

**Znalec:** Ing. Juraj Cesnek, M. A. Bazovského 1189/4, 01301 Teplička nad Váhom, evidenčné číslo znalca: 915360,

**Zadávateľ:** PK METROSTAV a.s., Kragujevská 11, 01001 Žilina, IČO: 35697814, IČ DPH: SK2020324471  
**Číslo spisu/objednávky:** objednávka zo dňa 6.2.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 17/2026

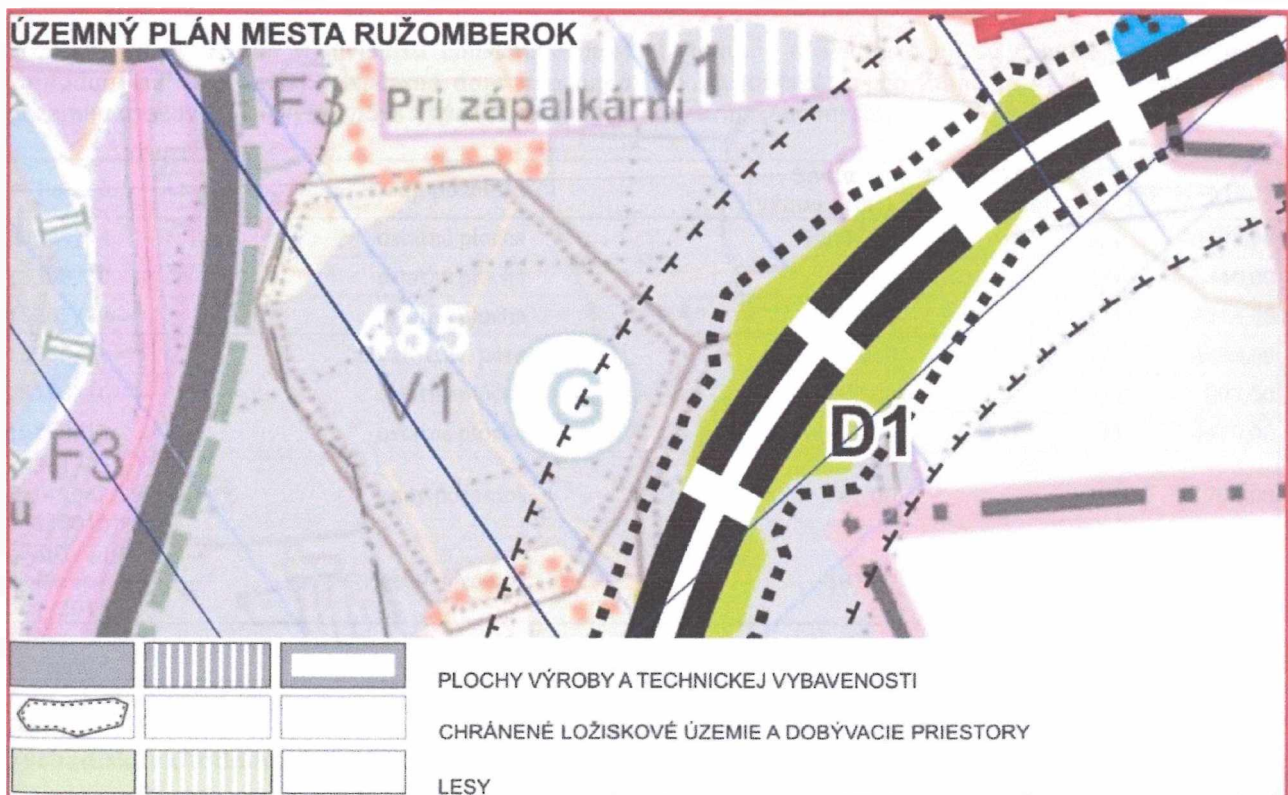
Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc. CKN č. 15304/14, 15308/10, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016) v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok; pre účel - uzatvorenie zmluvy na nájom pozemkov parc. CKN č. 15304/14, 15308/10, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016).

Počet strán (z toho príloh):  
Počet vyhotovení:

58(45)  
4

## 2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti



Okresné mesto Ružomberok leží v severnej časti Slovenska, vzdialenosť od krajského mesta približne Žilina 62 km. Rozloha mesta je 12672 ha, počet obyvateľov je 26384 (31.12.2024, zdroj wikipedia). Mesto má občiansku vybavenosť okresného mesta, nachádzajú sa tu základné a stredné školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, športové zariadenia, kostol, reštaurácie, hotely, kultúrne zariadenia, obchody, banky. Nehnuteľnosť sa nachádza pri ceste č. I/59, približne 3,5 km od centra mesta (námestie, kostol). Parc. CKN č. 15304/14, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13 v zmysle územného plánu spadajú pod V1 - plochy výroby - ťažba nerastných surovín. Parc. CKN č. 15308/10, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016) v zmysle územného plánu spadajú pod V1 - plochy lesov, pričom na nich má byť podľa územných rozhodnutí z 18.12.2017

a z 05.06.2023 stavba "Rozšírenie lomu Ružomberok III". V danej lokalite a v okolí sa nachádza ťažba nerastných surovín.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetné pozemky v čase obhliadky boli využívané pre ťažbu nerastných surovín. Iné využitie nie je pravdepodobné.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

- Do parc. CKN č. 15304/14, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016) podľa územného plánu zasahuje cestné ochranné pásmo (ochranné pásmo budúcej rýchlostnej cesty R1)

#### Prístup k nehnuteľnosti:

Prístup je od cesty I/59 nasledovný:

- cez parc. CKN č. 5409/4 (list vlastníctva č. 1952, vlastník DPS SPV 12, s.r.o., IČO: 56247460)

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

### 3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 Pozemky

##### POPIS

Pozemky sú využívané v súvislosti banskou činnosťou (lom), v dôsledku čoho sú členité, resp. svahovité. Vzhľadom na vzdialenosť a súčasné dopravné napojenie na krajské mesto Žilina je východisková hodnota pozemku uvažovaná vo výške 45% z východiskovej hodnoty krajského mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15304/14	ostatná plocha	40687,00	1/1	40687,00
15308/10	ostatná plocha	840,00	1/1	840,00
15305/2	ostatná plocha	7214,00	1/1	7214,00
15305/1	trvalý tráv. porast	4483,00	1/1	4483,00
15298/10	ostatná plocha	892,00	1/1	892,00
15298/13	ostatná plocha	4479,00	1/1	4479,00
15301/2 (G. P. 44566727- 041/2016)	lesný pozemok	703,00	1/1	703,00
15301/3 (G. P. 44566727- 041/2016)	lesný pozemok	187,00	1/1	187,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>59 485,00</b>

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_M = 45,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 11,95 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$K_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$K_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$K_D$ 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 (priemyselná poloha) plochy výroby - ťažba nerastných surovín	1,10
$K_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
$K_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$K_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 11,95 \text{ €/m}^2 * 0,9900$	<b>11,83 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15304/14	$40\,687,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	481 327,21
parcels č. 15308/10	$840,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 937,20
parcels č. 15305/2	$7\,214,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85 341,62
parcels č. 15305/1	$4\,483,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 033,89
parcels č. 15298/10	$892,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 552,36
parcels č. 15298/13	$4\,479,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 986,57
parcels č. 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016)	$703,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 316,49
parcels č. 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016)	$187,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 212,21
<b>Spolu</b>		<b>703 707,55</b>

**4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU****4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****4.1.1 Pozemky**

Ročná úroková miera je uvažovaná podľa údajov z [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) - priemerné úrokové miery vkladov v bankách, nové vklady s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov (priemer za posledných 12 mesiacov, posledné uverejnené je za obdobie 01/2026). Priemer je z nefinančných spoločností a domácností.

Nefinančné spoločnosti:  $(0,43+2,41+1,51+2,33+2,32+1,77+2,12+1,33+1,91+2,44+2,38+2,71)/12=1,97\%$

Domácnosti:  $(2,54+2,59+2,66+2,44+2,39+2,47+2,40+2,43+2,43+2,54+2,73+2,93)/12=2,55\%$

Priemerná hodnota:  $(1,97+2,55)/2 = 2,26\%$ .

Daň z príjmu (za rok 2026) je uvažovaná podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov s ohľadom na všeobecnú hodnotu ročného nájmu predmetných pozemkov. Sadzba dane za prenájom nehnuteľnosti pre fyzické osoby so zdaniteľným príjmom do 43983,32 € je 19 %, od 43983,33 do 60349,21 € je 25 %, od 60349,22 do 75010,32 € je 30 %, čo v intervale od 60349,22 do 75010,32 predstavuje hodnotu od 20,63 do 22,46 %, tzn. priemerná hodnota je  $(20,63+22,46)/2=21,55\%$ , tzn. zaokrúhlene 22 %. Sadzba dane pre právnické osoby s príjmom do 100 000 € je 10 %. Priemerná hodnota dane z príjmu je teda  $((22+10)/2) = 16\%$ . Obdobie návratnosti investície je odhadované na 15 rokov.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	11,830 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	2,26 %
Daň z príjmu:	16 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,16
Počet MJ pozemku:	59 485,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 11,830 * \left[ \frac{(1+0,0226)^{15} * 0,0226}{(1+0,0226)^{15} - 1} \right] * 1,16 = 1,089 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 59\,485,00 \text{ m}^2 * 1,089 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 64\,779,17 \text{ €/rok}$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou a predmetom znaleckého skúmania je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc. CKN č. 15304/14, 15308/10, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016) v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok; pre účel - uzatvorenie zmluvy na nájom pozemkov parc. CKN č. 15304/14, 15308/10, 15305/2, 15305/1, 15298/10, 15298/13, 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016), 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016).

## ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecné hodnoty ročného nájmu za pozemky boli stanovené s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a dosiahli by hodnoty uvedené v nasledujúcej rekapitulácii. Rekapitulácia všeobecných hodnôt ročného nájmu za pozemky a súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:

Názov	Nájom/M] [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - parc. č. 15304/14	1,089	44 308,14
Pozemky - parc. č. 15308/10	1,089	914,76
Pozemky - parc. č. 15305/2	1,089	7 856,05
Pozemky - parc. č. 15305/1	1,089	4 881,99
Pozemky - parc. č. 15298/10	1,089	971,39
Pozemky - parc. č. 15298/13	1,089	4 877,63
Pozemky - parc. č. 15301/2 (G. P. 44566727-041/2016)	1,089	765,57
Pozemky - parc. č. 15301/3 (G. P. 44566727-041/2016)	1,089	203,64
<b>Spolu</b>		<b>64 779,17</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>64 800,00</b>

Slovom: Šestdesiatštyritisícosemsto Eur/rok

V Tepličke nad Váhom, dňa 15.03.2026

Ing. Juraj Cesnek

