

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel: 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

Zadávateľ: Mesto Ružomberok, Nám. A.Hlinku 1098/1 , Ružomberok , PSČ 034 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.06.2026

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV 10

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/117	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	4,9140
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,9140$	48,94 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 14591/117	$1,00 \text{ m}^2 * 48,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	48,94
Spolu		48,94

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**2.1.2.1 LV 10**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/117	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00

Počet MJ pozemku: 1,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Gejdák**

Druh dokladu: Ponuka z inzertných novín
 Identifikácia dokladu: inzerát
 Dátum k dokladu: 10. 6. 2026
 Počet MJ pozemkov: 585,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 70 200,00 Eur
 Cena pozemku na MJ: 120,00 Eur/m²

Baničné

Druh dokladu: inzerát
 Identifikácia dokladu:
 Dátum k dokladu: 10. 6. 2026
 Počet MJ pozemkov: 1 066,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 117 260,00 Eur
 Cena pozemku na MJ: 110,00 Eur/m²

Dielce

Druh dokladu: LV
 Identifikácia dokladu: kúpna zmluva
 Dátum k dokladu: 10. 6. 2026

Počet MJ pozemkov: 561,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 94 806,00 Eur
 Cena pozemku na MJ: 168,99 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Gejdák	Baničné	Dielce
Cena porovnateľného majetku [Eur]	70 200,00 (ponuková cena)	117 260,00 (realizovaná cena)	94 806,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	120,00	110,00	168,99
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Spolu:	± 0,00 %	+ 10,00 %	+ 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	120,00	121,00	177,44
Priemerná porovnateľná hodnota			139,48 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Gejdák: $120,00 + 120,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 120,00$ Eur/m²

Baničné: $110,00 + 110,00 * (-0,0500 + 0,1000 + 0,0500) = 121,00$ Eur/m²

Dielce: $168,99 + 168,99 * (-0,0500 + 0,0500 + 0,0500) = 177,44$ Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(120,00 + 121,00 + 177,44) / 3 = 139,48$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		139,48 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 1 \text{ m}^2 * 139,48 \text{ Eur/m}^2$	139,48 Eur

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	48,94
Porovnávacia metóda	139,48

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

VŠH pozemkov = 48,94 Eur

VŠH na MJ = 48,94 Eur/m²

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 LV 10

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	48,940 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,15 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 48,940 * \left[\frac{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}{(1+0,0215)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 3,705 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 3,705 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{3,71 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Nájom	1	m ²	1,00	3,71	3,71

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Na údržbu	0,1	0,10
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,10

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 3,71 - 0,10 - 2,23$ (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1,38 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Na údržbu	0,1	0,10
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,10

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$35 * (100 - 60) / 100 = 14,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 3,71 - 0,10 - 2,23$ (60% strata) - 0,52 (14% obmedzenie) = 0,86 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,86 - 1,38| = 0,52$ Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,15 / 100 = 0,0215$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,52 * \frac{(1+0,0215)^1 - 1}{(1+0,0215)^1 * 0,0215}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 0,51$ Eur

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,51 / 1 = 0,51$ Eur/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,52 * \frac{(1+0,0215)^{20} - 1}{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 8,38$ Eur

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 8,38 / 1 = 8,38$ Eur/m²

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 LV 10

VŠH m ² pozemku vypočítaná porovnávacou metódou:	139,480 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,15 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

Nájom za rok na m²: $VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$VSH_{NPMJ} = 139,480 * \left[\frac{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}{(1+0,0215)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 10,558 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 10,558 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{10,56 \text{ Eur/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Nájom	1	m ²	1,00	10,56	10,56

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Na údržbu	0,1	0,10
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,10

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 10,56 - 0,10 - 6,34 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 4,12 \text{ Eur/rok}$$
4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Na údržbu	0,1	0,10
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,10

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$35 * (100 - 60) / 100 = 14,00 \%$$
Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 10,56 - 0,10 - 6,34 \text{ (60\% strata)} - 1,48 \text{ (14\% obmedzenie)} = 2,64 \text{ Eur/rok}$$
4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2,64 - 4,12| = 1,48 \text{ Eur/rok}$$
4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,15 / 100 = 0,0215$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,48 * \frac{(1+0,0215)^1 - 1}{(1+0,0215)^1 * 0,0215}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1,45 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1,45 / 1 = 1,45 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,48 * \frac{(1+0,0215)^{20} - 1}{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}$$

$V\check{S}H_{VB} = 23,85 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 23,85 / 1 = 23,85 \text{ Eur/m}^2$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky polohovou diferenciáciou	
LV 10 - parc. č. 14591/117 (1 m ²)	48,94
Pozemky porovnávacou metódou	
LV 10 - parc. č. 14591/117 (1 m ²)	139,48

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky polohovou diferenciáciou		
LV 10	3,705	3,71
Porovnávacou metódou		
LV 10	10,56	10,56

Slovom: Štyri Eurá/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu polohovou diferenciáciou	8,38	
Právo prechodu porovnávaním	23,85	

V Dolnom Kubíne dňa 9.6.2026

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

