

Znalec: Ing. Beáta Sojčáková

Znalec z odboru Poľnohospodárstvo; Oblasť: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Evidenčné číslo znalca na MS SR: 915163

Zadávatel': BONNE ÉCOLE
Bystrická cesta 5646/55B
034 01 RUŽOMBEROK

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 04/2026

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

Počet strán (z toho príloh): 36 (18)

Počet vyhotovení: 2+1

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

- Stanovenie výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností v k. ú. Ružomberok pre diel 1 v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom:

LV č.	Číslo parcely E-KN	Druh pozemku parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Druh pozemku podľa registra C-KN	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu predmetnej časti v m ²
6678	7863/7	Lesný pozemok	16 357	13 617	Trvalý trávny porast	1/1	13 617
			16 357	13 617			13 617

k. ú., obec a okres Ružomberok.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

- Znalecké dokazovanie za účelom určenia výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností – poľnohospodárskej pôdy pre občianske združenie BONNE ÉCOLE.

3. DÁTUM VYŽIADANIA ZNALECKÉHO POSUDKU

- Znalecký posudok bol vyžiadaný a vypracovaný na základe, žiadosti občianskeho združenia BONNE ÉCOLE, dňa: 09.03.2026.

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA VYPRACUJE ZNALECKÝ POSUDOK

- Znalecký posudok sa vypracuje: ku dňu obhliadky, t. j. dňa 09.03.2026.

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

5.1. DODANÉ ZADÁVATEĽOM

- geometrické vymedzenie priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom.

5.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie -vyhotovená Mestom Ružomberok, dňa 12.03.2026.
- Výpis z listu vlastníctva číslo 6678 k. ú. Ružomberok pre E-KN parcely číslo 7863/7, vyhotovené cez www.skgeodesy.sk
- Zobrazenie predmetnej časti pozemku, parcely E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok vyhotovené cez www.skgeodesy.sk.
- Ortofotomapa so zobrazením predmetnej časti pozemku, parcely E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok získané cez www.mapka.gku.sk.
- Mapa s vyznačením BPEJ vyhotovená cez www.pôdnemapy.sk.
- Záznam z obhliadky.
- Fotodokumentácia.

5.3. ZÁKLADNÉ POJMY – metodika (definície pojmov)

Definície posudzovaných veličín:

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** - 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 pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- **Trhová cena** je cena vyjadrujúca spoločenskú hodnotu tovaru v peniazoch, ktorá vzniká na základe ponuky a dopytu na trhu.
- **Jednotková východisková hodnota pozemku (VHMJ)** sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov).
- **Všeobecná hodnota pozemok (VŠHpoz)** - Cena sa určí metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotlivých cien za m² určených podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

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 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),
- **Metóda polohovej diferenciácie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

5.4. POUŽITÉ CENOVÉ A PRÁVNE PREDPISY

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR číslo 213/2017 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

5.5. ĎALŠIE PRÁVNE PREDPISY

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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 491/2004 Z. z. o odmenách náhradách výdavkov za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 461/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR číslo 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Metodika na vypracovanie znaleckého posudku.
- Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.
- Občiansky zákonník číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

5.5. ĎALŠIE PRÁVNE PREDPISY

- STREĎANSKÁ A., MUCHOVÁ Z., KONC L., 2013.: Bonitácia a cena pôdy v pozemkových úpravách. Prvé vydanie. Nitra: SPU v Nitre, 2013.
- LINKEŠ V., PESTÚN V., DŽATKO M., 1996.: Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek. Príručka pre bonitáciu poľnohospodárskych pôd. Tretie upravené vydanie. Bratislava: VÚPÚ Bratislava, 1996.
- DŽATKO M., a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SSR. MPVŽ, Bratislava, 1976.
- Prevodný číselník BPEJ na pôvodné (5-miestne) BPEJ uvedené v prílohe číslo 8 vyhlášky Ministerstva financií SR číslo 465/1991 Zb. a sadzobníku odvodov prílohy k nariadeniu vlády číslo 152/1996 Z. z.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov predmetných parciel je použitý základný postup stanovenia všeobecnej hodnoty majetku a to v súlade s postupom, ktorý je uvedený vo vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v prílohe číslo 3, v časti **E.3 Metóda polohovej diferenciacie**.

E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druh pozemku orná pôda alebo trvalý trávny porast.

G. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok

b) Zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Všeobecnú hodnotu pozemku je možné stanoviť:

1) porovnávacou metódou - porovnávaním s realizovanými prevodmi vlastníctva (ak sú k tomu dostupné podklady pre porovnanie - doklad o prevode a prechode nehnuteľností, kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnanie a pod., ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom

2) výnosovou metódou - kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časového neobmedzeného obdobia

3) metódou polohovej diferenciacie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodov najoptimálnejšieho hodnotenia faktorov vplývajúcich na hodnotu nehnuteľností.

Pre porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty pre predmetný typ nehnuteľností nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.).

K použitiu výnosovej metódy taktiež nie sú dostatočné, relevantné a objektívne podklady o možných výnosoch a nákladoch prípadne dostatočný počet nájomných zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

Na základe uvedeného všeobecná hodnota pozemkov bude stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

a) Vlastnícke a evidenčné údaje:
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
VÝPIS Z LV číslo 6678, k. ú., obec a okres Ružomberok
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcele registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
7863/7	16357	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Nám.A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737	1/1

Titul nadobudnutia:
 prot.č. 2-140 - zápisnica čd. 1802/1905, čd. 569/1953
 prot.č. 2520 - kúpa čd. 3077/1908
 prot.č. 392 - kúpa čd. 742/1871, čd. 2605/1873, PK oprava čd. 32/1903, skutočná držba čd. 1376/1904, čd. 965/1912, dražobnou kúpou čd. 1345/1904, čd. 619/1916, zámena čd. 2641/1936, čd. 2409/1937, kúpa čd. 1815/1938, čd. 1816/1938, čd. 225/1939, zápisnica čd. 1530/1948, skutočná držba čd. 2991/1911, zápisnica čd. 2047/1943, kúpa čd. 2605/1873, zámena čd. 921/1938, čd. 127/1944, kúpa čd. 22/1938
 prot.č. 6264 - pôvodný zápis, Zákon č. 306/1992
 prot.č. 2-995 - čd. 2097/1896
 prot.č. 4-329 - pôvodný vlastník
 prot.č. 4-213 - zámená zmluva čd. 2106/1943
 prot.č. 44 - pôvodný zápis, kúpa čd. 1856/1939, zápisnica čd. 887/1943, čd. 888/1943, čd. 889/1943, čd. 890/1943, zámená zmluva čd. 155/1953
 kom.hárok 1-1263
 prot.č. 1 - zápisnica čd. 1079/1922
 prot.č. 5-154 - čd. 3360/1932
 prot.č. 3190 - zápisnica čd. 427/1954
 prot.č. 3-345 - pôvodný zápis
 prot.č. 7059
 prot.č. 3-2811 - skutočná držba a zámena čd. 172/1947
 prot.č. 1092 - skutočná držba a zámena čd. 59/1952
 prot.č. 181 - kúpa čd. 29/1939
 prot.č. 6784 - adm. dohoda čd. 244/1179/1957
 prot.č. 6527 - zápisnica čd. 99/1944
 prot.č.6471 - kúpa čd. 1525/1942
 prot.č.1233 - kúpa čd. 509/1942
 prot.č.3897 - kúpa čd. 208/1917
 prot.č. 3706 - kúpa čd. 207/1917
 prot.č. 1568 - kúpa čd. 1101/1947
 prot.č. 1101 - kúpa čd. 398/1947
 prot.č. 1574 - kúpa čd. 144/1947
 kom.hárok 1-1
 PKV 2-140,2520,392,6264,2-995,4-329,4-213,44,1-1263,1,5-154,3190,3-345,7059,3-2811,1092,181,6784,6527,6471,1233,3897,3706,1568,1101,1574,1-1
 Z 1462/99 ZRPS
 Kúpa zmluva V 1955/01;
 Kúpa zmluva -V 322/02,
 Kúpa zmluva V418/05;

	Zápis vlastníctva, gp č. 36672769-032/2008; Z 2545/08; Zápis vlastníctva, gp č. 36672769-012/06; Z 2805/08; Zápis vlastníctva, GP č. 36672769-011/09; Z 1717/11; Rozhodnutie L8-2009/00129-S; R 281/09; Zápis geometrického plánu č. 36672769-052/13. Rozhodnutia č. OU-RK-PLO-2013/00302-P-13K; - Z 3165/13; R 422/13; Z 3666/13; Zápis geometrického plánu č. 36672769-041/13; - Z 1566/14; ČZ 2756/15; Zápis vlastníctva podľa GP č. 36672769-051/15; Z 2742/2015 - č.z. 3397/15 zápis GP 36672769-116/14 a rozhodnutie OU- RK- PLO- 2015/004907-G;R 531/2015; č.z.4080/15; Protokol o oprave chyby: - X 39/16; ČZ 1076/16; Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X 95/2016 - č.z. 2268/16 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2016/009238-13K, GP č. 41419464-016/16; - R 543/2016; č. z. 1230/2017; Zápis GP č. 40400581-052/2016, Z 144/2017 - č.z. 1317/17 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-RK-PLO-2017/004817-G; G.P. č. 36672769-062/16; - R 285/2017; č. z.2795/17; Zápis GP č. 102/2017-LM; Z 3414/2017; č.z. 709/2018. Protokol o oprave chyby - X 71/2018; č.z.2912/18; Zápis GP č. 36672769-005/17; R 161/2018; č.z. 2944/18; Rozhodnutie OU-RK-PLO-2018/008268-G, R 536/2018; č.z. 6706/18; Protokol o oprave chyby: - X 40/2019; č.z.1543/19; Kúpna zmluva - V 618/2020; Vklad povolený dňa 16. 04. 2020; č.z. 1051/20; Rozhodnutie OU-RK-PLO-2020/005235-13K; - R 375/2020; č.z. 3202/20; Rozhodnutie o oprave chyby; X 155/2020; č. z. 623/2021; Zápis GP č. 44523106-87/2020, čuo: G1-716/2020; R 323/2021; č.z. 3474/21; Zápis GP 41419464-063/20. pri V 2647/2021, č.z. 3510/2021; Zápis GP 44583486-033/2021, G1 559/2021 pri V 860/2022; č. z. 1693/22; Rozhodnutie OU-RK-PLO-2022/002889-13KU; R 133/2022; Rozhodnutie OU-RK-PLO-2022/003278-004; R 207/2022; č. z. 2339/2022; Zápis GP č. 36672769-067/21, čuo: G1-0582/2021 pri V 3205/2022; Úradný záznam K2-219/2022; Rozhodnutie č. OU-RK-PLO-2022/003606; č.z. 3967/22; Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte č. X 79/2022; č. z. 4389/22; Zápis GP č. 36672769-029/21, čuo: G1-113/2022 pri V 4598/2022; č.z. 4692/22, Zápis GP. č. 41419464-032/22; R 29/2023; č. z. 307/23; Zápis GP č. 44388446-082/22, čuo: G1-451/2022 (E KN 4798) pri V 956/2023; Stanovisko č. OU-RK-PLO-2023/001903, V 956/2023; č.z. 1122/23; Zápis G P. č. 41419464-012/23, č. úo: G1-211/2023, na oddelenie pozemkov p.č. 14591/95-143; - R 300/2023; č. z. 2483/23; Rozhodnutie OU-RK-PLO-2023/008865-13KU; R 572/2023; č. z. 3751/23;
	Zápis Rozhodnutia č.j.: OU-RK-PLO-2023/002292-13KU, podľa GP. č. 36995258-176/2021, úo. č. G1-700/2021; R 236/2023; č.z. 4069/23; Zápis GP č. 37043005-036/2022, úradne overený pod č. G1-157/2023; V-247/2024; č. z. 438/2024 Zápis geometrického plánu G1-287/2022 pri zápise listiny V-994/2024, č. z. 1684/2024; Zápis G1-788/2023; Zmena druhu pozemku Rozhodnutie č. OU-RK-PLO-2024/003003-004; Z-2717/2024; č. z. 2895/2024; Zápis geometrického plánu G1-555/2024 pri zápise listiny V-838/2025; č. z. 858/2025; Zápis geometrického plánu G1-912/2024 pri zápise listiny V-1453/2025; č. z. 1418/2025; Zápis GP č. 43659381-80/2024, čuo: G1-143/2025; pri V 3373/2025; č.z. 3132/2025; Zápis geometrického plánu č. ú. o. G1-353/2025 pri zápise V-3462/2025; č. z. 3133/2025;
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Zmena výmery parcely po pozemkových úpravách (parcela: (E) 4566/4)

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno zo zákona podľa § 151o Občianskeho zákonníka vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. (1) zákona č. 79/1957 Zb. a § 10 ods.(1) Zákona č. 656/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov v prospech Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy a.s. Bratislava, IČ O:35 829 141, podľa GP č.147/2007 na parcele registra "E" č.7246, 7243/1, 7020, 7035, 6430/3, 6430/1, 6317/1, 6313/2, 6313/1, 2-2920/8, 2-2945, 2-2964, 2-3311 a 2-316/1; - Z 1411/08;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11ods. 1 písm. f, g a ods. 8 zákona č.. 251/2012Z. z. o energetike v prospech oprávneného - Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČ O: 36 442 151, na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí na pozemkoch E KN parc. č. 7221/1 v rozsahu geometrického plánu č. 288/2011; Z 1505/13;

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. f, g a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v prospech oprávneného - Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO: 36 442 151, na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí na pozemkoch E KN parc. č. 7221/1 v rozsahu geometrického plánu č. 288/2011, Z 1505/13;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam na pozemok C KN parc.č. 4795/1, 4799/1 spočívajúce v povinnosti strieť uloženie stavby "SO 02 vodovod privod Apartmány Hrabovo - liniová stavba" a prístup k tejto stavbe za účelom výmeny a údržby vodovodného potrubia o celkovej dĺžke 746,28 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 36672769-119/13 v prospech CPI Slovakia, a. s., IČO 35 818 280, Dončova 27, Ružomberok; - V 241/2014; Vklad povolený dňa 25.02.2014;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia existujúceho vodovodného potrubia a vodovodnej prípojky v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 30228701-149/2012 a v práve prístupu na pozemok zaťažený vecným bremenom za účelom údržby a rekonštrukcie vodovodného potrubia a vodovodnej prípojky k nehnuteľnosti - pozemok EKN parc.č.2-2293/1 v prospech: vlastníka pozemku EKN parc.č. 2-3411; - V 2549/14; vklad povolený dňa 19.11.2014;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno vzniknuté zo zákona v zmysle § 151o ods.1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a. s. na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu GP č. 32616881-025/2011 na pozemky registra E KN parc. č. 7246, 7243/1, 7035, 6430/1, 6317/1, 6313/1, 2920/8, 2945, 2964, 3311/3, 6313/2, 7020, 6430/3, 316/1; Z 2442/2015,;
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, spočívajúce v práve uloženia, správy a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí - elektrického vedenia s ochranným pásomom v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO: 36 442 151, vo vyznačenom rozsahu podľa G.P. č. 44847874-19/2016 na pozemkoch reg. E KN parc.č.4798 a na pozemkoch reg. C KN parc.č.14487/17; - Z 3569/16; č.z.338/17;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektrického vedenia) vrátane ochranného pásma podľa platných predpisov a právo vstupu a prístupu na pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období za účelom prevádzky, vykonávania údržby a opráv podľa platných právnych predpisov v prospech oprávneného - Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, IČO: 36 442 151, v rozsahu podľa geometrického plánu č. 44847874-20/2016 vyhotoveného dňa 28.02.2017 a vo vykonávaní na predmetných nehnuteľnostiach povolených činností potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov, na pozemku registra E KN parcelné číslo 4798; - Z-1357/2017; č. z. 2987/2017;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí -kanalizácie v rámci realizácie stavby "SKK Ružomberok - odkanalizovanie územia Hrabovo - Kalvária, SO 01 - Rekonštrukcia kanalizácie - havarijný stav", prístupu, prevádzky a ich údržby v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 44388446-075/20, číslo úradného overenia 458/2020 k nehnuteľnostiam: pozemok registra E KN parc. č. 916/2 - lesný pozemok o výmere 428316 m2 v prospech každodobého vlastníka liniovej vodnej stavby "SKK-Ružomberok - odkanalizovanie územia Hrabovo - Kalvária, SO 01 - Rekonštrukcia kanalizácie - havarijný stav, I. etapa", V-2378/2021, Vklad povolený 07. 10. 2021; č. z. 3480/2021;
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí - vodovodného a kanalizačného potrubia, ATS + akumulácie a NN prípojky vrátane ochranného pásma vybudovaných v rámci realizácie stavby "FATRAPARK 3- SO 06a Splašková kanalizácia, SO 11 Areálové rozvody vody, ATS + akumulácia, NN prípojka k ATS stanici " a právo prístupu za účelom opravy a údržby uložených inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 44388446-026/19, číslo úradného overenia G1 520/2019 k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/78, ostatná plocha o výmere 142 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/165, lesný pozemok o výmere 213 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/244, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/245, lesný pozemok o výmere 385 m2 v príspech oprávneného z vecného bremena, ako vlastníka inžinierskych sietí a každodobého vlastníka inžinierskych sietí, V-1398/2022; Vklad povolený dňa: 09.05.2022, č.z. 2611/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strieť uloženie inžinierskych sietí - prípojky NN v rámci stavby: "Elektronická prípojka NN" v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 41419464-017/21, číslo úradného overenia G1-479/2022, prístup a údržba týchto inžinierskych sietí k nehnuteľnostiam: - pozemok registra E KN parcelné číslo 4796/1, lesný pozemok o výmere 24615 m2 v prospech súčasného a každodobého vlastníka inžinierskych sietí - prípojky NN a nehnuteľnosti: - pozemok registra C KN parcelné číslo 14482, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m2 - pozemok registra C KN parcelné číslo 14523/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m2 - Stavba Rekreačná chata so súpisným číslom 18 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 14482, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m2; - V-247/2023; vklad povolený dňa 15.02.2023, č.z. 406/23; - G1-912/2024, V-1453/2025; č. z. 1418/2025 (z pozemku E KN parc. č. 4796/1 vytvorený pozemok C KN parc. č. 14504/463; zmena výmery pozemku E KN parc. č. 4796/1 na 24 559 m2);

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam k pozemku na parcele registra "C" č. 15490/7 spočívajúce v povinnosti sŕpieť právo vstupu na pozemok, právo prechodu peši, osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, právo vybudovania mostného telesa cesty 1. triedy, právo prístupu, ako aj právo užívania, prevádzkovania, údržby, kontroly a opravy mostného telesa a ich súčasti k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská republika, v zastúpení Slovenská správa ciest, IČO: 00003328, Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V-994/2024, č. z. 1684/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-533/2023 na parcele registra "E" č. 4798, reg. C KN parc. č. 14503/32, Z-1785/2024; č. z. 2447/2024; Z-2717/2024; G1-788/2023; č. z. 2895/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-346/2024 na parcele registra "E" č. 4566/4, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-435/2025 na parc. registra "E" č. 4325, 4895/1; Z-2246/2025; č. z. 2292/2025;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-689/2025 na parc. registra "E" č. 4796/1, 4796/2; Z-3153/2025; č. z. 3046/2025;

b) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 09.03.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa: 09.03.2026

c) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva číslo 6678 v k. ú. Ružomberok je zapísaný pozemok, parcela E KN:

- číslo 7863/7 s druhom pozemku lesný pozemok. Z tohto pozemku parcely E-KN číslo 7863/7 je v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom vytvorený diel 1 ktorý je identifikovaný na záväzný druh pozemku registra stavu „C“ trvalý trávny porast. V skutočnosti je tento predmetný diel aj takto využívaný – v časti udržiavaný a v časti neudržiavaný trávny porast.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov:

§ 70

Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

(1) Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

(2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Hodnoverným a záväzným údajom katastra je aj výmera parcely, ak je určená v digitálnej forme obnovou katastrálneho operátu novým mapovaním vykonaným po účinnosti tohto zákona.

§ 71

Používanie záväzných údajov katastra

(1) Záväzné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného

pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach.

(2) Záväzné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

(3) Údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať.

V súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty znalcom z odboru: Poľnohospodárstvo, odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy použijú údaje podľa identifikácie parciel na záväzný druh pozemkov parciel registra „C“.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

LV č.	Číslo parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Druh pozemku podľa stavu C-KN	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Diely v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom
6678	7863/7	16 357	Trvalý trávny porast	13 617	Diel č. 1
		16 357		13 617	

Pozemky sú evidované v k. ú, obci a okrese Ružomberok.

d) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

LV č.	Číslo parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Druh pozemku podľa stavu C-KN	Výmera diela 2 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Diely v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom
1828	8-7863/13	406	Lesný pozemok	311	Diel č 2
		406		311	

Pozemok, parcela E-KN 8-7863/13 je evidovaný v k. ú Liptovská Štiavnica, okres Ružomberok.

e) Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanovenie výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností - poľnohospodárskej pôdy pozemkov v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom

f) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovanú časť pozemku, neviazne žiadna ťarcha ani vecné bremeno. S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne iné známe riziká.

2. Výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskeho pozemku

Ohodnotenie pozemkov a výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je akceptované v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej hodnoty majetku a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v Prílohe číslo 3, v časti

➤ E3 Metóda polohovej diferenciácie,

E3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druh pozemku orná pôda alebo trvalý trávny porast,

Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

Kde:

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2]$$

Kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie.

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku:

VH_{MJ} pre druh pozemku: **trvalý trávny porast a orná pôda** – jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v znení neskorších predpisov).

V prípade, že v osobitnom zákone je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, poskytnutou príslušným Okresným úradom – katastrálnym odborom.

Jednotková východisková hodnota pozemkov druh pozemku trvalý trávny porast, ktoré majú podľa osobitného zákona uvedenú nulovú východiskovú hodnotu, sa rovná 75 % jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku druh orná pôda určenej podľa predchádzajúcej vety (€/m²).

➤ **G. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok**

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] - k_N \quad [€/m^2, rok]$$

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1.

2.1. Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná časť resp. diel 1 o výmere 13 617 m² z pozemku parcely E-KN 7687/3 sa nachádza v k. ú. a obci Ružomberok, pri hranici katastrálneho územia Liptovská Štiavnica a asi 1000 m od katastrálnej hranice k. ú. Ludrová.

LV č.	Číslo parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Druh pozemku podľa stavu C-KN	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Diely v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom
6678	7863/7	16 357	Trvalý trávny porast	13 617	Diel č. 1
		16 357		13 617	

Predmetný diel 1 o výmere 13 617 m² z pozemku parcely E-KN 7687/3 je obsiahnutý v BPEJ:

0802042

klimatickom regióne: chladný, vlhký

suma priemerných teplôt nad 10°C: 2000-1800 °C,

počet dní s teplotou nad 5°C: 202,

klimatický ukazovateľ zavlažovania (k VI.-VIII. mesiac): 60-50 mm,

priemerná teplota vzduchu v januári (°C): -4 -6°C,

priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV.- IX. mesiac): 12 - 13°C.

Charakteristika hlavnej pôdnej jednotky: RAa(m) - rendziny kultizemné (alebo modálne) plytké, stredne ťažké až ľahké.

Svahovitosť: mierny svah 3°-7°

Expozícia: južná, východná a západná

Skeletovitosť: stredne skeletovité pôdy (obsah skeletu do 25-50 %), silne skeletovité pôdy (obsah skeletu nad 50 %),

Hĺbka pôdy: plytké pôdy do 30cm

Zrnitostné zloženie: stredne ťažké pôdy 30- 45 % – hlinité.

Bodová hodnota produkčného potenciálu: 28

Kategória produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd: 7 – Veľmi málo produkčné.

Typologicko-produkčná kategória poľnohospodárskych pôd: kategória T2– Menej produkčné trvalé trávne porasty

2.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný poľnohospodársky diel 1 o výmere 13 617 m² z pozemku parcely E-KN 7687/3 (identifikovaný na trvalý trávny porast), vytvorený v geometrickom vymedzení priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom k. ú. Ružomberok je podľa odpovede na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie mesta Ružomberok zo dňa 12.03.2026 v územnom pláne mesta Ružomberok vedený ako plochy P3 – poľnohospodárska krajina – podhorské lúky a pasienky s neprípustnou funkciou akákoľvek zástavba, činnosti s nepriaznivým vplyvom na kvalitu pôdy.

POPIS predmetného poľnohospodárskeho dielu 1 o výmere 13 617 m² z pozemku parcely E-KN 7687/3 (identifikovaný na trvalý trávny porast), vytvorený v geometrickom vymedzení priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom k. ú. Ružomberok:

- o 7-miestny kód BPEJ – 0802042
- o Kvalita podľa BPEJ 7. skupina
- o Pozemok mimo ZÚO
- o Pozemok vzdialený od ZÚO k. ú. Ružomberok
- o Pozemok umiestnený na JV od ZÚO obce Ružomberok, J od ZÚO Ludrová a JZ od ZÚO obce Liptovská Štiavnica
- o Pozemok sa nachádza na rovine.
- o Pozemok je prístupný asfaltovou cestou.

Katastrálne územie: Ružomberok,

2.3. Pozemky polohovou diferenciáciou:

Cena VHMJ m² sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov účinný od. 01.01.2019) :

Okres Ružomberok Kód k.ú Názov k. ú. Hodnota v €/m² orná pôda Hodnota v €/m² trvalý trávny porast
 508 853801 Ružomberok 0,208 0,0265

LV	Číslo parcely E-KN	Druh pozemku podľa stavu C-KN	Celková výmera v m ²	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	BPEJ	Spoluvlast. podiel	Výmera z podielu pre stanovenie obvyklého nájomného m ²
6678	7863/7	Trvalý trávny porast	16 357	13 617	0802042	1/1	13 617
			16 357	13 617			13 617

2.3.1. Trvalý trávny porast k. ú. Ružomberok – metódou polohovej diferenciácie

LV	Číslo parcely E-KN	Druh pozemku podľa stavu C-KN	Celková výmera v m ²	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného	BPEJ	Spoluvlast. podiel	kPD pre BPEJ:	VHMJ €/m ² *	VŠHMJ €/m ² **	Všeobecná hodnota predmetnej časti určenej pre stanovenie obvyklého nájomného(€)
6678	7863/7	Trvalý trávny porast	16357	13617	0802042	1/1	6.30	0,0265	0.17	2274,58
			16357	13617						2 274,58

*VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

** VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

3. Nájom pozemku

Pri výpočte všeobecnej hodnoty nájmu vychádzam z týchto okrajových podmienok:

doba prenájmu – 20 rokov

úroková miera platná pre obdobie od 11.06.2025 - 2,40%

daň z príjmu – 21 %.

Pri stanovení obvyklého nájomného som vychádzala zo stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie:

- Výpočet nájmu pozemku robím na základe výšky základnej úrokovej sadzby podľa ECB od 11.06.2025 2,40 %

Nájom za rok - 365 dní pre 13 617 m² poľnohospodárskej pôdy – trvalý trávny porast:

Obdobie predpokladanej návratnosti investície (n): 20

Úroková miera (k): 2,40 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie (k_N): 1,21

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku: 0,11 [€/m²],

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 0,17 \left[\frac{(1+0,024)^{20} * 0,024}{(1+0,024)^{20} - 1} \right] * 1,21$$

$$\underline{V\check{S}H_{NPMJ} = 0,01 \text{ [€/m}^2 \text{ za rok]}}$$

Počet dní: 365

Počet MJ pozemkov spolu: 13 617 m²

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{NPMJ} * M$$

$$V\check{S}H_{NP} = 0,01 * 13\,617$$

$$\underline{V\check{S}H_{NP} = 174,89 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

ÚLOHA ZNALCA

- Stanovenie výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností v k. ú. Ružomberok pre diel 1 v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom:

LV č.	Číslo parcely E-KN	Druh pozemku parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Druh pozemku podľa registra C-KN	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu predmetnej časti v m ²
6678	7863/7	Lesný pozemok	16 357	13 617	Trvalý trávny porast	1/1	13 617
			16 357	13 617			13 617

k. ú., obec a okres Ružomberok.

Odpoveď

- Výška obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností - poľnohospodárskej pôdy (trvalého trávneho porastu) spolu o výmere **13 617 m²** za - 365 dní: **174,89 €/rok**
Zaokrúhlene*: 170 €/rok

*v zmysle Prílohy č. 5 vyhlášky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalecoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení 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 do 5000 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.

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

- Rekapitulácia obvyklého nájomného:

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²]: **0,01 [€/m² za rok]**
 Celková výška nájmu za užívanie poľnohospodárskej pôdy vo výmere 13 617 m² za - 365 dní spolu: **170 €/rok**

/slovom: **jedenstosedemdesiat eur za rok/**

Znalec: Ing. Beáta Sojčáková, ev. číslo 915163

číslo posudku 4/2026

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne riziká spojené s užívaním predmetných nehnuteľností, ako sú uvádzané v posudku.

V Dolnom Kubíne dňa: 13.03.2026

Vypracovala: Ing. Beáta Sojčáková

IV. PRÍLOHY

1. Príloha – Objednávka znaleckého posudku – zo dňa 09.03.2026.
2. Príloha – Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie - vyhotovená Mestom Ružomberok, dňa 12.03.2026.
3. Príloha – geometrické vymedzenie priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (*diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica*) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom.
4. Príloha – Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 6678 k. ú. Ružomberok pre parcelu E-KN číslo 7863/7.
5. Príloha – Grafické zobrazenie pre riešenú oblasť k. ú. Ružomberok vyhotovené cez www.mapka.gku.sk
6. Príloha – Súťaž grafického zobrazenia s ortofotomapou pre riešenú oblasť k. ú. Ružomberok vyhotovené cez www.mapka.gku.sk
7. Príloha – Pôdna mapa s vyznačením BPEJ vyhotovené cez www.pôdnemapy.sk pre riešenú oblasť k. ú. Ružomberok.
8. Príloha – Fotodokumentácia.
9. Príloha – Záznam z obhliadky.

Príloha č. 1

Ing. Beáta Sojčáková, znalec ev. č. 915163 v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy.

bytom:

IČO: 42434599, DIČ: 1076844362

OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU

v zmysle zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov.
číslo: 4/2026

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku

Objednávateľ úkonu (meno a priezvisko, spoločnosť, adresa):

BONNE ÉCOLE
Bystrická cesta 5646/55B
034 01 RUŽOMBEROK

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavu veci):

Ku dňu obhliadky

Účel znaleckého posudku:

Znalecké dokazovanie za účelom určenia výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností – poľnohospodárskej pôdy pre občianske združenie BONNE ÉCOLE.

Úloha znalca:

- Stanovenie výšky obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností v k. ú. Ružomberok pre diel 1 v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom:

LV č.	Číslo parcely E-KN	Druh pozemku parcely E-KN	Celková výmera v m ²	Výmera diela 1 určená pre stanovenie obvyklého nájomného v m ²	Druh pozemku podľa registra C-KN	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu predmetnej časti v m ²
6678	7863/7	Lesný pozemok	16 357	13 617	Trvalý trávny porast	1/1	13 617
			16 357	13 617			13 617

k. ú., obec a okres Ružomberok.

Podklady objednávateľa dodané k vykonaniu (vyhotoveniu) znaleckého posudku:

- geometrické vymedzenie priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcelu E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) vyhotovené dňa 06.03.2026, Ing. Martinom Mičudom.

Ďalšie informácie k znaleckému posudku (bližší popis problem a predmetu posudzovania, doplnenie a upresnenie otázok zadaných znalcovi, doplnenie podkladov a pod.):

Termín odovzdania vyhotoveného znaleckého posudku:

do 2 mesiacov

Požadovaný počet odovzdaných vyhotovení (výtlačkov) znaleckého posudku zadávateľovi:

2 ks

V Dolnom Kubíne dňa: 09.03.2026.

Objednávateľ (pečiatka a podpis)

Znalec

Príloha č. 2

**Mesto Ružomberok**Vážená pani
Ing. Beáta SojčákováVáš list číslo/zo dňa
10.03.2026Naše číslo
UHA-5273-6939/2026-EMVybavuje /linka
Ing. E. MaďarováRužomberok
12.03.2026**Vec****Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie**

Dňa 10.03.2026 bola na mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta, podaná žiadosť zaevidovaná pod evidenčným číslom 6699/2026 od žiadateľky Ing. Beáty Sojčákovvej,

o poskytnutie územnoplánovacej informácie k pozemku parc. č. 7863/7, reg. E-KN, o výmere 16357 m², druh pozemku lesný pozemok, vedená na LV č. 6678, nachádzajúca sa v Ružomberku, k. ú. Ružomberok.

Požadovaná územnoplánovacia informácia sa požaduje z dôvodu vyhotovenia znaleckého posudku a stanovenia hodnoty predmetného pozemku.

Na základe uvedenej žiadosti mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta, v zmysle Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 8/2021 2/2023, 7/2023, 8/2023 a 8/2024 o záväznej časti Územného plánu mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

Územie, v ktorom sa nachádza uvedená parcela je platným územným plánom lokalizované vo funkčnej ploche P3 - poľnohospodárska krajina - podhorské lúky a pasienky, pre ktoré platia nasledovné regulatívy:

Prípustné funkcie: činnosti spojené s obhospodarovanim trvalých trávnych porastov v podhorských polohách, líniové inžinierske siete, účelové komunikácie.

Nepripustné funkcie: akákoľvek zástavba, činnosti s nepriaznivým vplyvom na kvalitu pôdy.

Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1098/1, 034 01 Ružomberok
www.ruzomberok.sk, IČO: 00315737 DIČ: 2021339265



Mesto Ružomberok



Obr. č. 1: Výrez časti platného Územného plánu mesta Ružomberok s vyznačením pozemku, ktorý je predmetom žiadosti

Na základe platného Územného plánu mesta Ružomberok je územie, v ktorom sa nachádza vyššie uvedené parcela, je regulované podľa vyššie uvedených regulatívov územného plánu.

S pozdravom

Mgr. Art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta

Príloha: 1x legenda k grafickej časti Územného plánu mesta Ružomberok

Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1098/1, 034 01 Ružomberok
www.ruzomberok.sk, IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

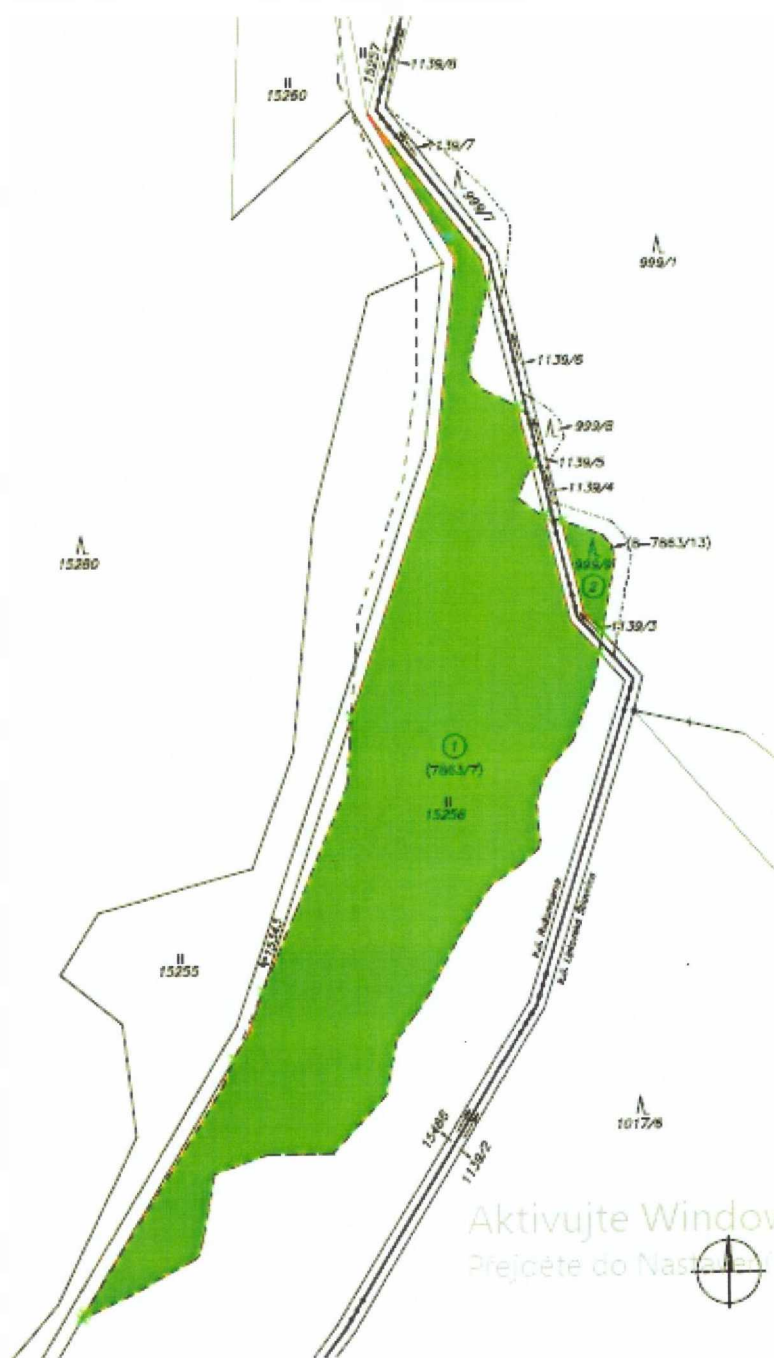
ZEMNÝ PLÁN MESTA RUŽOMBEROK

IMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO ŽIVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA A VPS

	NAVRH	VÝHĽAD	STAV	NAVRH	VÝHĽAD
			es	es	ČERPACIE STANICE PHM
			AS		AUTOBUSOVÁ STANICA
100					LYŽIARSKY VLEK
100					SEDAČKOVÁ LANOVKA
0					KABINKOVÁ LANOVKA
0					LYŽIARSKÉ ZIAZDOVKY
					ROZPTYLOVÉ ÚZEMIE PRÍMESTSKÉJ REKREÁCIE A AGRI
					TRASY PRE BIKEROV
					HRANICA NÁRODNÉHO PARKU
					OCHRANENÉ PÁSMO NÁRODNÉHO PARKU
					OCHRANENÉ VTÁČIE ÚZEMIE
					ÚZEMIE EURÓPSKEHO VÝZNAMU NATURA
					BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
					BIOKORIDOR REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
					BIOKORIDOR Miestneho významu
					BIOCENTRUM NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
					BIOCENTRUM REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
					BIOCENTRUM Miestneho významu
					DEMOPONDVOE LOKALITY
					MALOPLOŠNÉ OCHRANENÉ ÚZEMIA
					OBNOVA HISTORICKEJ KULTÚRNEJ KRAJINY AGRARNE
					LESY OCHRANENÉ
					LESY OSOBNÉHO URČENIA
					OCHRANENÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMIE A DOBYŤACIE PRIESTOR
					SKLADY
					LOŽKA NEVYHRADENÉHO NERASTU
					PHO VODNÝCH ZDROJOV I. STUPNIA
					PHO VODNÝCH ZDROJOV II. STUPNIA
					HRANICA OCHRANENÉJ VODOHOSPODÁRSKEJ OBLASTI
					VODOJEM
					VODNÝ ZDROJ
					ZVN 400 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
					VVN 220 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
					VVN 110 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
					VEDENIA NA ZRUŠENIE
					TRANSFORMOVNÁ 110KV/22KV
					PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITVANIE
					OZNAČENIE URBANISTICKÉHO REGULATÍVU
					OZNAČENIE VEREJNOSPESNÝCH STAVIEB
					KEP - EKOSTABILIZAČNÉ OPATRENIA

Príloha č. 3

Vytvoriteľ  Ing. Martin Múčka autorizovaný inžinier číslo 915163	Kraj Žilinský	Oblasť Ružomberok	Obec Ružomberok, Liptovská Štiavnica
	Kat. územie Ružomberok, Liptovská Štiavnica	Číslo plánu 36672769-034/26	Mapový list č. VKM
	Geometrické vymedzenie priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 – parcela E-KN 6.7863/7 – k.ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN 6.8-7863/13 – k.ú. L. Štiavnica)		
Nové hranice boli v prílohe označené neboť označené	Vytvoril		
	Dňa 06.03.2026	Podpis Ing. Martin Múčka	
	Aktivujte Window Přejděte do Nastavení		



Príloha č. 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	508	Ružomberok	Dátum vyhotovenia	: 10.3.2026
Obec	510998	Ružomberok	Čas vyhotovenia	: 7:40:59
Katastrálne územie	853801	Ružomberok	Údaje platné k	: 9.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6678 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
7863/7	16357	Lesný pozemok		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Nám.A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737	1/1

Titul nadobudnutia:

prot.č. 2-140 - zápisnica č. 1802/1905, č. 569/1953
 prot.č. 2520 - kúpa č. 3077/1908
 prot.č. 392 - kúpa č. 742/1871, č. 2605/1873, PK oprava č. 32/1903, skutočná držba č. 1376/1904, č. 965/1912, dražobnou kúpou č. 1345/1904, č. 619/1916, zámena č. 2641/1936, č. 2409/1937, kúpa č. 1815/1938, č. 1816/1938, č. 225/1939, zápisnica č. 1530/1948, skutočná držba č. 2991/1911, zápisnica č. 2047/1943, kúpa č. 2605/1873, zámena č. 921/1938, č. 127/1944, kúpa č. 22/1938
 prot.č. 6264 - pôvodný zápis, Zákon č. 306/1992
 prot.č. 2-995 - č. 2097/1896
 prot.č. 4-329 - pôvodný vlastník
 prot.č. 4-213 - zámená zmluva č. 2106/1943
 prot.č. 44 - pôvodný zápis, kúpa č. 1856/1939, zápisnica č. 887/1943, č. 888/1943, č. 889/1943, č. 890/1943, zámená zmluva č. 155/1953
 kom.hárok I-1263
 prot.č. 1 - zápisnica č. 1079/1922
 prot.č. 5-154 - č. 3360/1932
 prot.č. 3190 - zápisnica č. 427/1954
 prot.č. 3-345 - pôvodný zápis
 prot.č. 7059
 prot.č. 3-2811 - skutočná držba a zámena č. 172/1947
 prot.č. 1092 - skutočná držba a zámena č. 59/1952
 prot.č. 181 - kúpa č. 29/1939
 prot.č. 6784 - adm. dohoda č. 244/1179/1957
 prot.č. 6527 - zápisnica č. 99/1944
 prot.č. 6471 - kúpa č. 1525/1942
 prot.č. 1233 - kúpa č. 509/1942
 prot.č. 3897 - kúpa č. 208/1917
 prot.č. 3706 - kúpa č. 207/1917
 prot.č. 1568 - kúpa č. 1101/1947
 prot.č. 1101 - kúpa č. 398/1947
 prot.č. 1574 - kúpa č. 144/1947
 kom.hárok I-1
 PKV 2-140,2520,392,6264,2-995,4-329,4-213,44,1-1263,1,5-154,3190,3-345,7059,3-2811,1092,181,6784,6527,6471,1233,3897,3706,1568,1101,1574,1-1
 Z 1462/99 ZRPS
 Kúpna zmluva V 1955/01;
 Kúpna zmluva - V 322/02;
 Kúpna zmluva V418/05;
 Zápis vlastníctva, gp č. 36672769-032/2008; Z 2545/08;
 Zápis vlastníctva, gp č. 36672769-012/06; Z 2805/08;
 Zápis vlastníctva, GP č. 36672769-011/09; Z 1717/11;
 Rozhodnutie L8-2009/00129-S; R 281/09;
 Zápis geometrického plánu č. 36672769-052/13, Rozhodnutia č. OU-RK-PLO-2013/00302-P-13K; - Z 3165/13; R 422/13; Z 3666/13;
 Zápis geometrického plánu č. 36672769-041/13; - Z 1566/14; ČZ 2756/15;
 Zápis vlastníctva podľa GP č. 36672769-051/15, Z 2742/2015 - č. 3397/15
 zápis GP 36672769-116/14 a rozhodnutie OU- RK- PLO- 2015/004907-G;R 531/2015; č.z.4080/15;
 Protokol o oprave chyby; - X 39/16; ČZ 1076/16;
 Protokol o oprave chyby v katastrálnom operate X 95/2016 - č. 2268/16
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2016/009238-13K, GP č. 41419464-016/16; - R 543/2016; č. z. 1230/2017;
 Zápis GP č. 40400581-052/2016, Z 144/2017 - č. 1317/17
 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-RK-PLO-2017/004817-G; G.P. č. 36672769-062/16;- R 285/2017; č. z.2795/17;
 Zápis GP č. 102/2017-LM; Z 3414/2017; č.z. 709/2018;
 Protokol o oprave chyby - X 71/2018; č.z.2912/18;
 Zápis GP č. 36672769-005/17; R 161/2018; č.z. 2944/18;
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2018/008268-G; R 536/2018; č.z. 6706/18;
 Protokol o oprave chyby; - X 40/2019; č.z.1543/19;
 Kúpna zmluva - V 618/2020; Vklad povolený dňa 16. 04. 2020; č. 1051/20;
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2020/005235-13K; - R 375/2020; č.z. 3202/20;
 Rozhodnutie o oprave chyby; X 155/2020; č. z. 623/2021;
 Zápis GP č. 44523106-87/2020, č.úo: G1-716/2020; R 323/2021; č. 3474/21;
 Zápis GP 41419464-063/20, pri V 2647/2021, č.z. 3510/2021;
 Zápis GP 44583486-033/2021, G1 559/2021 pri V 860/2022; č.z. 1693/22;
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2022/002889-13KU; R 133/2022;
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2022/003278-004; R 207/2022; č. z. 2339/2022;
 Zápis GP č. 36672769-067/21, č.úo: G1-0582/2021 pri V 3205/2022; Úradný záznam K2-219/2022; Rozhodnutie č. OU-RK-PLO-2022/003606;č. 3967/22;
 Protokol o oprave chyby v katastrálnom operate č. X 79/2022; č. z. 4389/22;
 Zápis GP č. 36672769-029/21, č.úo: G1-113/2022 pri V 4598/2022; č. 4692/22;
 Zápis GP č. 41419464-032/22; R 29/2023; č.z. 307/23;
 Zápis GP č. 44388446-082/22, č.úo: G1-451/2022 (E KN 4798) pri V 956/2023; Stanovisko č. OU-RK-PLO-2023/001903; V 956/2023; č. 1122/23;
 Zápis G.P. č. 41419464-012/23, č. úo: G1-211/2023, na oddelenie pozemkov p.č. 14591/95-143; - R 300/2023; č.z. 2483/23;
 Rozhodnutie OU-RK-PLO-2023/008865-13KU; R 572/2023; č.z. 3751/23;

Zápis Rozhodnutia č.j.: OU-RK-PLO-2023/002292-13KU, podľa GP. č. 36995258-176/2021, úo. č. G1-700/2021; R 236/2023; č.z. 4069/23; Zápis GP č.37043005-036/2022, úradne overený pod č.G1-157/2023; V-247/2024; č.z.438/2024 Zápis geometrického plánu G1-287/2022 pri zápise listiny V-994/2024, č.z. 1684/2024; Zápis G1-788/2023; Zmena druhu pozemku Rohodnutie č. OU-RK-PLO-2024/003003-004; Z-2717/2024; č.z. 2895/2024; Zápis geometrického plánu G1-555/2024 pri zápise listiny V-838/2025; č.z. 858/2025; Zápis geometrického plánu G1-912/2024 pri zápise listiny V-1453/2025; č.z. 1418/2025; Zápis GP č. 43659381-80/2024; úo: G1-143/2025; pri V 3373/2025; č.z. 3132/2025; Zápis geometrického plánu č. ú. o. G1-353/2025 pri zápise V-3462/2025; č. z. 3133/2025;
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Zmena výmery parcely po pozemkových úpravách (parcely: (E) 4566/4)

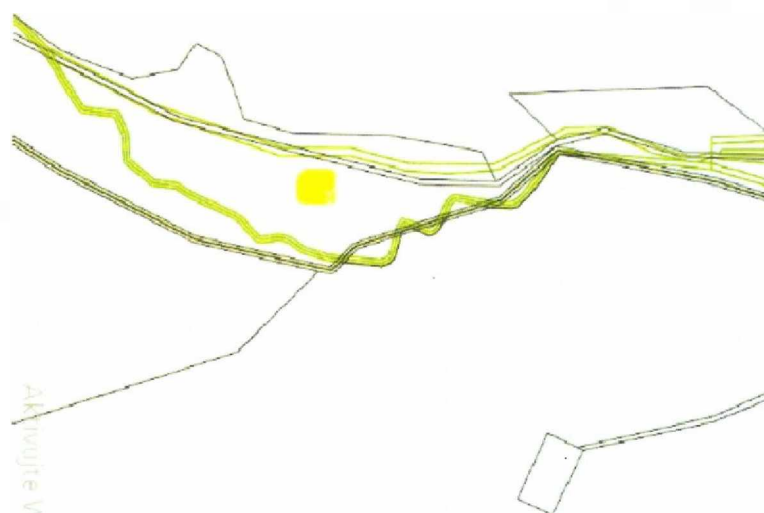
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno zo zákona podľa § 151o Občianskeho zákonníka vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. (1) zákona č. 79/1957 Zb. a § 10 ods.(1) Zákona č. 656/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov v prospech Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy a.s. Bratislava, IČO:35 829 141, podľa GP č.147/2007 na parcele registra "E" č.7246, 7243/1, 7020, 7035, 6430/3, 6430/1, 6317/1, 6313/2, 6313/1, 2-2920/8, 2-2945, 2-2964, 2-3311 a 2-316/1; - Z 1411/08;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. f, g a ods. 8 zákona č.. 251/2012 Z. z. o energetike v prospech oprávneného - Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO: 36 442 151, na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí na pozemkoch E KN parc. č. 7221/1 v rozsahu geometrického plánu č. 288/2011; Z 1505/13;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam na pozemok C KN parc.č. 4795/1, 4799/1 spočívajúce v povinnosti strieť uloženie stavby "SO 02 vodovod privod Apartmány Hrabovo - líniová stavba" a prístup k tejto stavbe za účelom výmeny a údržby vodovodného potrubia o celkovej dĺžke 746,28 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 36672769-119/13 v prospech CPI Slovakia, a.s., IČO 35 818 280, Dončova 27, Ružomberok; - V 241/2014; Vklad povolený dňa 25.02.2014;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia existujúceho vodovodného potrubia a vodovodnej prípojky v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 30228701-149/2012 a v práve prístupu na pozemok zaťažený vecným bremenom za účelom údržby a rekonštrukcie vodovodného potrubia a vodovodnej prípojky k nehnuteľnosti - pozemok EKN parc.č.2-2293/1 v prospech: vlastníka pozemku EKN parc.č. 2-3411; - V 2549/14; vklad povolený dňa 19.11.2014;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno vzniknuté zo zákona v zmysle § 151o ods.1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a. s. na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu GP č. 32616881-025/2011 na pozemky registra E KN parc. č. 7246, 7243/1, 7035, 6430/1, 6317/1, 6313/1, 2920/8, 2945, 2964, 3311/3, 6313/2, 7020, 6430/3, 316/1; Z 2442/2015;
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, spočívajúce v práve uloženia, správy a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí - elektrického vedenia s ochranným pásomom v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina, IČO: 36 442 151, vo vyznačenom rozsahu podľa G.P. č. 44847874-19/2016 na pozemkoch reg. E KN parc.č.4798 a na pozemkoch reg. C KN parc.č.14487/17; - Z 3569/16; č.z.338/17;

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektrického vedenia) vrátane ochranného pásma podľa platných predpisov a právo vstupu a prístupu na pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období za účelom prevádzky, vykonávania údržby a opráv podľa platných právnych predpisov v prospech oprávneného - Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. so sídlom Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, IČO: 36 442 151, v rozsahu podľa geometrického plánu č. 44847874-20/2016 vyhotoveného dňa 28.02.2017 a vo vykonávaní na predmetných nehnuteľnostiach povolených činností potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov, na pozemku registra E KN parcelné číslo 4798; - Z-1357/2017; č. z. 29K/2017;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí - kanalizácie v rámci realizácie stavby "SKK Ružomberok - odkanalizovanie územia Hrabovo - Kalvária, SO 01 - Rekonštrukcia kanalizácie - havarijný stav", prístupu, prevádzky a ich údržby v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 44388446-075/20, číslo úradného overenia 458/2020 k nehnuteľnostiam: pozemok registra E KN parc. č. 916/2 - lesný pozemok o výmere 428316 m2 v prospech každodobého vlastníka liniovej vodnej stavby "SKK-Ružomberok - odkanalizovanie územia Hrabovo - Kalvária, SO 01 - Rekonštrukcia kanalizácie - havarijný stav, I. etapa"; V-2378/2021; Vklad povolený 07. 10. 2021; č. z. 3480/2021;
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno in rem s p o č i v a j ú c e h o s t r p i e ť uloženie inžinierskych sietí - vodovodného a kanalizačného potrubia, ATS - akumulácie a NN prípojky vrátane ochranného pásma vybudovaných v rámci realizácie stavby "PATRAPARK 3- SO 06a Splašková kanalizácia, SO 11 Areálové rozvody vody, ATS + akumulácia, NN prípojka k ATS stanici " a právo prístupu za účelom opravy a údržby uložených inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 44388446-026/19, číslo úradného overenia G1 520/2019 k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/78, ostatná plocha o výmere 142 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/165, lesný pozemok o výmere 213 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/244, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 14504/245, lesný pozemok o výmere 385 m2 v p r o s p e c h: oprávneného z vecného bremena, ako vlastníka inžinierskych sietí a každodobého vlastníka inžinierskych sietí: V-1398/2022; Vklad povolený dňa: 09.05.2022; č. z. 2611/22;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena s t r p i e ť uloženie inžinierskych sietí - prípojky NN v rámci stavby: "Elektronická prípojka NN" v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 41419464-017/21, číslo úradného overenia G1-479/2022, prístup a údržbu týchto inžinierskych sietí k nehnuteľnostiam: - pozemok registra E KN parcelné číslo 4796/1, lesný pozemok o výmere 24615 m2 v prospech: súčasného a každodobého vlastníka inžinierskych sietí - prípojky NN a nehnuteľnosti: - pozemok registra C KN parcelné číslo 14482, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m2 - pozemok registra C KN parcelné číslo 14523/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m2 - Stavba Rekreačná chata so súpisným číslom 18 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 14482, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m2; - V-247/2023; vklad povolený dňa 15.02.2023; č. z. 406/23; - G1-912/2024; V-1453/2025; č. z. 1418/2025 (z pozemku E KN parc. č. 4796/1 vytvorený pozemok C KN parc. č. 14504/463; zmena výmery pozemku E KN parc. č. 4796/1 na 24 559 m2);
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam k pozemku na parcele registra "C" č. 15490/7 spočívajúce v povinnosti s t r p i e ť právo vstupu na pozemok, právo prechodu peši, osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, právo vybudovania mostného telesa cesty 1. triedy, právo prístupu, ako aj právo užívania, prevádzkovania, údržby, kontroly a opravy mostného telesa a ich súčasti k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská republika, v zastúpení Slovenská správa ciest, IČO: 00003328, Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V-994/2024; č. z. 1684/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-533/2023 na parcele registra "E" č. 4798, reg. C KN parc.č. 14503/32; Z-1785/2024; č. z. 2447/2024; Z-2717/2024; G1-788/2023; č. z. 2895/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-346/2024 na parcele registra "E" č. 4566/4; Z-1727/2024; č. z. 2462/2024;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-435/2025 na parc. registra "E" č. 4325, 4895/1; Z-2246/2025; č. z. 2292/2025;
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-689/2025 na parc. registra "E" č. 4796/1, 4796/2; Z-3153/2025; č. z. 3046/2025;

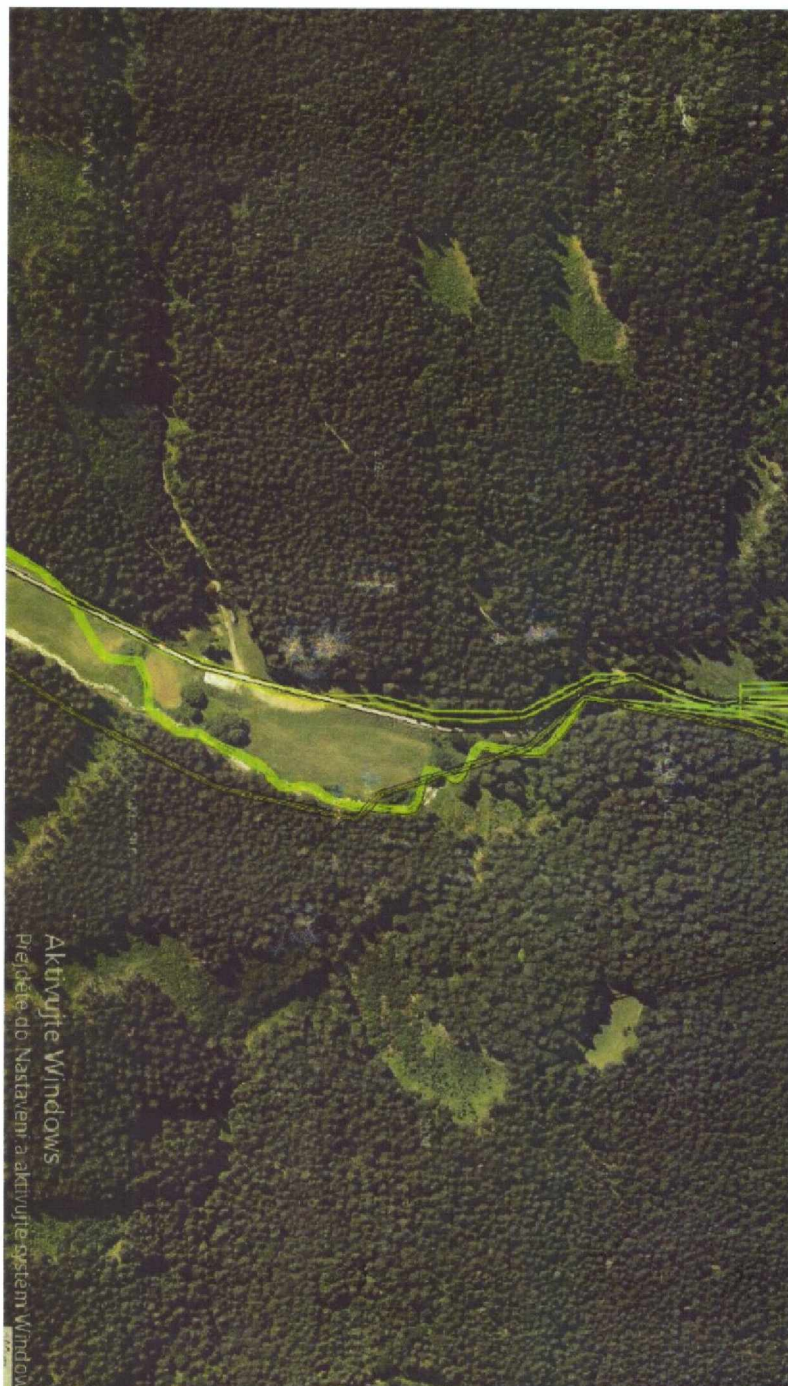
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príloha č. 5



Obr.č. 1 – grafické zobrazenie E-KN parcely číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok

Príloha č. 6



Obr.č. 2 – súťaž grafického zobrazenia s ortofotomapiou E-KN parcely číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok

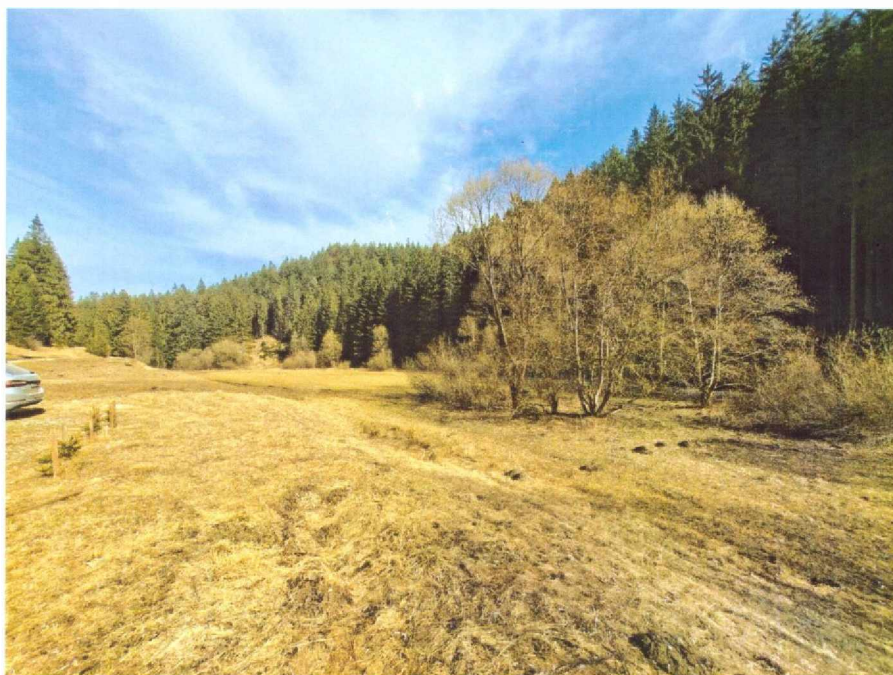
36

Príloha č. 8

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1 – severozápadný pohľad na pozemok parcelu E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok



Obr. č. 2 – juhozápadný pohľad na pozemok parcelu E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok

Z Á Z N A M

Napísaný dňa: 09.03.2026 z obhliadky pozemku, analýzy jeho polohy a súčasného využitia konkrétne dielu 1 – E-KN parcely 7863/7 k. ú. Ružomberok v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) zo dňa 06.03.2026 – vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom k. ú. Ružomberok, za účelom vypracovania znaleckého posudku na určenie obvyklého nájomného pozemku.

Použité podklady:

- Ortofotomapa.
- Kópia katastrálnej mapy.
- Výpis z LV č. 6678 katastrálne územie, obec, okres Ružomberok.

Vyhotovené podklady v deň obhliadky:

Záznam a fotodokumentácia.

Dňa 09.03.2026 som vykonala miestne šetrenie pozemku konkrétne dielu č. 1 v zmysle geometrického vymedzenia priestoru nájmu v dvoch katastrálnych územiach (diel 1 parcela E-KN č. 7863/7 – k. ú. Ružomberok, diel 2 – parcela E-KN č. 8-7863/13 – k. ú. L. Štiavnica) zo dňa 06.03.2026 – vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom k. ú. Ružomberok. Na základe obhliadky a podkladov poskytnutých žiadateľom som zistila, že predmetný diel č. 1 pozemku parcely E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok sa nachádza v katastrálnom území, obci a okrese Ružomberok, pri hranici katastrálneho územia Liptovská Štiavnica a asi 1000 m od katastrálnej hranice k. ú. Ludrová. K predmetnému dielu č. 1 parcely E-KN číslo 7863/7 k. ú. Ružomberok prichádzam od futbalového ihriska v k. ú. Ludrová, pokračujúc hlavnou cestou na juh, kde asi po 1000 m sa mi naskytl južný pohľad na predmetný diel predmetného pozemku. Predmetný diel pozemku sa nachádza na rovine, prevažne je udržiavaný v menšej časti zarastený náletovými drevinami a krovím.

Pozemky (obrábanie) poľnohospodársky – prevažne udržiavaný v časti zarastený náletovými drevinami krovím a vysokou trávou.

Pristupnosť – s priamym vstupom z pôvodnej asfaltovej cesty.

Sklon parciel – rovina.

Vzdialenosť od IBV – asi 1 km IBV k. ú. Ludrová, asi 2,5 km od IBV k. ú. Ružomberok, a asi 3,5 km od IBV k. ú. Liptovská Štiavnica.

Zapísala: Ing. Beáta Sojčáková

znalkyňa

Znalec: Ing. Beáta Sojčáková, ev. číslo 915163

číslo posudku 4/2026

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Poľnohospodárstvo a odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, evidenčné číslo znalca 915163.

Znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku pod poradovým číslom 4/2026.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 4/2026.

V zmysle ustanovenia § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok:

„Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku“.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Poľnohospodárstvo a odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, evidenčné číslo znalca 915163.

Znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku pod poradovým číslom 4/2026.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 4/2026.

V zmysle ustanovenia § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok:

„Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku“.