

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel:

Zadávateľ: Mesto Ružomberok, Nám. A.Hlinku 1098/1, PSČ 034 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 20251300 zo dňa 07.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 204/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN par.č. 14888/2, par.č. 14888/3, par.č. 14888/4, par.č. 14888/6, par.č. 15455/3 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel vyhlásenia Obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN par.č. 14888/2, par.č. 14888/3, par.č. 14888/4, par.č. 14888/6 „ par.č. 15455/3 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

vyhlásenie Obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.08.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

• Objednávka
• Územnoplánovacia informácia
• Tabuľka z územného plánu

b) Podklady získané znalcom:

• Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 16.8.2025, vytvorený cez katastrálny portál
• Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 14888/3 k. ú. Ružomberok zo dňa 16.8.2025 vytvorená cez katastrálny portál
• Fotodokumentácia
• 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
• Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
• Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
• Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
• Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
• 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)
• Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou 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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 14888/2 ostatná plocha o výmere 34 m²

parc. č. 14888/3 ostatná plocha o výmere 134 m²

parc. č.14888/4 trvalý trávny porast o výmere 26 m²

parc. č.14888/6 trvalý trávny porast o výmere 1151 m²

parc. č.15455/3 ostatná plocha o výmere 96 m²

B. Vlastníci:

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok PSČ 034 01 SR IČO 315737
spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

sú uvedené v liste vlastníctva č. 4101

C. Ťarchy:

sú uvedené v liste vlastníctva č. 4101

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.08.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.08.2025

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotený je pozemok, technická dokumentácia sa nespracováva. Porovnávaný bol výpis z listu vlastníctva, a katastrálna mapa. Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotený pozemok je vo fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky sú evidované v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok a sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou

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

parc. č. 14888/2 ostatná plocha o výmere 34 m²

parc. č. 14888/3 ostatná plocha o výmere 134 m²

parc. č. 14888/4 trvalý trávny porast o výmere 26 m²

parc. č. 14888/6 trvalý trávny porast o výmere 1151 m²

parc. č. 15455/3 ostatná plocha o výmere 96 m²

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

ostatné pozemky a stavby okrem hodnotených evidovaných v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): www.ruzomberok.sk

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V_{\text{ŠPOZ}} = M * V_{\text{ŠMJ}}$$

M - výmera pozemku v m²

V_{ŠMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}$$

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{D}} * k_{\text{p}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}} * k_{\text{r}}$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

kp - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

ki - koeficient druhu pozemku

kz - koeficient povyšujúcich faktorov

kr- koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 LV č. 4101**POPIS**

Pozemky ležia podľa listu vlastníctva mimo zastavaného územia mesta Ružomberok v miestnej časti Biely Potok, pri Kolibe pod Vlkolíncom. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Podľa internetovej stránky má 26 794 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Na par.č. 14888/3 stojí predajný stánok a štrkové parkovisko, po par.č. 14888/2a 14888/3 prístup k stánku, parcela 14888/6 je situovaná južne od stánku a je zarastená trávou a krovím, parcela 15455/3 je pozemok vedľa cesty E 77. Podľa platného územného plánu mesta, spadajú do funkčnej plochy R7, teda plochy agroturistiky s prevahou rekreačných objektov a súvisiacimi poľnohospodárskymi plochami. Dostupnosť do centra

mesta je do 10 minút cesty autom, k zastávke autobusu do 10 minút cesty peši. V okolí sú rodinné domy a Koliba pod Vlkolíncom. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú a rekreačnú. V mieste je rozvod elektrickej energie a verejného vodovodu. Vedľa pozemkov je vedená cesta medzinárodná cesty E 77 s vysokou intenzitou dopravy. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14888/2	ostatná plocha	34,00	1/1	34,00
14888/3	ostatná plocha	134,00	1/1	134,00
14888/4	trvalý tráv. porast	26,00	1/1	26,00
14888/6	trvalý tráv. porast	1151,00	1/1	1151,00
15455/3	ostatná plocha	96,00	1/1	96,00
Spolu výmera				1 441,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:V_{HM} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3., obytné zóny na predmestiach 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, -	1,00
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	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, dopravy v obytných oblastiach	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 0,85$	3,9780
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9780$	39,62 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 14888/2	$34,00 \text{ m}^2 * 39,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 347,08
parcela č. 14888/3	$134,00 \text{ m}^2 * 39,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 309,08
parcela č. 14888/4	$26,00 \text{ m}^2 * 39,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 030,12
parcela č. 14888/6	$1 151,00 \text{ m}^2 * 39,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	45 602,62
parcela č. 15455/3	$96,00 \text{ m}^2 * 39,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 803,52
Spolu		57 092,42

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
LV č. 4101 - parc. č. 14888/2 (34 m ²)	1 347,08
LV č. 4101 - parc. č. 14888/3 (134 m ²)	5 309,08
LV č. 4101 - parc. č. 14888/4 (26 m ²)	1 030,12
LV č. 4101 - parc. č. 14888/6 (1 151 m ²)	45 602,62
LV č. 4101 - parc. č. 15455/3 (96 m ²)	3 803,52
Spolu pozemky (1 441,00 m²)	57 092,42
Všeobecná hodnota celkom	57 092,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	57 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatsedemtisícsto Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 19.08.2025

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 4101
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Územnoplánovacia informácia
4. Tabuľka z územného plánu
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 204/2025

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

Dolný Kubín dňa 19.08.2025

Ing. Marián PILKA