

**Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,**

Zadávatel: MARTIN BIŠŤAN,

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 3.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 120 / 2026

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN 3956 a 3957, LV č. 4101, k. ú.
Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti.**

Počet listov (z toho príloh): 17(8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku - parcely C KN 3956 a 3957 - LV č. 4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku : prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 8.6. 2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 9.6. 2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia ÚHA Mesta Ružomberok zo dňa 4.6.2026.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 vytvorené cez Katastrálny portál ÚGKK SR dňa 8.6.2026;

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR dňa 8.6.2026;

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zák. 228/2018 z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Katastrálny zákon 162/1995 v znení 125/2016, vyhláška 461/2009, ktorou sa vykonáva 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 posudzovaných veličín a použitých postupov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Všeobecná hodnota pozemkov - sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej alebo priemyselnej polohy, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov.

Metóda polohovej diferenciacie.

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľníca, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
E.3.1.4 Lesné pozemky 8) mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€] kde

M – výmera pozemku v m²

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. $VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD$ [€/m²], kde VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

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, 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.

kPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu $kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$ [-],

kde:

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) 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 zastavovacie podmienky.

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) 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

kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

kR – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99) Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná 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 a typ nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

LV 4101:

A. Majetková podstata:

Parcela C KN :

3956 o výmere 98 m² - záhrada1

3957 o výmere 59 m² - ostatná plocha1

B. Vlastníci:

1 MESTO RUŽOMBEROK, NÁMESTIE A. HLINKU 1, RUŽOMBEROK, SR
IČO : 315737

C. Ťarchy:-

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.6. 2026 . Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.6.2026.

Parcela C KN 3956 a 3957 sa nachádza na ulici Ema Bohúňa Ružomberok, tvorí časť areálu rodinného domu č. s. 2075/20. Rodinný dom a príslušené parcely sú vo vlastníctve objednávateľa znaleckého posudku.

Parcela je prístupná z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

Ohodnocovaná parcela C KN 3956 - záhrada a 3957 - ostatná plocha, sú evidované na liste vlastníctva č.4101.

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

Stavby:

Pozemky: C KN 3956 a 3957, k. ú. Ružomberok.

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

https://www.ružomberok.sk/-uzemny-plan-mesta-ružomberok.html#m_506134

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

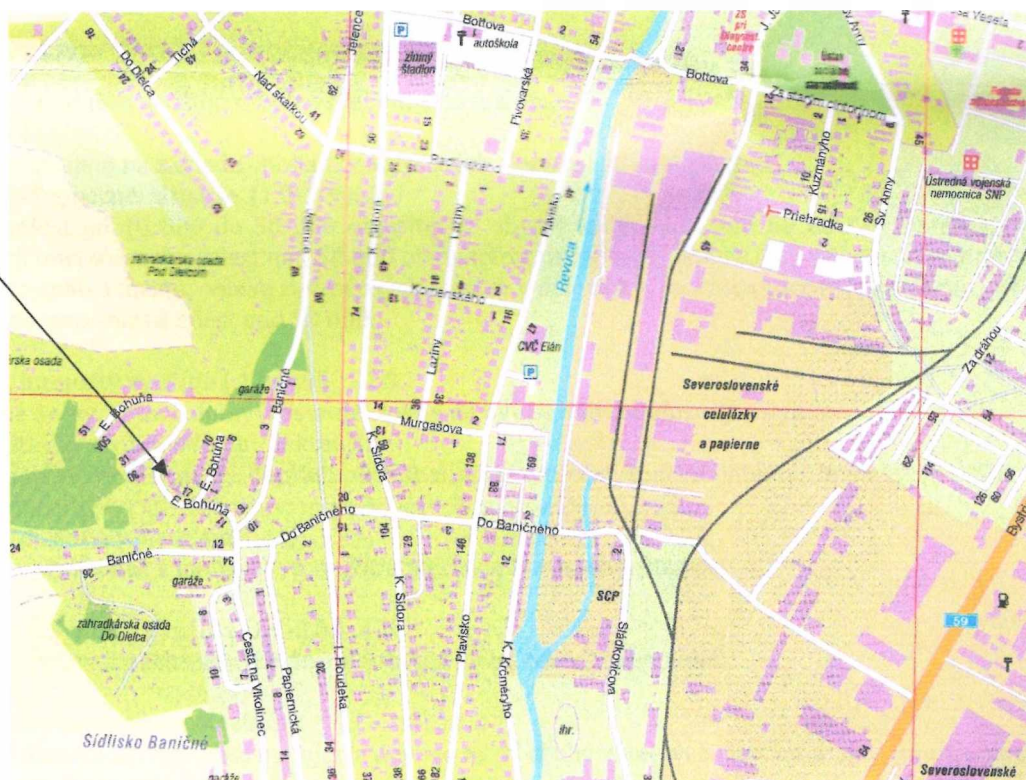
Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v satelitnej časti mesta Ružomberok. Prístup k pozemku je po verejnej komunikácii, ulicou Ema Bohúňa.

Spojenie s centrom mesta je do 5 minút autom.

Inžinierske siete sú dostupné - nachádzajú sa priamo na predmetných parcelách.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcela 3956 a 3957 sa nachádza v zastavanom území obce, tvorí časť plochy pri rodinných domoch na ulici Ema Bohúňa Ružomberok.



Územnoplánovacia informácia zo dňa 4.6.2026 pod č. UHA 7642-40230/2026 EM :

Podľa Územného plánu Mesta Ružomberok patrí oblasť do zóny "B2" - obytné plochy - rodinné domy intenzívne formy zástavby pre ktoré platia nasledovné regulatívy .

**Prípustné funkcie :

- bývanie v nízkopodlažných domoch (suterén + 2 NP, alebo suterén + NP + 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 zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad, malé ubytovacie zariadenia penzijnového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke zariadenia, nerušiacie výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania.

**Nepripustné funkcie:

- zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia.

**Doplnujúce ustanovenia :

- odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Územie, v ktorom sa nachádza parcela 3956 a 3957 je na základe platného Územného plánu mesta Ružomberok, regulované podľa vyššie uvedených regulatívov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: neboli zistené.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK 3956,3957 k. ú. Ružomberok

POPIS

Východiskovú hodnotu uvažujem z okresného mesta Ružomberok, 9,96 eur/m².

Koeficienty uvažujem na základe obhliadky a zistených skutočností nasledovne :

1. Koeficient všeobecnej situácie (1,0-1,3)...1,0

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

2. Koeficient intenzity využitia (1,0-1,05)...1,0

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-

3. Koeficient dopravných vzťahov (1)...1

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

4. Koeficient funkčného využitia (1,0-3,0)...1,0

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

5. Koeficient technickej infraštruktúry (1,2 - 1,3)...1,2

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

6. Koeficient povyšujúcich faktorov uvažujem vo výške - nevyskytuje sa.

7. Koeficient ponížujúcich faktorov uvažujem z dôvodu výmery a tvaru, svahu, umiestnenia sietí (žiadateľ o kúpu pozemkov súhlasil s podmienkou - povolenie súhlasu so všetkými prácami a údržbou IS, nachádzajúcich sa v predmetných pozemkoch) parcely - 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3956	záhrada	98,00	1/1	98,00
3957	ostatná plocha	59,00	1/1	59,00
Spolu výmera				157,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{Mj} = 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	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	1,00
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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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.) - tvar parcely - výmera, umiestnenie sietí	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	1,0800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,0800$	10,76 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3956	$98,00 \text{ m}^2 * 10,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 054,48
parcely č. 3957	$59,00 \text{ m}^2 * 10,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	634,84
Spolu		1 689,32

III. ZÁVER

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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK 3956,3957 k. ú. Ružomberok - parc. č. 3956 (98 m ²)	1 054,48
POZEMOK 3956,3957 k. ú. Ružomberok - parc. č. 3957 (59 m ²)	634,84
Všeobecná hodnota celkom	1 689,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 690,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícšesťstodevätidesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 09.06.2026

Ing. Renáta Lajčiaková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 vytvorené cez Katastrálny portál ÚGKK SR dňa 8.6.2026; 2 A4,
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR dňa 8.6.2026; 1 A4,
- Územno plánovacia informácia ÚHA Mesta Ružomberok zo dňa 4.6.2026. 3 A4,
- Fotodokumentácia, 1 A4,
- Znalecká doložka; 1 A4;

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 8.6.2026
Čas vyhotovenia : 13:40:33
Údaje platné k : 5.6.2026 18:00:00

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
3956	98	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

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

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

MAVBY 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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 8.6.2026
Čas vyhotovenia : 13:41:45
Údaje platné k : 5.6.2026 18:00:00

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
3957	59	Ostatná plocha	29		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

TRAVBY nevyžiadané.

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

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

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



Vážený pán

Martin Bišťan

áš list číslo/zo dňa
0145/2026 03.06.2026

Naše číslo
UHA-7642-40230/2026-EM

Vybavuje /linka
Mgr. Art. Ivan Hrčka

Ružomberok
04.06.2026

ec

odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 03.06.2026 bola na mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, podaná žiadosť zaevidovaná pod evidenčným číslom 40145/2026 od žiadateľa **Ing. Arch. Martina Bišťana ul. Ema Bohúňa č. 2075/2014 01 Ružomberok** o vydanie územnoplánovacej informácie k pozemkom parc. č. 3956, 3957, reg. C-KN Ružomberku, k. ú. Ružomberok.

Požadovaná územnoplánovacia informácia sa požaduje za účelom podkladu pre majetko-právne uporiadanie vlastníctva príľahlých pozemkov k stavbe súp. č. 2075.

Na základe uvedenej žiadosti mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, v zmysle Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 1/2013, 13/2016, 2/2019, 8/2021 2/2023, 7/2023, 8/2023 a 8/2024 o záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

zemie, v ktorom sa nachádzajú uvedené parcely je platným územným plánom určené na zastavanie lokalizované vo funkčnej ploche:

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

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia, alebo suterén + nadzemné podlažie + podkrovie), základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, rejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre organizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, klistické a motorové komunikácie a zastávky MAD, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, parkovo ravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad, malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, malé riadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke a zariadenia, nerušiace robné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania.

Nepripustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a etky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt odavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia.

42



Na základe platného Územného plánu mesta Ružomberok je územie, v ktorom sa nachádzajú uvedené parcely, regulované podľa vyššie uvedených regulatívov.

~~~~~

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

## Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

### Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie - odpoveď  
Identifikátor: UHA-7642-40230/2026-EM

### Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Ružomberok, OID.2.5.4.97=NTRSK-00315737, O=Mesto Ružomberok, CN=Mesto Ružomberok  
Signature20260604093021313  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 04.06.2026 11:30:21 časové pásmo UTC  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 04.06.2026 11:30:21 časové pásmo UTC  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: všetko

### Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Eva Maďarová  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Útvar hlavného architekta, referent územného plánovania  
Označenie orgánu verejnej moci: Mesto Ružomberok  
IČO: 00315737  
Dátum vytvorenia doložky: 04.06.2026  
Podpis a pečiatka:

MESTO  
R U Ž O M B E R O K

**ILUSTRAČNÁ FOTODOKUMENTÁCIA OBHLIADKY PARCEL č. 3956,3957, k. ú.  
RUŽOMBEROK.**



## 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 nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 914478.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 120/2026 .

Ing. Lajčiaková Renáta

