

Znalec:

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

Zadávateľ:

Pol'nohospodárske družstvo, 034 71 Ludrová 419, okres Ružomberok
IČO 00195693
predseda Ing. Miroslav Štefček

Číslo spisu /objednávky:

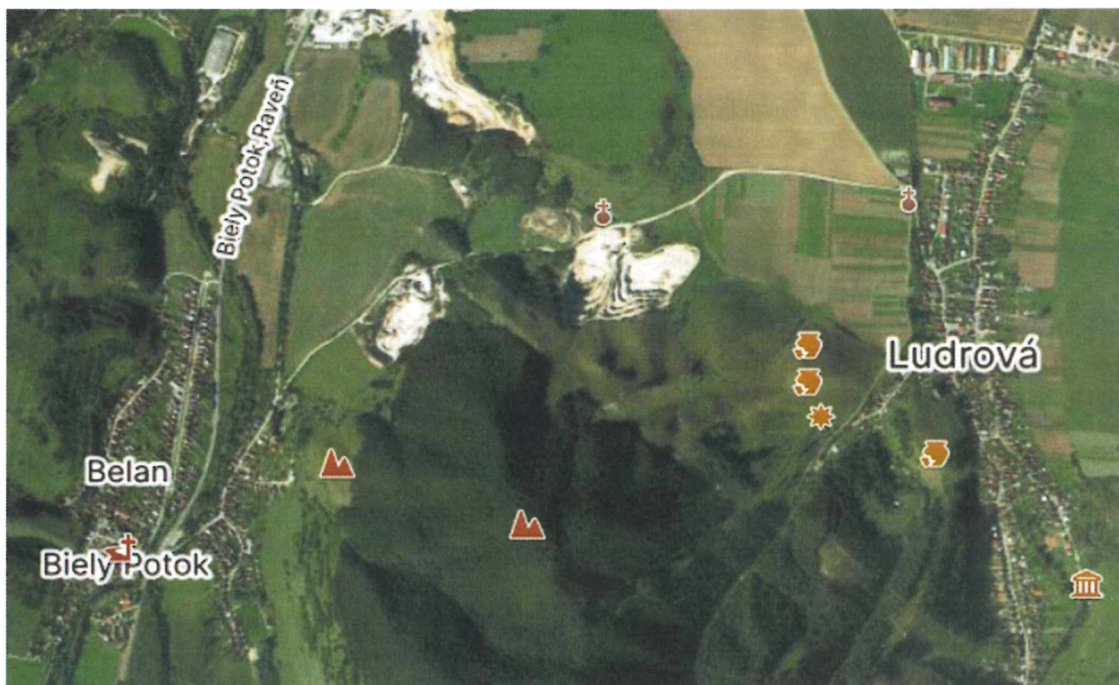
zo dňa 16.09.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 43/2025

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty pol'nohospodárskej 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(8)

Počet vyhotovení:

3 x rovnopis + CD-R

Archív znalca:

1

Raková 23.09.2025

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 vlastník 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. GI-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 vlastník 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. GI-45/2025.

Umiestnené sú v miestnej časti Pod vŕškami 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 spevnenej komunikácie.

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 spevnenej 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 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.

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	853801	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	2. 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 zvyšujúcich 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 0,0265 \text{ €/m}^2 * 3,84912$	0,10 €/m ²

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 dvetisícristojedenásť EUR

SPOLU HODNOTENÁ VÝMERA: 27122 m²

SPOLU HODNOTA ZAOKRÚHLENE: 2712 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 parcely 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 pozemkov je v posudku ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie. Parcely hodnotím ako druh pozemku trvalé trávne porasty mimo zastavaného územia obce neurčené územným plánom mesta Ružomberok na výstavbu.

Všeobecná hodnota nehnuteľností je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky znalcom dňa 19.09.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľností, resp. pri výpočte nájmu, kde obe strany budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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

SPOLU HODNOTENÁ VÝMERA: 27122 m²

SPOLU HODNOTA ZAOKRÚHLENE: 2712 EUR

1 m² = 0,10 EUR

Raková dňa 23.09.2025

Ing. Iveta Pohančeníková