

Znalec:

Ing. Marek GAJDOŠ, Východná 6, 032 32 Východná

odbor: Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností [37 09 01]

evidenčné číslo znalca: 916070

Zadávatel:

Blažej Janovec,

Číslo spisu/objednávky: ústna dohoda, 170/2026, 25.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 170/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN C par. č. 4010, 4011 zapísané na liste vlastníctva č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh): 21 (z toho príloh 4)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN C par. č. 4010, 4011 zapísané na liste vlastníctva č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

25.06.2026

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

25.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. KN C č. 4010 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.usz.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.ruzomberok.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 160/2023 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 228/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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)
- Vyparína M. a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina november 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.

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 pohnútkou. 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{poz} = M \cdot V\check{S}H_{m1} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\check{S}$ H_{m1} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.).

- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevoze alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{M1} * k_{11}) \quad [€],$$

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{M1} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{11} – koeficient polohovej diferenciácie

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú

hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

K_{p0} je koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{\text{p0}} = K_s \cdot K_v \cdot K_c \cdot K_r \cdot K_i \cdot K_z \cdot K_R [-], \text{ kde}$$

K_v – Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

K_c – Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacej podmienky.

K_i – Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

K_z – Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

K_R – Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V prípade využitia porovnávacjej metódy je potrebné disponovať aspoň 3-ma vhodnými podkladmi (napr. zmluvy o prenájme k parcelám v mieste a približne rovnakom čase).

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu, že predmetný pozemok nedosahuje v danom čase vlastníkov primeraný výnos (zisk) formou prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov bude zistená metódou polohovej diferenciácií. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1. – pozemky prvej skupiny.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101 v k. ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok a je zakreslená v katastrálnej mape.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcelné číslo: 4010 Výmera v m²: 100 Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvoria

Spôsob využívania pozemku: 18 – Pozemok na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcelné číslo: 4011 Výmera v m²: 92 Druh pozemku: Záhrada

Spôsob využívania pozemku: 4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Vlastník

Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

vid'. LV č. 4101, parc. č. 4010, 4011, k.ú. Ružomberok . www.zbgis.skgeodesy.sk

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.06.2026 za účasti objednávateľa posudku. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, výskyt povyšujúcich a redukujúcich faktorov, vyhodnotenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Pozemky sú evidované v popisných údajoch katastra a geodetických údajoch katastra na LV č. 4101 k.ú. Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemkov v kópií z katastrálnej mapy korešponduje so skutkovým stavom. Pozemok má uvedený druh pozemku v súlade so skutočným stavom a je evidovaný v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

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

Stavby:

Pozemky:

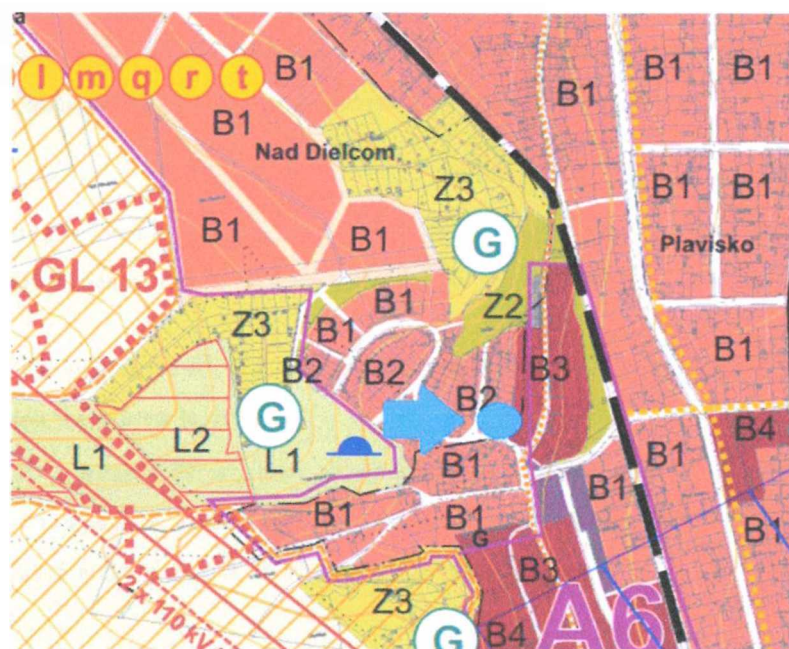
- KN C parc. č. 4010, 4011 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok

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

Stavby:

Pozemky:

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):



B2 - obytné plochy - rodinné domy intenzívne formy zástavby (radová, átriová, terasová)



PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTOV INDIVIDUÁLNEHO BYVANIA

<https://www.ruzomberok.sk/samosprava/uzemny-plan/uzemny-plan-mesta-ruzomberok/uzemny-plan-mesta-ruzomberok-od-roku-2012/>

2. STANOVENIE: VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

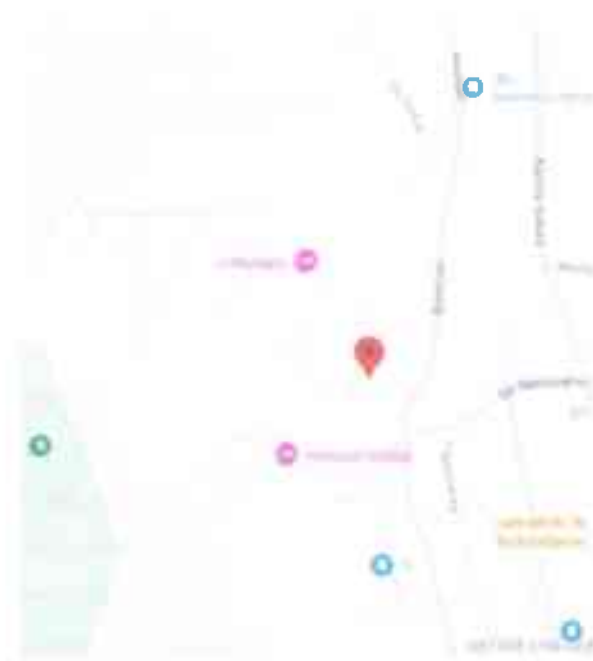
Ohodnocované pozemky sú situované v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, v lokalite ul. E. Bohúňa. Lokalita sa nachádza v zastavanom území mesta Ružomberok, v severovýchodnej časti mesta, v existujúcej obytnnej zástavbe. Mesto Ružomberok má približne 27 tis. obyvateľov a je okresným mestom s kompletnou občianskou vybavenosťou.

Pozemky sú evidované v registri „C“ na katastrálnej mape, identifikované výpisom z LV č. 4101 v k.ú. Ružomberok. Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 4010 a parc. č. 4011.

- parc. č. 4010 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku 18 – pozemok, na ktorom je dvor,
- parc. č. 4011 o výmere 92 m², druh pozemku záhrada, spôsob využívania pozemku 4 – pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemky sú podľa listu vlastníctva umiestnené v zastavanom území obce. Vlastníkom pozemkov je Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, IČO: 315737, v podiele 1/1.

Z hľadiska polohy ide o pozemky situované v zastavanej časti mesta, v území s prevahou bývania, s napojením a miestne komunikácie a technickú infraštruktúru mesta.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je hodnotený podľa kritérií jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie. Charakteristiky pre určenie koeficientov vyplývajú najmä z polohy pozemku, jeho súčasného využitia a zo zohľadnenia všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku v čase hodnotenia a v danom mieste.

Klasifikácia obce – mesto Ružomberok s počtom obyvateľov do 50 000, pre ktoré je stanovená východisková hodnota pozemku vo výške 9,96 EUR/m².

Koeficient všeobecnej situácie – predmetný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta. Poloha sa dá charakterizovať ako okrajová obytná časť sídla s postupne sa rozvíjajúcou zástavbou rodinných domov. Lokalita má priaznivú polohu v rámci mesta s dobrým dopravným napojením na mestskú komunikačnú sieť.

Pozemok je prístupný z miestnych komunikácií. Verejná hromadná doprava je priamo vedená v blízkosti pozemku.

Okolie je urbanizované, prevažne s obytnou zástavbou rodinných domov a s doplnkovými funkciami občianskej vybavenosti v širšom okolí. V lokalite sa postupne je vybudovaná technická infraštruktúra, najmä napojenie na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrickú energiu, plyn.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na pozemku registra „C“ parc. č. 4010 je postavená prístavba k rodinnému domu, ktorá predstavuje stavbu postavenú na cudzom pozemku. Pozemok je vo vlastníctve Mesta Ružomberok (LV č. 4101), pričom vlastníctvo stavby je odlišné od vlastníctva pozemku.

Povyšujúce faktory – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu.

Redukujúce faktory – nevyskytujú sa.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 Pozemok v ZÚO (LV č. 4101)****POPIS**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie oceňujú podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. v znení neskorších predpisov. Hodnotený pozemok je zaradený pod bodom E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Na pozemku parc. č. 4010 sa nachádza prístavba k rodinnému domu, ktorá podľa miestneho zistenia slúži v 1. nadzemnom podlaží ako skladový priestor a vo vrchnej časti ako zimná záhrada. Pozemok svojím charakterom tvorí zastavanú plochu a dvor funkčne súvisiaci s existujúcou stavbou rodinného domu.

Pozemok parc. č. 4011 je v súčasnosti využívaný ako záhrada a plní doplnkovú funkciu k rodinnému domu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4010	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
4011	záhrada	92,00	1/1	92,00
Spolu výmera				192,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_m = 9,96 €/m²

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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I 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	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	4,0541
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,0541$	40,38 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4010	$100,00 \text{ m}^2 * 40,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 038,00
parcels č. 4011	$92,00 \text{ m}^2 * 40,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 714,96
Spolu		7 752,96

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN č par. č. 4010, 4011 zapísané na liste vlastníctva č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.06.2026, ktorú by mala 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.

a) rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v ZÚO (LV č. 4101) - parc. č. 4010 (100 m ²)	4 038,00
Pozemok v ZÚO (LV č. 4101) - parc. č. 4011 (92 m ²)	3 714,96
Spoľu pozemky (192,00 m²)	7 752,96
Všeobecná hodnota celkom	7 752,96

b) súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota zaokrúhlene

7.800,00 €

Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisícosemsto Eur



V Východná, dňa 25.06.2026

Ing. Marek Gajdoš

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál
2. Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. KN C č. 4010 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál
3. Fotodokumentácia

Príloha č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	505	Ružomberok	Datum vyhotovenia	25.6.2026
Obec	520995	Ružomberok	Čas vyhotovenia	19:13:45
Katastrálne územie	553500	Ružomberok	Údaje platné k	24.6.2026 15:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4010	100	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžadane

Legenda

Spôsob využitia pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžadane

STABY nevyžadane

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno, Nazov, Miesto trvalého pobytu, Súdlo, Datum narodenia, rodné číslo, IČO, Iný identifikačný údaj	Spôhrvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Oblasť	505	Ružomberok	Datum vyhotovenia	25.6.2026
Obec	510995	Ružomberok	Čas vyhotovenia	19:40:27
Katastrálne územie	533501	Ružomberok	Údaje platné k	24.6.2026 15:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4011	92	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžadované

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkarskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a ine poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžadované

STANBY nevyžadované

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Príloha č. 2



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Ružomberok
	Číslo zakázky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4010			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vytvorenia 25.6.2026 19:14:14		Bez autorizácie	
Údaje plamene k 24.6.2026 18:00:00			

Príloha č. 3 - Fotodokumentácia



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 916070.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: 170/2026.

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



