

Znalec: Ing.Bohuslav B A B K A, Liptovský Trnovec súp.č.169, PSČ 031 01.
Evidenčné číslo znalca 910055,

Zadávateľ: M A B O4 , L.Fullu 3088/50, 841 05 Bratislava-Karlova Ves.
Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 20.04 2026.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 53 / 2026.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

" P O Z E M K Y " C KN parcelné čísla 14885/11, 12, 13, 14, 15 na podklade geometrickéh plánu a
pozemok -"celá výmera " C KN parc.č.14885/2 v k.ú Ružomberok, obec Ružomberok, mestská časť Biely
Potok, okres Ružomberok, na účel prevodu vlastníctva.

Počet strán/ z toho/príloh: 33/19
Počet vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Na základe podanej objednávky zo dňa 20.04 2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " P O Z E M K Y " C KN parc. č.14885/11, 12, 13, 14, 15 na podklade geometrického plánu a pozemok C KN parc.č.14885/2 "v celá výmera " v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok, mestská časť Biely Potok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22.04 2026.

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu-dátum obhliadky)

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

08.05.2026..

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka k vypracovaniu znaleckého posudku zo dňa 20.04.2026.

Geometrický plán vyhotovený 28.08.2023 č. plánu 36672769-105/23 overený Okresným úradom v Ružomberku katastrálnym odborom dňa 15.03.2024 pod č.G1- 161/2024.

Geodetické zameranie skutočného stavu Koliba pod Vlkolíncom-úprava trasy spracované máj 2025.

Fotodokumentácia pohľadu na hodnotené pozemky a celý areál koliby Pod Vlkolíncom.

Územnoplánovacia informácia k ohodnocovanej nehnuteľnosti z Mesta Ružomberok.

Zápisnica Mesta Ružomberok, Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku zo dňa 16.6.2017 a.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101 zo dňa 22.04. 2026 katastrálne územie Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál.

Kopia z katastrálnej mapy na pozemok C KN parc. č.14885/2 zo dňa 23.04 2026 katastrálne územie Ružomberok vytvorená cez katastrálny portál.

Na Mestskom úrade v Ružomberku preverenie lokality s schválením územným plánom sídla.

Vykonané miestne šetrenie s popisom základných charakteristík pozemkov.

Farebná fotodokumentácia z obhliadky.

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382 z 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška č.228 MS SR z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 25 z 05.02.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení zákonov /stavebný zákon/ s účinnosťou 01.04.2025.

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon).

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých predpisov:**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č.213 zo dňa 24.augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v programe HYPO firmy Kros s.r.o. Žilina.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená polohovou diferenciáciou v zmysle vyhlášky č.213 zo dňa 24.augusta 2017 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Porovnávacia hodnota stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nezískania súboru podkladov na porovnanie s už realizovanými prevodmi vlastníctva pozemkov v danom mieste a lokalite.

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu, že pozemky sa poľnohospodársky neprenajímajú.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHM) \cdot kPD \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VHM - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€]$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávaní:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

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

Podklady na porovnanie (doklad o 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

Časť A : Majetková podstata**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

parc. č.14885/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564 m²

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:**Vlastník:**

Poradové číslo 1

Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 011, SR, IČO 315737.

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Nájomca:

Poradové číslo 1

MAB O4, r.o., Ludovita Fullu 3088/50, Bratislava-Mestská časť Karlova Ves, PSČ 841 05, SR, IČO 20504665.

Titul nadobudnutia

K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN 14885/2 na dobu neurčitú podľa Nájomnej zmluvy č. CEZ 300/2025, N-90/20255, Z 2065/2025.

Časť C : Tarchy

Bez tarch.

K ohodnoteniu pozemkov spracovaný geometrický plán zo dňa 28.08.2023, číslo plánu 36672789-185/23 overený Okresným úradom, katastrálny odbor Ružomberok zo dňa 15.03.2024 pod č. G1-161/2024, tvorí prílohu znal.posudku :

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Pozemky boli prístupné v celom rozsahu.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.04 2026 za účasti p. Ivan Hazucha- prevádzkára zariadenia.

Na základe technického prieskumu pozemkov boli získané základné údaje jednotlivých položiek k ich ohodnoteniu.

Farebná fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.04 2026.

d) Technická dokumentácia:**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právnú dokumentáciu tvorí výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a geometrický plán.

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností po fyzickej obhliadke boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra na LV č.4101 k.ú. Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemku v kópii z katastrálnej mapy korešponduje s skutkovým stavom.

Pozemok má uvedený druh pozemku v súlade s skutočným stavom a je evidovaný v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

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

Stavby:

Pozemky:

C KN parc. č. 1485/11, 1485/12, 1485/13, 1485/14 a 1485/15- na podklade geometrického plánu.

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

Stavby:

-neboli

Pozemky:

-neboli

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:

Pozemky sa situované mimo zastavaného územia sídla v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, miestna časť Bieleý Potok pri stavbe "Koliba pod Vlkolíncom".

Územný plán sídelného útvaru schválený Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku číslo 328/2012 zo dňa 28-7.9.2012 v znení jeho zmien doplnkov, ktorý je k nahliadnutiu na Mestskom úrade Ružomberok a v ich internetovej stránke.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Geometrická plán , číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004**POPIS****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v kat.území Ružomberok, obec Ružomberok, miestna časť Biely Potok v území, ktoré je ÚPN SÚ definované regulatívom- plochy agroturistiky vrátane súvisiacich plôch poľnohospodárskej výroby a miestne obslužné komunikácie. Pre požadovaný účel sú plochy technického vybavenia a odstavné miesta v súlade s prípustnými funkciami územného plánu.

Mesto je s počtom 28 165 obyvateľov, lokalita s pozemkami je v území mestskej časti Ružomberok Motorestu "Vlčí dvor". Areál je prístupný na pozemky z východnej strany z štátnej cesty č. I/59 Ružomberok-Banská Bystrica. Umiestnenie pozemkov je mimo zastavaného územia obce. Evidovaný je v registri "C" na katastrálnej mape, identifikovaný výpisom z LV č. 4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok.

Predmetom ohodnotenia sa pozemky vyčlenené v zábere v spracovanom geometrickom pláne pozemku C KN parc.č. 14885/2 v kultúre trvalý trávny porast, ktorý tvorí súvislú plochu západne od stavajúceho Motorestu "Vlčí dvor". Celkovo pozemok je nepravidelného pôdorysného tvaru z východnej strany s prístupom z štátnej cesty I/59 Ružomberok- Banská Bystrica.

Pozemok vytvára jeden účelový funkčný celok, ohodnotenie je pozemkov vyčlenených častí v pozemku. Odkúpenie je žiaduce k zabezpečeniu lepšieho prístupu k ďalším pozemkom stavby motorestu. Na pozemku nie sa trvalé porasty ovocných a okrasných stromov.

Nežiaduce vplyvy na pozemok neboli zistené.

Na základe požiadavky Mesta Ružomberok k ohodnoteniu požadovaných častí pozemku 14485/2 bol vypracovaný geomtrický plán zo dňa 28.08.2023, číslo plánu 36672769-105/23 overený Okresným úradom katastrálny odbor Ružomberok zo dňa 15.03.2024 pod číslom G1-161/2024. V geometrickom pláne sú určené pozemky na ohodnotenie v stave C KN parc.č. 14885/11, 14885/12, 14885/13, 14885/14 a 14885/15.

b /Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sa hodnotené podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov so zohľadnením všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce - ostatné okresné mestá s východiskovou hodnotou pozemku 9,96 Eur/m². Koeficient všeobecnej situácie - ide o stavebné územie obcí do 50 000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblasti rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha dá sa charakterizovať ako okraj centra sídla. V danej lokalite je občianska vybavenosť s štandardným nadštandardným vybavením. Predmetná lokalita má výhodnú polohu k okresnému mestu, dobré dopravné napojenie - MHD, v meste SAD, železnica, výhodou je prístup na diaľnicu D1 v priľahlej obci Ivachnová. Pozemky sa v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta - do 5 min. Okolie je urbanizované, poloha je vhodná s účelom danej zástavby v súlade s schváleným územným plánom mesta Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku pod č. 328/52012 zo dňa 24.9.2012 v znení i jeho zmien a doplnkov.. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na vodovod, plynovod, el.energiu a komunikáciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z povyšujúcich faktorov ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Z redukujúcich faktorov je to vo väčšej ploche súvisla svahovitosť pozemkov a ich tvar s výmerou bez nožnej zástavby:

V značne svahovitom pozemku sa vyčlenené parcely C KN parc.č. 14885/12, 14885/13, 14885/14 a 14885/15.

časť 14885/11 je v rovinnom teréne s oplotenou zástavbou detského ihriska.

Vzhľadom na morfológiu-tvaru povrchu zeme daného územia ohodnotenie je stanovené s jednotkovou cenou zohľadňujúci daný stav.

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má jeho poloha v rámci sídelného útvaru a dopravná dostupnosť do centra sídla.

Mesto je administro- správne centrum so silným turistickým ruchom nástupným sídlom do najzaujímavejších prírodných a rekreačných lokalít a ku termálnym kúpaliskám.

Ide o polohu sídla v údolí pohoria Národného parku Nízke Tatry a Veľká Fatra a pri okresnom meste i v dosahu lyžiarskeho areálu Malinó Brdo , Thermal park Bešeňová a kúpele Lúčky s zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreačné účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/12	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
14885/13	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
14885/14	zastavaná plocha a nádvorie	101,00	1/1	101,00
14885/15	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				259,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
----------------------------------	------------	------------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PB} = 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,30 \cdot 2,00 \cdot 0,20$	0,8190
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PB} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 0,8190$	8,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 14885/12	$105,00 \text{ m}^2 \cdot 8,16 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	856,80
parcels č. 14885/13	$52,00 \text{ m}^2 \cdot 8,16 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	424,32
parcels č. 14885/14	$101,00 \text{ m}^2 \cdot 8,16 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	824,16
parcels č. 14885/15	$1,00 \text{ m}^2 \cdot 8,16 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	8,16
Spolu		2 113,44

2.1.1.2 Geometrický plán, číslo plánu 36672769-105/23 overenom zo dňa 15.03.2024.**POPIS**

Základný popis s koeficientami detto ako predchádzajúce pozemky ale s zohľadnením terénu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/11	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00

Obec: Ružomberok
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	3,2760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,2760$	32,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 14885/11	$63,00 \text{ m}^2 * 32,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 055,69
Spolu		2 055,69

2.1.1.3 Výpis z LV č.4101 k.ú. Ružomberok**POPIS**

Technický popis detto ako u pozemkov hodnotených podľa geometrického plánu, ale s úpravou koeficientu povyšujúcich faktorov a posúdením koeficientu celej plochy-rozsahu svahosti bez možnosti zástavby..

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14885/2	trvalý tráv. porast	564,00	1/1	564,00

Obec:

Tužina

Východisková hodnota:

 $V H_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000	1,00

	obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,30

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 0,30$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	14,69 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 14885/2	$564,00 \text{ m}^2 * 14,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 285,16
Spolu		8 285,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " Pozemky " ČKN parc.čísla 14885/11, 12, 13, 14, 15. v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, miestnačasť Biely Potok..

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Na základe znalosti znalca zistených pri obhliadke, polohy nehnuteľnosti, miestnych pomerov všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie nakoľko najlepšie vystihuje hodnotu predmetných nehnuteľností vzhľadom na ich polohu v rámci sídla.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je možná porovnávací metóda z dôvodu absencie získania rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom sídle a okolí už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva.

Použitie kombinovanej metódy by bolo problematické z dôvodu že v súčasnosti porovnateľné nehnuteľnosti v okolí nie sa prenajaté formou komerčného prenájmu.

Odpoveď:

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie je v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota (€)
Pozemky	
Geometrická plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/12 (105 m ²)	856,80
Geometrická plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/13 (52 m ²)	424,32
Geometrická plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/14 (101 m ²)	824,16
Geometrická plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok z 15.03.2004 - parc. č. 14885/15 (1 m ²)	8,16
Geometrický plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený zo dňa 15.03.2024. - parc. č. 14885/11 (63 m ²)	2 055,69
Spolu pozemky parcely 14885/11,12,13,14 a 15	4 169,13 Eur
Výpis z LV č.4101 k.ú. Ružomberok parc.č. 14885/2 /564 m ² /	8285,16
	Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe výpisu z katastra nehnuteľnosti, výpisu z listu vlastníctva číslo 4101 k.ú. Ružomberok , miestna časť Biely Potok na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sa závady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami.

Mimoriadne riziká a negatívne vplyvy spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

V Liptovskom Trnove, dňa 08.05.2026

Ing. Babka Bohuslav

IV. PRÍLOHY

- + Objednávka k vypracovaniu znaleckého posudku zo dňa 20.04.2026.
- + Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z LV č. 4101 k.ú. Ružomberok zo dňa 4101.
- + Kópia z katastrálnej mapy obec Ružomberok zo dňa 23.04.2026.
- + Geometrický plán, číslo plánu 36672769-105/23 overený OÚ kat.odbor Ružomberok zo dňa 15.03.2024.
- + Situácia geodetickej dokumentácie objektu z 29.5.2025.
- + Farebná fotodokumentácia.
- + Fotodokumentácia pohľadu na danú lokalitu.
- + Znalecká doložka.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 22.4.2026
Čas vyhotovenia : 14:10:11
Údaje platné k : 21.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1189

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1	1562	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201, 203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3	3403	Zastavaná plocha a nádvorie	18	201, 203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15	3629	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
16	2250	Ostatná plocha	31	109, 201, 203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17/1	6578	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18	423	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
33/1	1165	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
33/2	162	Ostatná plocha	29	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
34	596	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
46	393	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
47	157	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
49	319	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Iné údaje: Bez zápisu							
14782	106	Zastavaná plocha a nádvorie	16	107	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7826 evidovanej na pozemku parcelné číslo 14782 je evidovaný na liste vlastníctva č. 24043.							
Iné údaje: Bez zápisu							
14812/15	259	Ostatná plocha	99	107	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14819	65	Zastavaná plocha a nádvorie	18	107, 204	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14885/1	250	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14885/2	564	Trvalý trávny porast	7		1	2	2
Plomba vyznačená na základe Z-3209/2025 (Iná listina)							
Iné údaje: Bez zápisu							
14888/2	34	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14888/3	134	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14888/4	26	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
14888/6	1151	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
15023	76	Zastavaná plocha a nádvorie	17	107	1	2	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 15023 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12605.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15134/1	30	Zastavaná plocha a nádvorie	16	107	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7956 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15134/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5244.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15134/2	68	Trvalý trávny porast	7	107	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
15150/3	130	Trvalý trávny porast	7	107	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
15158	103599	Trvalý trávny porast	7	107	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
15159	24722	Trvalý trávny porast	7	107	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

23 Inžinierska stavba

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

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	Spolu vlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1

parc. č. 6432/48 o výmere 141 m², ostatné plochy; pri V 528/2021; č.z. 1020/21;
Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka stavby súpisné číslo 3523 strpieť na tejto stavbe (streche) miestnu komunikáciu na úrovni existujúcej miestnej komunikácie (odstavnej plochy parkoviska) k nehnuteľnostiam: Stavba Výmenička Kľačno II so súpisným číslom 3523 na pozemku reg. CKN s parc. číslom 14176/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m²; v prospech: Mesto Ružomberok, IČO 00315737, Nám. A. Hlinku 1, 03401 Ružomberok, SR, ako súčasťného vlastníka miestnej komunikácie a každodobého vlastníka miestnej komunikácie na základe Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena CEZ 0423/2021; V-2980/2021; Vklad povolený dňa 09.12.2021; č.z. 4187/21;
GPč. 41419464-106/21 č. ú. o. G1-603/2021 bol pozemok registra C KN parc. č. 5005/4 o výmere 6549 m² rozdelený na pozemok registra C KN parc. č. 5005/4 o výmere 5556 m² CKN 5005/5 o výmere 856 m² a CKN 5005/6 o výmere 138 m²
Vecné bremeno podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku E KN parc.č. 7984 pod stavbou Obytný dom súp. č. 6027, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu tejto stavby v prospech vlastníka stavby; Z 2735/2023; č.z. 263/24;
Vecné bremeno podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku E KN parc.č. 7985 pod stavbou Obytný dom súp. č. 6026, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu tejto stavby v prospech vlastníka stavby; Z 2735/2023; č.z. 263/24;
Nájomná zmluva č. CEZ 300/2025 (pozemok registra C KN parcelné číslo 14885/2); N-90/2025; č. z. 2065/2025;

Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa, že Okresný súd v Ružomberku pod č. 3C/11/2009-344 rozhodol: súd určuje, že do dedičstva po neb. Alžbete Zubajovej, rod. Tholtovej, nar. 08.06.1898, zomrela 01.03.1978 naposledy bytom v Žiline, Hliny č. 109, patria nehnuteľnosti, a to pozemky CKN vytvorené GP č. 3c-11/2009, ktorý je súčasťou znaleckého posudku č.41/2010, parc.č. 15315/3, 15315/4, 15318/6, 15335/3 v celosti ; - Z 2143/12; pvz 65/13	-
Poznamenáva sa, že Okresný súd v Ružomberku pod č. 3C/11/2009-344 rozhodol: súd určuje, že do dedičstva po neb. Alžbete Zubajovej, rod. Tholtovej, nar. 08.06.1898, zomrela 01.03.1978 naposledy bytom v Žiline, Hliny č. 109, patria nehnuteľnosti, a to pozemky CKN vytvorené GP č. 3c-11/2009, ktorý je súčasťou znaleckého posudku č.41/2010, parc.č. 15315/3, 15315/4, 15318/6, 15335/3 v celosti ; - Z 2143/12 - pvz 58/13;	-
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí vyvlastňovacieho konania č. OU-ZA-OVBP2-2023/045068-003, vyvlastniťel: Slovenská republika, Slovenská správa ciest, Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava, IČO: 00003328, na pozemok registra C KN parcelné číslo 15160/2, trvalý trávny porast o výmere 45 m ² , vo verejnom záujme pre účely majetkoprávneho vysporiadania pozemkov podľa §9 zákona NR SR č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní k stavbe - "Modernizácia vybraných úsekov ciest I. tr. V ZA a TN kraji - I/59 Liptovská Osada - Ružomberok" v rozsahu záberu v súlade s GP č. 44847874-66/2020, č. úo: G1-737/2020,. Vyvlastňovanému sa zakazuje nakladať s pozemkami; P-416/2023; č. z. 2772/2023;	-

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Centrum voľného času Elán, Dončova 1/1441, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 42219213 Titul nadobudnutia: Protokol o zverení majetku do správy; Z 250/2021; č.z. 936/21; Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam: stavba Telocvičňa súpis. č. 1951 a pozemok parc. číslo C KN 5082 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1192 m ² . Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	MAB 04, s.r.o., Ľudovíta Fullu 3088/50, Bratislava - mestská časť Karlova Ves, PSČ 841 05, SR, IČO: 50504665 Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parcelné číslo 14885/2 na dobu neurčitú podľa Nájomnej zmluvy č. CEZ 300/2025; N-90/2025; č. z. 2065/2025; Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Vyhlasenie pamiatkovej zóny k pozemkom CKN p.č.1, 3, 8/1, 11/1, 11/4, 15, 16, 17/1,33/1,33/2,34, 46, 47, 49, 51, 52,124,131/1,153, 782, 808/1,812,954/1,949/4; Z 2591/15; č.z. 3800/15 a 4031/15;

Národná kultúrna pamiatka- socha ; Z 2709/15; č.z.4053/15;

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	PRAVO PRECHODU CEZ KN PARC.C.1984 V PROSPECH VLASTNIKOV ZAPISANYCH NA LV C.4521,4522 A 4523-PVZ 55/95 Na základe GP č. 32271093-80/2014 sa pozemok C KN parc. č. 1984 rozdelil na pozemky C KN parc. č. 1984/1 a C KN parc. č. 1984/2; - R 143/16; CZ 1778/16;
-	Právo spoločného prechodu na parc.č.KN 782 pre vlastníkov parciel č.KN 786,785,784/1,784/2 k.ú Ružomberok;N 112/98;Z 1383/98;-PVZ 1657/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č.5933/1,5933/2 v podiele 7865/611637-ín v prospech Magulu Jána [* 20.3.1971] a Renaty r.Štefanidisovej [* 9.8.1976], bytom Lisková č.107; -V 1705/98;-PVZ 1814/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č.5933/1,5933/2 v podiele 11066/611637-ín v prospech Lajčiakovej Renaty Ing. r.Leniusovej [* 27.6.1964],Likavka, Nad Paračkou č.1030; -V 1706/98;-PVZ 1815/098
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 8747/611637-ín v prospech Kmeťa Dušana [* 26.6.1965] a manželky Kataríny r.Turanovej [* 28.8.1976],Lisková č.304; - V 1707/98;-PVZ 1816/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 7820/611637-ín v prospech Ľapaja Milana [* 6.9.1974], Liptovské Matiašovce č.46; - V 1708/98;-PVZ 1817/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 12106/611637-ín v prospech Smiešku Mariana [* 1.1.1963] a Zuzany r.Černíkovej [* 16.1.1964],Lesna č.4; - V 1709/98;-PVZ 1817/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 8194/611637-ín v prospech Cupera Jána [* 27.7.1965] a manželky Márie r.Drapáčovej [* 21.5.1971],Hubová č.203; - V 1710/98;-PVZ 1819/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 6177/611637-ín v prospech Bobuľu Jozefa [* 1.3.1969], I.Houdeka č.58/10; - V 1711/98;-PVZ 1820/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 12297/611637-ín v prospech Rajskeho Milana [* 15.4.1964] a Anny r.Bobuľovej [* 19.1.1968], A.Bernoláka č. 18; - V 1712/98;-PVZ 1821/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 9028/611637-ín v prospech Laukovej Dagmar [* 1.6.1975] a Hatalu Petra [* 29.4.1973], obaja bytom Bystrická cesta č.197/34; - V 1713/98;-PVZ 1822/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 16632/611637-ín v prospech Urbana Petra [* 9.6.1959] a Soni r. Bartošovej [* 14.1.1968], Š. Moyzesa č.25; - V 1714/98;PVZ 1823/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 12140/611637-ín v prospech Huťkovej Dagmar [* 20.12.1971], Banská Bystrica, Poľná č.3; - V 1715/98;-PVZ 1824/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 4949/611637-ín v prospech Považanovej Andrey [* 7.6.1972], Madačova č.8; - V 1716/98;-PVZ 1825/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 8129/611637-ín v prospech Veltyho Romana [* 30.3.1972],Žilinská č.28; - V 1717/98;-PVZ 1826/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 9988/611637-ín v prospech Bestvinu Petra [* 28.1.1973] a Ivany r. Vicianovej [* 2.4.1974],Pri vojenskej nemocnici č. 11/18; - V 1720/98;-PVZ 1827/98
-	Predkupné právo na parcelu KN č. 5933/1,5933/2 v podiele 2330/611637 v prospech Marenbčíka Petra [* 1.4.1973] a Eleny r.Žirkovej [* 16.2.1968], Zárevúca č. 21; - V 1721/98;-PVZ 1828/98

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti strpieť právo uloženia siete technického vybavenia územia- pripojovací plynovod a zariadenia ochranného pásma podľa platných právnych predpisov v súvislosti so stavbou "Rozšírenie distribučnej siete a pripojovací plynovod" v rozsahu podľa G1-701/2023 cez časť parc. registra "C" č. 5965/4, 6012/1 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti: stavba Budova VSB s.č. 5039 na parc. registra "C" č. 6014/1, podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V-1091/2026; č.z. 921/2026;
---------------------------	--

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vyhoviteľ  Ružomberka geodetická spoločnosť Ing. Martin Mičuda 8 Kollárova 17, 010 01 Ružomberok IČO: 36 472 769 Tel: 0481 9191 70		Kraj Žilinský		Okres Ružomberok		Obec Ružomberok	
		Kat. územie Ružomberok		Číslo plánu 36672769-105/23		Mapový list č. Ružomberok 1-8/31,33	
GEOMETRICKÝ PLÁN				na rozdelenie, oddelenie, určenie vl. práv, zameranie objektu p.č.8689/9, 9871, 14884/3, 14885/14-15, 14886/4 na vydanie katastrálneho rozhodnutia a na zmenu druhu pozemku			
Vyhoviteľ Dňa: 28.08.2023 Meno: Ing. Martin Mičuda		Autorizačné overil Dňa: 06.03.2024 Meno: Ing. Suzana Štefandová		Úradne overil Meno: Ing. Anna OLOSOVÁ			
Nové hranice boli v prírode označené objektom, opätím, oporným múrom Záznam podrobného merania (mierašský náčrt) č. 7122 Smeromerné bodov označených šiframi a ostatné mierašské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Nálezstatorný a orientačný záznam o prístupnosti		Dňa: 15-03-2024 Číslo: 61-151/2024 Úradne overené podľa § 8, zákona SR č. 215/1995			

LE. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
listu vlastn.	parcely	ha	m ²								ha	m ²	kód	
LV	KN-E	KN-C												
Stav právny														
17033	2-3381/3		600	orná p.	1	9865/4	3			2-3381/3	580	orná p.		Doterajší
					2	9871	17							
7146	2-3384		788	t.l.p.	3	14884/3	6			(2-3384	781	t.l.p.		Doterajší
					4	14884/2	1							
12018		8689	797	zast.pl.	5	8689/7	211			8689		zoniká		
					6	8689/8	36							
					7	8689/9	550							
12018		8690	251	záhroda	8	8689/9	13			8690	238	záhroda		Doterajší
					9	8690	238							
					9			8690	238					
4101		14885/2	564	t.l.p.	10	14885/2	232			14885/2	232	t.l.p.		Doterajší
					11	14885/11	63							
					12	14885/12	105							
					13	14885/13	62							
					14	14885/14	101							
					17	14885/15	1							
					10			14885/2	232					
12018		14886	847	t.l.p.	15	14886/3	844			14886		zoniká		
					16	14886/4	3							
					5			8689	211	8689/7	211	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					6			8689	36	8689/8	36	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					7			8689	550					
					8			8690	13	8689/9	563	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					1			2-3381/3	3	9865/4	3	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					2			2-3381/3	17	9871	17	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					4			2-3384	1	14884/2	1	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					3			2-3384	6	14884/3	6	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					11			14885/2	63	14885/11	63	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					12			14885/2	105	14885/12	105	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					13			14885/2	62	14885/13	62	t.l.p.		Mesto Ružomberok Námestie A. Hlinku 1 Ružomberok
					14			14885/2	101	14885/14	101	zast.pl.		MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok

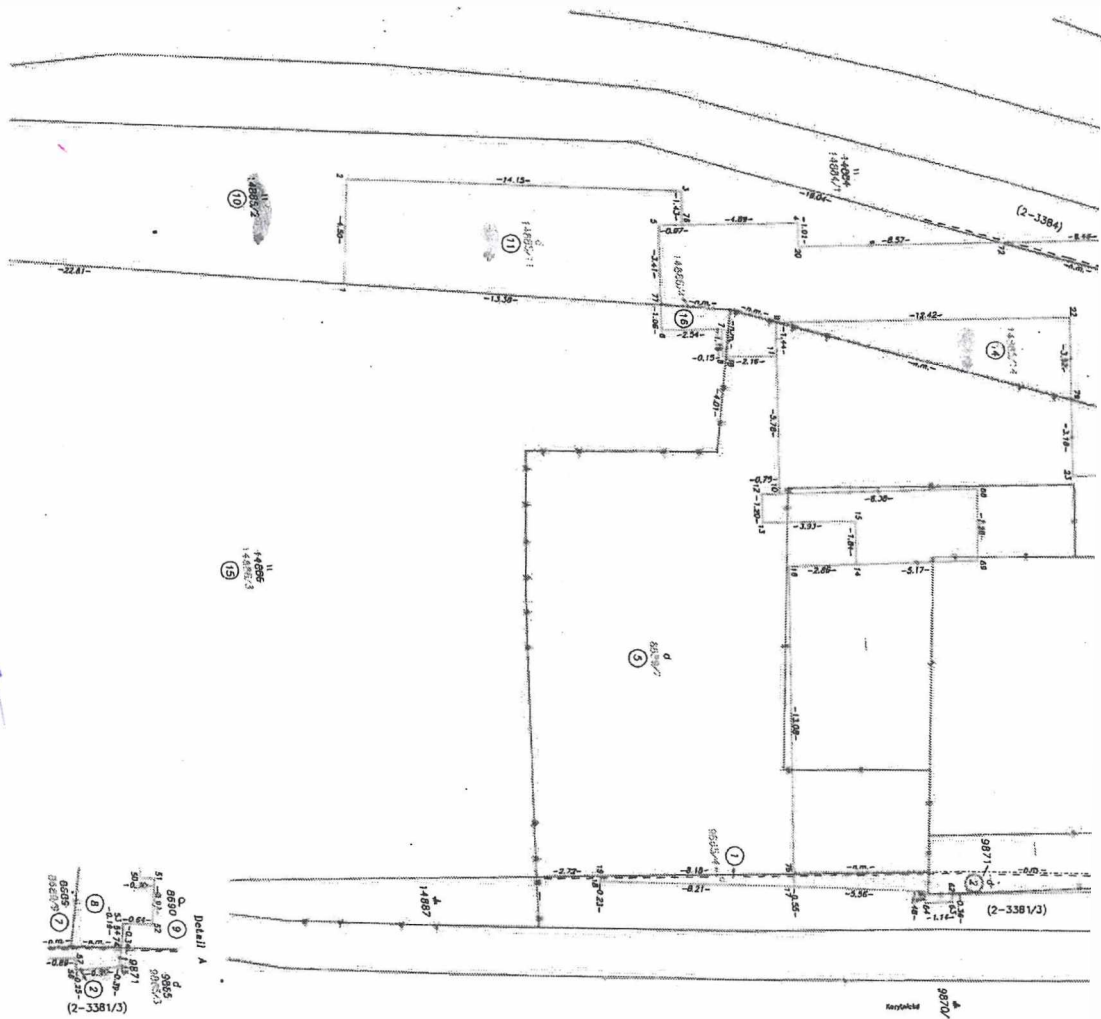
VÝKAZ VÝMER

sm.2

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
listu vlastn.	parcely	ha	m ²								ha	m ²	kód	
LV	KN-E	KN-C												
					17		14885/2	1		14885/15		1	zast.pl. 16 13	MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					15		14886	844		14886/3		844	l.t.p. 7	MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
					16		14886	3		14886/4		3	zast.pl. 16 13	MAB O4, s.r.o. Výšné Matejkovo 28 Ružomberok
Spolu:			3847				2486		2486			3847		
Stav podľa registra C KN														
12018		8689	797	zast.pl.						8689/7		211	zast.pl. 18	ako v stave právnom
										8689/8		36	zast.pl. 18	ako v stave právnom
										8689/9		563	zast.pl. 16 13	ako v stave právnom
12018		8690	251	záhrada						8690		238	záhrada 4	Doterajší
		9865	122	zast.pl.						9865/3		110	zast.pl. 18	Doterajší
										9865/4		3	zast.pl. 18	ako v stave právnom
		9871	8	zast.pl.						9871		17	zast.pl. 16 13	ako v stave právnom
		14884	167	l.t.p.						14884/1		160	l.t.p. 7	Doterajší
										14884/2		1	zast.pl. 18	ako v stave právnom
										14884/3		6	zast.pl. 16 13	ako v stave právnom
4101		14885/2	564	l.t.p.						14885/2		232	l.t.p. 7	Doterajší
										14885/11		63	zast.pl. 18	ako v stave právnom
										14885/12		105	zast.pl. 18	ako v stave právnom
										14885/13		62	l.t.p. 7	ako v stave právnom
										14885/14		101	zast.pl. 16 13	ako v stave právnom
										14885/15		1	zast.pl. 16 13	ako v stave právnom

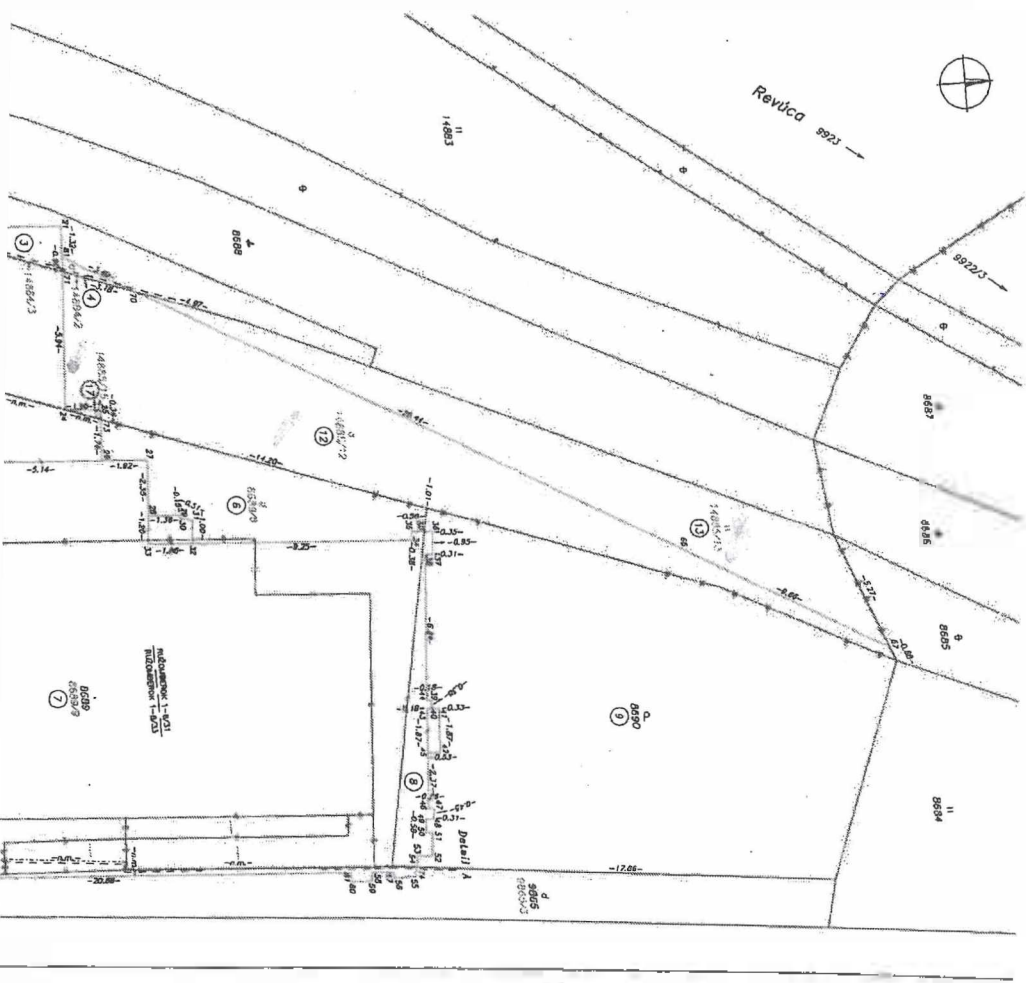
VÝKAZ VÝMER

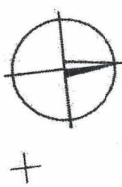
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
listu vlastn.	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
12018		14886		847	1.Lp.						14886/3		844	1.Lp. 7	ako v stave právnom
											14886/4			zast.pl. 16 13	ako v stave právnom
Spolu:			2756									2756			
Legenda: kód spôsobu využívania 1 Pozemok prevažne v zastavanom území alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie... 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne využívaný pre trvalý trávny porast 6 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená číslom 8 Pozemok, na ktorom je dvor 3 Budova ubytovacieho zariadenia kód druhu stavby Poznámka: Podľa zákona č. 220/2004 Z.z. je potrebné na účely z poľnohospodárskej pôdy, alebo zmeny druhu pozemku rozhodnutie (stanovisko) orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy. Navrhované parcely C-KN 14884/2-3 ležia v areáli BPEU, kde 2802012 je súprava príslušného areálu, a navrhované parcely C-KN č. 14885/11-12, 14-15, 14886/4 ležia v areáli BPEU, v ktorom kataster neeviduje údaj o BPEU. Kód areálu BPEU a priebeh hraníc areálu BPEU, evidované v operáte KN, sú platné ku dňu overenia geometrického plánu. K zázpisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa §22 a 23 zákona č.180/1995 Z.z.															



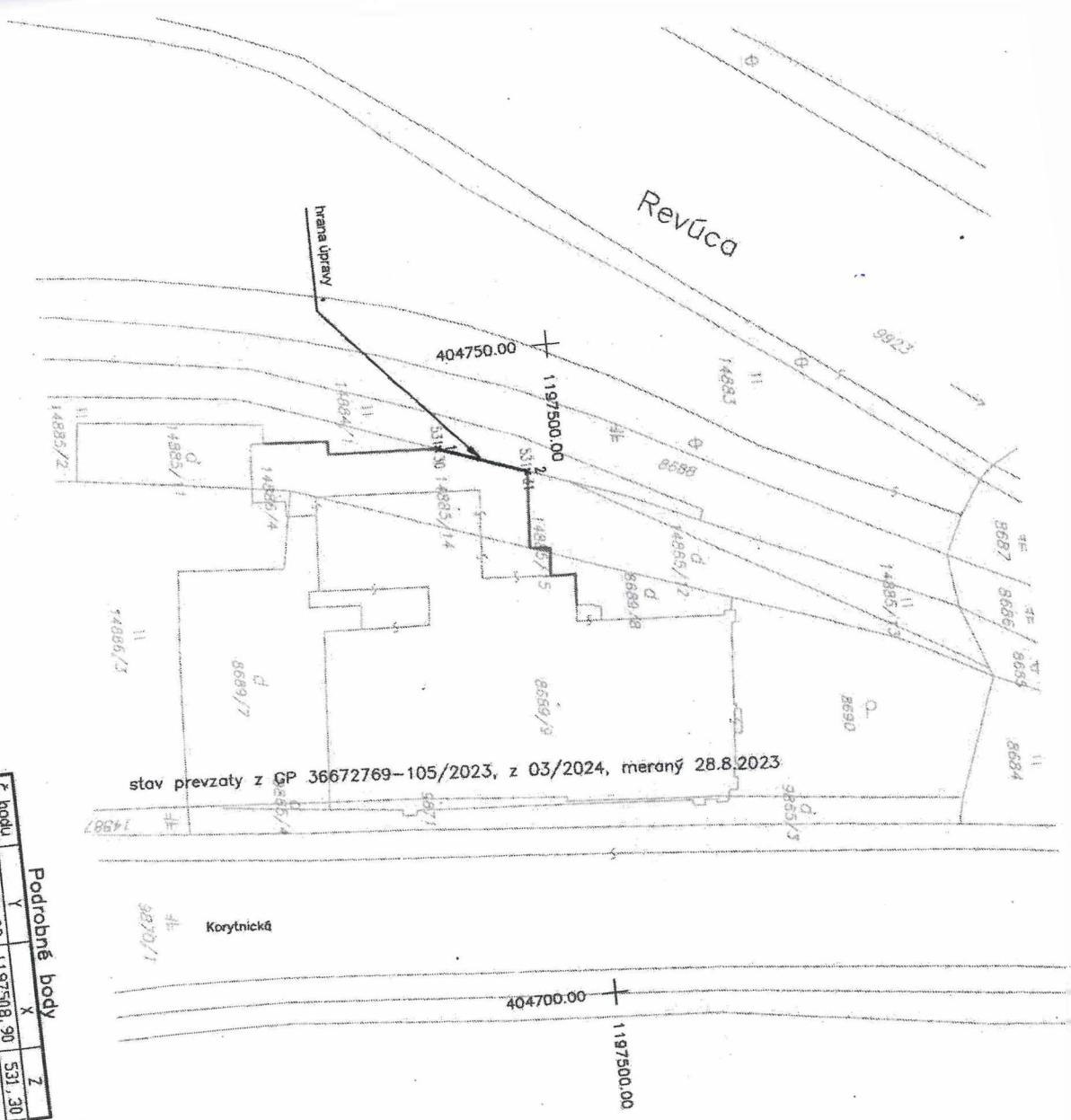


Revúca 9923





Podrobné body			
Č. bodu	X	Y	Z
1	404742,89	1197508,90	531,30
2	404740,48	1197502,39	531,31



stav prevzatý z GP 36672769-105/2023, z 03/2024, meraný 28.8.2023

Súradnicový systém : S-JTSK
Výškový systém : BpV

Mapový podklad – stav KN má len informatívny charakter.

Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom
Ing. Michal Hríčka, PhD. Autorizácie overil: Ing. Michal Hríčka, PhD.

Merai: Ing. Michal Hríčka, PhD.
Spracoval: Ing. Michal Hríčka, PhD.

Názov zákazky: Geodetické zameranie – úprava terasy
Koliba pod Vlkolíncom – Ružomberok
p.č.: 14885/14, k.ú.: Ružomberok

IGEO s.r.o.
Bernoláková 27, 034 01 Ružomberok
0905 838 507, igeo@igeo.sk

Zák. č. 271/2024
Arch. č. _____
Formát 1 A4
Dátum 29.5.2025

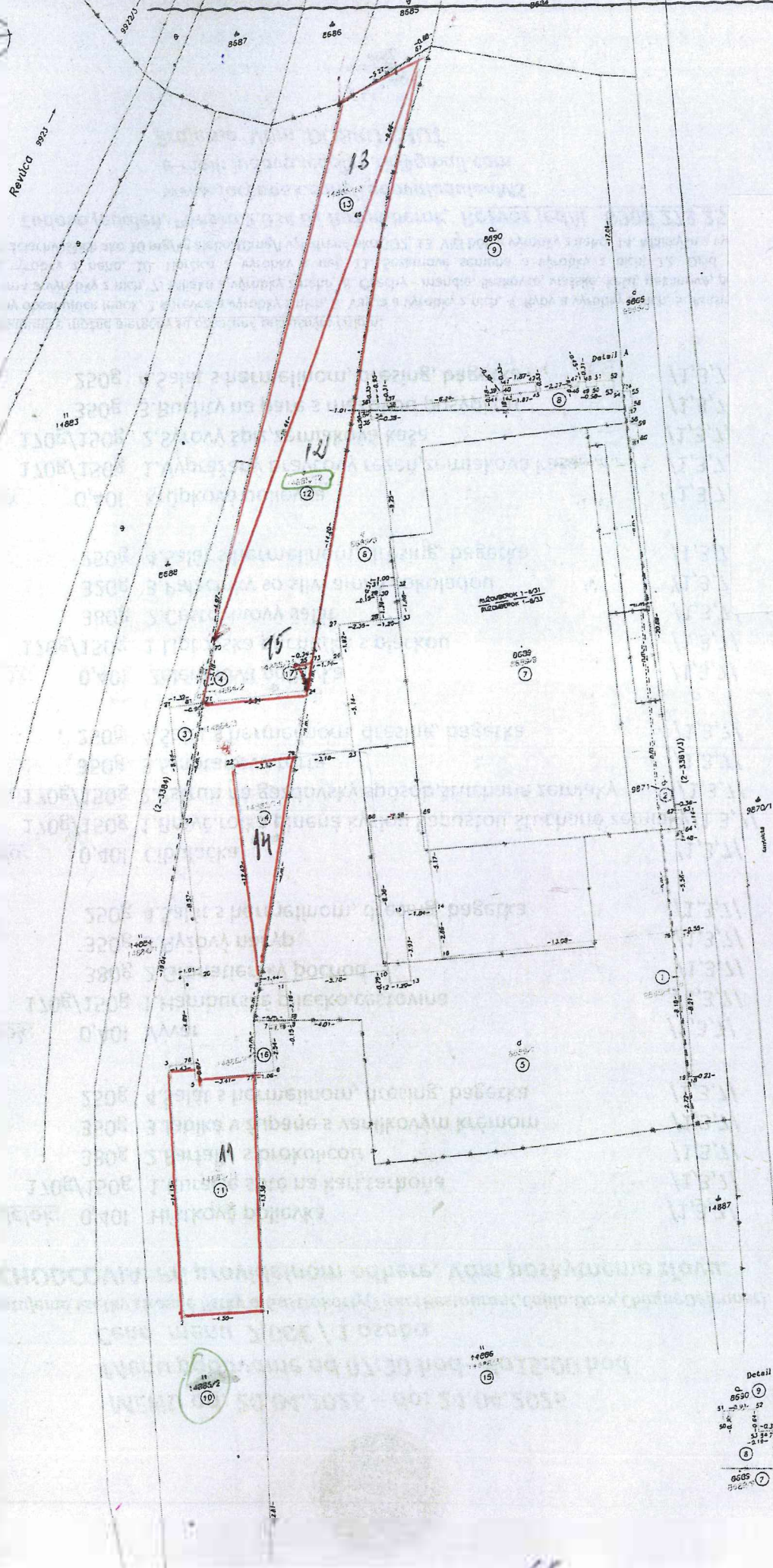
Časť: Geodetická dokumentácia vyhotovenia objektu
Mierka: 1:500
Súprava: _____
Príloha: 1

Situácia

26



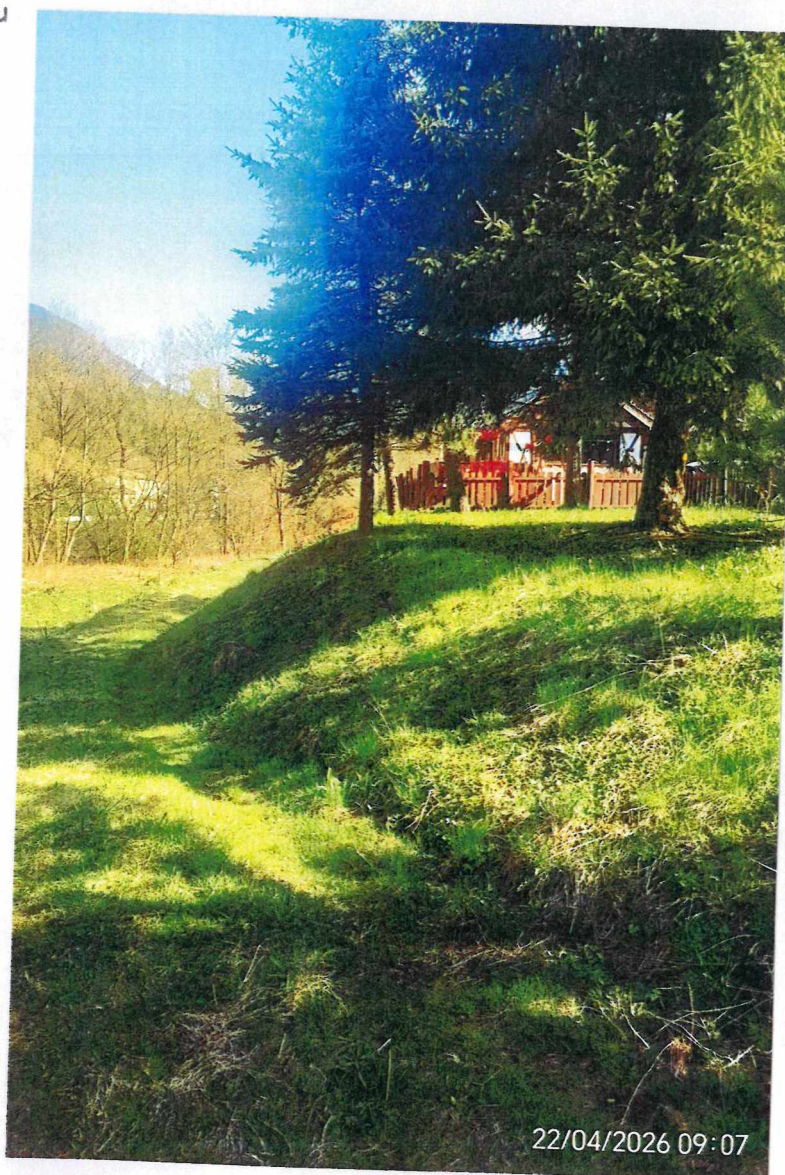
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Ružomberok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 14885/2		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 15:41:22		
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		



FOTODOKUMENTÁCIA
-v pozemku svah a nebezpečná komunikácia



Časť pozemku
v rovine
-juh

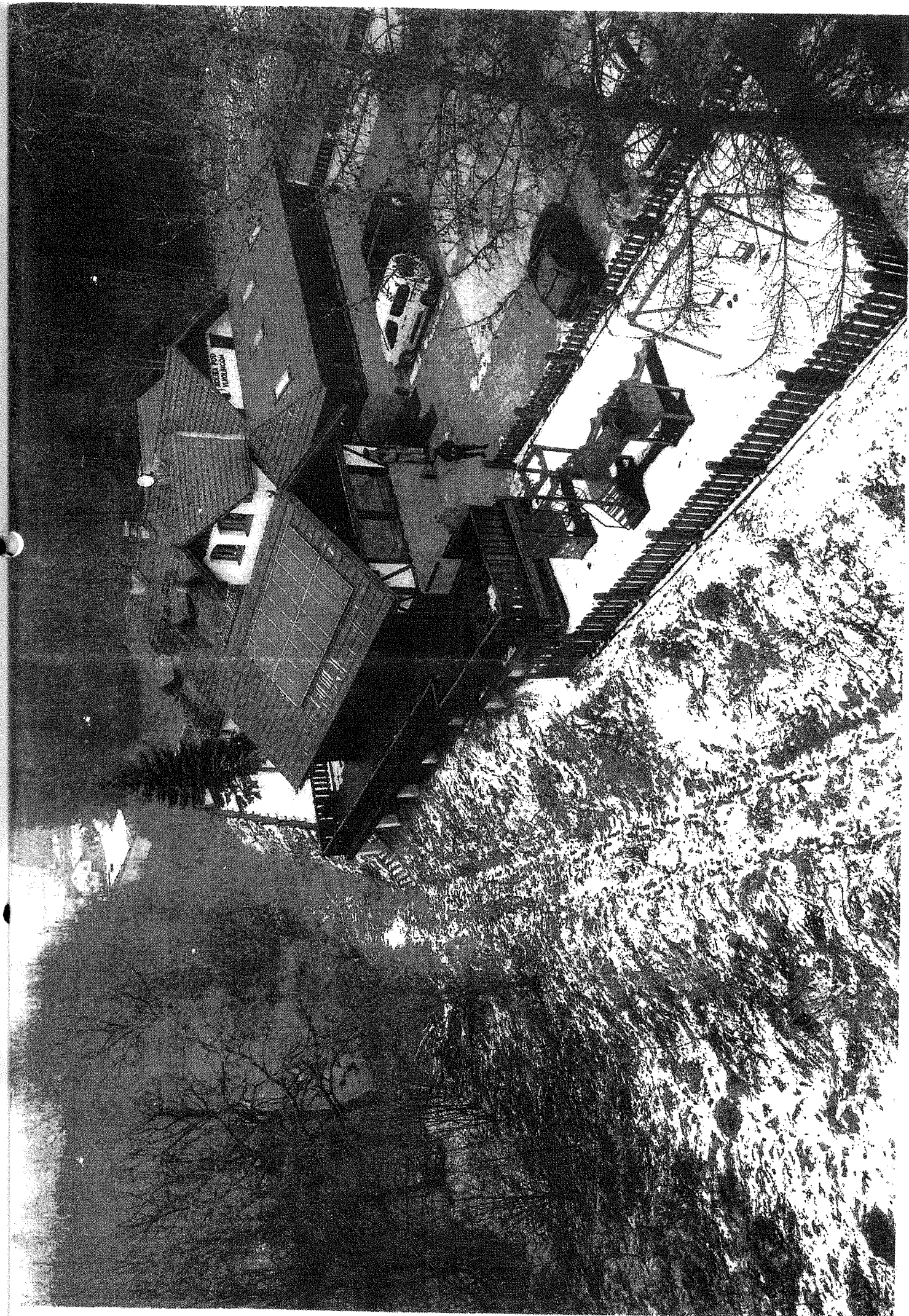


22/04/2026 09:07

Pohled západný



22/04/2026 09:08



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/ ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000-Stavebníctvo, odvetvie 370100-Pozemné stavby, 370900-Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 910055.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 53 /2026.

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

Znalec: Ing. B.Babka