

**Znalec:** Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

**Tel:**

**Zadávateľ:** Mesto Ružomberok, Nám. A.Hlinku 1098/1, Ružomberok PSČ 034 01

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 20260852 zo dňa 11.05.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 125/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku C KN par.č. 16501/4 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel prevodu nehnuteľnosti, .

**Počet listov (z toho príloh):** 15 (6)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku C KN par.č. 16501/4 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.05.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.05.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Územno plánovacia informácia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 - čiastočný k. ú. Ružomberok zo dňa 11.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 16501/4 k. ú. Ružomberok zo dňa 11.5.2026 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

**Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101 v k. ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc. č. 16501/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2928 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01 SR IČO 315737  
spoluvlastnícky podiel 1/1

**Iné údaje:**

Uvedené v liste vlastníctva sa netýkajú hodnoteného pozemku

**C. Ďarchy:**

Uvedené v liste vlastníctva sa netýkajú hodnoteného pozemku

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.05.2026  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.05.2026

**d) Technická dokumentácia:**

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotený je pozemok, technická dokumentácia sa nesppracováva. Porovnávaný bol výpis z listu vlastníctva a katastrálna mapa, Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotený pozemok je vo fotodokumentácii.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pozemok je evidovaný v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok a je zakreslený v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou.

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

parc. č. 16501/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2928 m<sup>2</sup>

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

nie sú

**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): [www.ruzomberok.sk](http://www.ruzomberok.sk)**

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = ks * kv * kD * kp * ki * kz * kr$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kp - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient zvyšujúcich faktorov

kr - koeficient redukujúcich faktorov

## 2.1.1.1 LV 4101

## POPIS

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok mimo centra vedľa ulice Ž. Silbigerera. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Podľa internetovej stránky má 26 794 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, úrady, obchody, supermarkety, zimný a futbalový štadión, športová hala, plaváreň, múzeum, galéria, penzióny. Pozemok par.č. 16501/4 je zarastený trávou. Nie je hospodársky využívaný. Podľa územného plánu mesta pozemok sa nachádza v území, ktoré je v zmysle územného plánu mesta určené na zastavanie a lokalizované vo funkčnej ploche B3- obytné plochy- bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia. Pre nové obytné plochy B3 je prípustná hustota do 250 obyvateľov/ha. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom. Zastávka MHD je pri pozemku. okolí je zástavba bytových domov. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemok je v rovinnom teréne.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
16501/4	zastavaná plocha a nádvorie	2928,00	1/1	2928,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V<sub>HMI</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. -, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 území	1,30
$k_1$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_2$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	3,00

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H[M]} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,8500$	58,27 Eur/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 16501/4	$2\,928,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	170 614,56
<b>Spolu</b>		<b>170 614,56</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
l.V 4101 - parc. č. 16501/4 (2 928 m <sup>2</sup> )	170 614,56
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>170 614,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>171 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatjedentisíc Eur</b>	

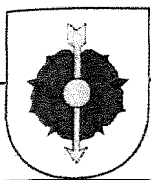
V Doľnom Kubíne dňa 16.05.2026

Ing. Marián Pilka



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 4101
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Územnoplánovacia informácia
5. Fotodokumentácia



## Objednávka č. 20260852

**Odberateľ: Mesto Ružomberok**Nám.A.Hlinku 1098/1  
034 01 Ružomberok

IČO: 00315737

IČ DPH:

DIČ: 2021339265

**Dodávateľ: Ing. Marián Pilka**SNP 1197/30  
026 01 Dolný Kubín

IČO: 43822231

IČ DPH:

Dátum vystavenia: 11.05.2026

Spôsob platby: Banka

Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK59 0900 0000 0050 7009 1844

Dátum dodania: Spôsob dopravy:

Miesto určenia: MsÚ Ružomberok

Vybavuje: Mgr. Michaela Buková

Telefón: Fax:

E-mail: -

Ponuka zo dňa: 17.03.2026 číslo:

**Predmet objednávky: služba**

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. CKN 16501/4 o výmere 2928 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie - pozemok zapísaný na LV 4101, k.ú. Ružomberok – lokalita Š.Silbigera, za účelom prevodu.  
počet vyhotovení 3 ks

P.č.	Názov	Množ.	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku parc. č. CKN 16501/4 o výmere 2928 m <sup>2</sup> , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie - pozemok zapísaný na LV 4101, k.ú. Ružomberok – lokalita Š.Silbigera, za účelom prevodu. počet vyhotovení 3 ks	1	ks	200.0000	200.00

Rozpočtová klasifikácia: 41 0111 63701108

**Spolu s DPH 200.00**λ  
λJUDr. Katarína Šimanská  
vedúca oddelenia právnych služieb.....  
Pečiatka a podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok  
 Obec : 510998 Ružomberok  
 Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 11.5.2026  
 Čas vyhotovenia : 7:26:24  
 Údaje platné k : 8.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16501/4	2928	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

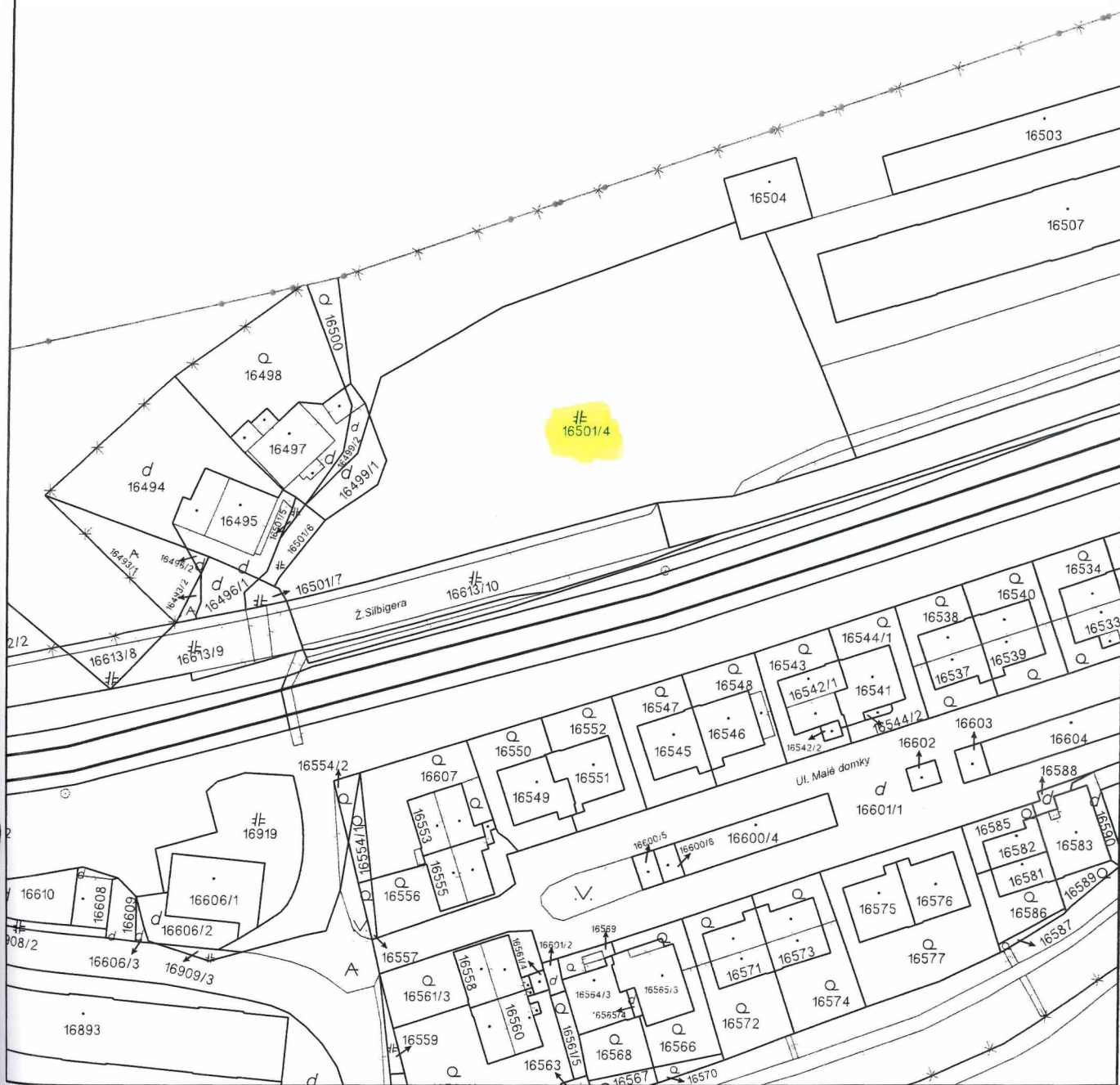
Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok	Katastrálne územie Ružomberok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 16501/4</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11. 5. 2026 7:25:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	8. 5. 2026 18:00:00		

Mestský úrad Ružomberok  
Oddelenie legislatívne a právne  
Nám. A. Hlinku č. 1098/1  
034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Ružomberok
06.05.2026	UHA-3379-18236/2026-EM	Ing. E. Maďarová	14.05.2026

Vec

Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 06.05.2026 bola na mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta, podaná žiadosť od oddelenia legislatívneho a právneho k poskytnutiu územnoplánovacej informácie k pozemku parc. č. 16501/4, reg. C-KN, vedená na LV 4101, o výmere 2928 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa na ul. Ž. Silbigera, v Ružomberku, k. ú. Ružomberok.

Vyjadrenie sa požaduje za účelom vypracovania znaleckého posudku – ohodnotenie predmetného pozemku.

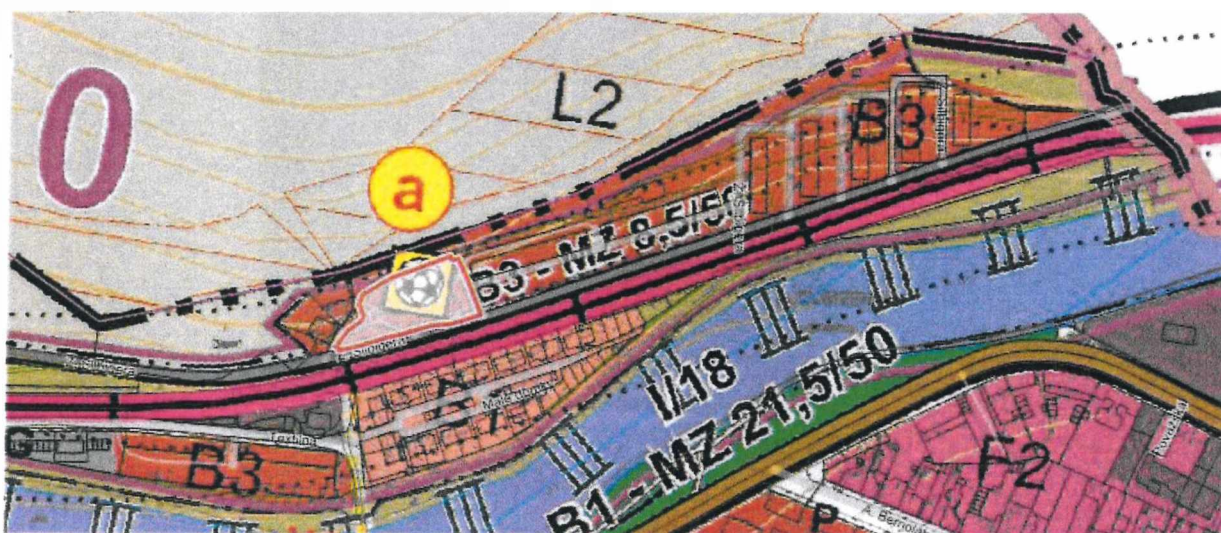
Na základe predloženej žiadosti, mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta, vydáva v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021, 7/2023, 8/2023 a 8/2024 o záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

Územie, v ktorom sa nachádza uvedená parcela je v zmysle územného plánu mesta určené na zastavanie a lokalizované vo funkčnej ploche B3 - obytné plochy - bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia , pre ktoré platia:

Pripustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (suterén + 4 nadzemné podlažia, alebo suterén + 3 nadzemné podlažia + podkrovia), 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, parkovo upravená obytná zeleň, úžitkové záhrady, malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke a zariadenia, radové garáže pre bývajúcich obyvateľov. Pre nové obytné plochy B3 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, nákladná doprava, zvýšený výskyt hľadavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. Drabnochov na plochách B3 nie je povolený.

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.



Obr. č. 1: Výrez zo záväznej časti platného Územného plánu mesta Ružomberok, s vyznačením pozemku, ktorý je predmetom žiadosti

Na základe územného plánu mesta, územie, v ktorom sa nachádza vyššie uvedená parcela je územným plánom určené na zastavanie a regulované v zmysle vyššie uvedených regulatívov územného plánu.

S pozdravom

**Mgr. Art. Ivan Hrčka**  
hlavný architekt mesta

Prílohy: - 1x legenda k záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok

Pohľad na lokalitu s pozemkom  
C KN par.č. 16501/4



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znaica 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 125/2026

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Dolný Kubín dňa 16.05.2026

Ing. Marián PILKA