

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

Tel:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č 20251425 zo dňa 26.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 210/2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN par.č. 6420/25 a pozemku C KN par.č.6424/11
v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel , uzatvorenia zámennej zmluvy, .

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN par.č. 6420/25 a pozemku C KN par.č.6424/11 v k.ú. Ružomberok obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie zámennej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.08.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

•Objednávka
•Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. ,6420/25 ,6424/11 vyhotovený Ing. Burošom č. plánu 44388446-172/25 dňa 21.08.2025

b) Podklady získané znalcom:

•Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál
•Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 21971 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál
•Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 6420/11 k. ú. Ružomberok zo dňa 25.8.2025 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)
•Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
•Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
•Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
•STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
•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 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:

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. Porovnávací 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:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti 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. 6424/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 681 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

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 21971 v k. ú. Ružomberok V
popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 6420/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8751 m²

B. Vlastníci:

1 CPI Retailis ROSA ss.r.o. Mostová 34 Ružomberok , PSČ 034 01 SR IČO 48263222
spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

sú uvedené v liste vlastníctva č. 21971 sa netýkajú hodnoteného pozemku

C. Ťarchy:

sú uvedené v liste vlastníctva č. 21971 sa netýkajú hodnoteného pozemku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.08.2025

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotený je pozemok , technická dokumentácia sa nespracováva. Porovnávané boli výpisy z listu vlastníctva, a katastrálna mapa . Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku . Pohľad na hodnotené pozemky je vo fotodokumentácii .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok C KN par.č. 6424/9 je evidovaný v liste vlastníctva č 4101 k.ú. Ružomberok, pozemok C KN par.č. 6420/11 je evidovaný v liste vlastníctva č. 21971 k.ú. Ružomberok. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape. Geometrickým plánom č. 44388446-172/25 bola z pôvodnej parcely 6424/9 vytvorená nová parcela 6424/9 a 6424/11. Z pôvodnej parcely 6420/11 bola vytvorená nová parcela 6420/11 a par.č. 6420/25. Stav zakreslený v geometrickom pláne nie je v súčasnosti evidovaný v popisných ani geodetických údajoch katastra

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

Pozemky:

- parc. č. 6424/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133 m²
- parc. č. 6420/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

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

nie sú

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

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}}$$

M - výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

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

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

k_p - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 GP 172/25

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok mimo centra pri obchodnom centre CITY MARKET. 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. Pozemok par.č. 6420/25 leží s časti pred plavárňou s časti medzi plavárňou a bytovým domom súp.č. 472 a s časti pred bytovým domom súp.č. 472. Na časti pozemku je spevnená plocha, časť je zarastená trávou a na časti je nespevnená plocha. Pozemok par.č. 6424/11 leží vedľa Poľnej ulice pred polyfunkčným objektom súp.č. 5566. Na pozemku je spevnená plocha. K zastávke MHD je do 5 minút cesty peši, k železničnej a autobusovej stanici je do 10 minút cesty peši. V okolí sú bytové domy, obchodné centrum a, polyfunkčné objekty. Z hľadiska polohy v meste ide o obchodnú a byty. V mieste je rozvod elektrickej energie a verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6420/25	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
6424/11	zastavaná plocha a nádvorie	133,00	1/1	133,00
Spolu výmera				238,00

Obec:
Východisková hodnota:

Ružomberok
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	6. - , - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru	1,10
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, kanalizácie)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,7915
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,7915$	57,68 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 6420/25	$105,00 \text{ m}^2 * 57,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 056,40
parcela č. 6424/11	$133,00 \text{ m}^2 * 57,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 671,44
Spolu		13 727,84

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
GP 172/25 - parc. č. 6420/25 (105 m ²)	6 056,40
GP 172/25 - parc. č. 6424/11 (133 m ²)	7 671,44
Spolu pozemky (238,00 m²)	13 727,84
Všeobecná hodnota celkom	13 727,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisíc sedemsto Eur	

V Dolnom Kubíne dňa 27.08.2025

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 4101
3. List vlastníctva č.21971
4. Kópia z katastrálnej mapy
5. Geometrický plán
6. 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 210/2025

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

Dolný Kubín dňa 27.08.2025

Ing. Marián PILKA