

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 157/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN par.č. 14591/67, par.č. 14591/112, par.č. 14591/111, par.č. 14591/110, par.č. 14591/109, par.č. 14591/108, par.č. 14591/66, par.č. 14591/107, par.č. 14591/106, par.č. 14591/105, par.č. 14591/104, par.č. 14591/103, par.č. 14591/102, par.č. 14591/101, par.č. 14591/100, par.č. 14591/99, par.č. 14591/98, par.č. 14591/97, par.č. 14591/96, par.č. 14591/95, par.č. 14591/122, par.č. 14591/121, par.č. 14591/120, par.č. 14591/119, par.č. 14591/118, par.č. 14591/117, par.č. 14591/116, par.č. 14591/69, par.č. 14591/115, par.č. 14591/114, par.č. 14591/113, par.č. 14591/70, par.č. 14591/123, par.č. 14591/124, par.č. 14591/125, par.č. 14591/126, par.č. 14591/71, par.č. 14591/127, par.č. 14591/128, par.č. 14591/129, par.č. 14591/130, par.č. 14591/131, par.č. 14591/73, par.č. 14591/74, par.č. 14591/75, par.č. 14591/76, par.č. 14591/143, par.č. 14591/94, par.č. 14591/93, par.č. 14591/143, par.č. 14591/142, par.č. 14591/82, par.č. 14591/72, par.č. 14591/80, par.č. 14591/77, par.č. 14591/145 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel vyhlásenia OVS

76,

Počet listov (z toho príloh): 41 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu ozemkov C KN par.č. 14591/67, par.č. 14591/112, par.č. 14591/111, par.č. 14591/110, par.č. 14591/109, par.č. 14591/108, par.č. 14591/66, par.č. 14591/107, par.č. 14591/106, par.č. 14591/105, par.č. 14591/104, par.č. 14591/103, par.č. 14591/102, par.č. 14591/101, par.č. 14591/100, par.č. 14591/99, par.č. 14591/98, par.č. 14591/97, par.č. 14591/96, par.č. 14591/95, par.č. 14591/122, par.č. 14591/121, par.č. 14591/120, par.č. 14591/119, par.č. 14591/118, par.č. 14591/117, par.č. 14591/116, par.č. 14591/69, par.č. 14591/115, par.č. 14591/114, par.č. 14591/113, par.č. 14591/70, par.č. 14591/123, par.č. 14591/124, par.č. 14591/125, par.č. 14591/126, par.č. 14591/71, par.č. 14591/127, par.č. 14591/128, par.č. 14591/129, par.č. 14591/130, par.č. 14591/131, par.č. 14591/73, par.č. 14591/74, par.č. 14591/75, par.č. 14591/76143, par.č. 14591/94, par.č. 14591/93, par.č. 14591/143, par.č. 14591/142, par.č. 14591/82, par.č. 14591/72, par.č. 14591/80, par.č. 14591/77, par.č. 14591/145 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 12.06.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia zo dňa 03.06.2026 číslo UHA-3572-40142/2026-EM
- Geometrický plán na úpravu hraníc a oddelenie pozemkov p.č.14591/145-151,15364/13, vyhotovený Ing. Mičudom č. plánu 41419464-070/26
-

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6678 k. ú. Ružomberok zo dňa 16.6.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 16.6.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 14591/72,116 k. ú. Ružomberok zo dňa 16.6.2026 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1)ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2)polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3)fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6678 v k. ú. Ružomberok

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 14591/ 66 trvalý trávny porast o výmere 573 m²

parc. č. 14591/ 67 trvalý trávny porast o výmere 886 m²

parc. č. 14591/ 69 trvalý trávny porast o výmere 648 m²

parc. č. 14591/ 70 trvalý trávny porast o výmere 583 m²

parc. č. 14591/71 trvalý trávny porast o výmere 279 m²

parc. č. 14591/95 trvalý trávny porast o výmere 566 m²

parc. č. 14591/96 trvalý trávny porast o výmere 638 m²

parc. č. 14591/97 trvalý trávny porast o výmere 695 m²

parc. č. 14591/98 trvalý trávny porast o výmere 759 m²

parc. č. 14591/99 trvalý trávny porast o výmere 852 m²

parc. č. 14591/100 trvalý trávny porast o výmere 936 m²

parc. č. 14591/101 trvalý trávny porast o výmere 1135 m²

parc. č. 14591/102 trvalý trávny porast o výmere 1336 m²

parc. č. 14591/103 trvalý trávny porast o výmere 909 m²

parc. č. 14591/104 trvalý trávny porast o výmere 803 m²

parc. č. 14591/105 trvalý trávny porast o výmere 706 m²

parc. č. 14591/106 trvalý trávny porast o výmere 637 m²

parc. č. 14591/107 trvalý trávny porast o výmere 599 m²

parc. č. 14591/108 trvalý trávny porast o výmere 950 m²

parc. č. 14591/109 trvalý trávny porast o výmere 856 m²

parc. č. 14591/110 trvalý trávny porast o výmere 801 m²

parc. č. 14591/111 trvalý trávny porast o výmere 812 m²

parc. č. 14591/112 trvalý trávny porast o výmere 738 m²

parc. č. 14591/113 trvalý trávny porast o výmere 696 m²

parc. č. 14591/114 trvalý trávny porast o výmere 673 m²

parc. č. 14591/115 trvalý trávny porast o výmere 638 m²

parc. č. 14591/116 trvalý trávny porast o výmere 636 m²

parc. č. 14591/117 trvalý trávny porast o výmere 604 m²

parc. č. 14591/118 trvalý trávny porast o výmere 605 m²

parc. č. 14591/119 trvalý trávny porast o výmere 595 m²

parc. č. 14591/120 trvalý trávny porast o výmere 575 m²

parc. č. 14591/121 trvalý trávny porast o výmere 577 m²

parc. č. 14591/122 trvalý trávny porast o výmere 658 m²

parc. č. 14591/123 trvalý trávny porast o výmere 654 m²

parc. č. 14591/124 trvalý trávny porast o výmere 607 m²

parc. č. 14591/125 trvalý trávny porast o výmere 649 m²

parc. č. 14591/126 trvalý trávny porast o výmere 610 m²

parc. č. 14591/129 trvalý trávny porast o výmere 1 m²

parc. č. 14591/131 trvalý trávny porast o výmere 118 m²
parc. č. 14591/140 trvalý trávny porast o výmere 788 m²
parc. č. 14591/141 trvalý trávny porast o výmere 1018 m²
parc. č. 14591/142 trvalý trávny porast o výmere 1111 m²
parc. č. 14591/143 trvalý trávny porast o výmere 1010 m²

B. Vlastníci:

1 Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1098/1, Ružomberok, PSČ 034 01 SR IČO 31537
spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

sú uvedené v liste vlastníctva evidovanom v katastri nehnuteľnosti

C. Ľarchy:

sú uvedené v liste vlastníctva evidovanom v katastri nehnuteľnosti

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101 v k. ú. Ružomberok
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 14591/76 trvalý trávny porast o výmere 262 m²
parc. č. 14591/93 trvalý trávny porast o výmere 151 m²
parc. č. 14591/127 trvalý trávny porast o výmere 2 m²
parc. č. 14591/128 trvalý trávny porast o výmere 360 m²
parc. č. 14591/130 trvalý trávny porast o výmere 550 m²

B. Vlastníci:

1 Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1098/1, Ružomberok, PSČ 034 01 SR IČO 31537
spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

sú uvedené v liste vlastníctva evidovanom v katastri nehnuteľnosti

C. Ľarchy:

sú uvedené v liste vlastníctva evidovanom v katastri nehnuteľnosti

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.06.2026
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.06.2026

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Hodnotenú sú pozemky, technická dokumentácia sa nespracováva. Porovnávané boli výpisy z listov vlastníctva, katastrálna mapa a geometrický plán. Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku. Pohľad na hodnotený pozemok je vo fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotenú pozemky sú evidované v listoch vlastníctva č. 6678 a 4101 k.ú. Ružomberok a sú zakreslené v katastrálnej mape. Pozemky pod komunikácie sú evidované a sú zakreslené v geometrickom pláne 070/26

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

pozemkov C KN par.č. 14591/67, par.č. 14591/112, par.č. 14591/111, par.č. 14591/110. par.č. 14591/109, par.č. 14591/108, par.č. 14591/66, par.č. 14591/107, par.č. 14591/106, par.č. 14591/105, par.č. 14591/104, par.č.

14591/103, par.č. 14591/102, par.č. 14591/101, par.č. 14591/100, par.č. 14591/99, par.č. 14591/98, par.č. 14591/97, par.č. 14591/96, par.č. 14591/95, par.č. 14591/122, par.č. 14591/121, par.č. 14591/120, par.č. 14591/119, par.č. 14591/118, par.č. 14591/117, par.č. 14591/116, par.č. 14591/69, par.č. 14591/115, par.č. 14591/114, par.č. 14591/113, par.č. 14591/70, par.č. 14591/123, par.č. 14591/124, par.č. 14591/125, par.č. 14591/126, par.č. 14591/71, par.č. 14591/127, par.č. 14591/128, par.č. 14591/129, par.č. 14591/130, par.č. 14591/131, par.č. 14591/73, par.č. 14591/74, par.č. 14591/75, par.č. 14591/76, par.č. 14591/143, par.č. 14591/94, par.č. 14591/93, par.č. 14591/143, par.č. 14591/142, par.č. 14591/82, par.č. 14591/72, par.č. 14591/80, par.č. 14591/77, par.č. 14591/145

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): www.ruzomberok.sk

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$VŠHMJ = VHMJ * kPD$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$kPD = k_s * k_v * k_D * k_p * k_i * k_z * k_r$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_p - koeficient obchodnej a priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.1 Pozemky určené na zastavanie



POPIS

Pozemky ležia mimo zastavaného územia mesta Ružomberok v lokalite Gejdák. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Podľa internetovej stránky má 26 794 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. V čase obhliadky sú pozemky zarastené trávou a sú využívané na poľnohospodárske účely. Podľa územného plánu mesta ležia v území, ktoré je územným plánom na stavbu rodinných a rekreačných domov. K pozemkom je vedená poľná neudržiavaná cesta. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút cesty autom. V mieste je možnosť napojenia iba na elektrickú energiu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/67	trvalý tráv. porast	886,00	1/1	886,00
14591/112	trvalý tráv. porast	738,00	1/1	738,00
14591/111	trvalý tráv. porast	812,00	1/1	812,00
14591/110	trvalý tráv. porast	801,00	1/1	801,00
14591/109	trvalý tráv. porast	856,00	1/1	856,00
14591/108	trvalý tráv. porast	950,00	1/1	950,00
14591/66	trvalý tráv. porast	573,00	1/1	573,00
14591/107	trvalý tráv. porast	599,00	1/1	599,00
14591/106	trvalý tráv. porast	637,00	1/1	637,00
14591/105	trvalý tráv. porast	706,00	1/1	706,00
14591/104	trvalý tráv. porast	803,00	1/1	803,00
14591/103	trvalý tráv. porast	909,00	1/1	909,00
14591/102	trvalý tráv. porast	1336,00	1/1	1336,00
14591/101	trvalý tráv. porast	1135,00	1/1	1135,00
14591/100	trvalý tráv. porast	936,00	1/1	936,00
14591/99	trvalý tráv. porast	852,00	1/1	852,00
14591/98	trvalý tráv. porast	759,00	1/1	759,00
14591/97	trvalý tráv. porast	695,00	1/1	695,00
14591/96	trvalý tráv. porast	638,00	1/1	638,00
14591/95	trvalý tráv. porast	566,00	1/1	566,00
14591/122	trvalý tráv. porast	658,00	1/1	658,00
14591/121	trvalý tráv. porast	577,00	1/1	577,00
14591/120	trvalý tráv. porast	575,00	1/1	575,00
14591/119	trvalý tráv. porast	595,00	1/1	595,00
14591/118	trvalý tráv. porast	605,00	1/1	605,00
14591/117	trvalý tráv. porast	604,00	1/1	604,00
14591/116	trvalý tráv. porast	636,00	1/1	636,00
14591/69	trvalý tráv. porast	648,00	1/1	648,00
14591/115	trvalý tráv. porast	638,00	1/1	638,00
14591/114	trvalý tráv. porast	673,00	1/1	673,00
14591/113	trvalý tráv. porast	696,00	1/1	696,00
14591/70	trvalý tráv. porast	583,00	1/1	583,00
14591/123	trvalý tráv. porast	654,00	1/1	654,00
14591/124	trvalý tráv. porast	607,00	1/1	607,00
14591/125	trvalý tráv. porast	649,00	1/1	649,00
14591/126	trvalý tráv. porast	610,00	1/1	610,00
14591/71	trvalý tráv. porast	279,00	1/1	279,00
14591/127	trvalý tráv. porast	2,00	1/1	2,00

14591/128	trvalý tráv. porast	360,00	1/1	360,00
14591/129	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00
14591/130	trvalý tráv. porast	550,00	1/1	550,00
14591/131	trvalý tráv. porast	118,00	1/1	118,00
14591/73	trvalý tráv. porast	383,00	1/1	383,00
14591/74	trvalý tráv. porast	287,00	1/1	287,00
14591/75	trvalý tráv. porast	537,00	1/1	537,00
14591/76	trvalý tráv. porast	262,00	1/1	262,00
14591/94	trvalý tráv. porast	212,00	1/1	212,00
14591/93	trvalý tráv. porast	151,00	1/1	151,00
14591/143	trvalý tráv. porast	1010,00	1/1	1010,00
14591/142	trvalý tráv. porast	1111,00	1/1	1111,00
14591/141	trvalý tráv. porast	1018,00	1/1	1018,00
14591/140	trvalý tráv. porast	788,00	1/1	788,00
14591/82	trvalý tráv. porast	567,00	1/1	567,00
Spolu výmera				33 831,00

Obec:
Východisková hodnota:

Ružomberok
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia		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 (	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 zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (	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	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,9140$	48,94 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 14591/67	$886,00 \text{ m}^2 * 48,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	43 360,84
parcely č. 14591/112	$738,00 \text{ m}^2 * 48,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	36 117,72

parcela č. 14591/111	812,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	39 739,28
parcela č. 14591/110	801,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	39 200,94
parcela č. 14591/109	856,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	41 892,64
parcela č. 14591/108	950,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	46 493,00
parcela č. 14591/66	573,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	28 042,62
parcela č. 14591/107	599,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 315,06
parcela č. 14591/106	637,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 174,78
parcela č. 14591/105	706,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	34 551,64
parcela č. 14591/104	803,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	39 298,82
parcela č. 14591/103	909,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	44 486,46
parcela č. 14591/102	1 336,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	65 383,84
parcela č. 14591/101	1 135,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	55 546,90
parcela č. 14591/100	936,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	45 807,84
parcela č. 14591/99	852,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	41 696,88
parcela č. 14591/98	759,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	37 145,46
parcela č. 14591/97	695,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	34 013,30
parcela č. 14591/96	638,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 223,72
parcela č. 14591/95	566,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	27 700,04
parcela č. 14591/122	658,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	32 202,52
parcela č. 14591/121	577,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	28 238,38
parcela č. 14591/120	575,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	28 140,50
parcela č. 14591/119	595,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 119,30
parcela č. 14591/118	605,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 608,70
parcela č. 14591/117	604,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 559,76
parcela č. 14591/116	636,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 125,84
parcela č. 14591/69	648,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 713,12
parcela č. 14591/115	638,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 223,72
parcela č. 14591/114	673,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	32 936,62
parcela č. 14591/113	696,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	34 062,24
parcela č. 14591/70	583,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	28 532,02
parcela č. 14591/123	654,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	32 006,76
parcela č. 14591/124	607,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 706,58
parcela č. 14591/125	649,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	31 762,06
parcela č. 14591/126	610,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	29 853,40
parcela č. 14591/71	279,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	13 654,26
parcela č. 14591/127	2,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	97,88
parcela č. 14591/128	360,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	17 618,40
parcela č. 14591/129	1,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	48,94
parcela č. 14591/130	550,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	26 917,00
parcela č. 14591/131	118,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	5 774,92
parcela č. 14591/73	383,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	18 744,02
parcela č. 14591/74	287,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	14 045,78
parcela č. 14591/75	537,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	26 280,78
parcela č. 14591/76	262,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	12 822,28
parcela č. 14591/94	212,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	10 375,28
parcela č. 14591/93	151,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	7 389,94
parcela č. 14591/143	1 010,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	49 429,40

parcela č. 14591/142	1 111,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	54 372,34
parcela č. 14591/141	1 018,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	49 820,92
parcela č. 14591/140	788,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	38 564,72
parcela č. 14591/82	567,00 m ² * 48,94 Eur/m ² * 1/1	27 748,98
Spolu		1 655 689,14

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 Pozemky určené na zastavanie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/67	trvalý tráv. porast	886,00	1/1	886,00
14591/112	trvalý tráv. porast	738,00	1/1	738,00
14591/111	trvalý tráv. porast	812,00	1/1	812,00
14591/110	trvalý tráv. porast	801,00	1/1	801,00
14591/109	trvalý tráv. porast	856,00	1/1	856,00
14591/108	trvalý tráv. porast	950,00	1/1	950,00
14591/66	trvalý tráv. porast	573,00	1/1	573,00
14591/107	trvalý tráv. porast	599,00	1/1	599,00
14591/106	trvalý tráv. porast	637,00	1/1	637,00
14591/105	trvalý tráv. porast	706,00	1/1	706,00
14591/104	trvalý tráv. porast	803,00	1/1	803,00
14591/103	trvalý tráv. porast	909,00	1/1	909,00
14591/102	trvalý tráv. porast	1336,00	1/1	1336,00
14591/101	trvalý tráv. porast	1135,00	1/1	1135,00
14591/100	trvalý tráv. porast	936,00	1/1	936,00
14591/99	trvalý tráv. porast	852,00	1/1	852,00
14591/98	trvalý tráv. porast	759,00	1/1	759,00
14591/97	trvalý tráv. porast	695,00	1/1	695,00
14591/96	trvalý tráv. porast	638,00	1/1	638,00
14591/95	trvalý tráv. porast	566,00	1/1	566,00
14591/122	trvalý tráv. porast	658,00	1/1	658,00
14591/121	trvalý tráv. porast	577,00	1/1	577,00
14591/120	trvalý tráv. porast	575,00	1/1	575,00
14591/119	trvalý tráv. porast	595,00	1/1	595,00
14591/118	trvalý tráv. porast	605,00	1/1	605,00
14591/117	trvalý tráv. porast	604,00	1/1	604,00
14591/116	trvalý tráv. porast	636,00	1/1	636,00
14591/69	trvalý tráv. porast	648,00	1/1	648,00
14591/115	trvalý tráv. porast	638,00	1/1	638,00
14591/114	trvalý tráv. porast	673,00	1/1	673,00
14591/113	trvalý tráv. porast	696,00	1/1	696,00
14591/70	trvalý tráv. porast	583,00	1/1	583,00
14591/123	trvalý tráv. porast	654,00	1/1	654,00
14591/124	trvalý tráv. porast	607,00	1/1	607,00
14591/125	trvalý tráv. porast	649,00	1/1	649,00

14591/126	trvalý tráv. porast	610,00	1/1	610,00
14591/71	trvalý tráv. porast	279,00	1/1	279,00
14591/127	trvalý tráv. porast	2,00	1/1	2,00
14591/128	trvalý tráv. porast	360,00	1/1	360,00
14591/129	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00
14591/130	trvalý tráv. porast	550,00	1/1	550,00
14591/131	trvalý tráv. porast	118,00	1/1	118,00
14591/73	trvalý tráv. porast	383,00	1/1	383,00
14591/74	trvalý tráv. porast	287,00	1/1	287,00
14591/75	trvalý tráv. porast	537,00	1/1	537,00
14591/76	trvalý tráv. porast	262,00	1/1	262,00
14591/94	trvalý tráv. porast	212,00	1/1	212,00
14591/93	trvalý tráv. porast	151,00	1/1	151,00
14591/143	trvalý tráv. porast	1010,00	1/1	1010,00
14591/142	trvalý tráv. porast	1111,00	1/1	1111,00
14591/141	trvalý tráv. porast	1018,00	1/1	1018,00
14591/140	trvalý tráv. porast	788,00	1/1	788,00
14591/82	trvalý tráv. porast	567,00	1/1	567,00
Spolu výmera				33 831,00

Počet MJ pozemku: 33 831,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Gejdák

Druh dokladu: inzerát
 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: LVč.24011
 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:** $120,00 + 120,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 120,00 \text{ Eur/m}^2$ **Baničné:** $110,00 + 110,00 * (-0,0500 + 0,1000 + 0,0500) = 121,00 \text{ Eur/m}^2$ **Dielce:** $168,99 + 168,99 * (-0,0500 + 0,0500 + 0,0500) = 177,44 \text{ Eur/m}^2$ **Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:** $(120,00 + 121,00 + 177,44) / 3 = 139,48 \text{ Eur/m}^2$ **VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		139,48 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V_{SH_{POZ}} = 33831 \text{ m}^2 * 139,48 \text{ Eur/m}^2$	4 718 747,88 Eur

2.1.2.2 Pozemky pod komunikáciou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/72	ostatná plocha	769,00	1/1	769,00
14591/80	ostatná plocha	96,00	1/1	96,00
14591/77	ostatná plocha	2454,00	1/1	2454,00
14591/145	ostatná plocha	2571,00	1/1	2571,00
Spolu výmera				5 890,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00

k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, miestna komunikácia	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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	3,2400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,2400$	32,27 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 14591/72	$769,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	24 815,63
parcely č. 14591/80	$96,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 097,92
parcely č. 14591/77	$2 454,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	79 190,58
parcely č. 14591/145	$2 571,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	82 966,17
Spolu		190 070,30

2.1.2.3 Pozemky pod komunikáciou- porovnávaním

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14591/72	ostatná plocha	769,00	1/1	769,00
14591/80	ostatná plocha	96,00	1/1	96,00
14591/77	ostatná plocha	2454,00	1/1	2454,00
14591/145	ostatná plocha	2571,00	1/1	2571,00
Spolu výmera				5 890,00

Počet MJ pozemku: 5 890,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Gejdák

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu:

Počet MJ pozemkov:

Cena pozemku podľa dokladu:

Cena pozemku na MJ:

Ponuka realitnej kancelárie

inzerát

10. 6. 2026

585,00 m²

70 200,00 Eur

120,00 Eur/m²

Banisko

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: inzerát
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: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: LV
Dátum k dokladu: 16. 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	Banisko	Dielce
Cena porovnateľného majetku [Eur]	70 200,00 (ponuková cena)	117 260,00 (ponuková 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	- 15,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Polohové faktory	- 10,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spolu:	- 10,00 %	- 45,00 %	- 30,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	108,00	60,50	118,29
Priemerná porovnateľná hodnota			95,60 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Gejdák: $120,00 + 120,00 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000) = 108,00 \text{ Eur/m}^2$

Banisko: $110,00 + 110,00 * (-0,1500 - 0,1500 - 0,1500) = 60,50 \text{ Eur/m}^2$

Dielce: $168,99 + 168,99 * (-0,1000 - 0,1000 - 0,1000) = 118,30 \text{ Eur/m}^2$

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

$(108,00 + 60,50 + 118,30) / 3 = 95,60 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		95,60 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 5890 \text{ m}^2 * 95,60 \text{ Eur/m}^2$	563 084,00 Eur

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom je odvodený zo všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá bola vyrátaná metódou polohovej diferenciácie. Hodnota nájmu je stanovená na obdobie jedného roka. Úroková miera je do výpočtu prebratá z internetovej stránky ECB, kde je uvedená hodnota 2,15 %. Obdobie návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od polohových a fyzických faktorov. V danom prípade uvažujem s obdobím 20 rokov vzhľadom na polohu v obci. Daň s príjmu predstavuje 22 %.

3.1.2 Pozemky pod komunikáciou

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	32,270 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,15 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	5 890,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 32,270 * \left[\frac{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}{(1+0,0215)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 2,443 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 5\,890,00 \text{ m}^2 * 2,443 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{14\,389,27 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremeno je stanovené zo straty na nájomnom pozemku, pričom toto spočíva v povinnosti vlastníka pozemku strpieť právo prechodu a uloženia, prístupu a údržby inžinierskych sietí.

Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Vo výpočte uvažujem s neobmedzenou dobou trvania s jednorázovou odplatom. Základná úroková miera ECB je 2,15 %. Nájomné je stanovené výpočtom. Ako náklady, ktoré znáša vlastník sú do výpočtu zahrnuté náklady na údržbu. Iné náklady povinného nepredpokladám. Zohľadnenie straty - Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu 0 % do 75 %, pričom 0% sa uvažuje pri pozemkoch s veľmi vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že je v mieste malý záujem o ich nájom. V danom prípade uvažujem stratu 60%.

Obmedzenie z titulu závary - Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závary. Maximálna hodnota obmedzenia (100%) nastáva najčastejšie v prípadoch keď je zaťažený celý pozemok. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel. V danom prípade vlastník môže pozemok naďalej využívať. Obmedzenie rátam 35 %. Strata + obmedzenie musí spĺňať okrajovú podmienku že ich súčet je menší alebo rovný 100 %.

4.1 Právo prechodu

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa 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	5890	m ²	5 890,00	2,443	14 389,27

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} = 14 389,27 - 0,10 - 8 633,56 (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 755,61 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

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 závädy:

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} = 14 389,27 - 0,10 - 8 633,56 (60% strata) - 2 014,50 (14% obmedzenie) = 3 741,11 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3 741,11 - 5 755,61| = 2 014,50 Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 2\,014,50 * \frac{(1+0,0215)^1 - 1}{(1+0,0215)^1 * 0,0215}$$

VŠH_{VB} = 1 972,10 Eur

VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1 972,10 / 5890 = 0,33 Eur/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,014,50 * \frac{(1+0,0215)^{20} - 1}{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 32\,468,08 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 32\,468,08 / 5890 = 5,51 \text{ Eur/m}^2$$

5.1 Právo prechodu**5.1.1 Základné údaje**

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

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Nájom	5890	m ²	5 890,00	7,236	42 620,04

5.1.3 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}):

$$OZ_{BE} = 42\,620,04 - 0,10 - 25\,572,02 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 17\,047,92 \text{ Eur/rok}$$

5.1.4 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}):

$OZ_{BU} = 42\,620,04 - 0,10 - 25\,572,02$ (60% strata) - 5 966,81 (14% obmedzenie) = 11 081,11 Eur/rok

5.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |11\,081,11 - 17\,047,92| = 5\,966,81$ Eur/rok

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,966,81 * \frac{(1+0,0215)^1 - 1}{(1+0,0215)^1 * 0,0215}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,841,22 \text{ Eur}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 5\,841,22 / 5890 = 0,99 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,966,81 * \frac{(1+0,0215)^{20} - 1}{(1+0,0215)^{20} * 0,0215}$$

$$VŠH_{VB} = 96\,168,21 \text{ Eur}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 96\,168,21 / 5890 = 16,33 \text{ Eur/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pozemky pod stavbami polohovou diferenciáciou

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/67 (886 m ²)	43 360,84
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/112 (738 m ²)	36 117,72
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/111 (812 m ²)	39 739,28
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/110 (801 m ²)	39 200,94
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/109 (856 m ²)	41 892,64
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/108 (950 m ²)	46 493,00
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/66 (573 m ²)	28 042,62
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/107 (599 m ²)	29 315,06
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/106 (637 m ²)	31 174,78
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/105 (706 m ²)	34 551,64
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/104 (803 m ²)	39 298,82
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/103 (909 m ²)	44 486,46
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/102 (1 336 m ²)	65 383,84
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/101 (1 135 m ²)	55 546,90
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/100 (936 m ²)	45 807,84
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/99 (852 m ²)	41 696,88
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/98 (759 m ²)	37 145,46
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/97 (695 m ²)	34 013,30
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/96 (638 m ²)	31 223,72
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/95 (566 m ²)	27 700,04
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/122 (658 m ²)	32 202,52
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/121 (577 m ²)	28 238,38
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/120 (575 m ²)	28 140,50
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/119 (595 m ²)	29 119,30
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/118 (605 m ²)	29 608,70
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/117 (604 m ²)	29 559,76
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/116 (636 m ²)	31 125,84
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/69 (648 m ²)	31 713,12
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/115 (638 m ²)	31 223,72
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/114 (673 m ²)	32 936,62
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/113 (696 m ²)	34 062,24
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/70 (583 m ²)	28 532,02
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/123 (654 m ²)	32 006,76
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/124 (607 m ²)	29 706,58
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/125 (649 m ²)	31 762,06
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/126 (610 m ²)	29 853,40
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/71 (279 m ²)	13 654,26

Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/127 (2 m ²)	97,88
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/128 (360 m ²)	17 618,40
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/129 (1 m ²)	48,94
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/130 (550 m ²)	26 917,00
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/131 (118 m ²)	5 774,92
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/73 (383 m ²)	18 744,02
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/74 (287 m ²)	14 045,78
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/75 (537 m ²)	26 280,78
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/76 (262 m ²)	12 822,28
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/94 (212 m ²)	10 375,28
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/93 (151 m ²)	7 389,94
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/143 (1 010 m ²)	49 429,40
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/142 (1 111 m ²)	54 372,34
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/141 (1 018 m ²)	49 820,92
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/140 (788 m ²)	38 564,72
Pozemky určené na zastavanie - parc. č. 14591/82 (567 m ²)	27 748,98
Spolu pozemky (33 831,00 m²)	1 655 689,14
Všeobecná hodnota celkom	1 655 689,14

Pozemky pod komunikáciou polohovou diferenciáciou

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 14591/72	769,00 m ² * 32,27 Eur/m ² * 1/1	24 815,63
parc. č. 14591/80	96,00 m ² * 32,27 Eur/m ² * 1/1	3 097,92
parc. č. 14591/77	2 454,00 m ² * 32,27 Eur/m ² * 1/1	79 190,58
parc. č. 14591/145	2 571,00 m ² * 32,27 Eur/m ² * 1/1	82 966,17
Spolu pozemky (5890,00 m²)		190 070,30
Spolu		190 070,30

Pozemky pod stavbami porovnávaním

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		139,48 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{POZ} = 33831 m ² * 139,48 Eur/m ²	4 718 747,88 Eur

Pozemky pod komunikáciou porovnávaním

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		95,60 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{POZ} = 5890 m ² * 95,60 Eur/m ²	563 084,00 Eur

Vecné bremeno polohovou diferenciáciou

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		5,51 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{POZ} = 5890 m ² * 5,51 Eur/m ²	32 468,08 Eur

Vecné bremeno porovnávaním

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		16,33 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VSH_{POZ} = 5890 \text{ m}^2 * 16,33 \text{ Eur/m}^2$	96168,21 Eur

V Dolnom Kubíne dňa 16.06.2026.

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 6678
3. List vlastníctva č.4101
4. Kópia z katastrálnej mapy
5. Geometrický plán
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 157/2026

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Dolný Kubín dňa 16.06.2026

Ing. Marián PILKA