

**Znalec:**

**Ing. Marek GAJDOŠ, Východná 6, 032 32 Východná**

odbor: Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností [37 09 01]

evidenčné číslo znalca: 916070

kontakt:

**Zadávatel:**

Roman Jantoš,

**Číslo spisu/objednávky:** ústna dohoda, 26/2025, 03.10.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2025

**Vo veci:** stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 297, zapísané na liste vlastníctva č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

**Počet strán (z toho príloh):** 38 (z toho príloh 22)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 297, zapísané na liste vlastníctva č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

03.10.2025

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

04.10.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
- Výkres verejného technického vybavenia
- Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17033 k. ú. Ružomberok zo dňa 04.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN E č. 297 k. ú. Ružomberok zo dňa 04.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
- Údaje z internetu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk); [www.usz.sk](http://www.usz.sk), [www.ruzomberok.sk](http://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 Mlpress, 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 pohádzkou. 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 m<sup>2</sup> 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).

**Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$VSH_{NPML} = VSH_{POZMJ} \cdot \frac{[(1+k)^n - k]}{[(1+k)^n - 1]} \cdot k_N \quad [€/m^2, \text{ rok}]$$

$VSH_{POZMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

**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.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací 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 porovnávací 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:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{m}} \quad (\text{€})$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>m</sub> – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 nehnuteľností, 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{m} * k_{PB}) \quad [€],$$

- kde
- |                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| M               | – počet merných jednotiek (výmera pozemku),        |
| VH <sub>m</sub> | – východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku |
| k <sub>PB</sub> | – 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, chaťových 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.

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

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-], \text{ kde}$$

$K_V$  - 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.

$K_I$  - 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 (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$K_Z$  - 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 závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

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 nehnuteľnosti porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V prípade využitia porovnávaczej 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 vlastníkov 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. 17033, 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"

Parcely registra „E“ evidované na mape určného operátu

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku |
|-----------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 297                   | 640                     | Orná pôda    |                            | 1                     | 1                   |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                            |                       |                     |

Ostatné PARCELY registra E nevyžaduje

##### Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

##### B. Vlastníci:

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno, Nazov<br>Miesto trvalého pobytu / sídlo<br>Datum narodenia, rodné číslo IČO Iný identifikačný údaj | Spolu-vlastnícky podiel |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1              | Mesto Ružomberok, Mládenko A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737                                                         | 1/1                     |

| Nájomca        |                                                                                                                                                                                                  | Počet nájomcov: 1                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno, Názov, Miesto trvalého pobytu, Sídlo, Datum narodenia, rodné číslo, IČO, Iný identifikačný údaj                                                             | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| 2              | MAB 04, s.r.o., Dodovita Fuška 308E/50, Bratislava - mestská časť Karlova Ves, PSČ 841 05, SR, IČO: 50504665                                                                                     |                                  |
|                | Titul nádobudníka<br>K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN parcelne čísla 9571, 9565 a na dobu neurčitú podľa Nájomnej zmluvy č. CÉZ 300 2025, N-90 2025, č. Z 2065 2025. |                                  |
|                | Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                            |                                  |
|                | Poznámky: Bez zápisu                                                                                                                                                                             |                                  |

C. Ťarchy:

Uvedené v LV č. 17033 – viz príloha č. 1

Iné údaje:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.10.2025 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, výskyt zvyšujúcich a redukujúcich faktorov, vyhodnotenie fotodokumentácie.

**d) Technická dokumentácia:**

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

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

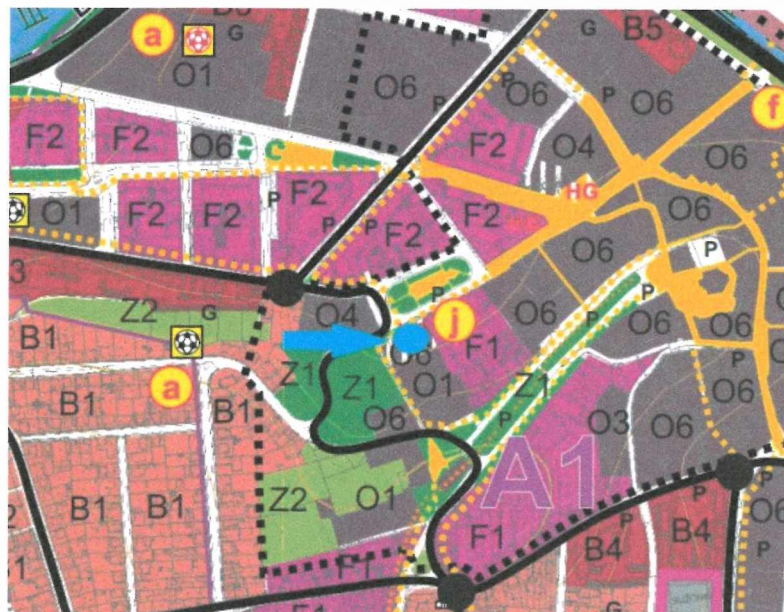
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Pozemky sú evidované v popisných údajoch katastra a geodetických údajoch katastra na LV č. 17033 k.ú. Ružomberok. Pôdorysný tvar 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:**Pozemky:

- KN E parc. č. 297 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 regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):



O6 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované  
(obchody, stravovacie a ubytovacie služby,  
bohoslužobné účely a iné)

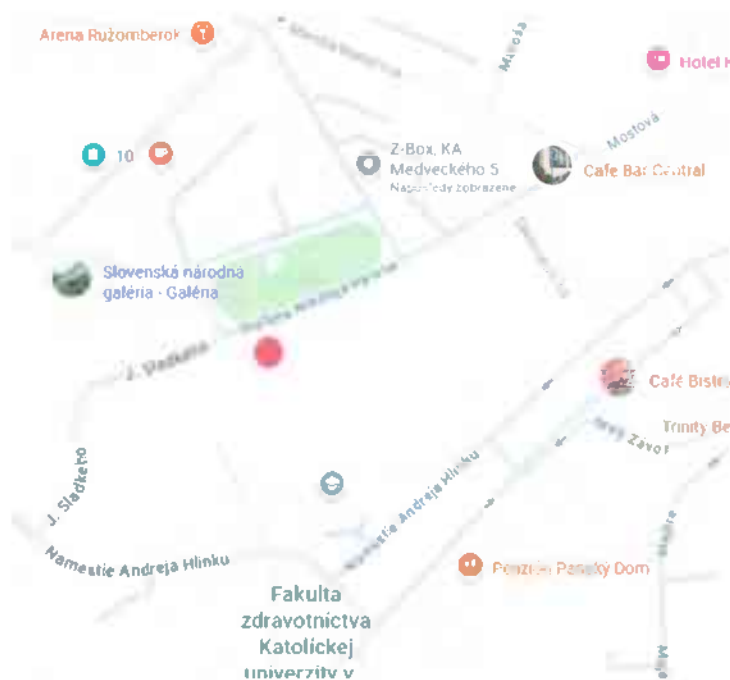
<https://www.ruzomberok.sk/samosprava/uzemny-plan/uzemny-plan-mesta-ruzomberok/uzemny-plan-mesta-ruzomberok-od-roku-2012/>

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je situovaný 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. 17033 v k.ú. Ružomberok. Predmetom ohodnotenia je pozemok E KN parc. č. 297.



#### 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/m<sup>2</sup>. Koeficient všeobecnej situácie – ide o stavebné územie miest do 50.000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblastí rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha sa dá charakterizovať ako centrum 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 vodovod, kanalizáciu, el. energiu, komunikáciu a v dostupnej vzdialenosti i plynovod.

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

Z povyšujúcich faktorov ide o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti – na základe územného plánu mesta Ružomberok, je daný pozemok zaradený do kategórie O6 – plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované. Redukujúce faktory – blízkosť verejných sietí a ich ochranné pásma.

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

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 Pozemok p.č. 297, k.ú. Ružomberok

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 užívачích 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 6. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia

$k_d$  – koeficient dopravných vzťahov – hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

$k_{fz}$  – koeficient funkčného využitia územia – hodnota bola stanovená pre kategóriu 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)

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

$k_p$  – koeficient povyšujúcich faktorov – 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti

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

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 297     | orná pôda    | 640,00                         | 1/1                    | 640,00                   |

Obec:  
Východisková hodnota:

Ružomberok  
VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>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 <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia                                                                                     | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,40                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)                                                                                                                                                                                                                         | 3,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera<br>Blízkosť verejných sietí a ich ochranné pásma                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,90                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                     | Hodnota                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 3,00 * 0,90$   | 7,7396                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,7396$ | 77,09 €/m <sup>2</sup> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov          | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 297 | $640,00 \text{ m}^2 * 77,09 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 49 337,60             |
| Spolu          |                                                  | 49 337,60             |

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

##### 1. Otázky zadávateľa

Stanovenie hodnoty pozemku KN E par. č. 297, zapísané na liste vlastníctva č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie 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 03.10.2025.

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 [€] |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                        |                       |
| Pozemok p.č.297, k.ú. Ružomberok - parc. č. 297 (640 m <sup>2</sup> ) | 49 337,60             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                       | <b>49 337,60</b>      |

##### b) súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

**Všeobecná hodnota zaokrúhlene**

**49.300,00 €**

Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícristo EUR

V Východná, dňa 04.10.2025

Ing. Marek Gajdoš

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17033 k. ú. Ružomberok zo dňa 04.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN E č. 297 k. ú. Ružomberok zo dňa 04.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál
3. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
4. Výkres verejného technického vybavenia
5. Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie
6. Fotodokumentácia

Príloha č. 6 - Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: 26/2025.

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