



**expertizy.sk**

managed by ZNALCI s.r.o.

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

Zadávateľ: **Rostislav Melichárek**

Číslo objednávky: mailom zo dňa 10.12.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2025

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemok parcela číslo 14504/463 v zmysle geometrického plánu č. 00634808-560/2024 pre k.ú. Ružomberok

Počet strán (z toho príloh): 22 ( 11 )  
Počet vyhotovení: 4

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Ružomberku, v katastrálnom území Ružomberok, v zóne zastavanej rekreačnými objektami vo vyhľadávanej turistickej lokalite Hrabovská Dolina. Podľa údajov štatistického úradu Slovenskej republiky má Ružomberok cca 27 288 obyvateľov. Podľa údajov UPSVR z 11/2024 je v okrese Ružomberok evidovaná miera nezamestnanosti do 5,00%.

Ružomberok je okresné mesto ležiace v Žilinskom kraji. Je okresné mesto na severe Slovenska a centrum dolného Liptova. V minulosti bolo súčasťou Liptovskej stolice. Prvá písomná zmienka z roku 1233 uvádza mesto ako terra Reuche.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, realitných kancelárií a internetu môžeme konštatovať že dopyt je vyšší oproti ponuke pri predaji podobných nehnuteľností.

Obyvateľstvu mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné a stredné školy, vysoká škola, predškolské zariadenia, športoviská, banky, poisťovne, sieť obchodov a obchodných centier, nemocnica, poliklinika, kino, dom kultúry, reštaurácie, zdravotné strediská, lekárne, nachádzajú sa tu čerpacie stanice pohonných hmôt, predajne áut so servisom, zóny obytné i prislúchajúcej občianskej vybavenosti a tiež zóna priemyslu s výrobnými závodmi a prevádzkami, parky a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Prístup k pozemku je cez pozemky tretích osôb. Pozemok je s možnosťou napojenia na verejný vodovod, verejnú kanalizačnú sieť, sekundárny rozvod elektrickej energie, cestnú komunikačnú sieť s asfaltovým povrchom



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná v súlade s jej určením na bývanie.

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

Negatívne faktory ovplyvňujúce pozemok: Prístup k pozemku, tvar pozemku a možné využitie pozemku - tieto skutočnosti sú zohľadnené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 podľa geometrického plánu číslo 00634808-560/2024, k.ú. Ružomberok

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 14504/463 podľa geometrického plánu číslo 00634808-560/2024, k.ú. Ružomberok. Nakoľko sa pozemok nachádza v aktívnej výstavbe a jeho druh vedený ako lesný pozemok nie je v súčasnosti aktuálny je pozemok hodnotený ako stavebný.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
14504/463	lesný pozemok	56,00	1/1	56,00

**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 <i>Oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu</i>	1,20
$k_v$ 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>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Rekreačné územie</i>	1,20
$k_1$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na rozvody vody, elektriny a kanalizácie.</i>	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zohľadnenie situácie na trhu s nehnuteľnosťami</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>prístup k pozemku, tvar pozemku a možné využitie pozemku</i>	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,50 * 0,75$	1,9440
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9440$	<b>19,36 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 14504/463	$56,00 \text{ m}^2 * 19,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 084,16
<b>Spolu</b>		<b>1 084,16</b>

**3. ZDÔVODNENIE VÝBERU POUŽITEJ METÓDY**

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.: „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 pohnutkou.“

Na určenie všeobecnej hodnoty pozemkov je znalec v zmysle uvedenej vyhlášky oprávnený použiť porovnávaciu metódu, výnosovú metódu alebo metódu polohovej diferenciacie, pričom výber konkrétnej metódy alebo ich kombinácie **vykonáva vždy znalec podľa toho, ktorá metóda v konkrétnom prípade a v danom mieste a k rozhodujúcemu dátumu vystihuje realitu a čo najobjektívnejšie stanovenie všeobecnej hodnoty.**

Ako určujúcu metódu určil znalec metódu polohovej diferenciacie. V rámci postupu ohodnocovania pozemkov bola dôsledne zvažovaná aj možnosť použitia porovnávacej metódy, ktorá bola v rámci analýzy použitá aby pomohla určiť znalcovi možný záber ceny. V danom prípade je veľká diverzita pozemkov a porovnávací metóda nemá možnosť presného určenia parametrov, je to len na subjektívnom pohľade znalca, v akom rozsahu daný parameter poníži alebo povýši. Metóda polohovej diferenciacie má stanovené presnejšie určenie faktorov ( vybavenosť, tvar, poloha a.i. ) ovplyvňujúcich cenu pozemku a teda v danom prípade je vhodnejšia.

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemok parcela číslo 14504/463 v zmysle geometrického plánu č. 00634808-560/2024 pre 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 značným odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 08.01.2025, 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.

#### a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
podľa geometrického plánu číslo 00634808-560/2024, k.ú. Ružomberok - parc. č. 14504/463 (56 m <sup>2</sup> )	1 084,16
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 084,16</b>

#### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 084,16</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 080,00</b>

**slovom: Jedentisícosemdesiat Eur s DPH**

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

V Likavke dňa 08. januára 2025

stavebných p-

Ing. Tomáš Dubovec  
Štatutárny orgán



Ing. Peter Dubovec  
Zodpovedná osoba