

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

Zadávatel': AUTOCENTRUM ABC, s.r.o., BOTTOVA 572/3, RUŽOMBEROK , 03401,

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 21.8. 2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 149 / 2026

**o veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN č. 4938/2 a 4940/2 - podľa GP
46002600-004/26 , k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti .**

**Počet listov (z toho príloh): 21(11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku - parcely C K4938/2 - ostatné plochy a 4940/2 - ostatné plochy, k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku : prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.8.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.8.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14940 zo dňa 24.8.2026;
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.8.2026;
- Územnoplánovacia informácia vydaná Mestom Ružomberok 18.8.2026 pod č. UHA 9643-47685/2026 EM
- Geometrický plán vypracovaný 15.6.2026 WHITE TARA s.r.o. Ružomberok, pod č. 46002600-004/26, na oddelenie pozemku C KN p. č. 4938/2 a 4940/2, úradne neoverený.

5.2 Získané znalcom:

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.

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 dôležitých pojmov :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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 pohnutkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) Znalecký úkon č. 30/2019
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

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 diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávacia metóda.

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- *) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- *) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- *) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

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, poľnohospodárske 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 chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád. §

E.3.1.4 Lesné pozemky §) mimo zastavaného územia obcí.

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

$$V_{SHPOZ} = M \cdot V_{SHMJ} \text{ [€]} \text{ kde}$$

M – výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. $V_{SHMJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD}$ [€/m²], kde V_{HMJ} – 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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. □

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) 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 vypořádania 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.). Text pre zaradenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadane.

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

Prevod nehnuteľnosti .

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

g) Výber použitej metódy:

Tri 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.

Odôvodnenie 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 stavby.

h) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14940 v k.ú. Ružomberok. V opisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:

PARCELY REGISTRA C

parc.č. 4938/2 - ostatná plocha o výmere 11 m2.....29.....1

parc.č. 4940 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3886 m2.....25.....1

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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

B. Vlastníci:

1 MESTO RUŽOMBEROK, NÁM. A. HLINKU 1 RUŽOMBEROK, 03401, SR

IČO : 315737

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C.ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.8. 2026 . Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.8.2026.

d) Technická dokumentácia:

- Geometrický plán vypracovaný 15.6.2026, RGK s.r.o., WHITE TARA s.r.o., Ružomberok, pod č. 46002600-004/2026, na oddelenie pozemku C KN 4938/2 a 4940/2, úradne neoverený.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočnosťou, parcela 4938/2 a 4940, z ktorej sú vytvorené parcely, ktoré sú predbežne predmetom ohodnotenia, K parcelám je prístup z verejnej komunikácie.

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

Stavby:

Pozemky:

Pozemok : C KN č. 4938/2- ostatná plocha a 4940/2 - ostatná plocha , (delenie podľa GP č. 46002600-004/2026) k. ú. Ružomberok.

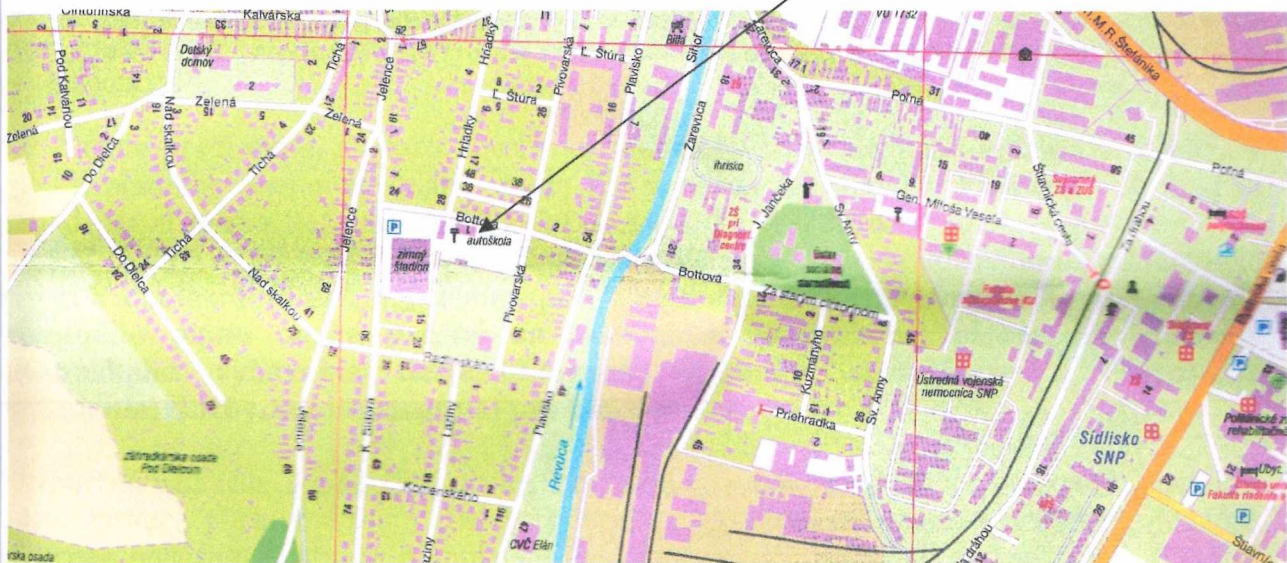
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: ostatné nehnuteľnosti evidované na LV č. 14940 nie sú predmetom ohodnotenia

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).

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Parcela sa nachádza v zastavanom území obce mesta Ružomberok. Tvorí plochu parku pri budove Autocentrum ABC s.r.o. ulica Poľná, Ružomberok.

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 4938/2 - ostatné plochy a 4940/2 - ostatné plochy, v rozsahu podľa geometrického plánu - vypracovaného 15.6.2026 WHITE TARA s.r.o., Ružomberok, pod č. 346002600-004/2026, na oddelenie pozemku C KN p. č. 4938/2 a 4940/2 --- neoverený.

Prístup k pozemku je zabezpečený verejnou komunikáciou, ulicou Poľná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

**využitie - 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť - dopravné ihrisko pre deti

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

**pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou;

**pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

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 4940/2 a 4938/2, k. ú. Ružomberok

OPIS

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia, sa nachádza v katastri mesta Ružomberok, v zastavanom území obce.

Je rovinný, v čase ohodnotenia využívaný ako časť plochy pri detskom ihrisku.

Prístup k parcelám je možný verejnou komunikáciou - ulicou Bottova, k pozemku je dostupná verejná infraštruktúra.

Mesto Ružomberok - Útvár hlavného architekta vydáva nasledovnú informáciu, zo dňa 18.8.2026, č. UHA 9643-17685/2026 - EM k parcele C KN č. 4938/2 a 4940 evidovanej na LV č. 14940, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Ružomberok:

Na základe predloženej žiadosti, mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta, vydáva v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021, 7/2023, 8/2023 a 8/2024 o záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) nasledovnú územnoplánovacu **sú v zmysle územného plánu mesta určené na zastavanie vo funkčnej plocha 06 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované (obchody, stravovacie a ubytovacie zariadenia, služby, administratíva) pre ktoré platia:**

Prípustné funkcie: komerčné druhy občianskej vybavenosti (špecializované obchody, supermarkety, obchodné domy, hotely, penzióny, turistické informačné kancelárie, jedálne, vinárne, kaviarne, hostince, ambulancie primárnej zdravotníckej starostlivosti, lekárne, knižnica, galérie, kostoly, kaplnky, nevýrobné služby, právne, daňové a podnikateľské poradenstvo, počítačové a súvisiace činnosti, banky, poisťovne, úradovne rôznych inštitúcií, zariadenia polície a vojakov, hasičské stanice a iné), bývanie, potrebná technická vybavenosť, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, dopravné zariadenia (autobusové zastávky, ferpacie stanice pohonných hmôt, autoservisy), plochy zelene.

Nepripustné funkcie: nakladanie s odpadmi, výrobné a ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov, veľkokapacitné diskotéky v blízkosti funkcie bývania a pod.)

Na základe územného plánu mesta, je územie, v ktorom sa nachádzajú uvedené parcely C KN regulované v zmysle vyššie uvedených regulatívov územného plánu.

Parcela	Druh pozemku	Spoľu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4940/2	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00
4938/2	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				25,00

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, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne 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_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa výmera	0,90

EDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	1,2960
ednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2960$	12,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4940/2	$19,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	245,29
parc. č. 4938/2	$6,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	77,46
polu		322,75

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 4940/2 a 4938/2, k. ú. Ružomberok - parc. č. 4940/2 (19 m ²)	245,29
POZEMOK 4940/2 a 4938/2, k. ú. Ružomberok - parc. č. 4938/2 (6 m ²)	77,46
Všeobecná hodnota celkom	322,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	325,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťpäť Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 25.08.2026

Ing. Renáta Lajčiaková

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. zo dňa 24.8.2026; 3 A4,
Kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.8.2026; 1 A4,
Územnoplánovacia informácia vydaná Mestom Ružomberok 18.8.2026 pod č. UHA 9643-47685/2026 E. 2 A4,
Geometrický plán vypracovaný 15.6.2026 WHITE TARA s.r.o. Ružomberok, pod č. 46002600-004/26, na
ddelenie pozemku C KN p. č. 4938/2 a 4940/2, úradne neoverený. 3 A4,
Fotodokumentácia; 1 A4;
Znalecká doložka; 1 A4;

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.8.2026
 Čas vyhotovenia : 17:12:36
 Údaje platné k : 21.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14940

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
518/2	79	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
971	190	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
972/1	1327	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
973/1	234	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
974	84	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
1811	620	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
1812	641	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
4935/5	100	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
4935/7	2266	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
4935/10	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
4938/2	11	Ostatná plocha	29		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
4940	3886	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda**Spôsob využívania pozemku**

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 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

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1446	972/1	14	Telekom.budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1447	971	14	Prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1471	1811	15	Polícia		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

- 14 Budova obchodu a služieb
- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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, Nám. A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737 Titul nadobudnutia: Zámená zmluva - V 934/2017; Vklad povolený dňa 24.04.2017; č.z.1328/17; Zápis GP č. 36672769-146/17; - Z 1393/2018; č.z. 3260/18; Zápis GP č. 36672769-044/18; Z 2532/2018; č.z. 5334/18; Kúpna zmluva; V 759/2021; GP 36672769-101/20; GI I-5/43; Vklad povolený dňa: 23.04.2021; č.z. 1257/21; Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Vlastník nehnuteľností 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 nehnuteľností parc. č. 967/3, 967/2, 967/1 a stavba s. č. 1400 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 nehnuteľností parc.č. 967/3,967/2,967/1 a stavba s. č. 1400 a 4855; V 677/04; Z 2393/07; V 1329/08;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno: povinnosť povinného ako vlastníka a) strpieť vstup do stavby súp.č. 1446, postavenej na pozemku parc.č. 972/1 cez hlavný vchod a prechod cez miestnosti č.1, č.2, chodby č.3, č.8, vstup s dvora č.28 a vstup č.29 na 1. nadzemnom podlaží a cez miestnosti č. 010, č.08, č.014, č.014a a č.014b na 1. podzemnom podlaží tak, aby oprávnený najkratšou cestou mal prístup k telekomunikačným zariadeniam umiestneným v budove, ako aj povinnosti povinného strpieť umiestnenie, projektovanie, zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy, údržbu a kontrolu telekomunikačných zariadení v budove, v miestnosti č.01 (kábelová komora) o výmere 18,42 m ² , č.02 (usmerňovače) o výmere 23,75m ² , č.03 (baterkárň) o výmere 36,78m ² , č.04a (príslušenstvo k akumulátorovni) o výmere 22,61m ² , č.04 (príslušenstvo k akumulátorovni) o výmere 7,14m ² , č.011 (dieselagregát) o výmere 34,92m ² , č. 012 (bývalá kotolňa) na ploche max. 5m ² umiestnenie zbernej JIMky s čerpadlom za účelom prečerpávania havarijnej vody, č.015 (rozvádzač) o výmere 18,39m ² , č. 028 (kábelová komora) o výmere 21,1m ² , č.029 (kábelová komora POK) o výmere 11,44m ² , nachádzajúcich sa na 1. podzemnom podlaží a v miestnostiach č.3 (tel. káble v podhlade), č.8 (tel. káble v podhlade), č.4 (tel. káble) o výmere 5m ² , č.18 (hlavný rozvod a skúšobňa) o výmere 77,9m ² , č.19 (digitálna ústredňa HOST) o výmere 62,8 m ² , č.21 (ZS) o výmere 36,8m ² , nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží, uvedených v čl.1 bod 1.6. tejto zmluvy, b) strpieť vstup do stavby súp.č. 1446, postavenej na pozemku parc.č. 972/1 uvedenej v čl. I bode 1.1. písmeno e) cez hlavný vchod a prechod cez budovu tak, aby mal oprávnený najkratšou cestou prístup k dvom klimatizačným jednotkám umiestneným na fasáde tejto stavby na úrovni 1. nadzemného podlažia a k anténe GPS umiestnenej na úrovni 3. nadzemného podlažia na zábradlí balkóna pri miestnosti č. 212, ako aj v povinnosti povinného strpieť umiestnenie, opravy, údržbu a kontrolu týchto zariadení v budove; - V 540/06; V 1329/08;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania, IČO: 31749542, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, SR, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 973/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 974, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 1812, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m ² , Stavba Telekom.budova so súpisným číslom 1446 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m ² , Stavba Prevádzková budova so súpisným číslom 1447 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m ² , Stavba Polícia so súpisným číslom 1471 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m ² ; Zmluva o zriadení záložného práva; V-368/2026; Vklad povolený dňa 13.02.2026; č.z. 374/2026;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania, IČO: 31749542, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, SR, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 973/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 974, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 1812, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m ² , Stavba Telekom.budova so súpisným číslom 1446 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 972/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1327 m ² , Stavba Prevádzková budova so súpisným číslom 1447 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 971, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m ² , Stavba Polícia so súpisným číslom 1471 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1811, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 620 m ² ; Zmluva o zriadení záložného práva; V-369/2026; Vklad povolený dňa 13.02.2026; č.z. 375/2026;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Metrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vlastník ITE TARA, s.r.o. číslo 38 01 Ružomberok 46 002 600		Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok	
		Kat. územie Ružomberok	Číslo plánu 46 002 600 - 004/2026	Mapový list č. VKM	
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov parc. č. 4938/2 a 4940/2			
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Meno: 15.6.2026 Ing. Peter Vanovčan		Dňa: 16.6.2026	Meno: Ing. Peter Vanovčan	Dňa: Číslo:	
hranice boli v prírode označené farbou na podrobného merania (meračský náčrt) č. 7911 na bodov označených číslami a ostatné meračské na uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii Pečiatka a podpis	

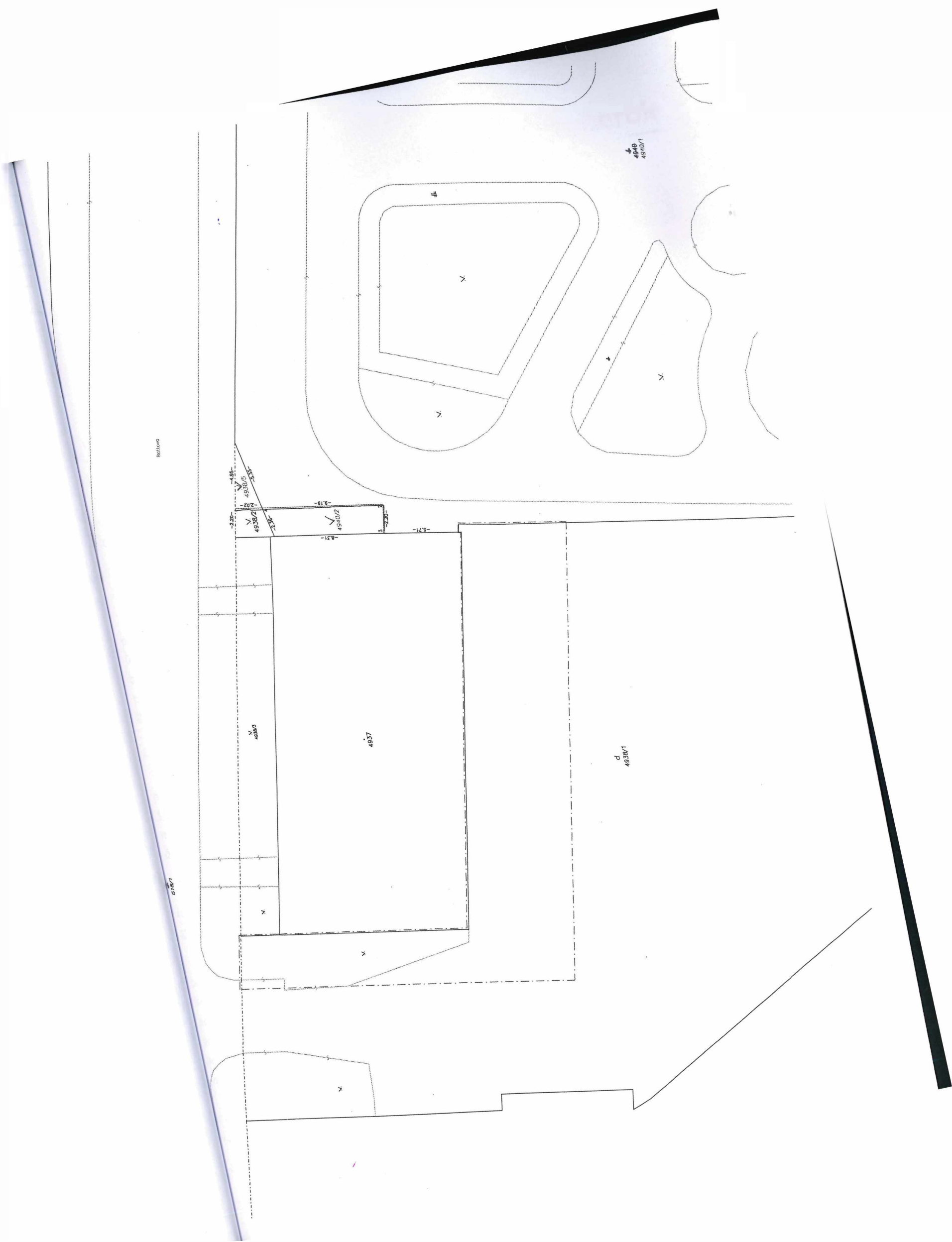
VÝKAZ VÝMER

str.1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
40	4938/2		11	ost.pl.						4938/2	6	29	ost.pl.	Autocentrum ABC, s.r.o. Batova 3 Ružomberok
										4938/5	5	29	ost.pl.	Doterajší
40	4940		3886	ost.pl.						4940/1	3867	25	ost.pl.	Doterajší
										4940/2	19	29	ost.pl.	Autocentrum ABC, s.r.o. Batova 3 Ružomberok
			3897									3897		

legenda: kód spôsobu využívania 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

29 Pozemok, na ktorom je okrasná zhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie





Autocentrum ABC, s.r.o.

Váš list číslo/zo dňa
18.08.2026

Naše číslo
UHA-9643-47685/2026-EM

Vybavuje /linka
Ing. E. Maďarová

Ružomberok
21.08.2026

Vec

Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 18.08.2026 bola na mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, podaná žiadosť zaevidovaná pod evidenčným číslom 47304/2026 od spoločnosti **Autocentrum ABC, s.r.o., sídlom ul. Bottova č. 572/3, 034 01 Ružomberok** o vydanie územnoplánovacej informácie k pozemkom parc. č. 4938/2, reg. C-KN o výmere 11 m², druh pozemku ostatná plocha a k pozemku parc. č. 4940, reg. C-KN o výmere 3886 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, obidva pozemky vedené na LV č. 14940 nachádzajúce sa pri ul. Bottova v Ružomberku, k. ú. Ružomberok.

Vyjadrenie sa požaduje ako podklad k zhotoveniu znaleckého posudku.

Na základe uvedenej žiadosti mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, v zmysle Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 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:

Územie, v ktorom sa nachádzajú uvedené parcely je v zmysle územného plánu mesta určené na zastavanie a lokalizované vo funkčnej ploche O6 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované (obchody, stravovacie a ubytovacie zariadenia, služby, administratíva a pod.), pre ktoré platia:

Prípustné funkcie: komerčné druhy občianskej vybavenosti, (špecializované obchody, supermarkety, obchodné domy, hotely, penzióny, turistické informačné kancelárie, reštaurácie, jedálne, vinárne, kaviarne, hostince, ambulancie primárnej zdravotníckej starostlivosti, lekárne, kiná, knižnice, galérie, kostoly, kaplnky, nevýrobné služby, právne, daňové a podnikateľské poradenstvo, počítačové a súvisiace činnosti, banky, poisťovne, úradovne rôznych inštitúcií, zariadenia polície a vojakov, hasičské stanice a iné), bývanie, potrebná technická vybavenosť, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, dopravné zariadenia, (autobusové zastávky, čerpacie stanice pohonných hmôt, autoservisy), plochy zelene.

Nepripustné funkcie: zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti s negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov veľkokapacitné diskotéky v blízkosti funkcie bývania a pod.).



Obr. č. 1: Výrez časti platného Územného plánu mesta Ružomberok s vyznačením pozemkov, ktoré sú predmetom žiadosti

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

Toto vyjadrenie sa vydáva na účely vystavenia potvrdenia potrebného pre právne úkony súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku.

S pozdravom

Mgr. Art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta

Príloha:

Legenda k výrezu grafickej časti ÚPN mesta Ružomberok

Manipulačný poplatok za vydanie územnoplánovacej informácie

**ILUSTRACNÁ FOTODOKUMENTÁCIA PARCEL 4938/2 a 4940/2, ulica
BOTTOVA, 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 149/2026 .

Ing. Lajčiaková Renáta