

Znalec: Ing.Bohuslav B A B K A, Liptovský Trnovec súp.č.169, PSČ 031 01.
Evidenčné číslo znalca 910055,
Telefón:

Zadávateľ: M A B O4 , L.Fullu 3088/50, 841 05 Bratislava-Karlova Ves.
Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 20.04 2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53 / 2026.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

" P O Z E M K Y " C KN parcelné čísla 14885/11, 12, 13, 14, 15 na podklade geometrickéh plánu a pozemok -"celá výmera " C KN parc.č.14885/2 v k.ú Ružomberok, obec Ružomberok, mestská časť Biely Potok, okres Ružomberok, na účel prevodu vlastníctva .

Počet strán/ z toho/príloh: 33/19

Počet vyhotovení: 2

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Pozemky boli sprístupnené v celom rozsahu.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.04 2026 za účasti p. Ivan Hazucha-
prevádzkára zariadenia.

Na základe technického prieskumu pozemkov boli získané základné údaje jednotlivých položiek k ich
ohodnoteniu.

Farebná fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.04 2026.

d) Technická dokumentácia:

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právnu dokumentáciu tvorí výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy
a geometrický plán.

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností po fyzickej obhliadke boli porovnané so skutočným stavom.
Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra na LV č.4101 k.ú.
Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemku v kópii z katastrálnej mapy korešponduje s skutkovým
stavom.

Pozemok má uvedený druh pozemku v súlade s skutočným stavom a je evidovaný v súbore popisných a
geodetických údajoch KN.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Pozemky:

C KN parc. č. 1485/11, 1485/12, 1485/13, 1485/14 a 1485/15- na podklade geometrického plánu.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

-neboli

Pozemky:

-neboli

**h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného
využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán
verejne prístupný /internetová stránka:**

Pozemky sa situované mimo zastavaného územia sídla v k.ú. Ružomberok ,obec Ružomberok, miestna časť
Bielely Potok pri stavbe " Koliba pod Vlkolíncom".

Územný plán sídelného útvaru schválený Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku číslo 328/2012 zo dňa
28-7.9.2012 v znení jeho zmien doplnkov, ktorý je k nahliadnutiu na Mestskom úrade Ružomberok a v ich
internetovej stránke.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004**POPIS****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v kat.území Ružomberok, obec Ružomberok, miestna časť Biely Potok v území, ktoré je ÚPN SÚ definované regulatívom- plochy agroturistiky vrátane súvisiacich plôch poľnohospodárskej výroby a miestne obslužné komunikácie. Pre požadovaný účel sú plochy technického vybavenia a odstavné miesta v súlade s prípustnými funkciami územného plánu.

Mesto je s počtom 28 165 obyvateľov, lokalita s pozemkami je v území mestskej časti Ružomberok Motorestu "Vlčí dvor". Areál je prístupný na pozemky z východnej strany z štátnej cesty č. I/59 Ružomberok-Baanská Bystrica. Umiestnenie pozemkov je mimo zastavaného územia obce. Evidovaný je v registri "C" na katastrálnej mape, identifikovaný výpisom z LV č. 4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok.

Predmetom ohodnotenia sa pozemky vyčlenené v zábere v spracovanom geometrickom pláne pozemku C KN parc.č. 14885/2 v kultúre trvalý trávny porast, ktorý tvorí súvislú plochu západne od stavajúceho Motorestu "Vlčí dvor". Celkovo pozemok je nepravidelného pôdorysného tvaru z východnej strany s prístupom z štátnej cesty I/59 Ružomberok- Banská Bystrica.

Pozemok vytvára jeden účelový funkčný celok, ohodnotenie je pozemkov vyčlenených častí v pozemku. Odkúpenie je žiaduce k zabezpečeniu lepšieho prístupu k ďalším pozemkom stavby motorestu. Na pozemku nie sa trvalé porasty ovocných a okrasných stromov.

Nežiaduce vplyvy na pozemok neboli zistené.

Na základe požiadavky Mesta Ružomberok k ohodnoteniu požadovaných častí pozemku 14885/2 bol vypracovaný geomtrický plán zo dňa 28.08.2023, číslo plánu 36672769-105/23 overený Okresným úradom katastrálny odbor Ružomberok zo dňa 15.03.2024 pod číslom G1-161/2024. V geometrickom pláne sú určené pozemky na ohodnotenie v stave C KN parc.č. 14885/11, 14885/12, 14885/13, 14885/14 a 14885/15.

b /Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sa hodnotené podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciacie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov so zohľadnením všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce - ostatné okresné mestá s východiskovou hodnotou pozemku 9,96 Eur/m². Koeficient všeobecnej situácie - ide o stavebné územie obcí do 50 000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblasti rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha dá sa charakterizovať ako okraj centra sídla. V danej lokalite je občianska vybavenosť s štandardným nadštandardným vybavením. Predmetná lokalita má výhodnú polohu k okresnému mestu, dobré dopravné napojenie - MHD, v meste SAD, železnica, výhodou je prístup na diaľnicu D1 v priľahlej obci Ivachnová. Pozemky sa v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta - do 5 min. Okolie je urbanizované, poloha je vhodná s účelom danej zástavby v súlade s schváleným územným plánom mesta Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku pod č. 328/52012 zo dňa 24.9.2012 v znení i jeho zmien a doplnkov.. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na vodovod, plynovod, el.energiu a komunikáciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z zvyšujúcich faktorov ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Z znižujúcich faktorov je to vo väčšej ploche súvisla svahovitost pozemkov a ich tvar s výmerou bez nožnej zástavby:

V značne svahovitom pozemku sa vyčlenené parcely C KN parc.č. 14885/12, 14885/13, 14885/14 a 14885/15.

časť 14885/11 je v rovinnom teréne s oplotenou zástavbou detského ihriska.

Vzhľadom na morfológiu-tvaru povrchu zeme daného územia ohodnotenie je stanovené s jednotkovou cenou zohľadňujúci daný stav.

Positívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má jeho poloha v rámci sídelného útvaru a dopravná dostupnosť do centra sídla.

Mesto je administro- správne centrum so silným turistickým ruchom nástupným sídlom do najzaujímavejších prírodných a rekreačných lokalít a ku termálnym kúpaliskám.

Ide o polohu sídla v údolí pohoria Národného parku Nízke Tatry a Veľká Fatra a pri okresnom meste i v dosahu lyžiarskeho areálu Malinô Brdo , Thermal park Bešeňová a kúpele Lúčky s zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreačné účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/12	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
14885/13	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
14885/14	zastavaná plocha a nádvorie	101,00	1/1	101,00
14885/15	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				259,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{ml} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,00 * 0,20$	0,8190
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_M = V_{H_M} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8190$	8,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 14885/12	$105,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	856,80
parcely č. 14885/13	$52,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	424,32
parcely č. 14885/14	$101,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	824,16
parcely č. 14885/15	$1,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8,16
Spolu		2 113,44

2.1.1.2 Geometrický plán, číslo plánu 36672769-105/23 overenom zo dňa 15.03.2024.

POPIS

Základný popis s koeficientami detto ako predchádzajúce pozemky ale s zohľadnením terénu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/11	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00

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

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	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	1,05
k_b koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_a koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	3,2760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,2760$	32,63 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 14885/11	$63,00 \text{ m}^2 * 32,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 055,69
Spolu		2 055,69

2.1.1.3 Výpis z LV č.4101 k.ú. Ružomberok

POPIS

Technický popis detto ako u pozemkov hodnotených podľa geometrického plánu, ale s úpravou koeficientu povyšujúcich faktorov a posúdením koeficientu celej plochy-rozsahu svahosti bez možnosti zástavby..

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/2	trvalý tráv. porast	564,00	1/1	564,00

Obec:

Tužina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% z 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	1,00

	obyvateľov	
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosti terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,30

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 0,30$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	14,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 14885/2	$564,00 \text{ m}^2 * 14,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 285,16
Spoľu		8 285,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " P o z e m k y " C KN parc.čísla 14885/11, 12, 13, 14, 15. v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, miestnačasť Biely Potok..

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Na základe znalosti znalca zistených pri obhliadke, polohy nehnuteľnosti, miestnych pomerov všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie nakoľko najlepšie vystihuje hodnotu predmetných nehnuteľností vzhľadom na ich polohu v rámci sídla.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je možná porovnávacia metóda z dôvodu absencie získania rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom sídle a okolí už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva .

Použitie kombinovanej metódy by bolo problematické z dôvodu že v súčasnosti porovnateľné nehnuteľnosti v okolí nie sa prenajaté formou komerčného prenájmu.

Odpoď:

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie je v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

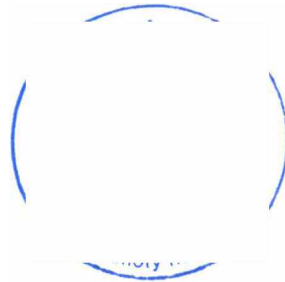
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/12 (105 m ²)	856,80
Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/13 (52 m ²)	424,32
Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/14 (101 m ²)	824,16
Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/15 (1 m ²)	8,16
Geometrický plán, číslo plánu 36672769-105/23 overenom zo dňa 15.03.2024. - parc. č. 14885/11 (63 m ²)	2 055,69
Spolu pozemky parcely 14885/11,12,13,14 a 15	4 169,13 Eur
Výpis z LV č.4101 k.ú. Ružomberok parc.č. 14885/2 /564 m ² /	8285,16 Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe výpisu z katastra nehnuteľnosti, výpisu z listu vlastníctva číslo 4101 k.ú. Ružomberok , miestna časť Biely Potok na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sa zavyady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami.

Mimoriadne riziká a negatívne vplyvy spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.



V Liptovskom Trnenci, dňa 08.05.2026

Ing. Babka Bohuslav