

**Ing. Peter Pavlík** 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

---

**Zadávatel':** GIGAbít, s.r.o. A. Bernoláka 2 Ružomberok  
IČO: 36438456 IČ DPH: SK2022103567

**Číslo objednávky:** 10.01.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 2/2025

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 933/10, 945/5 k.ú. Ružomberok, oddelených z pozemkov parc.č. C KN 933/5, 945/2 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

**Počet strán** (z toho príloh) : 43 (32)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

Valaská Dubová, 30.012025

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:  
Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v centrálnej časti, v dvornej časti stavieb občianskej vybavenosti na ul. A. Bernoláka a ul. Mostovej. V lokalite prevažuje zástavba stavieb občianskej vybavenosti – Kultúrny dom A. Hlinku, kino, banky, obchody, služby a čiastočne bytové domy s príslušenstvom.

Pozemky tvoria zásobovací prístup a parkovanie k domom v átriu zástavby stavieb občianskej vybavenosti na ul. Antona Bernoláka a ul. Mostovej, cez dvor ktorých sú z ul. Š. Náhálku prístupné.

V mieste boli zrealizované kompletne inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť, internet, tepelné rozvody z centrálného zdroja mesta. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD i železničnej stanice, dostupnej v pešej vzdialenosti.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sú pozemky ako voľná plocha. Pozemky sú tvarovo mierne svažité, obdĺžnikové, s lomeným oplatenia parkoviska zo severozápadnej strany. **Nevhodné sú na akúkoľvek inú zástavbu.**

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká ťarchy a vecné bremená, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľností.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľností, nie je ich ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

## 2.1 Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciacie.

Stanovená VŠH pozemkov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel jeho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Je v súlade s prílohou č. 8 verzie č. 13 Sadzobníka ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pre zónu VII Stred.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia  
 k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov  
 k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

Obec: Ružomberok  
 Východisková hodnota: V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	6. bytové domy a nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby Obchodná poloha	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť Možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k <sub>S</sub>	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## 2.1 Geometrický plán č. 231/24

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
933/10	zastavané plochy a nádvoria	77	77,00	1/1	77,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	6,0811
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,0811$	<b>60,57 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 77,00 \text{ m}^2 * 60,57 \text{ €/m}^2$	4 663,89 €

## 2.2 Geometrický plán č. 231/24

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
945/5	zastavané plochy a nádvoria	76	76,00	1/1	76,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	6,0811
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,0811$	<b>60,57 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 76,00 \text{ m}^2 * 60,57 \text{ €/m}^2$	4 603,32 €

## III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.01.2025, 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 neprimeranou pohádzkou.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

9 267,21 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Geometrický plán č. 231/24 - parc. č. 933/10 (77 m <sup>2</sup> ) z parc.č. C KN 933/5	4 663,89
Geometrický plán č. 231/24 - parc. č. 945/5 (76 m <sup>2</sup> ) z parc.č. C KN 945/2	4 603,32
<b>Spolu VŠH</b>	<b>9 267,21</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>9 300,00</b>

**Slovom: Deväťtisícristo Eur**

Valaská Dubová, 30.01.2025

Ing. Peter Pavlík

## IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 4101 - čiastočný k.ú. Ružomberok z 29.01.2025 z katastrálneho portálu
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 29.01.2025 z katastrálneho portálu
- geometrický plán č. 231/24 – pracovná verzia
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov