

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

Zadávateľ: DAŠA TIKVEŠ,

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 6.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101 / 2026

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely CKN č. 6446/89 - ostatné plochy - GP
36672769-060/26, k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti .**

Počet listov (z toho príloh): 23(13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

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

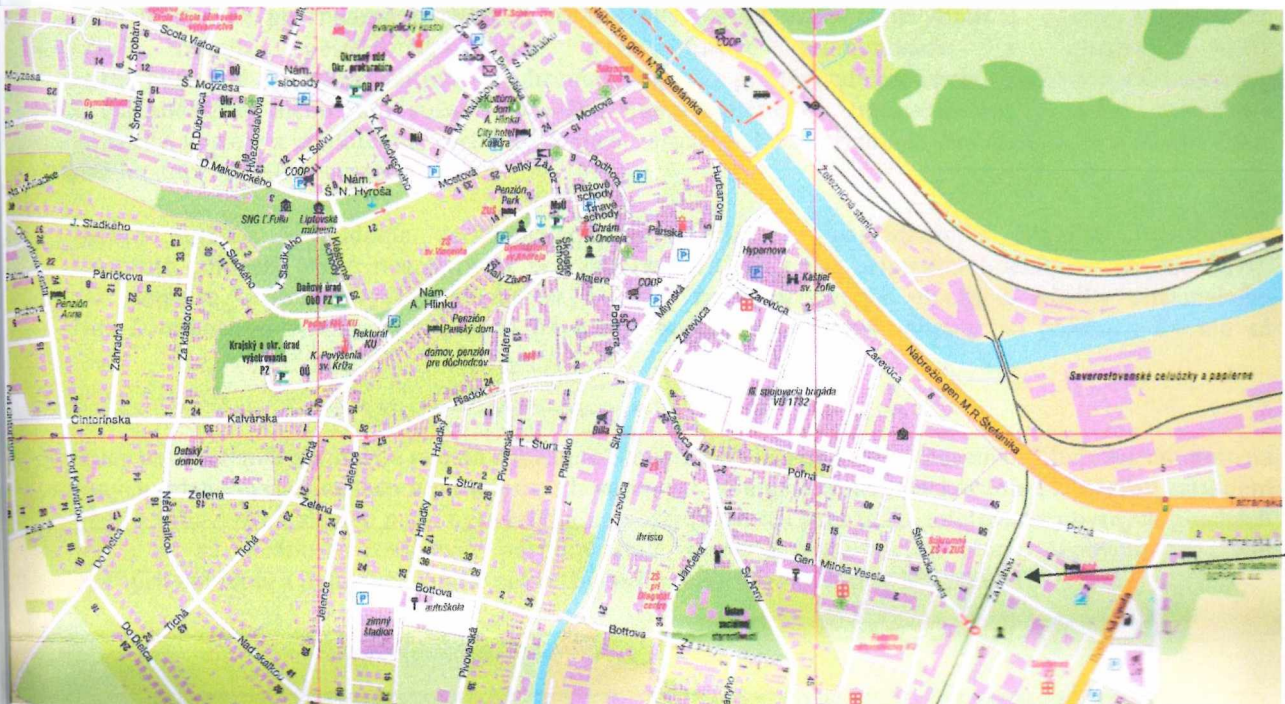
https://www.ruzomberok.sk/-uzemny-plan-mesta-ruzomberok.html#m_506134

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Parcela 6446/89 sa nachádza v zastavanom území obce, tvorí trávnaté plochy okolo budovy "CITY" na ulici Za dráhou v Ružomberku. Predmetom ohodnotenia je parcela č. 6446/89 - ostatné plochy, vytvorená GP č. 36672769-060/2026 dňa 28.4.2026, ktorý je súčasťou príloh znaleckého posudku.

Prístup k pozemku je zabezpečený verejnou komunikáciou.



b) Analýza využitia nehnuteľností: parcela č. 6446/89 - ostatná plocha je využívaná :

**ako okrasné záhrady, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň, spevnené plochy ;

**pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou;

**pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

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

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK - LV 17033 - GP 36672769-060/26, k. ú. Ružomberok

POPIS

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia, sa nachádza v katastri mesta Ružomberok, v zastavanom území obce.

Ohodnocovaná parcela č. 6446/89 - ostatná plocha vo výmere 221 m² je rovinatá, prevažne trávnatá plocha.

Prístup k parcele je verejnou komunikáciou, ulicou.

Parcela č. 6446/89 bola vytvorená GP č. 36672769-60/2026 z parciel registra "E" č. 3946, 3945/502, 3947/501, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 17033 pre k. ú. Ružomberok.
V čase ohodnotenia geometrický plán nie je overený.

Mesto Ružomberok - Útvar hlavného architekta vydáva nasledovnú informáciu, zo dňa 27.3.2026 vydaného v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021 a 2/2023 o záväznej časti ÚP mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov :

Parcela podľa ÚP je klasifikovaná ako B 4 - obytné plochy - bytové domy 5 a viac podlaží.

Pripustné funkcie: *bývanie v bytových domoch (suterén + 5 a viac nadzemných podlaží) . základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie a zastávky MAD, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, hromadné garáže pre obyvateľov územia (ako samostatné stavby dvoj a viacpodlažné, alebo ako súčasť bytového domu), parkovo upravená obytná zeleň, zariadenia administratívy, kostoly a modlitebne, sociálne, školské, zdravotnícke a zariadenia. Pre nové obytné plochy B4 je prípustná hustota do 250 obyvateľov/ha.

Nepripustné funkcie: *zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk nad prípustnú hodnotu v zmysle STN,, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. Drobnochov zvierat na plochách B4 nie je povolený. Úžitkové záhrady na plochách B4 nie sú povolené.

Doplňujúce ustanovenia: *odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci pozemkov bytových domov na vyhradených odstavných plochách a na miestnych verejných komunikáciách, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov. Na obytných plochách zachovať a ak sú možnosti, rozširovať pôvodný stav zelene a oddychových plôch, nepovoliť výstavbu polyfunkčných objektov a bytových domov pokiaľ by došlo k narušeniu kvality bývania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6446/89	ostatná plocha	221,00	1/1	221,00

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

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	1,10
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)	1,10
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	0. nevyskytuje sa	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,9040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9040$	28,92 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 6446/89	$221,00 \text{ m}^2 * 28,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 391,32
Spolu		6 391,32

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 neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK - LV 17033 - GP 36672769-060/26, k. ú. Ružomberok - parc. č. 6446/89 (221 m ²)	6 391,32
Všeobecná hodnota celkom	6 391,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 13.05.2026

Ing. Renáta Lajčiaková