56
parcely č. E KN 4798 - LV - GP - C KN 14504/490	$64,00 \text{ m}^2 * 31,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 013,44
Spolu		4 719,00

### 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 [€]
<b>Pozemky</b>	
POZEMKY k. ú. RUŽOMBEROK - parc. č. 14504/160 (86 m <sup>2</sup> )	2 705,56
POZEMKY k. ú. RUŽOMBEROK - parc. č. E KN 4798 - LV, GP - C KN 14504/490 (64 m <sup>2</sup> )	2 013,44
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>4 719,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>4 720,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisíc sedemsto dvadsať Eur</b>	

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Ružomberku, dňa 23.02.2026

Ing. Renáta Lajčiaková