

Znalec: **ZNALCI s. r. o.**
Hollého 552
034 95 Likavka

Zadávateľ: **Stavinoha Peter**

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 09.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2026

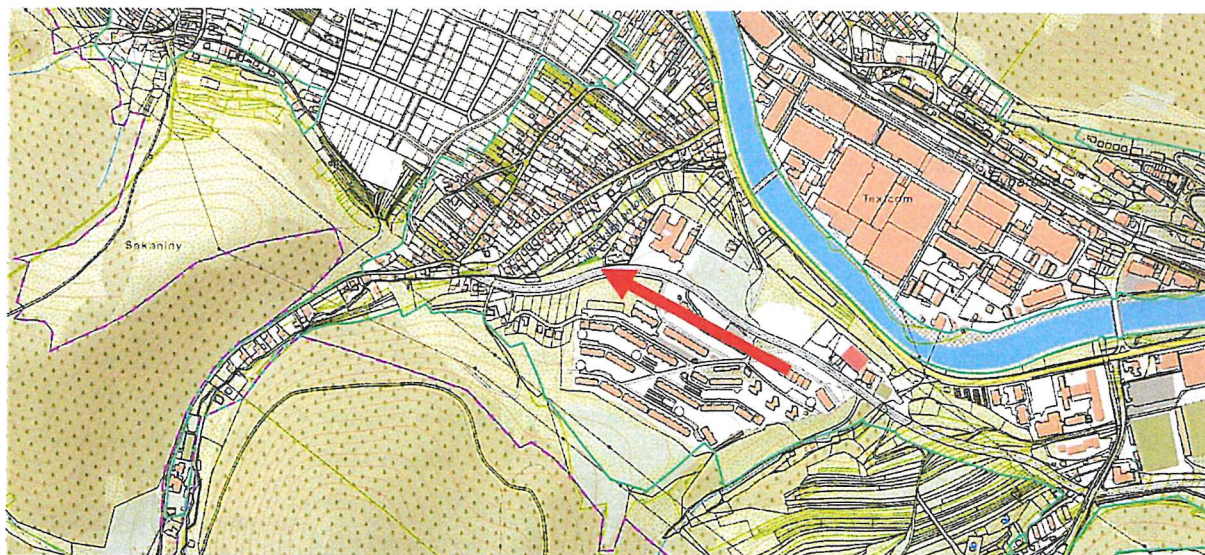
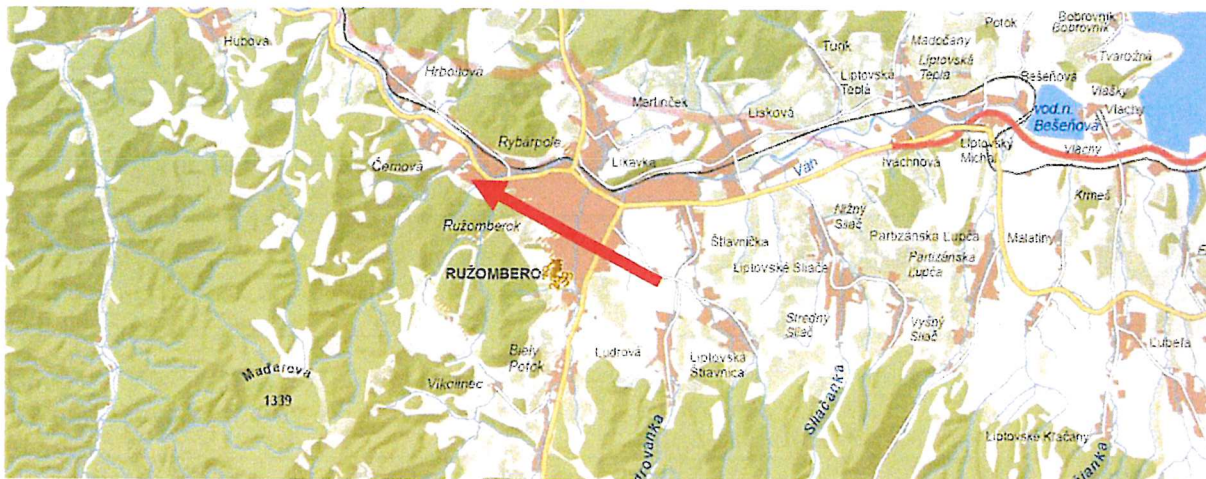
Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcela EKN č. 891, k.ú. Ružomberok

Počet strán (z toho príloh): 15 (4)
Počet vyhotovení: 4

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza v katastrálnom území Ružomberok. Pozemok je mierne svahovitého charakteru. Prístup k pozemku je možný zo spevnených komunikácií. Pozemok je situovaný v zastavanom území obce. Pozemok je s možnosťou napojenia na verejné inžinierske siete. Jazda do centra mesta Ružomberok je do 5 min, jazdy osobným automobilom pri bežnej premávke.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok bol v dobe obhliadky využívaný v súlade jemu určenom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V dobe obhliadky neboli znalcovi známe žiadne.

2.1 POZEMKY

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Ružomberok, v zastavanom území obce. Pozemok je druhu: orná pôda. Pozemok je mierne svahovitého charakteru. Na pozemky sú vyrastené náletové dreviny.

Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 podľa listu vlastníctva č. 17033, k.ú. Ružomberok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
891	orná pôda	184,00	1/1	184,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, 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>obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov,</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>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>v zmysle územného plánu B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne</i>	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zohľadnenie trhu s nehnuteľnosťami</i>	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívne zástavby a pod.) <i>pozemok je v EKN registri</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,85$	2,4421
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4421$	24,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 891	$184,00 \text{ m}^2 * 24,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 474,88

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcela EKN č. 891, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 16.03.2026, 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.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty pre fyzické osoby

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
podľa listu vlastníctva č. 17033, k.ú. Ružomberok - parc. č. 891 (184 m ²)	4 474,88
Všeobecná hodnota celkom	4 474,88

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	4 500,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 500,00

slovom: Štyritisícpäťsto Eur s DPH

Znalecký posudok vypracovala znalecká organizácia ZNALCI, s.r.o.. Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Peter Dubovec.

V Likavke dňa 16. marca 2026

Ing. Tomáš Dubovec
Štatutárny orgán

Ing. Peter Dubovec
Zodpovedná osoba



FOTODOKUMENTÁCIA:

