

**Ing. Peter Pavlík** 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

---

**Zadávatel':** Pavol Lukáč .

**Číslo objednávky:** 06.07.2026

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

---

číslo 33/2026

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. E KN 2027/304 (C KN 3813/2, 3812/5)  
k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán** (z toho príloh) : 20 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

Valaská Dubová, 08.07.2026

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 06.07.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. E KN 2027/304 (C KN 3813/2, 3812/5) k.ú. Ružomberok.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľnosti 06.07.2026

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 08.07.2026

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastn. práv k nehnuteľnostiam parc.č. 3812/3-4 a 3813/1, vyhotoviteľ GEOPLÁN-Dolný Kubín s r.o. Dolný Kubín, č. plánu 36389099-38R/2008, overený Správou katastra Ružomberok dňa 22.5.2008 č. 372/2008, originál.

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok zo dňa 06.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 3813/2, 3812/5 k.ú. Ružomberok zo dňa 06.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál aplikáciu MAPKA.

Zameranie a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaného pozemku.

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zákona č.65/2018 Z.z. a vyhlášky MS SR č.228/2018 Z.z.

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.

Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z.

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) v platnom znení.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

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 Ústav súdneho inžinierstva Žilina, november 2010.

## 8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používa metóda polohovej diferenciácie:

#### Metóda polohovej diferenciácie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

#### Metóda porovnávania

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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.

## 9. 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 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 oceňovaný pozemok nie je schopný 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 pozemku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:

#### Polohová diferenciácia.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad (€)$$

kde

M – počet memých jednotiek (výmera pozemku)

VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD – koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

| Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov                                                                            | VHMJ<br>€/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| a) Bratislava                                                                                                                          |                          |
| b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56                    |
| c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin                                                                                    | 16,60                    |
| d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov                                                                                    | 9,96                     |
| e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov                                                                                                  | 6,64                     |
| f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov                                                                                          | 4,98                     |
| g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov                                                                                                    | 3,32                     |

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.

kPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);k<sub>F</sub> - 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.

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

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

$k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 17033 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra je evidovaná nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu  
parc.č. 2027/304 orná pôda o výmere 254 m<sup>2</sup>

#### Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

1 RUZOMBEROK-KOMASACIA

#### B. Vlastníci:

##### Vlastník

Poradové číslo

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

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia

Na oceňovaný pozemok nevyznačený

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Bez zápisu.

#### C. Ťarchy:

Na oceňovaný pozemok nevyznačený

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 06.07.2026, za účasti objednávateľa posudku nehnuteľnosti pána Pavla Lukáča.

#### d) Technická dokumentácia:

Na ocenenie pozemku sa nevyžaduje.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Geometrický plán č. 38R/2008, ktorým boli oddelené pozemky parc.č. C KN 3813/2, 3812/5 nebol do termínu vypracovania tohoto posudku zapísaný do listu vlastníctva, len zakreslený v katastrálnej mape. V liste vlastníctva je evidovaný pôvodný stav pozemku parc.č. E KN 2027/304, ako orná pôda, ktorý je predmetom ocenenia v tomto pozemku.

Pozemky parc.č. C KN 3813/2 evidovaný ako záhrada, parc.č. C KN 3812/5 evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, nemajú evidovaný právny vzťah na listoch vlastníctva, pričom výmery týchto pozemkov sú totožné s výmerou oceňovaného pozemku v stave "E".

V katastrálnej mape k.ú. Ružomberok sú rodinné domy s.č. 1900 a 1901 evidované v zamenenom stave.

Kópie listov vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Pozemok parc. č. E KN 2027/304 k.ú. Ružomberok

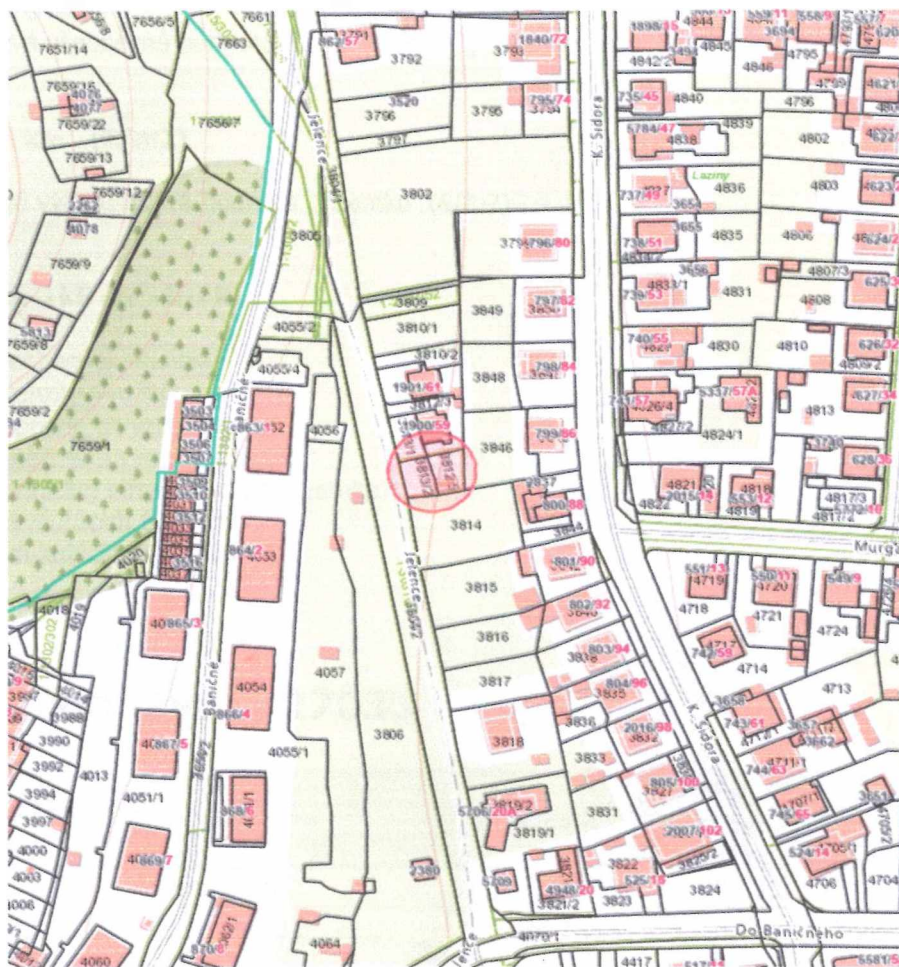
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území mesta Ružomberok. Prístupný je z miestnej komunikácie ul. Jelence, vo východnej okrajovej časti mesta. V lokalite je zmiešaná zástavba rodinných a bytových domov a stavieb obchodnej vybavenosti sídliska Baničné. V lokalite boli zrealizované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrická sieť. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky je pozemok evidovaný na liste vlastníctva č. 17033 ako orná pôda v registri E KN. V reálnom stave tvorí zastavanú plochu a záhradu k rodinnému domu s.č. 1901, orient. č. 61.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká ťarchy a vecné bremená, pre majetkoprávne vysporiadanie do vlastníctva spoluvlastníkov stavby rodinného domu s.č. 1901.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, nie je jeho ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

**2.1 Metóda polohovej diferenciácie**

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciácie.

Oceňovaný pozemok je mierne svažitý, s východnou expozíciou.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel jeho budúceho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Je v súlade s prílohami č. 8, 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, akt MsZ č. 0001, verzia 17, schválené uznesením MsZ v Ružomberku č. 29/2025 zo dňa 05.02. 2025.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m<sup>2</sup>)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

**2.1 List vlastníctva č. 17033**

| Parcela  | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2027/304 | orná pôda    | 254    | 254,00                         | 1/1    | 254,00                   |

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                             | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov                                                         | 1,20                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. rodinné a bytové domy so štandardným vybavením                                                      | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                   | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                 | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,40                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,80                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                           | Hodnota                      |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,80 * 1,00$                         | 3,9312                       |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9312$                 | <b>39,15 €/m<sup>2</sup></b> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 254,00 \text{ m}^2 * 39,15 \text{ €/m}^2$ | <b>9 944,10 €</b>            |

### III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 08.07.2026, ktorú by táto 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.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

9 944,10 €

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                               | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                      |                       |
| List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 2027/304 (254 m <sup>2</sup> ) | 9 944,10              |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                    | <b>9 944,10</b>       |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                        | <b>9 900,00</b>       |

Slovom: Deväťtisícdeväťsto Eur

Valaská Dubová, 08.07.2026

Ing. Peter Pavlík

### IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 17033 k.ú. Ružomberok z 06.07.2026 z katastrálneho portálu – čiastočný výpis
- výpisy parciel registra „C“ parc.č. 3813/2, 3812/5 k.ú. Ružomberok z 06.07.2026 z katastrálneho portálu
- kópie z katastrálnej mapy parc.č. C KN 3813/2, 3812/5 k.ú. Ružomberok, z 06.07.2026 z katastrálneho portálu aplikácie MAPKA
- geometrický plán č. 38R/2008
- fotodokumentácia oceňovaného pozemku

PAVOL LYKAČ

Ing. Peter Pavlík  
znalec z odboru stavebníctvo

Valaská Dubová č. 69

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Nehnuteľnosť: POPEKOV PAR. E 2024/304 (PAR. E CKN 3815/2,  
3812/5)

k.ú.: BAŤOMIEROV

parc.č.: .....

Poznámka:

Účel posudku: POŽIAD NA PŘEVOD NEHNUTEĽNOSTI

Počet vyhotovení znaleckého posudku: 3x

Miesto a dátum objednávky: KKK 6.7.2026

Podpis objednávateľa:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

|                    |          |            |                   |                     |
|--------------------|----------|------------|-------------------|---------------------|
| Okres              | : 508    | Ružomberok | Dátum vyhotovenia | : 6.7.2026          |
| Obec               | : 510998 | Ružomberok | Čas vyhotovenia   | : 16:14:00          |
| Katastrálne územie | : 853801 | Ružomberok | Údaje platné k    | : 3.7.2026 18:00:00 |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 17033 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku |
|-----------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 2027/304              | 254                     | Orná pôda    | 1                          | 1                     | 1                   |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                            |                       |                     |

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

1 RUZOMBEROK-KOMASACIA

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | Mesto Ružomberok, Mámestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737                                                              | 1/1                    |

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 6.7.2026  
 Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 16:16:53  
 Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 3.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS PARCIEL REGISTRA „C“

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 3813/2                | 121                     | Záhrada      | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                           |                              |                       |                     |                      |

Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.

## 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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

|                    |          |            |                   |                     |
|--------------------|----------|------------|-------------------|---------------------|
| Okres              | : 508    | Ružomberok | Dátum vyhotovenia | : 6.7.2026          |
| Obec               | : 510998 | Ružomberok | Čas vyhotovenia   | : 16:18:50          |
| Katastrálne územie | : 853801 | Ružomberok | Údaje platné k    | : 3.7.2026 18:00:00 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony****VÝPIS PARCIEL REGISTRA „C“**

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 3812/5                | 133                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

**Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.****Legenda**

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

## Parcela registra C, 3813/2

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

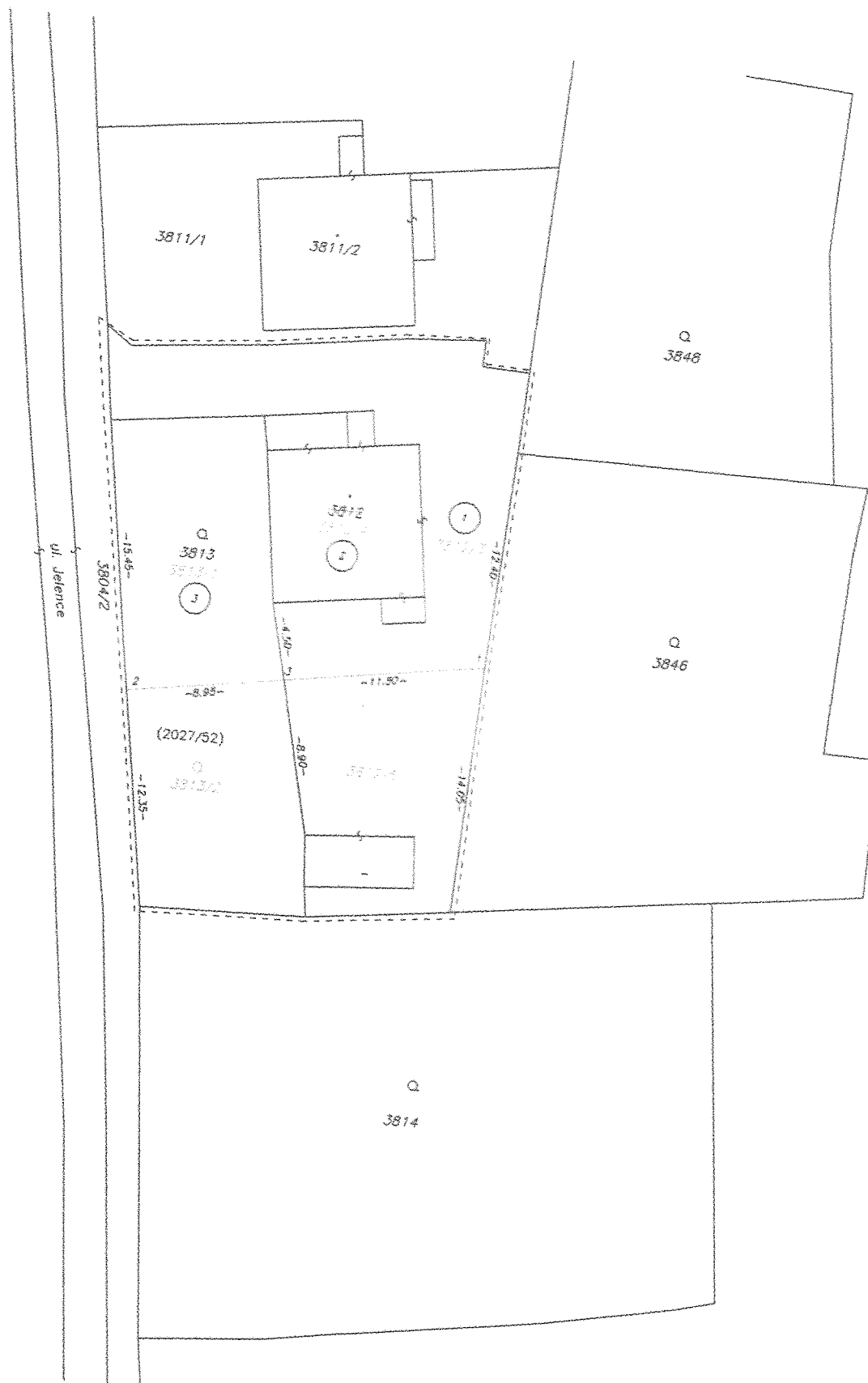
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

26.1008  
2463/1008  
Ing. **BACHANOVÁ**

1:1000

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

|                                                                                                                                           |  |                                                                                 |                                         |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vyhoviteľ<br><b>GEOPLÁN-Dolný Kubín s r.o.</b><br>Obrancov mieru 12<br>026 01 Dolný Kubín<br><br>36389099                                 |  | Kraj<br><b>Žilinský</b>                                                         | Okres<br><b>Ružomberok</b>              | Obec<br><b>RUŽOMBEROK</b>                                                                                 |
|                                                                                                                                           |  | Katastrálne územie<br><b>RUŽOMBEROK</b>                                         | Číslo plánu<br><b>36389099-38R/2008</b> | Mapový list č.<br><b>Ružomberok 1-6/12</b>                                                                |
|                                                                                                                                           |  | <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>                                                         |                                         |                                                                                                           |
|                                                                                                                                           |  | na oddelenie a určenie vlastn. práv k nehnuteľnostiam parc.č. 3812/3-4 a 3813/1 |                                         |                                                                                                           |
| Vyhoviteľ<br>5.5.2008<br>Meno: <b>Ing. Lev Švárný</b>                                                                                     |  | Autorizácia overil<br>Dňa: <b>7.5.2008</b><br>Meno: <b>Ing. Lev Švárný</b>      |                                         | Úradne overil<br>Mena: <b>Ing. Magdaléna Bachanová</b><br>Dňa: <b>12.5.2008</b><br>Číslo: <b>172/2008</b> |
| Hranice boli v prírode označené<br><b>plotom, múrom, drev. kolíkmi</b><br>Úznom podrobného merania (meračský náčrt) č.<br><b>E - 2823</b> |  | Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom                                      |                                         | Overenie podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995                                                               |
| Bodov označených číslami a ostatné meracie<br>údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii                                                 |  |                                                                                 |                                         |                                                                                                           |



# VÝKAZ VÝMER

str.1

| Doterajší stav           |         |        |    |                | Zmeny     |                 |                |                  |                |               | Nový stav |                |                     |                                       |    |
|--------------------------|---------|--------|----|----------------|-----------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|-----------|----------------|---------------------|---------------------------------------|----|
| Číslo                    |         | Výmera |    | Druh pozemku   | Diel      | k parcele číslo | m <sup>2</sup> | od parcely číslo | m <sup>2</sup> | Číslo parcely | Výmera    |                | Druh pozemku        | Vlastník nájomca – držiteľ ( adresa ) |    |
| kom. hárku               | parcely |        |    |                |           |                 |                |                  |                |               | ha        | m <sup>2</sup> |                     |                                       | ha |
| LV                       | kom     | KN     | ha | m <sup>2</sup> |           |                 |                |                  |                |               |           |                |                     |                                       |    |
| Stav právny              |         |        |    |                |           |                 |                |                  |                |               |           |                |                     |                                       |    |
| 01263                    | 2027/52 |        |    | 2691           | orná pôda | 1               | 3812/3         | 201              |                | ( 2027/52     |           | 2264           | orná pôda           | Doterajší )                           |    |
|                          |         |        |    |                |           | 2               | 3812/4         | 92               |                |               |           |                |                     |                                       |    |
|                          |         |        |    |                |           | 3               | 3813/1         | 134              |                |               |           |                |                     |                                       |    |
|                          |         |        |    |                |           | 1               |                |                  | 2027/52        | 201           | 3812/3    | 201            | zast.pl. 13 104     | Marián Lukáč                          |    |
|                          |         |        |    |                |           | 2               |                |                  | 2027/52        | 92            | 3812/4    | 92             | zast.pl. 13 100 510 | detto                                 |    |
|                          |         |        |    |                |           | 3               |                |                  | 2027/52        | 134           | 3813/1    | 134            | záhrada 05 100      | detto                                 |    |
| Spolu:                   |         |        |    | 2691           |           |                 |                | 427              |                | 427           |           | 2691           |                     |                                       |    |
| Stav podľa registra C KN |         |        |    |                |           |                 |                |                  |                |               |           |                |                     |                                       |    |
| 4101 (iba dom)           |         | 3812   |    | 426            | zast.pl.  |                 |                |                  |                | 3812/3        |           | 201            | zast.pl. 13 104     | Marián Lukáč                          |    |
|                          |         | 3813   |    | 255            | záhrada   |                 |                |                  |                | 3812/4        |           | 92             | zast.pl. 13 100 510 | detto                                 |    |
|                          |         |        |    |                |           |                 |                |                  |                | 3812/5        |           | 133            | zast.pl. 13 104     | doterajší                             |    |
|                          |         |        |    |                |           |                 |                |                  |                | 3813/1        |           | 134            | záhrada 05 100      | Marián Lukáč                          |    |
|                          |         |        |    |                |           |                 |                |                  |                | 3813/2        |           | 121            | záhrada 05 100      | doterajší                             |    |
| Spolu:                   |         |        |    | 681            |           |                 |                |                  |                |               |           | 681            |                     |                                       |    |

Legenda: Kód spôsobu využívania pozemku: 05 100 - pozemky v zastavanom území obce, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, ...  
13 100 - pozemky, na ktorých sú postavené bytové budovy označené súpisným číslom  
13 104 - pozemky, na ktorých je dvor

Kód druhu stavby: 510 - rodinný dom

**Pozemok parc.č. E KN 2027/304 k.ú. Ružomberok**



C KN 3813/2



C KN 3812/5

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912679.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2026.

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

