

Marián Guniš

Znalec v odbore Lesníctvo, odvetvie odhad hodnoty lesov

Žiadateľ:

Čutkovská investičná spoločnosť s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo/rok : 1/2026

Číslo spisu: 1/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu z lesných pozemkov a TTP, časti parciel EKN č.
4735/5,4798,4799/1,4861/1, 3-5242/21 v k.ú. Ružomberok na LC Hubová

Počet strán : 70

Počet odovzdaných vyhotovení :2

- $V\dot{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku
 k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 m – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu z lesných pozemkov vychádza z lokalizácie parciel EKN č. 4735/5, 4798, 4799/1, 4861/1, 5242/21 v k.ú Ružomberok o celkovej výmere 0,9721 ha a identifikácie s lesnými porastmi na LC Hubová. Nájom je lokalizovaný podľa platného Programu starostlivosti o les (ďalej len PSL) do jednotlivých lesných porastov a funkčných plôch a identifikovaný nasledovne:

Číslo parcely E-KN	Diel	Celková výmera v m ²	Výmera určená pre VŠH POZ poľnohos. časti	Druh pozemku podľa registra C-KN	PSL	Výmera z podielu PP* v m ²
4753/5	1,2	28856	1722	TTP		1 722
4798	3	984544	406	TTP		406
4798	3	984544	1549	Lesný p.	IP 59	1 549
4799/1	4,5	687940	4	TTP		4
4861/1	6	1241699	421	TTP		421
3-5242/21	7	10851	5619	TTP		5 619
spolu						9 721

Ku parcelám identifikovaných ako TTP bol prizvaný znalec – Beáta Sojčáková, znalec v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, číslo znalca 915163 (viď príloha posudku)

Vzhľadom k tomu, že len časť dielu č. 3 sa nachádza na lesných plochách bez lesných porastov - funkčná plocha č. 59 pre potreby výpočtu sa preberú lesotaxačné hodnoty susediaceho lesného porastu č. 1202.

Hlavné lesotaxačné veličiny pre jednotlivé lesné porasty sú prebraté z PSL LC Hubová, ktorý má platnosť v rokoch 2021-2030, a sú uvedené v prílohe posudku.

Pre výpočet $V\dot{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku je potrebné v tomto prípade vypočítať všeobecnú hodnotu lesného pozemku $V\dot{S}H_{LPOZ}$

$V\dot{S}H_{LPOZ}$ – všeobecná hodnota lesného pozemku, ktorá sa vypočíta podľa vzťahov

$$V\dot{S}H_{LPOZ} = M \cdot V\dot{S}H_{LMJ} \text{ [Sk]},$$

$$VSH_{LM} = VH_{LM} \cdot k_{PD} \text{ [Sk/ha], [Sk/m}^2\text{]}$$

$$VH_{LM} = Hp_z + f_p \text{ [Sk/ha], [Sk/m}^2\text{]}$$

$$Hp_z = Hp_{zjk} \cdot zst_{jk} \text{ [Sk/ha], [Sk/m}^2\text{]}$$

$$f_p = Zcu_{jk} \cdot zst_{jk} (Hv_1 + Hv_2) \text{ [Sk/ha], [Sk/m}^2\text{]}$$

- VSH_{LM}** – všeobecná hodnota lesného pozemku,
VH_{LM} – výmera lesného pozemku v ha, s presnosťou na štyri desatinné miesta (m²),
VSH_{LM} – jednotková všeobecná hodnota lesného pozemku sa stanoví podľa špecifických metód oceňovania lesov,
VH_{LM} – jednotková východisková hodnota lesného pozemku v Sk/ha (Sk/m²) sa stanoví ako súčet základnej hodnoty lesného pozemku pre cieľové drevinové zastúpenie podľa prílohy č. 14 tabuľka I a hodnoty faktora polohy v závislosti od približovacej a odvozne vzdialenosti podľa prílohy č. 14 tabuľka č. II.,
Hp_z – základná hodnota lesného pozemku v Sk za hektár, určí sa ako súčet základnej hodnoty jednotlivých drevín upravenej cieľovým zastúpením,
Hp_{zjk} – hodnota faktora polohy v Sk na ha,
zst_{jk} – základná hodnota lesného pozemku v Sk na ha cieľových drevín – k, j-tej bonity, príloha 14, tab. č. I,
zst_{jk} – cieľové zastúpenie drevín – k, j-tej bonity na lesnom pozemku v percentách určené v lesnom hospodárskom pláne (LHP),
Hv₂ – jednotková hodnota sadzby faktora polohy lesného pozemku za približovanie (v₁) a odvoz (v₂) dreva v Sk za m³, príloha 14, tab. č. III,
Zcu_{jk} – celková zásoba produkcie dreva na pni, cieľových drevín – k, j-tej bonity v rubnej dobe na hektár, príloha 14, tab. č. III,
zst_{jk} – koeficient polohovej diferenciácie zohľadňujúci špecifiká využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod., ktorý sa stanoví osobitne pre lesné pozemky a osobitne pre lesné porasty podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_L \quad [-]$$

k_s – koeficient všeobecnej situácie dopytu po úžitkoch funkcií lesa sa stanoví takto:

Ukazovateľ ľudnatosti okresu v počte obyvateľov na km ²	Hodnota koeficienta k _s	
	lesný pozemok	lesný porast
nad 1000	1,5	1,3
500 – 1000	1,4	1,2
250 – 500	1,3	1,1
100 – 250	1,0	1,0
50 – 100	0,9	0,9
do 50	0,7 – 0,9	0,8 – 0,9

Čísla o ľudnatosti okresu sa získali ma okresnom úrade, v tomto prípade je k_s=0,9

k_v – koeficient využiteľnosti lesného majetku sa stanoví takto:

Skupiny lesov podľa možnosti komerčného využitia produkčnej funkcie	Hodnota koeficienta k _v	
	lesný pozemok	lesný porast
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredného rozpätia hore vo veku začiatku obnovy a staršie	1,3	1,20
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredného rozpätia hore, ktoré nedosiahli vek začiatku obnovy	1,3	1,15
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredného rozpätia dole vo veku začiatku obnovy a staršie	1,2	1,10
Lesy hospodárske, s absolútnou výškovou bonitou od stredného rozpätia dole	1,2	1,00

bonitného rozpätia dole, ktoré nedosiahli vek začiatku obnovy		
Lesy osobitného určenia, s absolútnou výškovou bonitou od stredy bonitného rozpätia hore	1,3	1,05
Lesy osobitného určenia, s absolútnou výškovou bonitou od stredy bonitného rozpätia dole	1,2	0,95 – 1,0
Lesy ochranné a chránených území s 2., 3. a 4. stupňom ochrany prírody	1,0	0,90 – 0,95
Lesy chránených území s 5. stupňom ochrany prírody	0,8 – 0,9	0,85 – 0,90
Lesy v marginálnych a horších prírodných a výrobných podmienkach	0,7 – 0,8	0,80 – 0,85

Vplyv inej využiteľnosti lesného pozemku (napr. poľovné právo, bažantnice ap.) sa zohľadní pre dotknuté plochy osobitne, v uvedenom prípade je pre všetky lesné pozemky kv uvedený pri výpočte

k_L – koeficient lesnatosti časti krajiny (regiónu – okresu) sa stanoví takto:

Lesnatosť časti krajiny v %	Hodnota koeficienta k_L	
	lesný pozemok	lesný porast
do 5 %	1,3	1,2
5 – 10 %	1,1 – 1,2	1,1
10 – 20 %	1,0	1,0
20 – 30 %	0,9	0,95
30 – 40 %	0,8	0,9
40 – 60 %	0,6 – 0,7	0,85
nad 60 %	0,4 – 0,6	0,8

Lesnatosť zistená na okresnom úrade je v okrese Ružomberok 66% t.j. $k_L=0,5$

Porasty staršie, ako sú rubné doby v prílohe č. 15 v tab. VI.1 – IV.6 spomínanej vyhlášky, ohodnotia sa podľa údajov najvyššej rubnej doby danej dreviny ich interpoláciou s primeraným zohľadnením poklesu kvality drevných zásob.

V prípade poškodenia porastu antropogénnou činnosťou, predovšetkým imisiami, jednotková východisková hodnota lesného porastu sa zníži o hodnotu identifikovaného poškodenia podľa prílohy č. 15, tab. IX vyhlášky. Hodnota poškodenia v stupňoch sa preberie z výsledkov pravidelného monitoringu zdravotného stavu lesa alebo sa zistí priamo v poraste (pri listnatých drevinách iba v období plnej vegetácie) na základe priemernej defoliácie drevín v poraste alebo iných relevantných postupov. Skutočná celková zásoba porastu v m^3 sa preberie z lesného hospodárskeho plánu alebo sa zistí meraním. Jednotkové hodnoty polohy sa zistia v prílohe č. 15 tab. VIII vyhlášky na základe priemernej približovacej a odvoznnej vzdialenosti konkrétneho porastu.

Na nasledujúcich stranách je z týchto údajov vypočítaná všeobecná hodnota lesného pozemku pre lesný porast č. 1202. V etážových porastoch sa výpočet prevádza na základe údajov hornej etáže pretože HSLT je u oboch etáží rovnaká.

lesný porast	1202	0	ps	1
		etáž	0	
HSLT	496			
area (ha)	0,1549			
		%	bonita	
1	SM	50	28	
2	JD	10	26	
3	SC	0	18	

4	BO	0	18
5	DZ	0	18
6	BK	30	22
7	JH	10	22
		100	

$f_{adv} = 0,4601$ $f_{prib} = 0,2314$

$adv\ factor = 0,6914$

$k_S = 0,9$ $k_V = 1$

$k_L = 0,5$ $k_{PD} = 0,45$

bečná hodnota lesného pozemku **69,28 EUR**

ka = 447,26 EUR

Z týchto údajov doplníme jednotlivé koeficienty podľa vzorca:

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok],$$

Kde $k = 0,024$ (NBS rok 2025)

$n = 20$ rokov

$k_N = 1,21$

výsledná hodnota nájmu lesného pozemku, diel č.3, je na výmere 1549m² zaokrúhlene 5,33€.

Zo znaleckého posudku č. 1/2026 od Ing. Beáty Sojčákovej preberám údaje za TTP, podľa, ktorého ročný nájom predstavuje 85,09€. Sumárne za celý nájom je súčet 5,33€ (lesný pozemok) a 85,09€ (TTP) = spolu 90,42€ .

III. Z á v e r

Podľa zadania úlohu: všeobecná hodnota ročného nájmu z lesných pozemkov a TTP v katastrálnom území Ružomberok, požadovaných častí parciel EKN č. 4735/5, 4798, 4799/1, 4861/1, 3-5242/21 na ploche 9741m² v rámci LC Hubová predstavuje zaokrúhlené ročne sumu

90 €

odpoveď : deväťdesiat eur.

Mgr. Lúžnej 19.02.2026

Ing. Marián Guniš.

Beáta Sojčáková

Znalc z odboru Poľnohospodárstvo; Odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Evidenčné číslo znalca na MS SR: 915163

Objaviteľ: Čutkovská investičná spoločnosť, s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDOK

2026

Stanovenie obvyklého nájomného za užívanie, poľnohospodárskej pôdy pozemkov v
území, obci a okrese Ružomberok.

Strán (z toho príloh): 56 (36)

Vyhotovení: 2+1

ZÁVER

ZNALECKÁ

- Stanovenie výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností poľnohospodárskej pôdy pozemkov v súlade s geometrickým vymedzením priestoru nájmu (diely 1 až 7) vyhotoveným Timotejom Búrošom dňa 23.12.2025:

Číslo parcely E-KN	Druh pozemku parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Výmera určená pre VŠH POZ poľnohos. časti	Druh pozemku podľa registra C-KN	Spolu vlastnícky podiel	Výmera z podielu PP* v m ²
4753/5	Lesný pozemok	28 856	1722	Trvalý trávny porast	1/1	1 722
4798	Lesný pozemok	984 544	406	Trvalý trávny porast	1/1	406
4798	Lesný pozemok	984 544	1549	Lesný pozemok	1/1	1 549
4799/1	Lesný pozemok	687 940	4	Trvalý trávny porast	1/1	4
4861/1	Lesný pozemok	1 241 699	421	Trvalý trávny porast	1/1	421
3-5242/21	Lesný pozemok	10851	5619	Trvalý trávny porast	1/1	5 619
		3938434	9721			9 721

obec a okres Ružomberok.

Záver

1. Výška obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností - poľnohospodárskej pôdy (trvalého trávneho porastu) spolu o výmere **8172 m²** za - 365 dní: **85,09 €/rok**

Zaokrúhlené*: 85 €/rok

Prílohy č. 5 vyhlášky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene niektorých zákonov – Súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100 000 eur na celých sto eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých desaťtisíc eur.

Vhodná metóda na stanovenie výšky nájmu za užívanie nehnuteľností bol použitý postup podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorým sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. stanovujúcej všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v Prílohe č. 3, v časti **1.2 Metóda polohovej diferenciácie a časti G Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok.**

2. Rekapitulácia obvyklého nájomného:

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²]: **0,01 [€/m² za rok]**

Celková výška nájmu za užívanie poľnohospodárskej pôdy vo výmere 8172 m² za - 365 dní **spolu: 85 €/rok**

/slovom: osemdesiatpäť eur za rok/