

Znalec: Ing. Iveta Pohančéníková, Raková 1383, 023 51 Raková
Evidenčné číslo v zozname znalcov MS SR: 914828

Zadávateľ: Poľnohospodárske družstvo, 034 71 Ludrová 419, okres Ružomberok
IČO 00195693
predseda Ing. Miroslav Štefček

Číslo spisu /objednávky: zo dňa 03.09.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 56/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy parcely CKN č. 15284/2 o výmere 4016 m² a parcely CKN č. 15285/2 o výmere 23106 m² zamerané GP č. 44388446-011/25 z parcely EKN č. 2-1433/1 a z parcely EKN č. 2-1417 evidované v LV č. 6678 vlastník Mesto Ružomberok k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok



Počet strán (z toho príloh): 24 (7)
Počet vyhotovení: 3 x rovnopis + CD-R
Archív znalca: 1

Raková 04.09.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky znaleckého posudku zo dňa 03.09.2026 mailom stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy

- parcely CKN č. 15284/2 o výmere 4016 m² druh pozemku Trvalý trávny porast zameranej geometrickým plánom č. 44388446-011/25 z parcely EKN č. 2-1433/1 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok umiestnenej mimo zastavaného územia obce,
- parcely CKN č. 15285/2 o výmere 23106 m² druh pozemku Trvalý trávny porast zameranej geometrickým plánom č. 44388446-011/25 z parcely EKN č. 2-1417 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok umiestnenej mimo zastavaného územia obce.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dobývania a výpočtu ročného nájmu.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

04.09.2026

(deň ukončenia prác na znaleckom posudku)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

19.09.2025

(deň obhliadky pozemkov rozhodujúci na zistenie stavu pozemkov)

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 03.09.2026 telefonicky
- GP č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025
- Územnoplánovacia informácia Mesta Ružomberok listom č. UHA-9854-47856/2025-EM zo dňa 12.09.2025 a dodatok mailom zo dňa 03.09.2026, že územnoplánovacia informácia je stále aktuálna

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok na parcelu EKN č. 1417 vyhotovený dňa 04.09.2026 cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok na parcelu EKN č. 1433/1 vyhotovený dňa 04.09.2026 cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Mapa, aplikácia MAPKA na parcelu EKN č. 2-1417 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
- Mapa, aplikácia MAPKA na parcelu EKN č. 2-1433/1 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
- Miestne šetrenie a fotodokumentácia lokality s pozemkami zo dňa 19.09.2025

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., 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
- Zákon NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z. z. – tabuľka s hodnotami ornej pôdy a trvalých trávnych porastov v jednotlivých obciach v SR
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z. o zaokrúhľovaní hodnôt

6.1 Použitá literatúra:

- MAJDÚCH D. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov. Bratislava: STU v Bratislave, 2006 ISBN 80-227-2433-5-STU, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva - Metodika na vypracovanie znaleckého posudku doporučené koeficienty STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva
- DŽATKO M. a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SR. MPVŽ, Bratislava, 1976

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota pozemku (VŠH_{poz})

Všeobecná hodnota pozemku je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom jej 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.

Jednotková východisková hodnota pozemku (VH_{ml})

Jednotková východisková hodnota pozemku – ornej pôdy a trvalého trávneho porastu sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu - zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov podľa prílohy č. 1

Koeficient polohovej diferenciácie (K_{pp})

Koeficient polohovej diferenciácie je podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku súčinom parciálnych koeficientov vyjadrujúcich rozhodujúce faktory na hodnotu poľnohospodárskej pôdy. K_{pp} zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory.

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:

Nie sú.

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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Metódu porovnávania pozemkov nemožno použiť, pretože podklady v rozsahu potrebnom na porovnanie nie sú dostupné pre túto lokalitu.

Výnosová metóda pre pozemky evidované ako poľnohospodárska pôda nie je použiteľná vzhľadom k tomu, že pozemky v danom stave a rozhodujúcom období pre ohodnotenie nedosahovali, resp. ani neboli schopné aktívne dosahovať výnos z prenájmu. Táto metóda sa využíva zvyčajne pri oceňovaní podnikov.

Metóda polohovej diferenciacie:

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

- Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkárskych osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (kompetencia znalca z odboru Stavebníctvo)
- Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast (kompetencia znalca z odboru Poľnohospodárstvo).

Všeobecná hodnota pozemku poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa osobitného zákona (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov- príloha č. 1) v závislosti od katastrálneho územia a okresu:

okr. Ružomberok	Kód KÚ	Názov k. ú.	Východisková hodnota v EUR/m ²
508	853801	Ružomberok	Trvalý trávny porast = 0,0265

K_{PD} - Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu: $K_{PD} = K_S \cdot K_1 \cdot K_P \cdot K_N \cdot K_V \cdot K_Z \cdot K_R$

kde

	názov koeficienta	Rozpätie hodnoty koeficienta:
K _S	- koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľn.pôdy	0,80 - 2,50
K ₁	- koeficient vyjadrujúci druh PP, pôdne zloženie	0,60 - 1,80
K _P	- koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy	0,60 - 1,40
K _N	- koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou	0,80 - 2,10
K _V	- koeficient vyjadrujúci využiteľnosť poľnohospod. pôdy	0,60 - 2,00
K _Z	- koeficient zvyšujúcich faktorov	1,00 - 3,00
K _R	- koeficient redukujúcich faktorov	0,50 - 1,00

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

- **Hodnotená parcela CKN č. 15284/2** k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
- Výmera 4016 m²
- Druh pozemku Trvalý trávny porast
- Umiestnenie mimo zastavaného územia obce Ružomberok
- **Zameraná z časti parcely EKN č. 2-1433/1 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok**
Geometrickým plánom č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025

- Vlastníci v LV č. 6678 časť pod B:

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

spoluvlastnícky podiel 1/1

- **Hodnotená parcela CKN č. 15285/2** k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
- Výmera 2 3106 m²
- Druh pozemku Trvalý trávny porast
- Umiestnenie mimo zastavaného územia obce Ružomberok
- **Zameraná z časti parcely EKN č. 2-1417 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok**
Geometrickým plánom č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025

- Vlastníci v LV č. 6678 časť pod B:

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

spoluvlastnícky podiel 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením lokality s pozemkami bola vykonaná znalcom dňa 19.09.2025 za účasti zástupcu Poľnohospodárskeho družstva Ludrová. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 19.09.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom doložený GP č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025, ktorým boli zamerané hodnotené parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2

e) Údaje katastra nehnuteľností:

viď LV č. 6678 a GP č. 44388446-011/25 v prílohách

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok

GP č.	Hodnotená parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]	Zameraná z parcely EKN č.	LVE č.
011/25	CKN č. 15284/2	Trvalý trávny porast	4016	2-1433/1	6678
011/25	CKN č. 15285/2	Trvalý trávny porast	2 3106	2-1417	6678
Spolu hodnotená výmera v m²			2 7122		

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 sú umiestnené v katastrálnom území Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský v miestnej časti Pod vrškami v lokalite nad lomom medzi katastrálnym územím Ružomberok a Ludrová. Parcely sa nachádzajú vo výraznom svahu mimo zastavaného územia obce a mimo zástavby vo voľnej prírode.

Umiestnenie lokality s parcelami k. ú. Ružomberok



umiestnenie parciel CKN č. 15284/2 a 15285/2



b) Analýza prístupu nehnuteľností:

Lokalita s hodnotenými parcelami je prístupná z centra obce Ludrová po obecnej komunikácii v smere k lomu. Samotné parcely nie sú bezprostredne prístupné zo žiadnej spevnenej komunikácie.

c) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 nie sú v súčasnosti podľa mojej obhliadky využívané na poľnohospodársku výrobu, čomu bráni porast samonáletu vzrastlých stromov a krovia.

d) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Obmedzenie vo využívaní parciel na poľnohospodársku výrobu vidím v ich umiestnení vo svahu, v neprístupnosti zo žiadnej spevnenej komunikácie a v samonálete stromov a krovia.

e) Územnoplánovacia informácia Mesta Ružomberok č. UHA-9854-47856/2025-EM zo dňa 12.09.2025:

Na základe informácie mesta konštatujem, že časti parciel EKN č. 2-1417 a EKN č. 2-1433/1, ktoré hodnotím a ktoré boli zamerané geometrickým plánom sú lokalizované vo funkčných plochách P- poľnohospodárska krajina – podhorské lúky a pasienky a sú v stave registra C druhom pozemku trvalý trávny porast, čo je záväzný druh pozemku.

celé znenie informácie – vid' príloha

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

§ 70 Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

(1) Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

(2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. **Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.** Hodnoverným a záväzným údajom katastra je aj výmera parcely, ak je určená v digitálnej forme obnovou katastrálneho operátu novým mapovaním vykonaným po účinnosti tohto zákona.

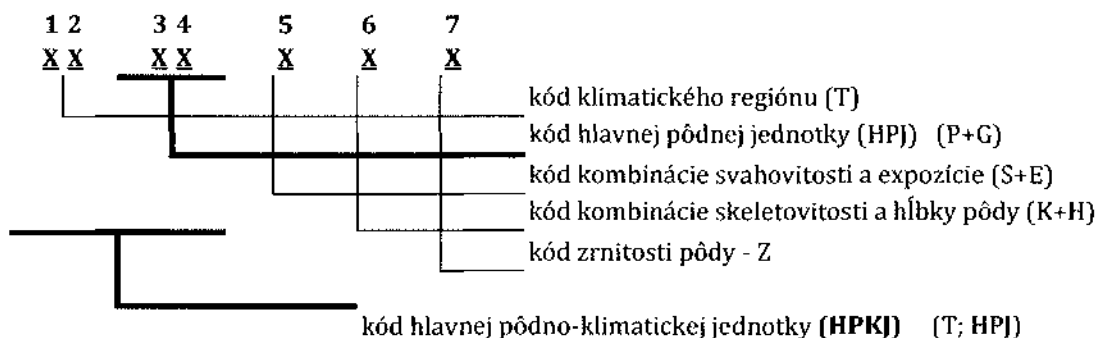
§ 71 Používanie záväzných údajov katastra

(1) Závazné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach.

(2) Závazné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

(3) Údaje katastra, ktorých hodnotnosť je vyvrátená, sa nesmú používať.

f) Analýza pozemku podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky – BPEJ:



Parcela CKN č. 15284/2 (ako časť parcely EKN č. 2-1433/1) a parcela CKN č. 15285/2 (ako časť parcely EKN č. 2-1417) k. ú. Ružomberok boli zaradené do bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky BPEJ 0992985

Charakteristika BPEJ 0992 - 9. trieda kvality poľnohospodárskej pôdy

HPJ Hlavná pôdna jednotka 92: RAm – rendziny modálne, na výrazných svahoch 12°- 25°, stredne ťažké až ťažké, lokálne veľmi ťažké

HPKJ 0992 Klimatický región T 09 – chladný, vlhký

Svahovitosť (S) + Expozícia (E), Kamenitosť (K) + Hĺbka pôdy (H)

S+E, K+H

- | | | |
|-----------|---|---|
| S – 5 | = | 12°- 25° výrazný svah |
| E – 3 | = | severná expozícia |
| K – 2,3 | = | stredne až silno skeletovité pôdy, obsah skeletu 25%-50%, až nad 50% |
| H – 0,1,2 | = | plytké až hlboké pôdy |
| Z – | = | zrornosť – piesočnatohlinité -t (názov podľa obrábatelnosti pôdy)
hlinopiesočnaté 10 - 20 % obsahu častíc (druh pôdy podľa Nováka) |



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotená parcela CKN č. 15284/2 má výmeru 4016 m², druh pozemku Trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský. Zameraná bola z časti parcely EKN č. 2-1433/1 evidovanej v LV č. 6678 vlastníkom Mesto Ružomberok geometrickým plánom č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025.

Hodnotená parcela CKN č. 15285/2 má výmeru 23106 m², druh pozemku Trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský. Zameraná bola z časti parcely EKN č. 2-1417 evidovanej v LV č. 6678 vlastníkom Mesto Ružomberok geometrickým plánom č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.02.2025 pod č. G1-45/2025.

Umiestnené sú v miestnej časti Pod vrškami v lokalite v okolí lomu medzi katastrálnym územím Ružomberok a Ludrová. Parcely sa nachádzajú vo výraznom svahu mimo akékoľvek zástavby, vo voľnej prírode.

Lokalita s hodnotenými parcelami je prístupná z centra obce Ludrová po obecnej komunikácii v smere k lomu. Samotné parcely nie sú bezprostredne prístupné zo žiadnej komunikácie. Nie sú oplotené.

Parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 nie sú v súčasnosti podľa mojej obhliadky využívané na poľnohospodársku výrobu, čomu bráni porast samonáletu vzrastlých stromov a krovia.

Obmedzenie vo využívaní parciel na poľnohospodársku výrobu vidím v ich umiestnení vo svahu, v neprístupnosti zo žiadnej komunikácie a v samonálete stromov a krovia. Na základe informácie mesta konštatujem, že časti parciel EKN č. 2-1417 a EKN č. 2-1433/1 a to parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2, ktoré hodnotím a ktoré boli zamerané GP sú lokalizované vo funkčných plochách P- poľnohospodárska krajina – podhorské lúky a pasienky a sú v stave registra C druhom pozemku trvalý trávny porast, čo je záväzný druh pozemku.

Pôda je veľmi málo produkčná zaradená do 9. skupiny kvality pôdy podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek BPEJ 0992985.

Ohodnotenie ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciácie bude tiež vykonané v závislosti od druhu pozemku v súbore C-KN s prihliadnutím na druh pozemku v čase obhliadky znalca, v závislosti od hodnoty BPEJ, od vlastností pôdy, výmery, tvaru, z hľadiska na momentálnu produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde a environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

príloha č. 3 časti E bod E. 3: E.3.1 Pozemky E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast

okr. Ružomberok	Kód KÚ	Názov k. ú.	Východisková hodnota v EUR/m ²
508	853 801	Ružomberok	Trvalý trávny porast = 0,0265

2.1.1.2 Stanovenie koeficienta polohovej diferenciácie:

V súlade so skutkovým stavom hodnotených pozemkov parcely CKN č. 15284/2 a parcely CKN č. 15285/2 k. ú. Ružomberok stanovujem po obhliadke a na základe dostupných podkladových materiálov koeficienty nasledovne:

Označenie a názov koeficienta	Popis situácie - hodnotenie	Hodnota koeficienta
k_s koeficient produkčnej schopnosti pôdy	1. rozpätie koeficienta 0,80 - 1,20 9. skupina kvality pôdy podľa kódu BPEJ 0992985 - veľmi málo produkčné pôdy	1,20
k_1 koeficient vyjadrujúci druh PP, pôdne zloženie	3.,5. rozpätie koeficienta 0,80 - 1,20 piesočnatohlinité pôdy, stredne až silno skeletovité	1,20
k_p koeficient polohy pôdy	3. rozpätie koeficienta 0,70 - 0,90 Pozemky na výraznom svahu	0,90
k_N koeficient trhu s pôdou	2. rozpätie koeficienta 0,90 - 1,10 Požiadavky sú v rovnováhe s ponukou	1,10
k_v koeficient využiteľnosti poľn. pôdy	2. rozpätie koeficienta 0,80 - 1,00 Pôda vyžaduje úpravy na využívanie na poľn. výrobu	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	rozpätie koeficienta 1,00 - 3,00 v blízkosti lomu, možnosť vyššieho využitia	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	rozpätie koeficienta 0,40 - 1,00 neprístupné po spevnenej komunikácii, nevhodný tvar, samonálet	0,90
	K_{PD} Koeficient polohovej diferenciácie $K_{PD} = k_s * k_1 * k_p * k_N * k_v * k_z * k_R$	3,84912

2.1.1.3 JEDNOTKOVÁ HODNOTA PARCEL CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 k. ú. RUŽOMBEROK

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,20 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 3,00 * 0,90$	3,84912
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 0,0265 \text{ €/m}^2 * 3,84912$	0,10 €/m²

2.1.1.4 VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely CKN č. 15284/2 Trvalý trávny porast	$4016 \text{ m}^2 * 0,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	401,60
parcely CKN č. 15285/2 Trvalý trávny porast	$23106 \text{ m}^2 * 0,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2310,60

Všeobecná hodnota parcely CKN č. 15284/2 o výmere 4016 m² k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský **= zaokrúhlene 402 EUR** Slovom štyristodva EUR

Všeobecná hodnota parcely CKN č. 15285/2 o výmere 23106 m² k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský **= zaokrúhlene 2311 EUR** Slovom dvetisíctristojedna EUR

1 m² = 0,10 EUR

III. ZÁVER

ÚLOHA

Na základe objednávky znaleckého posudku zo dňa 16.09.2025 mailom stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy

- parcely CKN č. 15284/2 o výmere 4016 m² druh pozemku Trvalý trávny porast zameranej geometrickým plánom č. 44388446-011/25 z parcely EKN č. 2-1433/1 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok umiestnenej mimo zastavaného územia obce,
- parcely CKN č. 15285/2 o výmere 23106 m² druh pozemku Trvalý trávny porast zameranej geometrickým plánom č. 44388446-011/25 z parcely EKN č. 2-1417 evidovanej v LV č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok umiestnenej mimo zastavaného územia obce.

ODPOVEĎ

Všeobecná hodnota nehnuteľností parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Je uvedená v nasledovnej rekapitulácii. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je v posudku ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie. Parcely hodnotím ako druh pozemku trvalé trávne porasty neurčený územným plánom obce na výstavbu.

Všeobecná hodnota nehnuteľností je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky parcely znalcom dňa 19.09.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely CKN č. 15284/2 Trvalý trávny porast	4016 m ² * 0,10 €/m ² * 1/1	401,60
parcely CKN č. 15285/2 Trvalý trávny porast	23106 m ² * 0,10 €/m ² * 1/1	2310,60

Všeobecná hodnota parcely CKN č. 15284/2 o výmere 4016 m² k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský = **zaokrúhlene 402 EUR** slovom štyristodva EUR

Všeobecná hodnota parcely CKN č. 15285/2 o výmere 23106 m² k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok kraj Žilinský = **zaokrúhlene 2311 EUR** slovom dvetisícristojedenásť EUR

1 m² = 0,10 EUR

Raková dňa 04.09.2026

Ing. Iveta Pohančeníková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok na parcelu EKN č. 1417 vyhotovený dňa 04.09.2026 cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6678 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok na parcelu EKN č. 1433/1 vyhotovený dňa 04.09.2026 cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
3. Mapa, aplikácia MAPKA na parcelu EKN č. 2-1417 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
4. Mapa, aplikácia MAPKA na parcelu EKN č. 2-1433/1 k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok
5. GP č. 44388446-011/25 vyhotoviteľ GEO s. r. o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, Ružomberok, overený Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 21.05.2025 pod č. G1-45/2025
6. Územnoplánovacia informácia Mesta Ružomberok listom č. UHA-9854-47856/2025-EM zo dňa 12.09.2025 a dodatok mailom zo dňa 03.09.2026, že územnoplánovacia informácia je stále aktuálna
7. Fotodokumentácia poľnohospodárskej pôdy parcely CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 zo dňa 19.09.2025

Počet príloh: 7 strán príloh: 12

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 4.9.2026
 Čas vyhotovenia : 11:03:55
 Údaje platné k : 3.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6678 ČIASŤ ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1417	42246	Trvalý trávny porast	2	1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

2 BIELY POTOK

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Nám.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
 Obec : 510998 Ružomberok
 Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 4.9.2026
 Čas vyhotovenia : 11:05:00
 Údaje platné k : 3.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6678 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1433/1	332133	Trvalý trávny porast	2	1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

2 BIELY POTOK

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

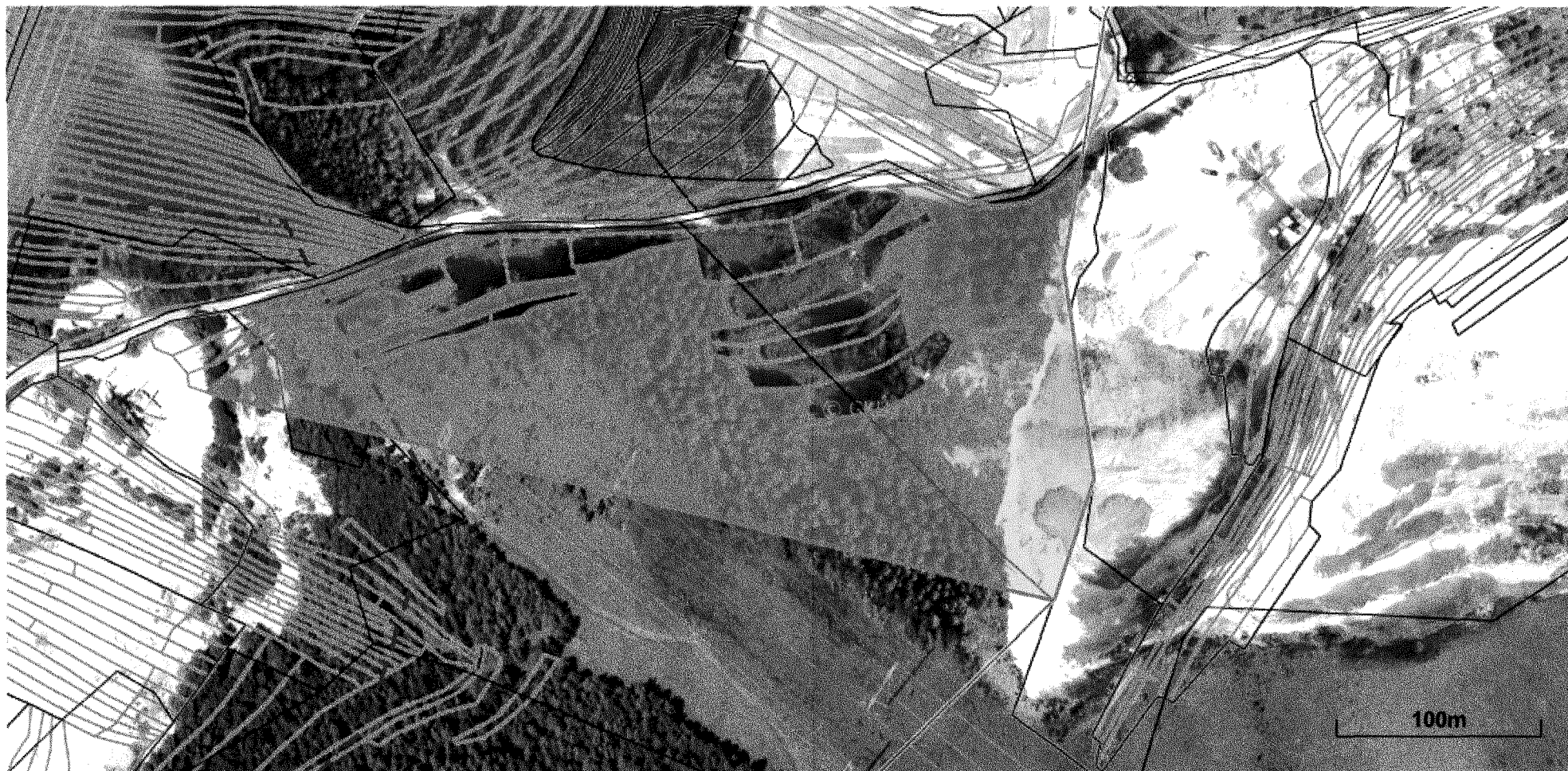
Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Parcela registra E, 2-1417

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

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.

Parcela registra E, 2-1433/1

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok



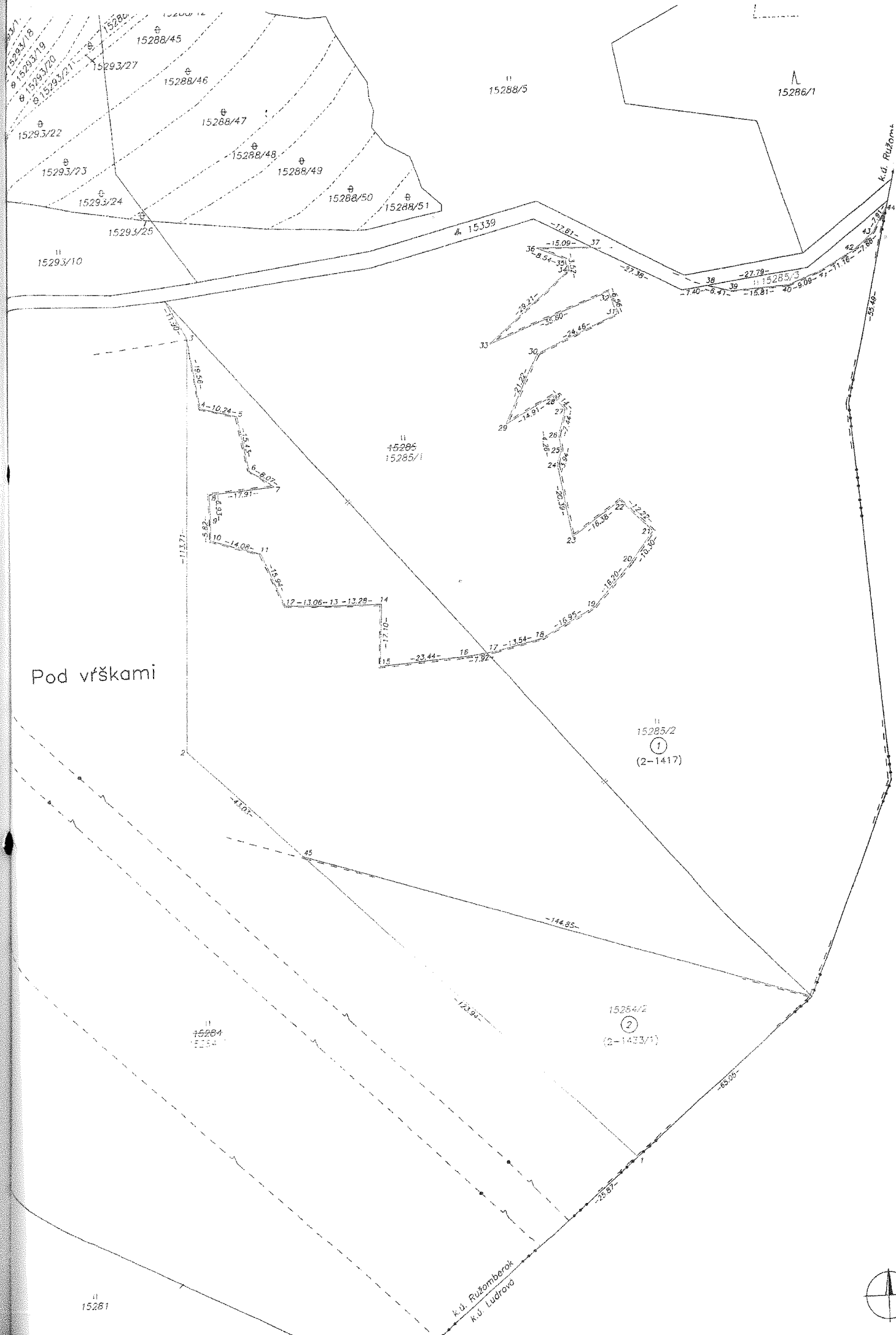
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

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.

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

Vyhotovitel  iGEO S.R.O. Geodetická kancelária Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok IČO: 44 399 446, IČ DPH SK202268232 Tel.: +421 905 938 507, +421 908 019 120 www.igeo.sk		Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok
Kat. územie Ružomberok		Číslo plánu 44388446-011/25	Mapový list č. Ružomberok 1-7/24	
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom C-KN p.č.15284/2, 15285/2				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika HLAVATÁ
Dňa: 24.01.2025	Meno: Ing. Timotej Buroš	Dňa: 25.01.2025	Meno: Ing. Zuzana Štefandová	Dňa: 21-02-2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosti a prenosy zodpovedá predpisom		Číslo: 01-45/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7511		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



VÝKAZ VÝMER

str. 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, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny															
6678	2-1417		4	2246	t.t.p.	1	15285/2	23106			(2-1417	1	9140	t.t.p.)	Doterajší
6678	2-1433/1		33	2133	t.t.p.	2	15284/2	4016			(2-1433/1	32	8117	t.t.p.)	Doterajší
						2		2-1433/1	4016	15284/2		4016	t.t.p. 7		PD Ludrová
						1		2-1417	23106	15285/2	2	3106	t.t.p. 7		PD Ludrová
Spolu:			37	4379				27122		27122		37	4379		
Stav podľa registra C KN															
		15284	6	7113	t.t.p.					15284/1	5	1893	t.t.p. 7		Doterajší
										15284/2		4016	t.t.p. 7		ako v stave právnom
		15285	2	1959	t.t.p.					15285/1		9885	t.t.p. 7		Doterajší
										15285/2	2	3106	t.t.p. 7		ako v stave právnom
										15285/3		172	t.t.p. 7		Doterajší
Spolu:			8	9072								8	9072		
Legenda: kód spôsobu využívania 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast															



Mesto Ružomberok

Poľnohospodárske družstvo Ludrová

Ludrová 419

LUDROVÁ 034 71

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Ružomberok
11.09.2025	UHA-9854-47856/2025-EM	Ing. E. Maďarová	12.09.2025

Vec

Odpoveď na žiadosť o vydanie územnoplánovacej informácie

Dňa 12.02.2025 bola na mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta podaná žiadosť zaevidovaná pod evidenčným číslom 47822/2025 od spoločnosti **Poľnohospodárske družstvo Ludrová; Ludrová 419; Ludrová 034 71 IČO 00195 693** k pozemkom parc. č. 2-1417, a 2-1433/1, , reg. E-KN v , k. ú. Ružomberok.

Žiadosť bola podaná za účelom zistenia právneho stavu.

Na základe predloženej žiadosti, mesto Ružomberok, útvar hlavného architekta, vydáva v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021, 7/2023, 8/2023 a 8/2024 o záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

Územie, v ktorom sa nachádzajú vyššie uvedené pozemky parc.č. E-KN 2-1417 sú v zmysle platného územného plánu mesta lokalizované vo funkčných plochách

1, **V1 - plochy výroby - ťažba nerastných surovín,**

Prípustné funkcie: zariadenia pre ťažbu nerastných surovín, plochy dopravného a technického vybavenia.

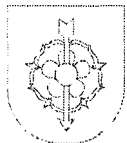
Nepripustné funkcie: bývanie, zariadenia občianskeho vybavenia, rekreácie a športu (okrem drobných zariadení pre potreby osôb pracujúcich v prevádzkach umiestnených na ploche V1).

Doplňujúce ustanovenia: parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov a zamestnancov riešiť na vlastnom pozemku; riešiť problematiku zvýšenej hlučnosti a prašnosti tak, aby negatívne vplyvy ťažby surovín na okolité funkčné plochy boli minimalizované.

2, **P3 - poľnohospodárska krajina - podhorské lúky a pasienky**

Prípustné funkcie: činnosti spojené s obhospodarovaním trvalých trávnych porastov v podhorských polohách, líniové inžinierske siete, účelové komunikácie.

Nepripustné funkcie: akákoľvek zástavba, činnosti s nepriaznivým vplyvom na kvalitu pôdy.



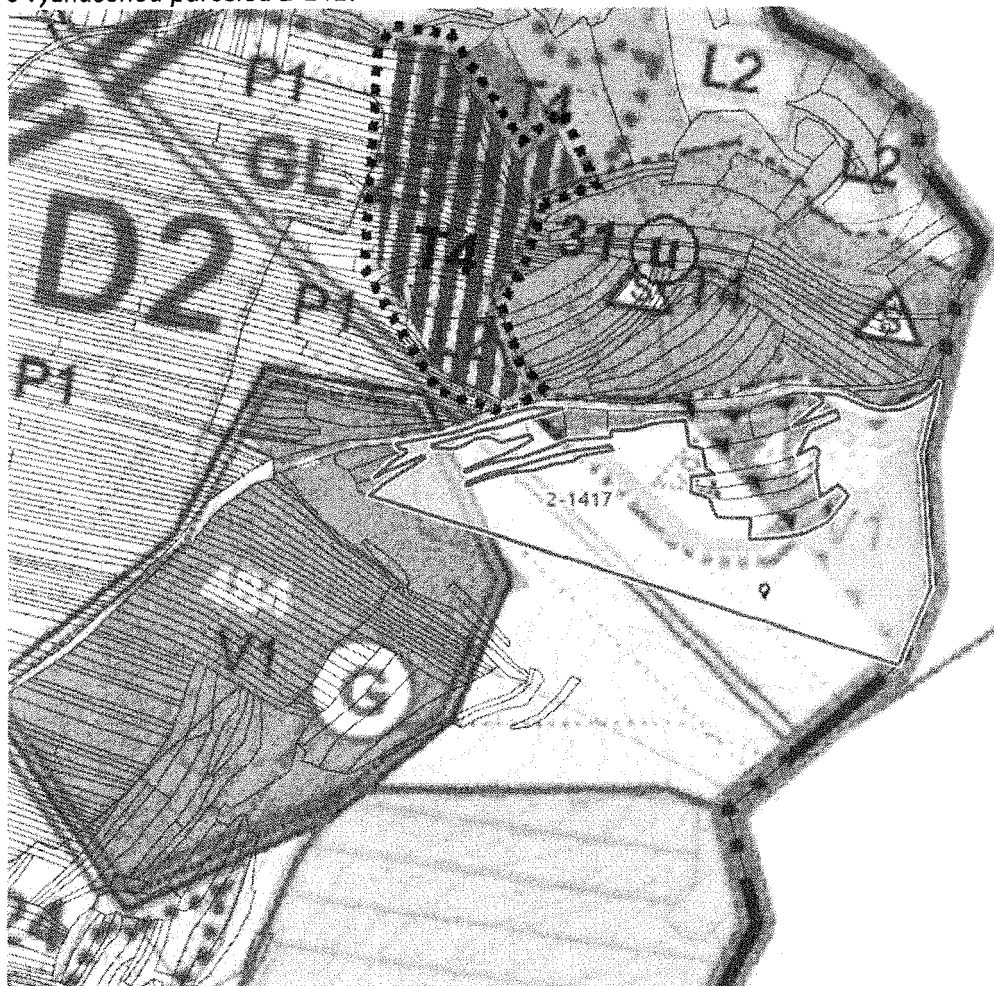
Na parcele sa nachádza:

Dobývacie územie V1,

Skláda S

Infraštruktúra VN 2x400 kW V406/V461 vysoké napätie s ochranným pásmom

Obr. č. 1: Výrez grafickej časti platného územného plánu mesta ružomberok s vyznačením riešeného územia s vyznačenou parcelou 2-1417



Územie, v ktorom sa nachádzajú vyššie uvedené pozemky parc.č. E-KN 2-1433/1 sú v zmysle platného územného plánu mesta lokalizované vo funkčných plochách

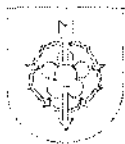
1, **V1 - plochy výroby - ťažba nerastných surovín.**

Prípustné funkcie: zariadenia pre ťažbu nerastných surovín, plochy dopravného a technického vybavenia.

Nepripustné funkcie: bývanie, zariadenia občianskeho vybavenia, rekreácie a športu (okrem drobných zariadení pre potreby osôb pracujúcich v prevádzkach umiestnených na ploche V1).

Doplňujúce ustanovenia: parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov a zamestnancov riešiť na vlastnom pozemku; riešiť problematiku zvýšenej hlučnosti a prašnosti tak, aby negatívne vplyvy ťažby surovín na okolité funkčné plochy boli minimalizované.

2, **P3 - poľnohospodárska krajina - podhorské lúky a pasienky**



Prípustné funkcie: činnosti spojené s obhospodarovaním trvalých trávnych porastov v podhorských polohách, líniové inžinierske siete, účelové komunikácie.

Nepripustné funkcie: akákoľvek zástavba, činnosti s nepriaznivým vplyvom na kvalitu pôdy.

3. L2 - lesná krajina - lesy ochranné

Prípustné funkcie: pri obhospodarovaní ochranných lesov vychádzať z platných LHP pre LHC Biely Potok a LHC Hubová; pohybové rekreačné aktivity (značkové turistické a cyklistické trasy), zber liečivých rastlín a lesných plodov v primeranom rozsahu a mimo legislatívne chránených území.

Nepripustné funkcie: činnosti uvedené v § 31 zákona č. 326/2005 o lesoch.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu novej výstavby rešpektovať ochranné pásmo lesa v súlade s ustanovením § 10 ods.1) zákona č. 326/2005 Z.z.

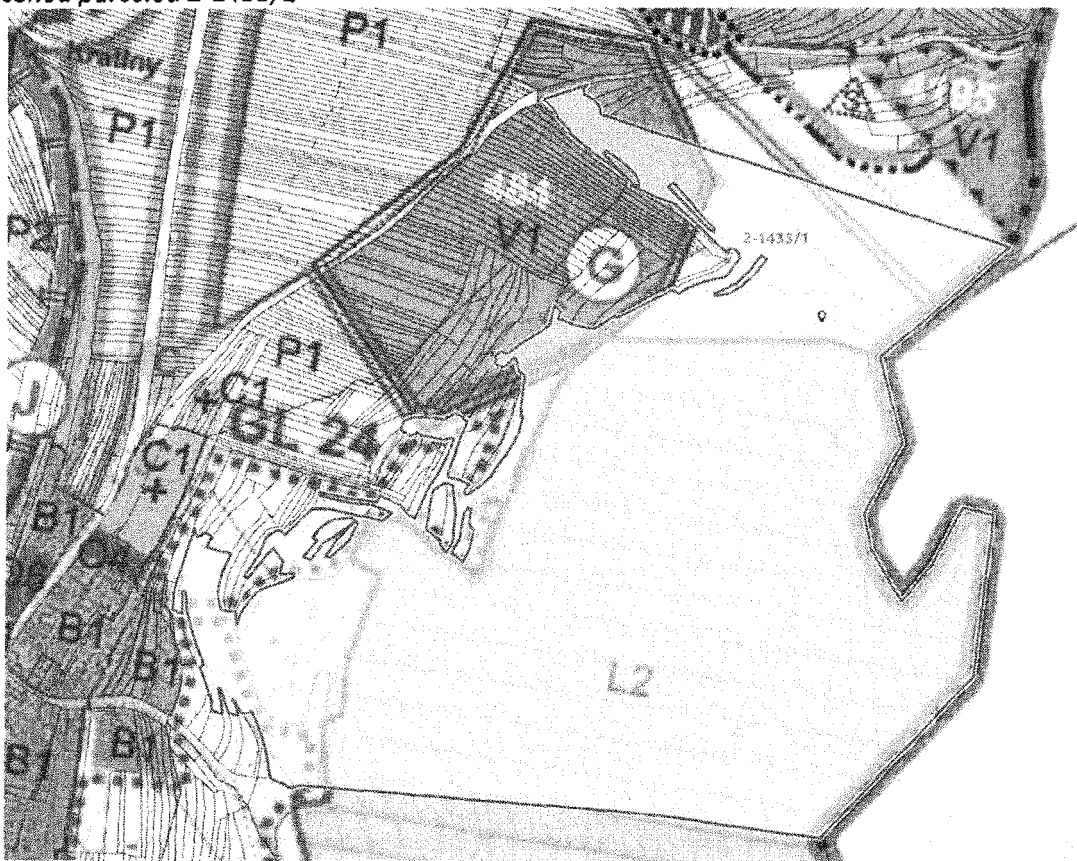
Na parcele sa nachádza:

Dobývacie územie V1,

Genofondová lokalita GL 24

Infraštruktúra VN 2x400 kW V406/V461 vysoké napätie s ochranným pásmom

Obr. č. 2 : Výrez z územného plánu mesta Ružomberok s vyznačením pozemkov, ktoré sú predmetom žiadosti
S vyznačenou parcelou 2-1433/1



ZDIELAŤ MAPU SLEDovať

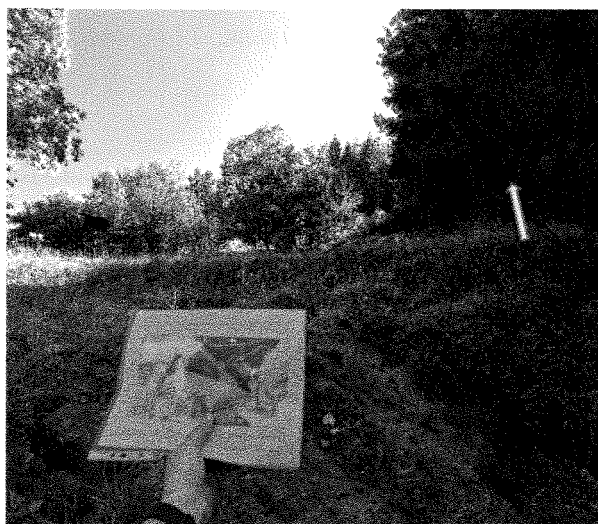
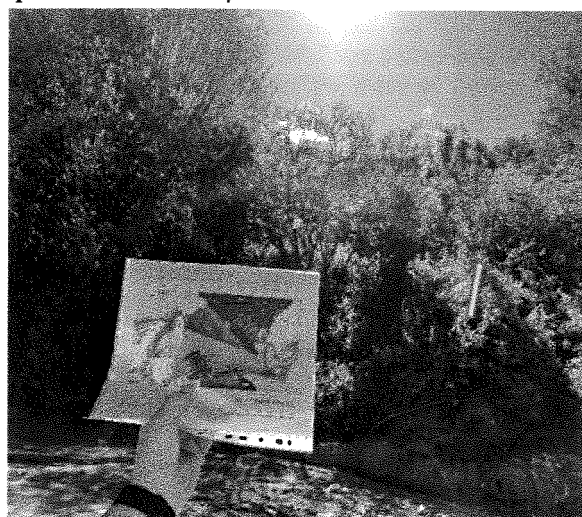
S pozdravom

Mgr. Art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta

Príloha: 1x legenda k výkresu Územného plánu mesta Ružomberok

Fotodokumentácia

poľnohospodárskej pôdy parciel CKN č. 15284/2 a CKN č. 15285/2 evidované ako trvalé trávne porasty k. ú. Ružomberok obec Ružomberok okres Ružomberok vyhotovená znalcom dňa 19.09.2025 k znaleckému posudku číslo 56/2026



Okolie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Poľnohospodárstvo, odvetví Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, pod evidenčným číslom 914828.

Znalecký posudok je zapísaný v elektronickom denníku znalca (EDZ) pod číslom 56/ 2026.

V zmysle zákona č. 160/2015 § 209 (civilný sporový poriadok) prehlasujem, že predmetný znalecký posudok má všetky zákonom predpísané náležitosti, postupovala som pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký úkon súdom ustanoveného znalca. Som si vedomá následkov vedome nepravdivého posudku.

v Rakovej dňa 04.09.2026

