

Znalec:



Ing. Ivan Čierny, Tatranská 30, 974 11 Banská Bystrica,
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie:
Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, Pozemné stavby,
evidenčné číslo znalca 914495

Zadávateľ:

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR

Číslo objednávky:

2500043976 zo dňa 23.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 096/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty súboru stavieb na ul. Bystrická 13, Ružomberok, Administratívna budova súp. č. 2140 na parc. č. 7021/1, Závodný klub súp. č. 2575 na parc. č. 7021/5, Zdravotné stredisko súp. č. 2576 na parc. č. 7021/3, garáže súp. č. 2804 na parc. č. 7022, súp. č. 2805 na parc. č. 7023, súp. č. 2806 na parc. č. 7024, súp. č. 2807 na parc. č. 7025, súp. č. 2808 na parc. č. 7026 a súp. č. 2809 na parc. č. 7027; pozemkov parc. C KN č. 7019/1, 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7021/4, 7021/5, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027, k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok;

na právne úkony podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Počet strán (z toho príloh):

145 (86)

Počet vyhotovení:

3 + 1x pre archív znalca + 1x USB

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty súboru stavieb na ul. Bystrická 13, Ružomberok, Administratívna budova súp. č. 2140 na parc. č. 7021/1, Závodný klub súp. č. 2575 na parc. č. 7021/5, Zdravotné stredisko súp. č. 2576 na parc. č. 7021/3, garáže súp. č. 2804 na parc. č. 7022, súp. č. 2805 na parc. č. 7023, súp. č. 2806 na parc. č. 7024, súp. č. 2807 na parc. č. 7025, súp. č. 2808 na parc. č. 7026 a súp. č. 2809 na parc. č. 7027; pozemkov parc. C KN č. 7019/1, 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7021/4, 7021/5, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027, k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok;

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: AB + závodný klub + zdravotné stredisko	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Zdravotné stredisko	553 977,88
Administratívna budova	3 465 081,10
Vonkajšie úpravy	
Prípojka NN elektro	1 210,80
Prípojka vody	327,42
Prípojka vody	464,30
Prípojka vody	1 323,79
Prípojka vody	165,47
Prípojka vody	732,42
Prípojka vody	14 515,34
Prípojka kanalizácie	3 994,37
Prípojka kanalizácie	36 412,57
Prípojka kanalizácie	13 340,97
Prípojka kanalizácie	10 553,24
Prípojka kanalizácie	5 967,19
Prípojka kanalizácie	4 182,78
Osvetlenie areálu	0,00
Osvetlenie areálu	0,00
Spevnené plochy	17 020,44
Spevnené plochy	9 072,69
Teplovodný kanál	48 033,69
Teplovodný kanál	4 787,59
Pozemky	
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7019/1 (14 183 m ²)	919 483,89
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7021/1 (2 483 m ²)	160 972,89
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7021/2 (145 m ²)	9 400,35
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7021/3 (1 004 m ²)	65 089,32

Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7021/4 (307 m ²)	19 902,81
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7021/5 (1 487 m ²)	96 402,21
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: AB + závodný klub + zdravotné stredisko	5 462 415,52
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáže	
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
Garáž, súp. č. 2804	13 186,63
Garáž, súp. č. 2805	12 317,19
Garáž, súp. č. 2806	11 882,39
Garáž, súp. č. 2807	11 882,39
Garáž, súp. č. 2808	11 882,39
Garáž, súp. č. 2809	13 186,63
Pozemky	
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7022 (29 m ²)	1 813,95
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7023 (27 m ²)	1 688,85
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7024 (26 m ²)	1 626,30
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7025 (26 m ²)	1 626,30
Pozemky na LV č. 21806 - parc. č. 7027 (29 m ²)	1 813,95
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáže	82 906,97
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	5 545 322,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 550 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätmiliónovpäťstopäťdesiattisíc Eur	

Ing. Ivan Čierny

V Banskej Bystrici, dňa 17.07.2025

Ing. Miloš Kovaľ, 010 07 Žilina, Borová 3203 / 29, tel. ...

Znalec z Odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: Slovenská republika - Ministerstvo vnútra
Slovenskej republiky
Centrum podpory Žilina, Kuzmányho 26, 012 23
Žilina

Číslo uznesenia (objednávky) : Objednávka CP Žilina č. 2600026149 zo dňa
30.03.2026

DOPLNOK č. 1

ZNALECKÉHO POSUDKU číslo 40 / 2025

evidovaný ako znalecký úkon č. 8 / 2026

Predmet znaleckého posudku: Aktualizovať všeobecnú hodnotu administratívnej
budovy Okresného úradu Ružomberok, č.s. 2204 na
pozemku KN-C p.č. 1134. Ružomberok, nám. A.Hlinku č.
74 z dôvodu ukončenia obnovy elektroinštalačných
rozvodov.

Počet listov doplnku posudku(z toho príloh) : 16 (2)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa 30.03.2026

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluovlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1134	zastavaná plocha a nádvorie	381,00	1/1	381,00

Obec: Ružomberok

Východisková hodnota: $VH_{KZ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,20
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,70
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich 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>Časť pozemku zastavaná budovami</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,20 * 1,05 * 1,70 * 1,50 * 2,80 * 0,90$	10,5258
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 10,5258$	104,84 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1134	$381,00 \text{ m}^2 * 104,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39 944,04
Spolu		39 944,04

III. ZÁVER DOPLNKU POSUDKU**3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnuteľnosť: Administratívno budova Okresného úradu Ružomberok č.s. 2204 s príslušenstvom na pozemku KN-C p.č. 1134, k.ú. Ružomberok

Adresa: Ružomberok, nám. A.Hlinku č. 74

Vlastník: Slovenská republika, v správe Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO : 151866

Užívateľ: Okresné úrad v Ružomberku, nám. A.Hlinku. č. 74

Výpis z KN: LV č. 12367, KN Ružomberok

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova OÚ Ružomberok, č.s. 2204 na pozemku KN-C p.č. 1134, k.ú. Ružomberok, nám. A.Hlinku č. 74	801 61	8 823,83	372,08	8

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok	1134	381,00

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Administratívna budova OÚ Ružomberok, č.s. 2204 na pozemku KN-C p.č. 1134, k.ú. Ružomberok, nám. A.Hlinku č. 74	2 080 457,50	1/1	2 080 457,50
Vodovodná prípojka	2 388,33	1/3	796,11
Prípojka splaškovej kanalizácie	1 275,41	1/1	1 275,41
Prípojka elektrická	0,00	1/1	0,00
Prípojka plynu	681,89	1/1	681,89
Prípojka dažďovej kanalizácie	436,32	1/1	436,32
Spolu stavby			2 083 647,24
Pozemky			
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1134 (381 m ²)	39 944,04	1/1	39 944,04
Všeobecná hodnota celkom			2 123 591,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			2 120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónystodvadsaťtisíc Eur			

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 12367 KN Ružomberok je v časti C-Ťarchy vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti zápis nasledovných vecných bremien:

Vecné bremeno v prospech Slovanet, a.s., Z.hradn.cka 151, Bratislava, ICO:35954612, podľa z.kona č. 351/2011 z.z. o elektronických komunikáciach v znen. neskorších predpisov a to v rozsahu ustanovenom v § 66 ods. 1 p.sm. a/ZPEK - opr.vnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to pre stavbu so s.pisn.m č.slo 2204, administratívna budova, na pozemku registra C KN s parceln.m č.slo 1134; - Z. 2193/2018; c.z. 5912/18;

Okolité pozemky, vrátane prístupu k budove je vo vlastníctve iného vlastníka (rim.-katolícka cirkev - Spoločnosť Ježišova, Bratislava) bez zapísaného práva k prístupu k budove a možnosti opráv inžinierskych sietí.

V Žiline, dňa 30.03.2026

Ing. Miloš Kovač

IV. PRÍLOHY DOPLNKU POSUDKU

- 4.1. Objednávka CP Žilina č. 2500026149 zo dňa 30.03.2026
4.8. Fotodokumentácia zo dňa 30.03.2026.