

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

Zadávateľ: BAŇA Ružomberok, spoľ. s.r.o. Bystrická cesta 51 Ružomberok
IČO: 36412309 DIČ: 2021734561 IČ DPH: SK2021734561

Číslo objednávky: 21.10.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 48/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc.č. C KN 15298/9, 15298/11, 15298/12
k.ú. Ružomberok, pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy v prospech Mesta Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 23 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 23.10.2025

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované nehnuteľnosti parc. č. C KN 15298/9, 15298/11, 15298/12 k.ú. Ružomberok sa nachádzajú v katastrálnom území mesta, na južnom okraji.

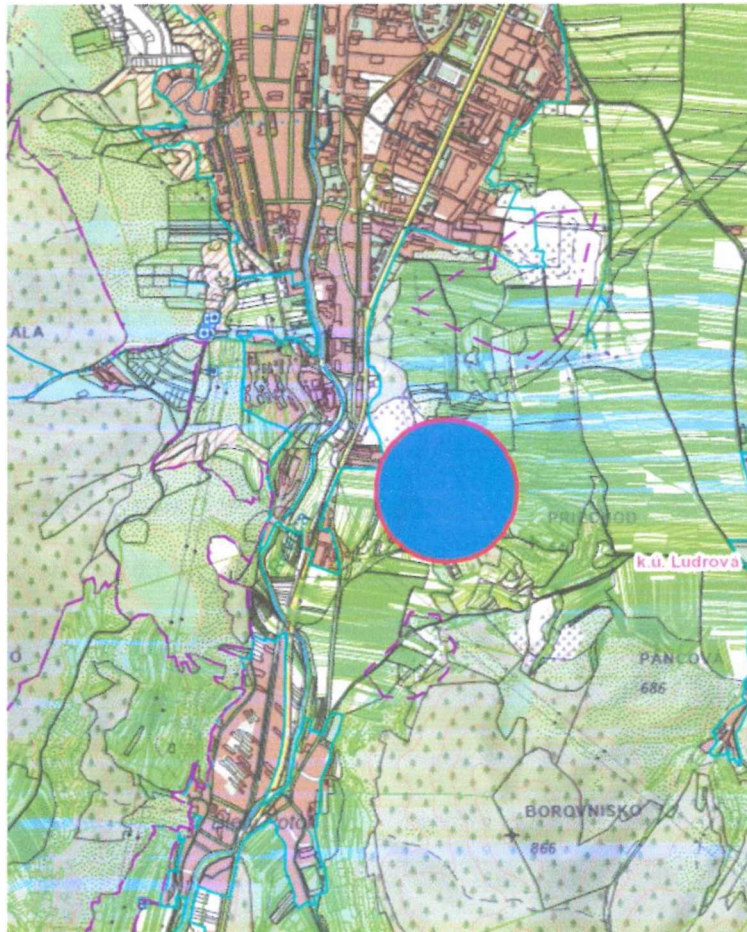
Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 4101 ako ostaté plochy. Zakreslené sú vo vektorovej i v katastrálnej mape. List vlastníctva, vektorové a katastrálna mapa sú v prílohe posudku.

Prístupné sú miestnou účelovou komunikáciou do priestoru BANE Ružomberok i pre areál Zhodnotenia biologicky rozložiteľného odpadu, napojenou na ul. Bystrická cesta. V lokalite bola z verejných inžinierskych sietí vybudovaná len elektrická sieť. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou.

Pozemky sú v súlade so schváleným územným plánom obce zaradené ako **dobývacie priestory pre ťažbu nerastov a surovín**.

S prihliadnutím na využitie oceňovaných pozemkov pri ich ocenení v súlade s ustanovením vyhl., uplatňujem úpravu hodnoty z dôvodu zaradenia lokality učeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou do plochy pre ťažbu surovín, výrobné územie pre priemyselnú výrobu.

Vypočítaná VŠH pozemkov je v súlade s cenami pri potenciálnych predajoch obdobných pozemkov v bežnom predaji v meste v dobe vypracovania znaleckého posudku.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v dobe obhliadky v užívaní ako dobývací priestor BANE Ružomberok.

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 nehnuteľností.

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

2.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Ružomberok je ich využitie určené na ťažbu nerastov a surovín.

Stanovená VŠH pozemkov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmery primeranou**, pri ich nájme pre požadovaný účel využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku. Je v súlade s údajmi v prílohe č. 2 zák. č. 582/2004 Z.z. v znení zák. č. 465/2008 Z.z. pre ostatné pozemky v sídle miest so sídlom okresu.

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

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 zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 List vlastníctva č.4101

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15298/9	ostatná plocha	71374	71374,00	1/1	71374,00
15298/11	ostatná plocha	3197	3197,00	1/1	3197,00
15298/12	ostatná plocha	13854	13854,00	1/1	13854,00
Spolu výmera					88 425,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,4536
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4536$	4,52 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 88\,425,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2$	399 681,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 15298/9	322 610,48
parcelsa č. 15298/11	14 450,44
parcelsa č. 15298/12	62 620,08
Spolu	399 681,00

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 List vlastníctva č. 4101

Nájom oceňovaných pozemkov je stanovený v súlade s ustanovením prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. G. výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok z východiskovej hodnoty pozemkov vypočítaných metódou polohovej diferenciácie. Obdobie predpokladanej návratnosti je stanovené na 20 rokov. Výška úrokovej miery je použitá podľa posledne známych údajov ECB 2,40 %, daň z príjmu pre právnické osoby pre rok 2025 je 21 %.

Výsledkom výpočtu je nájom za m²/rok, i nájom za celú výmeru pozemkov za rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	4,520 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,40 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	88 425,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$
$$VSH_{NPMJ} = 4,520 * \left[\frac{(1+0,0240)^{20} * 0,0240}{(1+0,0240)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 0,348 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 88\,425,00 \text{ m}^2 * 0,348 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{30\,771,90 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota pozemkov a nájmu 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 ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.10.2025, 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 neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 399 681,00 €

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. 15298/9 (71 374 m ²)	322 610,48
List vlastníctva č.4101 - parc. č. 15298/11 (3 197 m ²)	14 450,44
List vlastníctva č.4101 - parc. č. 15298/12 (13 854 m ²)	62 620,08
Spolu VŠH	399 681,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	400 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 400 000,00 €

Slovom: Štyristotisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
List vlastníctva č.4101	0,348	30 771,90
Spolu		30 771,90
Zaokrúhlene		30 800,00

Slovom: Tridsaťtisícosemsto Eur/rok

Valaská Dubová, 23.10.2025

Ing. Peter Pavlík