

Znalec:

Ing. Marek GAJDOŠ, Východná 6, 032 32 Východná

odbor: Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľnosti [37 09 01]

evidenčné číslo znalca: 916070

Zadávateľ:

Denis Buliak,

Číslo spisu/objednávky: ústna dohoda, 9/2026, 21.01.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 9/2026

Vo veci: stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 1-969, zapísané na liste vlastníctva č. 18118 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok / nový stav KN C parc. č. 1648/5, 1648/6 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh): 25 (z toho príloh 8)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 1-969, zapísané na liste vlastníctva č. 18118 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok / nový stav KN C parc. č. 1648/5, 1648/6 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

21.01.2026

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

21.01.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Návrh geometrického plánu na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom C-KN p.č. 1648/2-6, číslo plánu: 43303196-074/25, vyhotoviteľ: Ing. Michal Hríčka, PhD., IČO: 43303196, dňa: 27.06.2025
- Sieťe SSD – návrh preložky

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18118 k. ú. Ružomberok zo dňa 21.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu na pozemok parc. KN E č. 1-969 k. ú. Ružomberok zo dňa 21.01.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk, www.usz.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.ruzomberok.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 228/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyparina M. a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina november 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa vykonáva podľa návrhu geometrického plánu na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom registra C-KN, a to parc. č. 1648/5 a parc. č. 1648/6.

Geometrický plán bol vyhotovený pod číslom 43303196-074/25, vyhotoviteľom Ing. Michal Hrčka, PhD. so sídlom Turík 80, 03483 Turík, IČO: 43 303 196, dňa 27.06.2025.

Na základe predmetného geometrického plánu sa vykonáva oddelenie (vytvorenie) nových parciel parc. č. 1648/5 a parc. č. 1648/6 z pôvodnej parcely registra E-KN parc. č. 1-969, pričom stanovenie všeobecnej hodnoty je vykonané v súlade s týmto geometrickým plánom.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie 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:

$$VŠH_{p02} = M \cdot VŠH_{m1} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{m1} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Podklady na porovnanie (doklad o 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.).

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

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

kde

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

Metóda polohovej diferenciácie pre:

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

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

- kde
- | | |
|------------------|--|
| M | - počet merných jednotiek (výmera pozemku), |
| VH _{HJ} | - východisková hodnota na 1 m ² pozemku |
| k _{PD} | - koeficient polohovej diferenciácie |

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

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

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

$$K_{PB} = K_S \cdot K_V \cdot K_O \cdot K_F \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_R [-], \text{ kde}$$

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

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

K_1 – 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 (financnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

K_2 – Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V prípade využitia porovnávacej metódy by bolo potrebné disponovať aspoň 3-ma vhodnými podkladmi (napr. zmluvy o prenájme k parcelám v mieste a približne rovnakom čase. Dokladmi skutočne zrealizovaných obchodných transakcií nedisponujem, nie sú verejne dostupné, zadávateľ neposkytol informácie o zrealizovaných obdobných predajoch alebo prenájmoch.

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

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 18118, v k. ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok a je zakreslená v katastrálnej mape.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

Parcelné číslo: **969** Výmera v m²: **201** Druh pozemku: **Trvalý trávny porast**

Povodne katastrálne územie: **1 - RUŽOMBEROK-KOMASACIA**

Spoločná nehnuteľnosť: **1 - Pozemok ni je spoločnou nehnuteľnosťou**

Umiestnenie pozemku: **1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce**

B. Vlastníci:

Vlastník

BOLDIZAR Belomír (disponent Slov.b.), Dátum narodenia: -

Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

Správca

Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345

C. Ľarchy:

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.01.2026 za účasti objednávateľa posudku. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, výskyt zvyšujúcich a znižujúcich faktorov, vyhodnotenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Pozemky sú evidované v popisných údajoch katastra a geodetických údajoch katastra na LV č. 18118 k.ú. Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemkov v kópií z katastrálnej mapy korešponduje so skutkovým stavom. Pozemok má uvedený druh pozemku v súlade so skutočným stavom a je evidovaný v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

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

Stavby:

Pozemky:

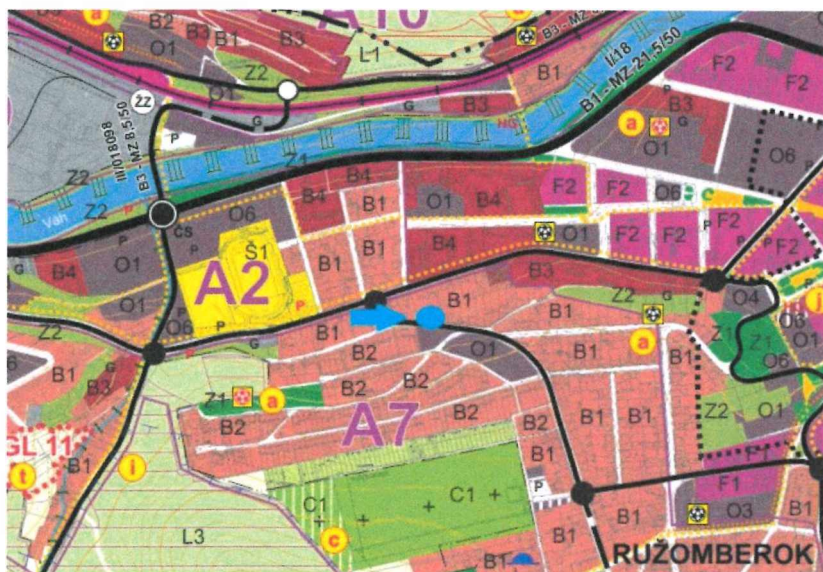
- KN E parc. č. 1-969 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok / nový stav KN C parc. č. 1648/5, 1648/6 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

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

Stavby:

Pozemky:

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulačných priestorovom usporiadaní a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):



B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne

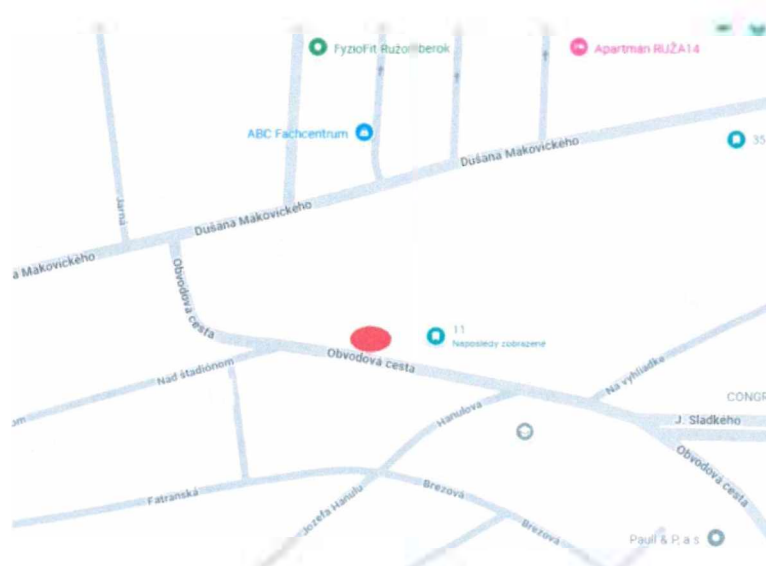
<https://www.ruzomberok.sk/samosprava/uzemny-plan/uzemny-plan-mesta-ruzomberok/uzemny-plan-mesta-ruzomberok-od-roku-2012/>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú situované v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok. Mesto s počtom obyvateľov cca 27.407 obyvateľov. Pozemok je v svahovitom teréne prístupný z miestnej komunikácie. Umiestnenie pozemkov je v zastavanom území mesta. Evidované sú v registri "E" na katastrálnej mape, identifikovaný výpisom z LV č. 18118 v k.ú. Ružomberok. Predmetom ohodnotenia sú pozemky podľa návrhu GP KN-C parc. č. 1648/5 a 1648/6.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je hodnotený podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemku, súčasného využitia pozemku a so zohľadneným všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce – obec Ružomberok s východiskovou hodnotou pozemku 9,96 Eur/m². Koeficient všeobecnej situácie – ide o stavebné územie miest do 50.000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblasti rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha sa dá charakterizovať ako okraj sídla. V danej lokalite sú prilehlé stavby so štandardným a nadštandardným vybavením, nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport, obchod. Predmetná lokalita má výhodnú polohu okresného mesta, dobré dopravné napojenie. Pozemok je s dobrou úpravou ciest, využitie mestskej hromadnej dopravy. Okolie urbanizované, poloha je obytná i s prilehlou účelovou zástavbou. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na viac ako tri druhy verejných sietí.

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

Povyšujúce faktory – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

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

Podľa dostupných podkladov a vyjadrení správcov inžinierskych sietí sa cez pozemky parc. č. 1648/5 a 1648/6 vedú existujúce **podzemné elektrické vedenia vysokého napätia VN 22 kV a nízkeho napätia NN v správe SSE-D, a.s.**, vrátane ich zákonom stanovených ochranných pásiem, ktoré predstavujú obmedzenie využiteľnosti predmetných nehnuteľností.

Redukujúce faktory – 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera – Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia **vysokého napätia VN 22 kV a nízkeho napätia NN v šírke 1,0 m na každú stranu od krajného kábla** (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike). V ochrannom pásme nie je prípustné umiestňovanie stavieb a stavebných konštrukcií, vykonávanie zemných prác, zmena nivelety terénu navážkami alebo ťažbou, výsadba trvalých porastov s hlbokým koreňovým systémom, ani používanie mechanizmov a zariadení, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť, spoľahlivosť a prevádzku elektrického vedenia, bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa distribučnej sústavy.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, ani zo strany vlastníka som nebol informovaný o žiadnych rizikách brániacich k riadnemu využívaniu nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok KN parc. č. 1648/5 a 1648/6, k.ú. Ružomberok POPIS

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

k_s - koeficient všeobecnej situácie - hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov.

k_i - koeficient intenzity využitia - hodnota bola stanovená pre kategóriu 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

k_o - koeficient dopravných vzťahov - hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

k_f - koeficient funkčného využitia územia - hodnota bola stanovená pre kategóriu 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

k_t - koeficient technickej infraštruktúry pozemku - hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov - 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

k_r - koeficient redukujúcich faktorov - hodnota bola stanovená pre kategóriu 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1648/5	zastavaná plocha a nádvorie	92,00	1/1	92,00
1648/6	záhrada	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				95,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{m} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>ochranné pásmo VN a NN</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 0,90$	3,5774
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,5774$	35,63 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1648/5	$92,00 \text{ m}^2 * 35,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 277,96
parcelsa č. 1648/6	$3,00 \text{ m}^2 * 35,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	106,89
Spolu		3 384,85

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 1-969, zapísané na liste vlastníctva č. 18118 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok / nový stav KN C parc. č. 1648/5, 1648/6 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.01.2026, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

a) rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok KN parc. č. 1648/5 a 1648/6, k.ú. Ružomberok - parc. č. 1648/5 (92 m ²)	3 277,96
Pozemok KN parc. č. 1648/5 a 1648/6, k.ú. Ružomberok - parc. č. 1648/6 (3 m ²)	106,89
Spolu pozemky (95,00 m²)	3 384,85
Všeobecná hodnota celkom	3 384,85

b) súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota zaokrúhlene

3.380,00 €

Všeobecná hodnota slovom: Tritisícristoosemdesiat EUR

Ing. Marek Gajdoš

V Východná, dňa 21.01.2026

Ing. Stavební
Hodnoty nehnuteľností

Ing. Marek Gajdoš

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 18118 k. ú. Ružomberok zo dňa 21.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z mapy určeného operátu na pozemok parc. KN E č. 1-969 k. ú. Ružomberok zo dňa 21.01.2026, vytvorená cez katastrálny portál
3. Návrh geometrického plánu na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom C-KN p.č. 1648/2-6, číslo plánu: 43303196-074/25, vyhotoviteľ: Ing. Michal Hríčka, PhD., IČO: 43303196, dňa: 27.06.2025
4. Sieť SSD - návrh preložky
5. Fotodokumentácia

Príloha č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	508	Ružomberok	Datum vyhotovenia	21.1.2026
Obec	510995	Ružomberok	Čas vyhotovenia	20.30.56
Katastrálne územie	853801	Ružomberok	Údaje plameň	20.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 18118 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného opätu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
969	201	Trvalý trávny porast	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 1 RUŽOMBEROK-KOMASÁCIA

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno, názov Miesto trvalého pobytu, sídlo Datum narodenia, rodné číslo, IČO, iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	BOLDIŽAR Belomír (disponent Slov.b.), Datum narodenia: - Titul nadobudnutia: sudna zapisnica Nč 1.61.33.530.KOM.H.095 ROEP Z 2724/2012, výmer okresného úradu RBK č 15426/1931 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno, názov Miesto trvalého pobytu, sídlo Datum narodenia, rodné číslo, IČO, iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkom
2	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkom por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neuvádzaný

Iná oprávnená osoba - Neuvádzaný

1 z 2

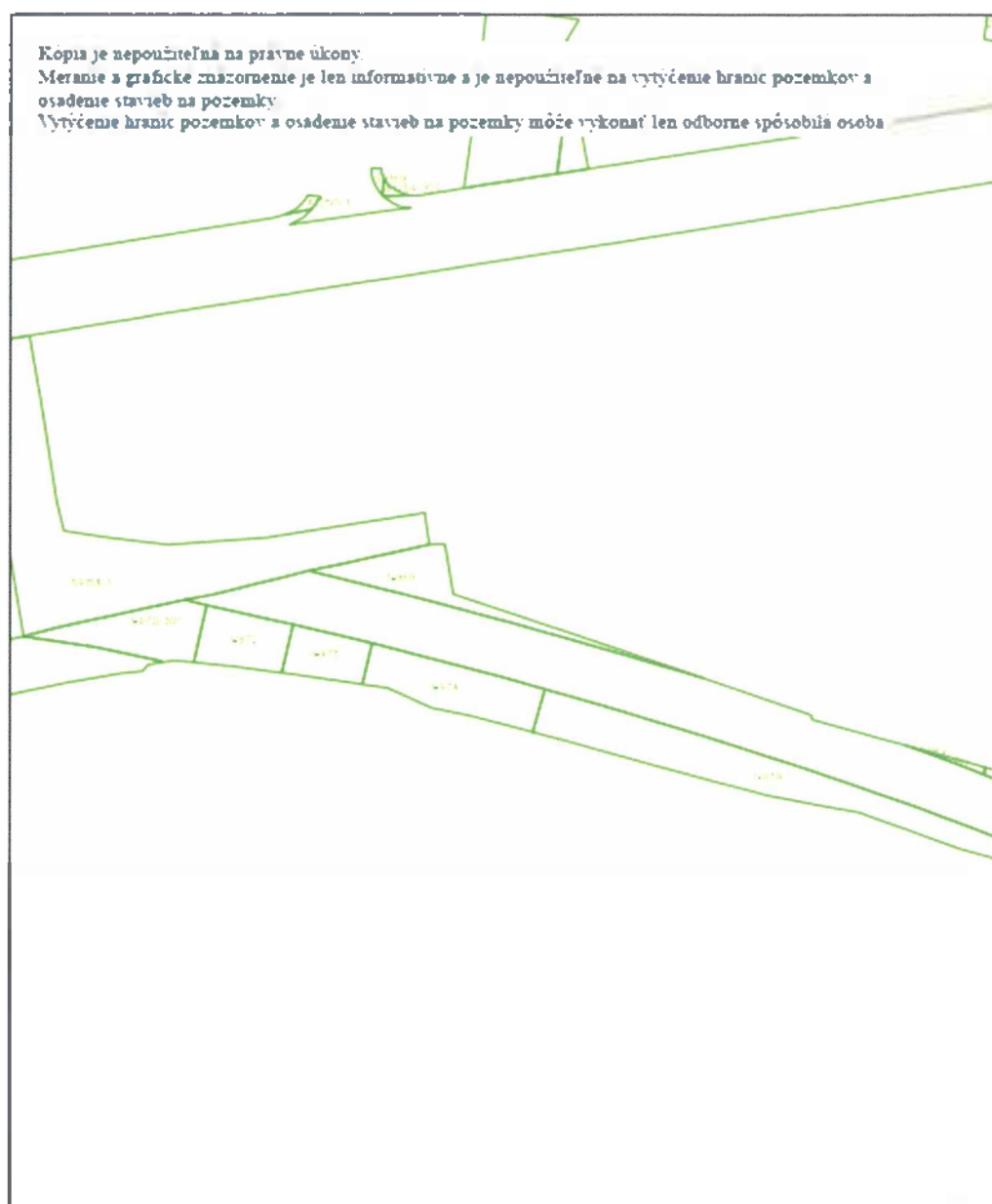
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez narch

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

222

Príloha č. 2



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Ružomberok	Obec	Ružomberok	Katastrálne územie	Ružomberok
	Číslo záložky	Vektorová mapa			Mierka 1:1000	
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERATU					
	na parcelu 1-969					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhотовene automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Datum a čas vyhotovenia 21. 1. 2026 20:31:27				Bez autorizácie		
Údaje platné k 20. 1. 2026 18:00:00						

Príloha č. 3

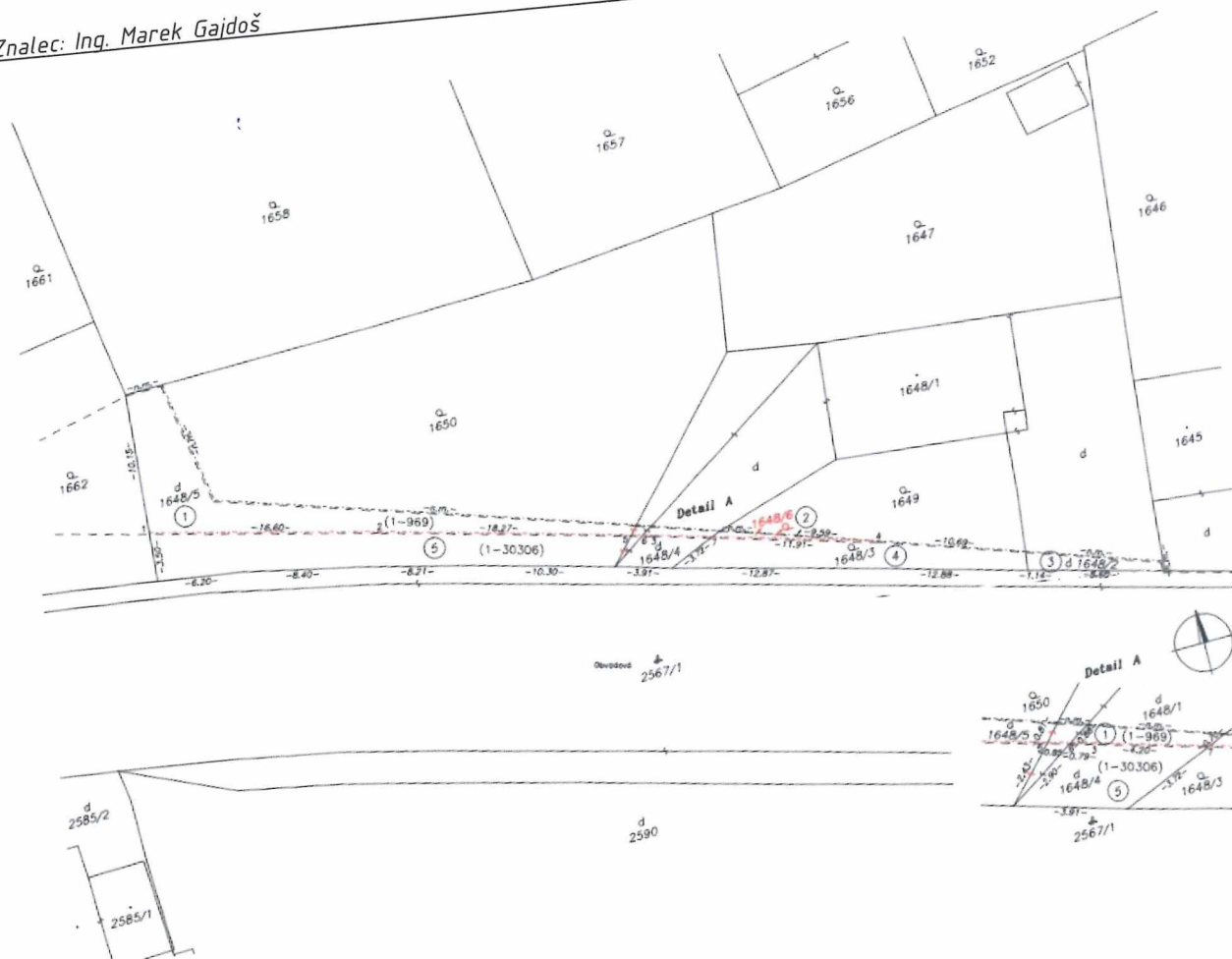
Návrh GP - Pracovná verzia

Geomrický plán je podkladom na práve GP, keď údaje doterajšieho stavu vzhľadom výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhovuje:		Kraj:	Oblasť:	Oblasť:
Ing. Michal Hrdka, PhD.		Žilinský	Ružomberok	Ružomberok
Turk 80		Kat. územie:	Číslo plánu:	Mapový list č.
Turk		Ružomberok	43303196-074/25	VCM
03483		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a určenie vlastnických práv k pozemkom C-KN p.č. 1648/2-8		
CO: 43303196				
Vyhovuje:		Autorizačná overť		Overť overť
Dátum:	Meno:	Dátum:	Meno:	Dátum:
27.08.2023	Ing. Michal Hrdka, PhD.			
Nová hranica bôj v prírode označená		Identifikácia a presnosť pozemkové areálu		Overť overť podľa § 8 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
naboj označená				
Záznam podrobného merania (meradiský náčrt) č.				
7834				
Smerom bôj označených číslami a celkové meradiské údaje sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii		Príloha a popis		Príloha a popis

1.2. 6.30 - 1997

Znalec: Ing. Marek Gajdoš



VÝKAZ VÝMER

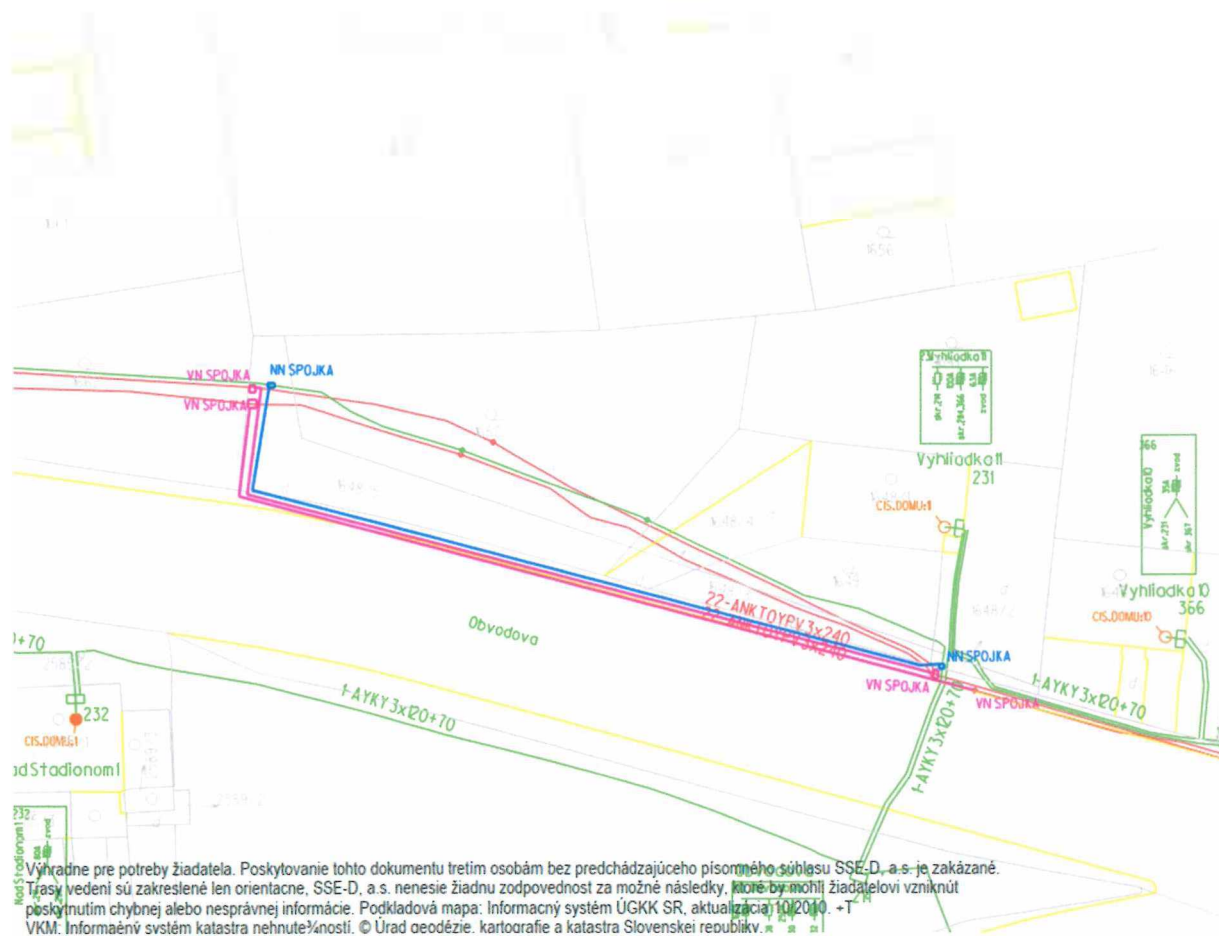
99/1

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, (ind. opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK číslo	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²	kód	
Stav právny															
18712	1-000			201	z.ú.	1	1848/1	92			1-000	108	z.ú.		Stavopri
						2	1848/2	3							
17033	1-30308			2712	zast.p.	2	1848/3	18			1-30308	5354	zast.p.		Stavopri
						4	1848/3	47							
						5	1848/4	101							
						3		1-30308	10	1848/2		10	zast.p. 18		Buľak Denis
						4		1-30308	47	1848/3		47	zahrada 4		Buľak Denis 1
						5		1-30308	101	1848/4		101	zast.p. 18		Buľak Denis
						1		1-000	92	1848/5		92	zast.p. 18		Buľak Denis
						2		1-000	3	1848/6		3	zahrada 4		Buľak Denis
Spolu:				2913				253		253			5913		
Stav podľa registra C KN															
				1848/2	18 zast.p.						1848/2	10	zast.p. 18		ako v stave právnom
				1848/3	50 zahrada						1848/3	47	zahrada 4		ako v stave právnom
											1848/6	3	zahrada 4		ako v stave právnom
				1848/4	18 zast.p.						1848/4	101	zast.p. 18		ako v stave právnom
				1848/5	18 zast.p.						1848/5	92	zast.p. 18		ako v stave právnom
Spolu:				253									253		

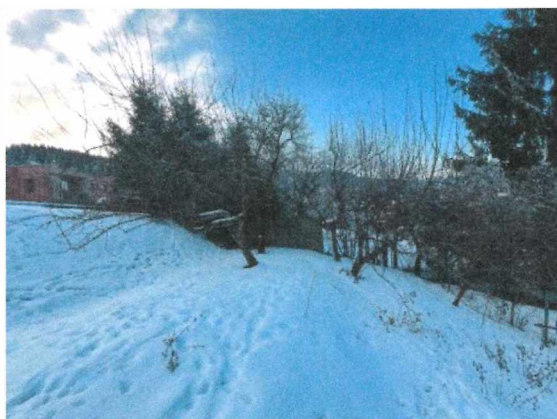
Legenda: kód spôsobu využitia
 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná náhka a výsadba zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

L. 6. 76 - 1847

Príloha č. 4



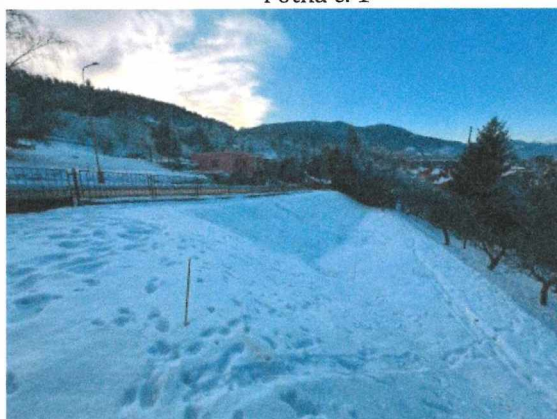
Príloha č. 5 - Fotodokumentácia



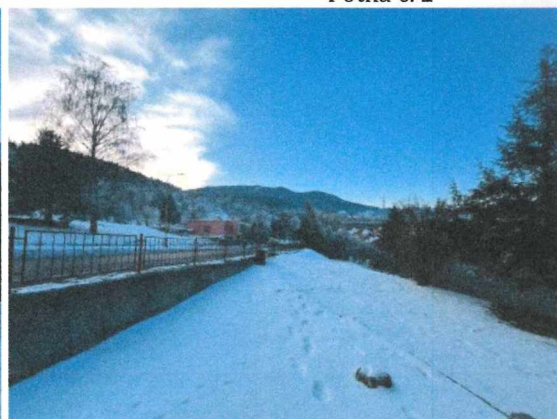
Fotka č. 1



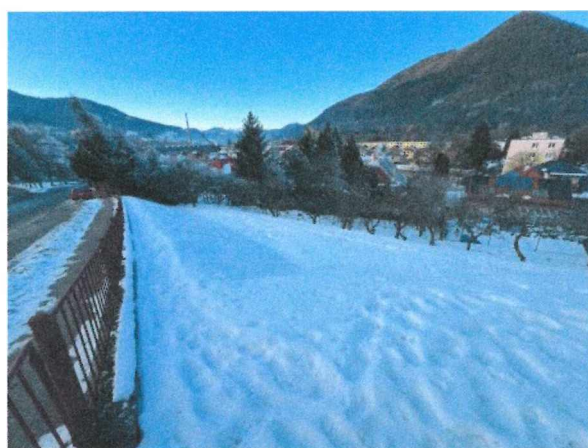
Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: 9/2026.

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