

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20251210 z 23.07.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 30/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. C KN 16630, 16629/2, 16631/5, 16631/4
k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 17 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 30.07.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 23.07.2025 2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. C KN 16630, 16629/2, 16631/5, 16631/4 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a fotodokumentácie nehnuteľností 28.07.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 30.07.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

5.2 Získané znalcom :

Čiastočné výpisy z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok zo dňa 26.07.2025, vytvorené cez katastrálny portál.

Katastrálna mapa k.ú. Ružomberok zo dňa 26.07.2025, vytvorené cez katastrálny portál aplikáciu MAPKA.

Obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaných pozemkov.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok (verzia 17).

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zákona č.65/2018 Z.z. a vyhlášky MS SR č.228/2018 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Zákon č. 25/2025 Z.z.

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) v platnom znení.

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 Ústav súdneho inžinierstva Žilina, november 2010.

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré by 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.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používa metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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.

9. 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 v platnom znení.

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 stavba oceňované 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 a typ pozemkov.

Polohová diferenciácia.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = M * (\text{VHMJ} * \text{KPD}) \quad (\text{€})$$

kde

- M – počet merných jednotiek (výmera pozemku)
- VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- KPD – koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$\text{VŠH}_{\text{MJ}} = \text{VH}_{\text{MJ}} \cdot \text{KPD} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{mj} €/m ²
a) Bratislava	
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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, chatových 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 diferenciacie 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} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

kde:

K_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

K_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

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 zastavovacie podmienky.

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

K_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

K_R - koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101 v k.ú. Ružomberok nasledovne.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 16630 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1044 m²
parc.č. 16629/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 740 m²
parc.č. 16631/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 605 m²
parc.č. 16631/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 651 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci

Poradové číslo

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

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Poznámka znalca:

Stavby Telocvične s.č. 6108 na parc.č. C KN 16630 a Základnej školy s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2 nie sú predmetom ocenenia v tomto znaleckom posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 28.07.2025.

d) Technická dokumentácia:

Pre ocenenie pozemkov sa nevyžaduje.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných ani geodetických údajoch katastra. Oceňované pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok. Čiastočné kópie listov vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parc.č. C KN 16630, 16629/2, 16631/5, 16631/4 k.ú. Ružomberok.

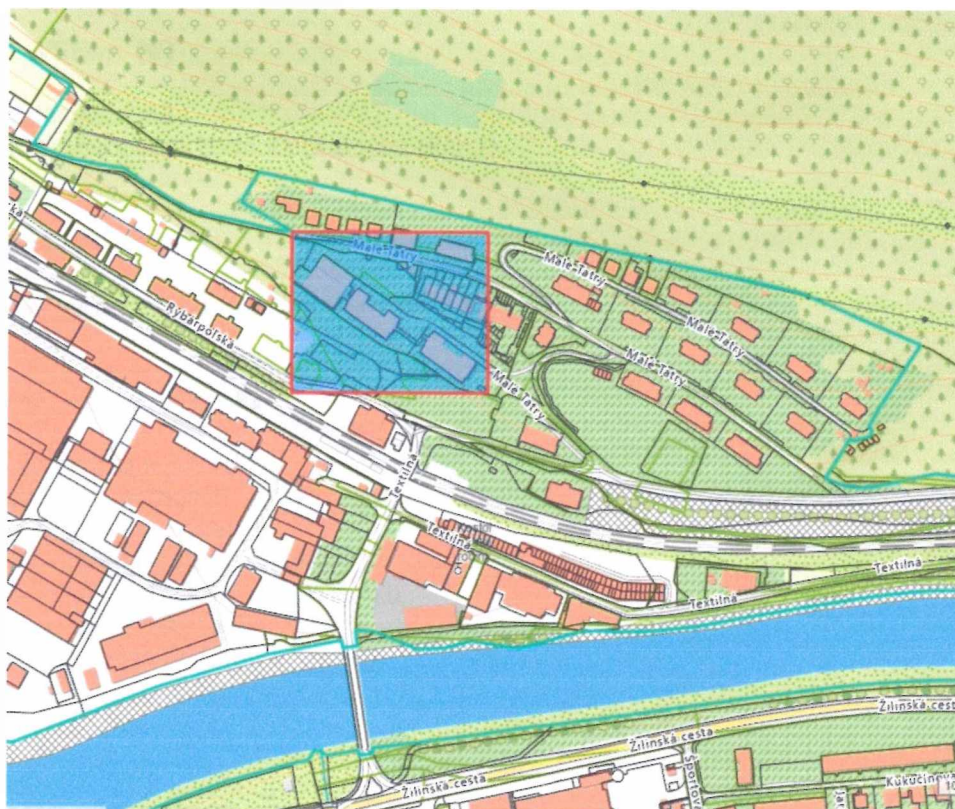
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby Telocvične s.č. 6108 na parc.č. C KN 16630 a Základnej školy s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2 nie sú predmetom ocenenia v tomto znaleckom posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území okresného mesta Ružomberok, v západnej mestskej časti Rybárpole, v blízkosti ul. Malé Tatry. V lokalite je prevažujúca zástavba obytných a rodinných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti. Pozemky parc.č. C KN 16630 je zastavaný stavbou telocvične s.č. 6408, parc.č. C KN 16629/2 stavbou pavilónu základnej školy s.č. 6407. Pozemok parc.č. C KN 16631/4 je prístupovou komunikáciou do areálu, parc.č. C KN 16631/5 je dvorom základnej školy. Prístup je z účelovej komunikácie napojenej na ul. Malé Tatry. V mieste boli zrealizované inžinierske - vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, plynovod. Dopravné spojenie je zo zástavky MHD. Lokalita je minimálne ovplyvňovaná hlukom z automobilovej dopravy.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sú pozemky v časti zastavané telocvičnou a pavilónom základnej školy, prístupovou komunikáciou do areálu a voľnou nezastavanou plochou. Pôvodne značne svažité, boli zástavbou s opornými múrmi upravené do roviny, tvarove značne obdĺžnikové.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne iné riziká, ťarchy a vecné bremená, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, nie je ich ďalšie využívanie spojené s mimoriadnymi rizikami.

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná v súlade s vyhl. č. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciácie.

V liste vlastníctva č. 4101 sú evidované ako zastavané plochy a nádvorja. V reálnom stave sú zastavané stavbami telocvične a pavilónu základnej školy, prístupovou komunikáciou a dvorom základnej školy.

Stanovená VŠH pozemku je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmeru primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Je v súlade s prílohami č. 8, č. 9 verzie č. 17 Sadzobníka ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pre zónu IV MČ Rybárpole.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1 List vlastníctva č. 4101

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
16630	zastavané plochy a nádvorja	1044	1044,00	1/1	1044,00
16629/2	zastavané plochy a nádvorja	740	740,00	1/1	740,00
16631/5	zastavané plochy a nádvorja	605	605,00	1/1	605,00
16631/4	zastavané plochy a nádvorja	651	651,00	1/1	651,00
Spolu výmera					3 040,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné a bytové domy, nebytové stavby pre školstvo, šport so štandardným vybavením	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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar a výmera pozemkov, druh možnej zástavby)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,90$	2,5272
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5272$	25,17 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,040,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2$	76 516,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 16630	26 277,48
parcela č. 16629/2	18 625,80
parcela č. 16631/5	15 227,85
parcela č. 16631/4	16 385,67
Spolu	76 516,80

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.07.2025, 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

76 516,80 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 16630 (1 044 m ²)	26 277,48
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 16629/2 (740 m ²)	18 625,80
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 16631/5 (605 m ²)	15 227,85
List vlastníctva č. 4101 - parc. č. 16631/4 (651 m ²)	16 385,67
Spolu VŠH	76 516,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	76 500,00

Slovom: Sedemdesiatšesťtisícpäťsto Eur

Valaská Dubová, 30.07.2025

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok z 26.07.2025 – čiastočné kópie
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 26.07.2025 z aplikácie MAPKA
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov

Pozemky k.ú. Ružomberok



parc.č. C KN 16629/2, 16631/4



parc.č. C KN 16630, 16631/4



parc.č. C KN 16631/5

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912679.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 30/2025.

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