

Znalec: Ing.Milena Hamacková, Ludrová 283, 034 71 Ludrová

Zadávateľ: Športový klub bežeckého lyžovania a biatlonu, Na kúte 467/8, 034 01 Liptovská Štiavnica

Číslo spisu (objednávky): 143/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 143/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parcelné číslo 4935/7,518/2, k.ú.Ružomberok pre účel nájmu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 12 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 k.ú. Ružomberok

Pozemky sa nachádzajú v areáli pri Zimnom štadióne v Ružomberku. V súčasnosti sú nevyužívané, neudržiavané. Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť objektu Zimného štadióna nepredpokladám výstavbu rodinného domu, alebo inej nehnuteľnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4935/7	zastavané plochy a nádvoria	2266	2266,00	1/1	2266,00
518/2	zastavané plochy a nádvoria	79	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera					2 345,00

Obec: Ružomberok
Východisková hodnota: $VH_{MI} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu 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, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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 (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,90 * 1,00$	5,1461
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MI} = VH_{MI} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,1461$	51,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MI} = 2\,345,00 \text{ m}^2 * 51,26 \text{ €/m}^2$	120 204,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4935/7	116 155,16

parc. č. 518/2	4 049,54
Spolu	120 204,70

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 k.ú. Ružomberok

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	51,260 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	2,15 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 345,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZM} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 51,260 \cdot \left[\frac{(1+0,0215)^{15} \cdot 0,0215}{(1+0,0215)^{15} - 1} \right] \cdot 1,19 = 4,801 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,345,00 \text{ m}^2 \cdot 4,801 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 11\,258,35 \text{ €/rok}$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Ružomberok - parc. č. 4935/7 (2 266 m ²)	116 155,16
k.ú. Ružomberok - parc. č. 518/2 (79 m ²)	4 049,54
Spolu VŠH	120 204,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	120 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 120 000,00 €
 Slovom: Jednostonadsaťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
-------	------------------	---------------

Pozemky		
k.ú. Ružomberok	4,801	11 258,35
Spolu		11 258,35
Zaokrúhlene		11 300,00

Slovom: Jedenásťtisícristo Eur/rok

V Ludrovej dňa 13.10.2025

Ing. Milena Hamacková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.14940, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.10.2025.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 13.10.2025.
- Fotodokumentácia.