

Ing. Miloš Kovač, 010 01 Žilina, Murgašova 1296 / 11, tel
Znalec z Odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo uznesenia (objednávky) : Objednávka č. 20251078, zo dňa 01.07.2025



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28 / 2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy Okresného úradu a budovy telekomunikácií Ružomberok, č.s. 1446, a č.s. 1447 na parc. KN-C č. 972/1 a č. 971, k.ú. Ružomberok, Dončova ul. č. 11 s príslušenstvom a vecným bremenom práva povinného strpieť vstup do budovy č.s. 1447 a užívať jeho časť a pozemok na parcelách KN-C č. 971, 972/1, k.ú. Ružomberok.

Počet listov posudku(z toho príloh) : 60 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa 28.07.2025

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

Znalec z Odboru stavebníctva, odvetvo pozemné stavby, odhad hodnôt nehnuteľností, odhad hodnôt stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku:

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku č. 1098/1
034 01 Ruž o m e r o k

Číslo uznesenia (objednávky) :

Objednávka č. 20260691, zo dňa 13.04.2024



DOPLNOK č. 1

ZNALECKÉHO POSUDKU číslo 28 / 2025

evidovaný ako znalecký úkon č. 12 / 2026

Predmet znaleckého posudku:

Vypracovanie doplnku znal.posudku č. 28/2025, zo dňa 28.7.2025 so stanovením aktualizácie VŠH hodnoty administratívnej budovy Okresného úradu a budovy telekomunikácií Ružomberok, č.s. 1446, a č.s. 1447 na parc. KN-C č. 972/1 a č. 971, k.ú. Ružomberok, Dončova ul. č. 11 s príslušenstvom a vecným bremenom prava povinného strpieť vstup do budovy č.s. 1447 a užívať jeho časť a pozemok na parcelách KN-C č. 971, 972/1, k.ú. Ružomberok.

Počet listov posudku(z toho príloh) :

29 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení :

3

V Žitine dňa

24.04.2026

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 50) / 100 = 50,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 33\,816,55 - 9\,159,67 - 16\,908,28 \text{ (50\% strata)} - 16\,908,28 \text{ (50\% obmedzenie)} = -9\,159,69 \text{ €/rok}$$

2.4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HJ} = |OZ_{BU} - OZ_{SD}| = |-9\,159,68 - 7\,748,60| = 16\,908,28 \text{ €/rok}$$

2.4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 2,15 / 100 = 0,0215$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 16\,908,28 * \frac{(1 + 0,0215)^1 - 1}{(1 + 0,0215)^1 * 0,0215}$$

$$VSH_{VB} = 16\,552,40 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 16\,552,40 / 359,41 = 46,05 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 16\,908,28 * \frac{(1 + 0,0215)^{20} - 1}{(1 + 0,0215)^{20} * 0,0215}$$

$$VSH_{VB} = 272\,513,96 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 272\,513,96 / 359,41 = 758,23 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

3.3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Telekomunikačná budova č.s. 1446 na pozemku KN-C p.č. 972/1, k.ú. Ružomberok, Dončova ul. č. 11	3 223 457,44
Prevádzková budova č.s. 1447 na pozemku KN-C p.č. 971, k.ú. Ružomberok, Dončova ul. č. 11	759 356,73
Vodovodná prípojka	943,93
Prípojka splaškovej kanalizácie	2 003,56
Prípojka elektrická	2 209,02
Prípojka plynu	423,50
Spevnené plochy betónové zo zámkovej dlažby na pozemku KN-C p.č. 972/1	14 363,88
Spevnené plochy asfaltové na pozemku KN-C p.č. 972/1, 973/1, k.ú. Ružomberok	22 200,69
Vonkajšie schody do dvora na pozemku KN-C p.č. 972/1, k.ú. Ružomberok	1 315,31
Spolu stavby	4 026 274,05
Pozemky	
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 971 (190 m ²)	19 919,60

Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 972/1 (1 327 m ²)	139 122,68
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 973/1 (234 m ²)	24 532,56
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 974 (84 m ²)	8 806,56
Spolu pozemky (1 835,00 m²)	192 381,40
Všeobecná hodnota celkom	4 218 655,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 220 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyr milióny dvestodvadsaťtisíc Eur	

3.4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota (€)	Vplyv na VŠH
Stripter prístup, umiestnenie, zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy, údržba a kontrolu telekomunikačných zariadení v budove č.s. 1446	272 513,96	znižuje
Spolu VŠH	272 513,96	

Slovom: Dvestosedemdesiatdvatisícpäťstoštrnásť Eur

3.5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PO ODPOČTE HODNOTY PRÁVA UŽÍVANIA A PRÍSTUPU PRIESTOROV V BUDOVE Č.S 1446

$$4.218.655,45 - 272.513,96 = 3.946.141,49 \text{ €}$$

3.5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV 14940 KN Ružomberok je v časti C-čiarchy vo vzťahu k priemietnej nehnuteľnosti zápis nasledovných vecných bremien:

ČASŤ C-ČARCHY

K nehnuteľnosti K číslu listu	Obsah
Vlastník pozemku číslo 1	Vlastník nehnuteľnosti parc. č. 973/1, nadväzuje k tejto nehnuteľnosti vecné bremeno "kory" prechodu v pravej prechode a prechodu pod mostom v pravej podlaži cez nehnuteľnosť parc. č. 973/1 v súvislosti s umiestnením nehnuteľnosti parc. č. 967/1, 967/2, 967/3 a parc. č. 146/1 na KČ 1667/1 a č. 457/3 na KČ 1667/2 v rámci vymedzeného GP č. 16194133/03/2004. Toto bremeno zodpovedá úseku vecného bremena, je oprejené o najvyšší bod nehnuteľnosti parc. č. 967/1, 967/2, 967/3 a nadväzuje č. 146/1 a 457/3, 457/4, 457/5, 457/6, 457/7, 457/8, 457/9, 457/10, 457/11, 457/12, 457/13, 457/14, 457/15, 457/16, 457/17, 457/18, 457/19, 457/20, 457/21, 457/22, 457/23, 457/24, 457/25, 457/26, 457/27, 457/28, 457/29, 457/30, 457/31, 457/32, 457/33, 457/34, 457/35, 457/36, 457/37, 457/38, 457/39, 457/40, 457/41, 457/42, 457/43, 457/44, 457/45, 457/46, 457/47, 457/48, 457/49, 457/50, 457/51, 457/52, 457/53, 457/54, 457/55, 457/56, 457/57, 457/58, 457/59, 457/60, 457/61, 457/62, 457/63, 457/64, 457/65, 457/66, 457/67, 457/68, 457/69, 457/70, 457/71, 457/72, 457/73, 457/74, 457/75, 457/76, 457/77, 457/78, 457/79, 457/80, 457/81, 457/82, 457/83, 457/84, 457/85, 457/86, 457/87, 457/88, 457/89, 457/90, 457/91, 457/92, 457/93, 457/94, 457/95, 457/96, 457/97, 457/98, 457/99, 457/100, 457/101, 457/102, 457/103, 457/104, 457/105, 457/106, 457/107, 457/108, 457/109, 457/110, 457/111, 457/112, 457/113, 457/114, 457/115, 457/116, 457/117, 457/118, 457/119, 457/120, 457/121, 457/122, 457/123, 457/124, 457/125, 457/126, 457/127, 457/128, 457/129, 457/130, 457/131, 457/132, 457/133, 457/134, 457/135, 457/136, 457/137, 457/138, 457/139, 457/140, 457/141, 457/142, 457/143, 457/144, 457/145, 457/146, 457/147, 457/148, 457/149, 457/150, 457/151, 457/152, 457/153, 457/154, 457/155, 457/156, 457/157, 457/158, 457/159, 457/160, 457/161, 457/162, 457/163, 457/164, 457/165, 457/166, 457/167, 457/168, 457/169, 457/170, 457/171, 457/172, 457/173, 457/174, 457/175, 457/176, 457/177, 457/178, 457/179, 457/180, 457/181, 457/182, 457/183, 457/184, 457/185, 457/186, 457/187, 457/188, 457/189, 457/190, 457/191, 457/192, 457/193, 457/194, 457/195, 457/196, 457/197, 457/198, 457/199, 457/200, 457/201, 457/202, 457/203, 457/204, 457/205, 457/206, 457/207, 457/208, 457/209, 457/210, 457/211, 457/212, 457/213, 457/214, 457/215, 457/216, 457/217, 457/218, 457/219, 457/220, 457/221, 457/222, 457/223, 457/224, 457/225, 457/226, 457/227, 457/228, 457/229, 457/230, 457/231, 457/232, 457/233, 457/234, 457/235, 457/236, 457/237, 457/238, 457/239, 457/240, 457/241, 457/242, 457/243, 457/244, 457/245, 457/246, 457/247, 457/248, 457/249, 457/250, 457/251, 457/252, 457/253, 457/254, 457/255, 457/256, 457/257, 457/258, 457/259, 457/260, 457/261, 457/262, 457/263, 457/264, 457/265, 457/266, 457/267, 457/268, 457/269, 457/270, 457/271, 457/272, 457/273, 457/274, 457/275, 457/276, 457/277, 457/278, 457/279, 457/280, 457/281, 457/282, 457/283, 457/284, 457/285, 457/286, 457/287, 457/288, 457/289, 457/290, 457/291, 457/292, 457/293, 457/294, 457/295, 457/296, 457/297, 457/298, 457/299, 457/300, 457/301, 457/302, 457/303, 457/304, 457/305, 457/306, 457/307, 457/308, 457/309, 457/310, 457/311, 457/312, 457/313, 457/314, 457/315, 457/316, 457/317, 457/318, 457/319, 457/320, 457/321, 457/322, 457/323, 457/324, 457/325, 457/326, 457/327, 457/328, 457/329, 457/330, 457/331, 457/332, 457/333, 457/334, 457/335, 457/336, 457/337, 457/338, 457/339, 457/340, 457/341, 457/342, 457/343, 457/344, 457/345, 457/346, 457/347, 457/348, 457/349, 457/350, 457/351, 457/352, 457/353, 457/354, 457/355, 457/356, 457/357, 457/358, 457/359, 457/360, 457/361, 457/362, 457/363, 457/364, 457/365, 457/366, 457/367, 457/368, 457/369, 457/370, 457/371, 457/372, 457/373, 457/374, 457/375, 457/376, 457/377, 457/378, 457/379, 457/380, 457/381, 457/382, 457/383, 457/384, 457/385, 457/386, 457/387, 457/388, 457/389, 457/390, 457/391, 457/392, 457/393, 457/394, 457/395, 457/396, 457/397, 457/398, 457/399, 457/400, 457/401, 457/402, 457/403, 457/404, 457/405, 457/406, 457/407, 457/408, 457/409, 457/410, 457/411, 457/412, 457/413, 457/414, 457/415, 457/416, 457/417, 457/418, 457/419, 457/420, 457/421, 457/422, 457/423, 457/424, 457/425, 457/426, 457/427, 457/428, 457/429, 457/430, 457/431, 457/432, 457/433, 457/434, 457/435, 457/436, 457/437, 457/438, 457/439, 457/440, 457/441, 457/442, 457/443, 457/444, 457/445, 457/446, 457/447, 457/448, 457/449, 457/450, 457/451, 457/452, 457/453, 457/454, 457/455, 457/456, 457/457, 457/458, 457/459, 457/460, 457/461, 457/462, 457/463, 457/464, 457/465, 457/466, 457/467, 457/468, 457/469, 457/470, 457/471, 457/472, 457/473, 457/474, 457/475, 457/476, 457/477, 457/478, 457/479, 457/480, 457/481, 457/482, 457/483, 457/484, 457/485, 457/486, 457/487, 457/488, 457/489, 457/490, 457/491, 457/492, 457/493, 457/494, 457/495, 457/496, 457/497, 457/498, 457/499, 457/500, 457/501, 457/502, 457/503, 457/504, 457/505, 457/506, 457/507, 457/508, 457/509, 457/510, 457/511, 457/512, 457/513, 457/514, 457/515, 457/516, 457/517, 457/518, 457/519, 457/520, 457/521, 457/522, 457/523, 457/524, 457/525, 457/526, 457/527, 457/528, 457/529, 457/530, 457/531, 457/532, 457/533, 457/534, 457/535, 457/536, 457/537, 457/538, 457/539, 457/540, 457/541, 457/542, 457/543, 457/544, 457/545, 457/546, 457/547, 457/548, 457/549, 457/550, 457/551, 457/552, 457/553, 457/554, 457/555, 457/556, 457/557, 457/558, 457/559, 457/560, 457/561, 457/562, 457/563, 457/564, 457/565, 457/566, 457/567, 457/568, 457/569, 457/570, 457/571, 457/572, 457/573, 457/574, 457/575, 457/576, 457/577, 457/578, 457/579, 457/580, 457/581, 457/582, 457/583, 457/584, 457/585, 457/586, 457/587, 457/588, 457/589, 457/590, 457/591, 457/592, 457/593, 457/594, 457/595, 457/596, 457/597, 457/598, 457/599, 457/600, 457/601, 457/602, 457/603, 457/604, 457/605, 457/606, 457/607, 457/608, 457/609, 457/610, 457/611, 457/612, 457/613, 457/614, 457/615, 457/616, 457/617, 457/618, 457/619, 457/620, 457/621, 457/622, 457/623, 457/624, 457/625, 457/626, 457/627, 457/628, 457/629, 457/630, 457/631, 457/632, 457/633, 457/634, 457/635, 457/636, 457/637, 457/638, 457/639, 457/640, 457/641, 457/642, 457/643, 457/644, 457/645, 457/646, 457/647, 457/648, 457/649, 457/650, 457/651, 457/652, 457/653, 457/654, 457/655, 457/656, 457/657, 457/658, 457/659, 457/660, 457/661, 457/662, 457/663, 457/664, 457/665, 457/666, 457/667, 457/668, 457/669, 457/670, 457/671, 457/672, 457/673, 457/674, 457/675, 457/676, 457/677, 457/678, 457/679, 457/680, 457/681, 457/682, 457/683, 457/684, 457/685, 457/686, 457/687, 457/688, 457/689, 457/690, 457/691, 457/692, 457/693, 457/694, 457/695, 457/696, 457/697, 457/698, 457/699, 457/700, 457/701, 457/702, 457/703, 457/704, 457/705, 457/706, 457/707, 457/708, 457/709, 457/710, 457/711, 457/712, 457/713, 457/714, 457/715, 457/716, 457/717, 457/718, 457/719, 457/720, 457/721, 457/722, 457/723, 457/724, 457/725, 457/726, 457/727, 457/728, 457/729, 457/730, 457/731, 457/732, 457/733, 457/734, 457/735, 457/736, 457/737, 457/738, 457/739, 457/740, 457/741, 457/742, 457/743, 457/744, 457/745, 457/746, 457/747, 457/748, 457/749, 457/750, 457/751, 457/752, 457/753, 457/754, 457/755, 457/756, 457/757, 457/758, 457/759, 457/760, 457/761, 457/762, 457/763, 457/764, 457/765, 457/766, 457/767, 457/768, 457/769, 457/770, 457/771, 457/772, 457/773, 457/774, 457/775, 457/776, 457/777, 457/778, 457/779, 457/780, 457/781, 457/782, 457/783, 457/784, 457/785, 457/786, 457/787, 457/788, 457/789, 457/790, 457/791, 457/792, 457/793, 457/794, 457/795, 457/796, 457/797, 457/798, 457/799, 457/800, 457/801, 457/802, 457/803, 457/804, 457/805, 457/806, 457/807, 457/808, 457/809, 457/810, 457/811, 457/812, 457/813, 457/814, 457/815, 457/816, 457/817, 457/818, 457/819, 457/820, 457/821, 457/822, 457/823, 457/824, 457/825, 457/826, 457/827, 457/828, 457/829, 457/830, 457/831, 457/832, 457/833, 457/834, 457/835, 457/836, 457/837, 457/838, 457/839, 457/840, 457/841, 457/842, 457/843, 457/844, 457/845, 457/846, 457/847, 457/848, 457/849, 457/850, 457/851, 457/852, 457/853, 457/854, 457/855, 457/856, 457/857, 457/858, 457/859, 457/860, 457/861, 457/862, 457/863, 457/864, 457/865, 457/866, 457/867, 457/868, 457/869, 457/870, 457/871, 457/872, 457/873, 457/874, 457/875, 457/876, 457/877, 457/878, 457/879, 457/880, 457/881, 457/882, 457/883, 457/884, 457/885, 457/886, 457/887, 457/888, 457/889, 457/890, 457/891, 457/892, 457/893, 457/894, 457/895, 457/896, 457/897, 457/898, 457/899, 457/900, 457/901, 457/902, 457/903, 457/904, 457/905, 457/906, 457/907, 457/908, 457/909, 457/910, 457/911, 457/912, 457/913, 457/914, 457/915, 457/916, 457/917, 457/918, 457/919, 457/920, 457/921, 457/922, 457/923, 457/924, 457/925, 457/926, 457/927, 457/928, 457/929, 457/930, 457/931, 457/932, 457/933, 457/934, 457/935, 457/936, 457/937, 457/938, 457/939, 457/940, 457/941, 457/942, 457/943, 457/944, 457/945, 457/946, 457/947, 457/948, 457/949, 457/950, 457/951, 457/952, 457/953, 457/954, 457/955, 457/956, 457/957, 457/958, 457/959, 457/960, 457/961, 457/962, 457/963, 457/964, 457/965, 457/966, 457/967, 457/968, 457/969, 457/970, 457/971, 457/972, 457/973, 457/974, 457/975, 457/976, 457/977, 457/978, 457/979, 457/980, 457/981, 457/982, 457/983, 457/984, 457/985, 457/986, 457/987, 457/988, 457/989, 457/990, 457/991, 457/992, 457/993, 457/994, 457/995, 457/996, 457/997, 457/998, 457/999, 457/1000, 457/1001, 457/1002, 457/1003, 457/1004, 457/1005, 457/1006, 457/1007, 457/1008, 457/1009, 457/1010, 457/1011, 457/1012, 457/1013, 457/1014, 457/1015, 457/1016, 457/1017, 457/1018, 457/1019, 457/1020, 457/1021, 457/1022, 457/1023, 457/1024, 457/1025, 457/1026, 457/1027, 457/1028, 457/1029, 457/1030, 457/1031, 457/1032, 457/1033, 457/1034, 457/1035, 457/1036, 457/1037, 457/1038, 457/1039, 457/1040, 457/1041, 457/1042, 457/1043, 457/1044, 457/1045, 457/1046, 457/1047, 457/1048, 457/1049, 457/1050, 457/1051, 457/1052, 457/1053, 457/1054, 457/1055, 457/1056, 457/1057, 457/1058, 457/1059, 457/1060, 457/1061, 457/1062, 457/1063, 457/1064, 457/1065, 457/1066, 457/1067, 457/1068, 457/1069, 457/1070, 457/1071, 457/1072, 457/1073, 457/1074, 457/1075, 457/1076, 457/1077, 457/1078, 457/1079, 457/1080, 457/1081, 457/1082, 457/1083, 457/1084, 457/1085, 457/1086, 457/1087, 457/1088, 457/1089, 457/1090, 457/1091, 457/1092, 457/1093, 457/1094, 457/1095, 457/1096, 457/1097, 457/1098, 457/1099, 457/1100, 457/1101, 457/1102, 457/1103, 457/1104, 457/1105, 457/1106, 457/1107, 457/1108, 457/1109, 457/1110, 457/1111, 457/1112, 457/1113, 457/1114, 457/1115, 457/1116, 457/1117, 457/1118, 457/1119, 457/1120, 457/1121, 457/1122, 457/1123, 457/1124, 457/1125, 457/1126, 457/1127, 457/1128, 457/1129, 457/1130, 457/1131, 457/1132, 457/1133, 457/1134, 457/1135, 457/1136, 457/1137, 457/1138, 457/1139, 457/1140, 457/1141, 457/1142, 457/1143, 457/1144, 457/1145, 457/1146, 457/1147, 457/1148, 457/1149, 457/1150, 457/1151, 457/1152, 457/1153, 457/1154, 457/1155, 457/1156, 457/1157, 457/1158, 457/1159, 457/1160, 457/1161, 457/1162, 457/1163, 457/1164, 457/1165, 457/1166, 457/1167, 457/1168, 457/1169, 457/1170, 457/1171, 457/1172, 457/1173, 457/1174, 457/1175, 457/1176, 457/1177, 457/1178, 457/1179, 457/1180, 457/1181, 457/1182, 457/1183, 457/1184, 457/1185, 457/1186, 457/1187, 457/1188, 457/1189, 457/1190, 457/1191, 457/1192, 457/1193, 4

Vlastník poradové číslo 1	Založné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania IČO 31749542 Lamačská cesta 5, 833 04 Bratislava 5 SR k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 971, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 190 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 972, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 132 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 973, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 224 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 974, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 84 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 1S11, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 620 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 1S12, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 641 m ² Stavba Telekom budova so suprazvým číslom 1446 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 972, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 132 m ² Stavba Prevádzkova budova so suprazvým číslom 1447 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 190 m ² Stavba Policia so suprazvým číslom 1471 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 1S11, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 620 m ² Zmluva o zriadení záložného práva V-365/2026, Vklad poradený dňa 13.02.2026 č z 374/2026.
Vlastník poradové číslo 1	Založné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania IČO 31749542 Lamačská cesta 5, 833 04 Bratislava 5 SR k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 971, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 190 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 972, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 132 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 973, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 224 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 974, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 84 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 1S11, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 620 m ² Pozemok registra C KN parcelné číslo 1S12, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 641 m ² Stavba Telekom budova so suprazvým číslom 1446 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 972, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 132 m ² Stavba Prevádzkova budova so suprazvým číslom 1447 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 190 m ² Stavba Policia so suprazvým číslom 1471 na pozemku registra C KN: parcelným číslom 1S11, zastavaná plocha a nadvhne o výmere 620 m ² Zmluva o zriadení záložného práva V-369/2026, Vklad poradený dňa 13.02.2026 č z 375/2026.

Neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na užívanie nehnuteľností.

Ostatné časti pôvodného znaleckého posudku č. 29/2025 ostávajú v platnosti nezmenené.

Tento doplnok znaleckého posudku je platný len s pôvodným znaleckým posudkom č. 29/2025 zo dňa 28.7.2025.

V Žiline, dňa 24.04.2026

Ing. Miloš Koval



IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka Mesta Ružomberok č. 20260692, zo dňa 13.04.2026
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14940, KN Ružomberok, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 20.4.2026
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy na posudzované územie v k.ú. Ružomberok, vyhotovenú cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 20.04.2026

Ing. Miloš Koval', 010 01 Žilina, Murgašova 1296 / 11, tel.

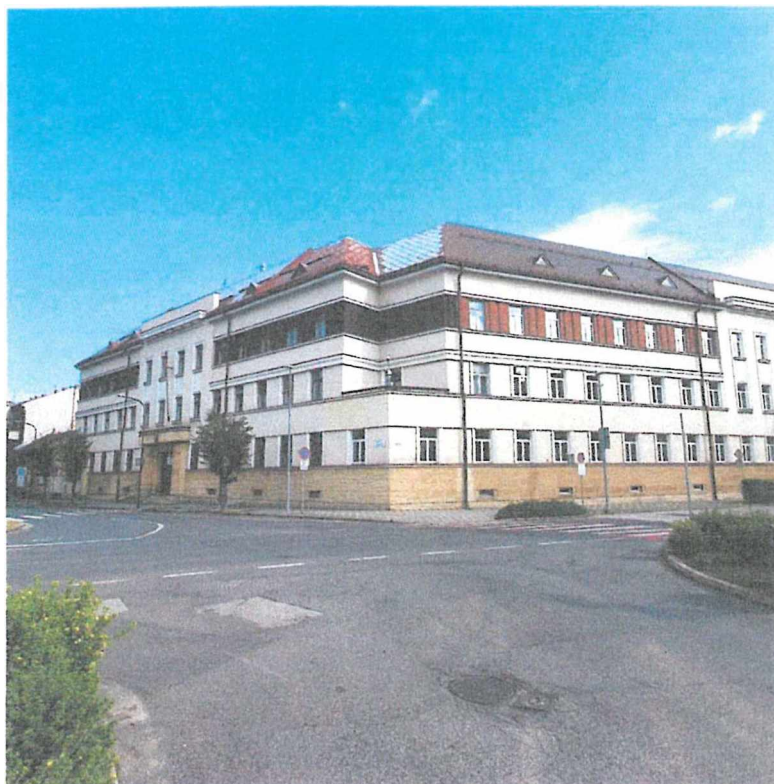
Znalec z Odboru: stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku:

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku č. 1096/1
034 01 Ruž o m e r o k

Číslo uznesenia (objednávky) :

Objednávka č. 20251079, zo dňa 01.07.2025



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29 / 2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy OR policajného zboru Ružomberok, č.s. 1471 na parc. KN-C č. 1811, k.ú. Ružomberok, Nám. slobody č.2 s príslušenstvom a pozemok na parcelách KN-C č. 1811, 1812, k.ú. Ružomberok.

Počet listov posudku(z toho príloh) :

59 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení :

3

V Žiline dňa

28.07.2025

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

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

Objednávateľ znaleckého posudku:

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku č. 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo uznesenia (objednávky) :

Objednávka č. 20260692, zo dňa 13.04.2026



DOPLNOK č. 1

ZNALECKÉHO POSUDKU číslo 29 / 2025

evidovaný ako znalecký úkon č. 13 / 2026

Predmet doplnku znaleckého posudku:

Vypracovanie doplnku znal.posudku č. 29/2025, zo dňa 28.7.2025 so stanovením aktualizácie VŠH hodnoty administratívnej budovy OR policajného zboru Ružomberok, č.s. 1471 na parc. KN-C č. 1811, k.ú. Ružomberok, Nám. slobody č.2 s príslušenstvom a pozemok na parcelách KN-C č. 1811, 1812, k.ú. Ružomberok.

Počet listov doplnku posudku(z toho príloh) : 29 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení :

3

V Žilne dňa

24.04.2025

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,20 * 1,05 * 1,70 * 1,50 * 3,00 * 0,90$	11,2776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 11,2776$	112,32 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1811	$620,00 \text{ m}^2 * 112,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	69 638,40
parc. č. 1812	$641,00 \text{ m}^2 * 112,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 997,12
Spolu		141 635,52

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

Ako v ZP č. 29/2025

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáže bez s.č. na parc. KN-C 1812, k.ú. Ružomberok	24 887,08
Garáž na parc. KN-C č. 1812, pristavená k hl. objektu budovy OR PZ Ružomberok	13 166,30
Administratívna budova polície č.s. 1471 na parc. KN-C č. 1811, k.ú. Ružomberok	2 471 003,40
Murovaná kuchynka pre prípravu jedla pre služobné psy na parc. KN-C č. 1812, k.ú. Ružomberok	6 622,33
Drevené koterce pre služobné psy na parcele KN-C 1812, k.ú. Ružomberok	10 906,14
Voďovodná prípojka	608,20
Prípojka splaškovej kanalizácie	311,11
Kanalizačné zberače a kanalizačná prípojka dažďová	1 620,02
Prípojka elektrická	192,46
Spevnené plochy betónové na parcele KN-C č. 1812	8 735,07
Železobetónový oporný múr na parcele KN-C č. 1812, k.ú. Ružomberok	903,84
Zastrešenie vjazdu - rampy do suterénu budovy Ok.súdu na parc. KN-C č. 1812	816,82
Spolu stavby	2 539 772,79
Pozemky	
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1811 (620 m ²)	69 638,40
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1812 (641 m ²)	71 997,12
Spolu pozemky (1 261,00 m²)	141 635,52
Všeobecná hodnota celkom	2 681 408,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 680 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónyšesťstoosemdesiatšís Eur	

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV 14940 KN Ružomberok v časti C-Ťarchy, vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti, budova č.s. 1471 a pozemky KN-C s parc.č. 1811, 1812, má LV zápis :

Vlastník nehnuteľnosti parc. č. 973/1, zriaďuje k tejto nehnuteľnosti vecné bremeno, ktoré spočíva v práve prechodu a prejazdu peši a motorovým vozidlom cez nehnuteľnosti parc. č. 973/1 v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti parc. č. 967/3, 967/2, 967/1 a stavba s. č. 1403 na KN 967/1 a s. č. 4855 na KN 967/2 v rozsahu vyznačenom v GP č. 30204160-06/2004. Toto právo zodpovedajúce vecnému bremenu je spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti parc. č. 967/3, 967/2, 967/1 a stavba s. č. 1403 a 4855, V 677/04, Z 1393/07, V 1329/08.

Založné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania, IČO: 31748542, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, SR, k nehnuteľnostiam:

Pozemok registra C KN parcelne číslo 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 973/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 974, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 1812, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m².

Stavba Telekom budova so supisným číslom 1446 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m².

Stavba Prevádzkova budova so supisným číslom 1447 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m².

Stavba Policia so supisným číslom 1471 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m².

Zmluva o zriadení založného práva V-368/2026, Vklad povolený dňa 13.02.2026, č. z 374/2026.

Založné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania, IČO: 31748542, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, SR, k nehnuteľnostiam:

Pozemok registra C KN parcelne číslo 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 973/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 974, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m².

Pozemok registra C KN parcelne číslo 1812, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m².

Stavba Telekom budova so supisným číslom 1446 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m².

Stavba Prevádzkova budova so supisným číslom 1447 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m².

Stavba Policia so supisným číslom 1471 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m².

Zmluva o zriadení založného práva V-369/2026, Vklad povolený dňa 13.02.2026, č. z 375/2026.

Neboli zistené žiadne iné rizika, ktoré by vplývali na užívanie nehnuteľností.

Ostatné časti pôvodného znaleckého posudku č. 29/2025 ostávajú v platnosti nezmenené.

Tento doplnok znaleckého posudku je platný len s pôvodným znaleckým posudkom č. 29/2025 zo dňa 28.7.2025.

V Žiline, dňa 24.04.2026

Ing. Miloš Koval

IV. PRÍLOHY DOPLNKU

- 4.1. Objednávka Mesta Ružomberok č. 20260692, zo dňa 13.04.2026
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14940, KN Ružomberok, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 20.4.2026
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy na posudzované územie v k.ú. Ružomberok, vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 20.4.2026

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

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

Objednávateľ znaleckého posudku: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku č. 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo uznesenia (objednávky) : Objednávka č. 20260760, zo dňa 23.04.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14 / 2026

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty polyfunkčnej budovy komunitného centra - Bjornsonov dom, č.s. 1475 na parc. KN-C č. 1984/1, k.ú. Ružomberok, Nám. slobody č.10 s príslušenstvom a pozemok na parcelách KN-C č. 1984/1, 1984/2, 1983/2, k.ú. Ružomberok.

Počet listov posudku(z toho príloh) : 49 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa 28.04.2026

III. ZÁVER

3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Budova služieb - Bydovcov dom č. s. 1475 s príslušenstvom na pozemku KN-C p.č. 1984/1, k.ú. Ružomberok
 Pozemok na parcelách KN-C č. 1984/1, 1984/2, 1983/2, k.ú. Ružomberok

Adresa: Ružomberok, Nám. Slobody č. 10

Vlastník: Mesto Ružomberok, Nám. A.Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok v podiele 1/1

Užívateľ: ako vlastník

Výpis z KN: LV č. 1481, KN Ružomberok

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Garáž bez. s.č. na pozemku KN-C p.č. 1983/2, k.ú. Ružomberok		0,00	20,00	1
Budova pre služby č.s. 1475 na pozemku KN-C parc.č. 1984/1, k.ú. Ružomberok	801 68	3 129,33	270,02	4

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok	1984/1	269,00
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok	1984/2	202,00
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok	1983/2	20,00

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž bez. s.č. na pozemku KN-C p.č. 1983/2, k.ú. Ružomberok	7 740,00
Budova pre služby č.s. 1475 na pozemku KN-C parc.č. 1984/1, k.ú. Ružomberok	696 206,33
Vodovodná prípojka	3 370,70
Vodomerňa šachty monolitická betónová na pozemku KN-C p.č. 1984/1, k.ú. Ružomberok	821,12
Prípojka splaškovej kanalizácie	1 218,05
Kanalizačné zberače a kanalizačná prípojka dažďová	2 446,42
Prípojka elektrická	1 917,23
Spevnené plochy betónové na parcele KN-C č. 1812	1 051,22
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na pozemku KN-C p.č. 1984/2, k.ú. Ružomberok	438,56
Spoľu stavby	715 209,63
Pozemky	
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1984/1 (269 m ²)	30 214,08
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1984/2 (202 m ²)	22 688,64
Zastavané plochy v ZÚ mesta Ružomberok - parc. č. 1983/2 (20 m ²)	2 246,40
Spoľu pozemky (491,00 m²)	55 149,12
Všeobecná hodnota celkom	770 358,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	770 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstosedemdesatl tisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V LV č. 4101 je zapísaná Taroča :

PRAVO PRECHODU CEZ KN PARC. C 1984 V PROSPECH VLASTNÍKOV
ZAPÍSANÝCH NA LV C 4521, 4522 A 4523-PAVZ 50 05

Na základe GP č. 3227/1993-86/2514 sa pozemok C KN parc. : 1984 rozdelil na pozemky C

KN parc. č. 1984/1 a C KN parc. č. 1984/2; - R 143 I. a. CZ 1778/16.

V zadnej časti pozemku KN-C p.č. 1984/2 sú 3 drevené garaže na pozemku KN-C p.č. 1981, 1982, 1983/3. Vlastníci garaží majú jediný prístup k svojim nehnuteľnostiam cez podbránie posudzovaného objektu č.s. 1475 a pozemok KN-C p.č. 1984/2, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Neboli nistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na užívanie nehnuteľnosti.

V Žiline, dňa 28.04.2026

MILOS KOVAL

Ing. Miloš Koval

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka Mesta Ružomberok č. 20260760, zo dňa 23.04.2026
- 4.2. Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101, KN Ružomberok, vyhotovený cez Katastrálny portál GKU Bratislava dňa 28.4.2026
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy na posudzované územie v k.ú. Ružomberok, vyhotovená cez Katastrálny portál GKU Bratislava dňa 28.04.2026
- 4.4. Doklad o veku stavby - Potvrdenie Mesta Ružomberok č. OSOAV-1/2024-TM zo dňa 22.11.2024, o vydaní stavebného povolenia č. 1138/1909 zo dňa 8.4.1909 na stavbu Panský dom (dnešný Bjersonov dom), č.s. 1475 na pozemku KN-C p.č. 1984/1, k.ú. Ružomberok
- 4.5. Delimitačný protokol o prechode štátneho vlastníctva (vrátane stavby pod bodom protokolu č.3, stavba č.s. 1475) medzi Patran, š.p. Ružomberok a Mestom Ružomberok, zo dňa 14.12.1992
- 4.6. Evidenčná karta hmotného a nehmotného investičného majetku - Bjersonov dom, Nám.slobody č.1475/10, Ružomberok
- 4.7. Projektová dokumentácia stavby - projekt zamerania stavby - Bjersonov dom, Ružomberok vyhotovenú Ing.arch. Davidom Gočom z 06/2021 (pôdorysy, 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, rezopohľady),
- 4.8. Fotodokumentácia zo dňa 23.04.2026

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

Zadávatel': **Mesto Ružomberok**
Námestie Andreja Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo spisu/objednávky: zo dňa 16.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu 94/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Garáž súpisné číslo 4921 na parcele KN-C č. 893, garáž súpisné číslo 4922 na parcele KN-C č. 894, garáž súpisné číslo 4923 na parcele KN-C č. 895, garáž súpisné číslo 4924 na parcele KN-C č. 896, garáž súpisné číslo 3950 na parcele KN-C č. 1981, garáž súpisné číslo 3945 na parcele KN-C č. 1982, garáž súpisné číslo 3944 na parcele KN-C č. 1983/3, garáž súpisné číslo 2938 na parcele KN-C č. 1983/1 a prislúchajúcimi pozemkami KN-C č. 893, 894, 895, 896, 1981, 1982, 1983/3 a 1983/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 60 (18)
Počet vyhotovení : 4

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)</i>	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) <i>dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na tri druhy verejných sietí miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)</i>	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	79,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1981 - LV 4521	$16,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 272,48
parcely č. 1982 - LV 4521	$15,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 192,95
parcely č. 1983/1 - LV 4521	$15,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 192,95
parcely č. 1983/3 - LV 4521	$16,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 272,48
Spolu		4 930,86

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Garáže Celprojekt

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené garáže sú situované v centre mesta Ružomberok. Ružomberok (nem. Rosenberg, maď. Rózsahegy) je okresné mesto ležiace v Žilinskom kraji. Je okresné mesto na severe Slovenska a centrum dolného Liptova.

Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 22 km západne od Liptovského Mikuláša, 15 km južne od Dolného Kubína, 40 km severne od Banskej Bystrice a 44 km východne od Žiliny. Mestom vedie železničná trať Žilina – Košice a cesty I/18 a I/59. Mestom preteká rieka Váh, do ktorého sa v katastrálnom území mesta

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 735,02 / 180$	4,083
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 20\,150,32 \text{ €} * 4,083$	82 273,76 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky - Bjorsonov dom****POPIS**

Pozemky zastavané garážami. Pozemky majú rovinatý charakter. Prístupné z verejnej komunikácie, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1981 - LV 4521	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
1982 - LV 4521	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
1983/1 - LV 4521	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
1983/3 - LV 4521	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
Spolu výmera				62,00

Obec:

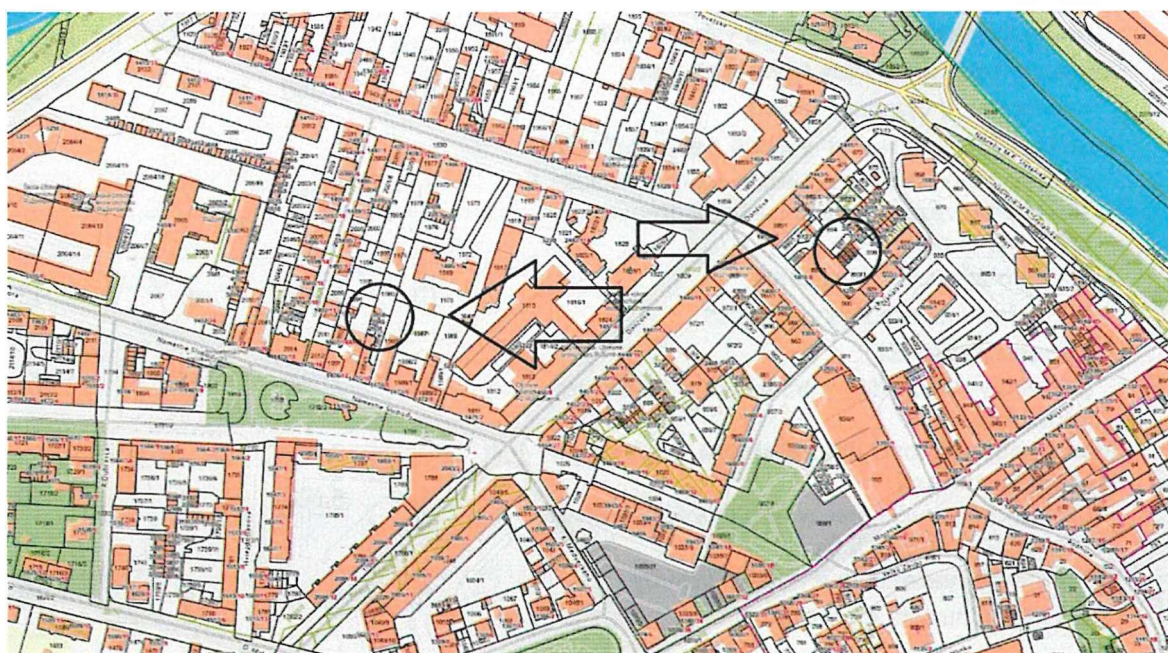
Ružomberok

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>Centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov</i>	1,30
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>Nebytové stavby pre priemysel, dopravu</i>	1,05
k_o 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

vlieva z ľavej strany rieka Revúca, z pravej potok Likavčianka. Obe spomínané rieky odvodňujú menšie toky z pohorí Veľká Fatra a Chočské vrchy. Na katastrálnom území mesta Ružomberok sa nachádzajú dve väčšie vodné plochy. Sú to vodné nádrže Hrabovo a Čútково, ktoré ležia na juhozápadnom okraji mesta. Ide o umelo vytvorené vodné diela, ktoré mali slúžiť ako zásobáreň vody pre bavlárské závody, s ktorými sú prepojené systémom potrubí.

Hustotu obyvateľstva hodnotím ako priemernú. Mesto Ružomberok má podľa dostupných údajov cca 26 099 obyvateľov, pričom evidovaná miera nezamestnanosti v okrese Ružomberok je podľa NÚP do 5,00%% - údaje 2/2026. Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite vyšší oproti ponuke. V mieste je možnosť napojenia na verejnú elektrickú, vodovodnú, plynovú a kanalizačnú sieť. Nehnuteľnosti sú priamo prístupné pre automobilovú dopravu. Autobusová zástavka na hlavnej ceste je vo vzdialenosti do 150m. Nehnuteľnosti sú situované na pozemku, ktorý je súčasťou intravilánu mesta. Životné prostredie v mieste je ovplyvňované bežným prachom a hlukom z dopravy. V meste Ružomberok je okresný úrad, materské, základné a vysoké školy, zdravotné stredisko, nemocnica, kultúrne zariadenia, sieť obchodov a služby. Mesto Ružomberok je prístupné pre automobilovú, železničnú a autobusovú dopravu.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je využívaná v súlade s jej určením na garážovanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V dobe obhliadky neboli znalcovi známe žiadne, okrem tiarch zapísaných na LV.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je pri výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,20. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.).

Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD I}	Váha v _I	Výsledok k _{PD I} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,400	13	57,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	6,600	30	198,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,200	8	17,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	4,400	7	30,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	2,200	6	13,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	2,200	10	22,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,600	9	59,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	4,400	6	26,40

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,200	5	11,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	6,600	6	39,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	6,600	7	46,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	4,400	7	30,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,400	10	44,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,210	8	9,68
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,400	9	39,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	2,200	8	17,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	2,200	4	8,80
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	2,200	20	44,00
Spolu				180	717,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 717,42 / 180$	3,986
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 20\,269,52 \text{ €} * 3,986$	80 794,31 €

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.1 Pozemky - Celprojekt****POPIS**

Pozemky zastavané garážami. Pozemky majú rovinatý charakter. Prístupné z verejnej komunikácie, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
893 - LV 4101	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
894 - LV 4101	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
895 - LV 4101	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
896 - LV 4101	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
Spolu výmera				116,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H₀} = 9,96 €/m²

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>Centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov</i>	1,30
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>Nebytové stavby pre priemysel, dopravu</i>	1,05
k _o 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)</i>	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) <i>dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na tri druhy verejných sietí miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)</i>	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	79,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 893 - LV 4101	$29,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 306,37
parcela č. 894 - LV 4101	$29,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 306,37
parcela č. 895 - LV 4101	$29,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 306,37
parcela č. 896 - LV 4101	$29,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 306,37
Spolu		9 225,48

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

V zmysle objednávky bolo znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Garáž súpisné číslo 4921 na parcele KN-C č. 893, garáž súpisné číslo 4922 na parcele KN-C č. 894, garáž súpisné číslo 4923 na parcele KN-C č. 895, garáž súpisné číslo 4924 na parcele KN-C č. 896, garáž súpisné číslo 3950 na parcele KN-C č. 1981, garáž súpisné číslo 3945 na parcele KN-C č. 1982, garáž súpisné číslo 3944 na parcele KN-C č. 1983/3, garáž súpisné číslo 2938 na parcele KN-C č. 1983/1 a prislúchajúcimi pozemkami KN-C č. 893, 894, 895, 896, 1981, 1982, 1983/3 a 1983/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.06.2026, 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 pohnútkou.

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

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáže Bjorsonov dom	
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
Garáž súp. číslo 3950	23 422,05
Garáž súp. číslo 3945	19 306,71
Garáž súp. číslo 3944	20 041,41
Garáž súp. číslo 2938	19 503,59
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	82 273,76
Pozemky	
Pozemky - Bjorsonov dom - parc. č. 1981 - LV 4521 (16 m ²)	1 272,48
Pozemky - Bjorsonov dom - parc. č. 1982 - LV 4521 (15 m ²)	1 192,95
Pozemky - Bjorsonov dom - parc. č. 1983/1 - LV 4521 (15 m ²)	1 192,95
Pozemky - Bjorsonov dom - parc. č. 1983/3 - LV 4521 (16 m ²)	1 272,48
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáže Bjorsonov dom	87 204,62
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáže Celprojekt	
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
Garáž súp. číslo 4921	20 198,58
Garáž súp. číslo 4922	20 198,58
Garáž súp. číslo 4923	20 198,58
Garáž súp. číslo 4924	20 198,58
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	80 794,31
Pozemky	
Pozemky - Celprojekt - parc. č. 893 - LV 4101 (29 m ²)	2 306,37
Pozemky - Celprojekt - parc. č. 894 - LV 4101 (29 m ²)	2 306,37
Pozemky - Celprojekt - parc. č. 895 - LV 4101 (29 m ²)	2 306,37
Pozemky - Celprojekt - parc. č. 896 - LV 4101 (29 m ²)	2 306,37

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáže	90 019,79
Celprojekt	
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	177 224,41

b) Súčet VŠH so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	177 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatsedemtisíc Eur	

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 18. júna 2026



Lukáš Dubovec

Štatutárny orgán

Ing Peter Dubovec

Zodpovedná osoba