

Znalec:

Ing. Marek GAJDOŠ, Východná 6, 032 32 Východná

odbor: Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností [37 09 01]

evidenčné číslo znalca: 916070

kontakt:

Zadávatel:

Denis Butiak,

Číslo spisu/objednávky: ústna dohoda, 33/2026, 01.03.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 33/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia na pozemku KN č par. č. 17156, zapísané na liste vlastníctva č. 23060 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok a pozemku KN č par. č. 17157, zapísané na liste vlastníctva č. 23035 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh): 54 (z toho príloh 15)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia na pozemku KN C par. č. 17156, zapísané na liste vlastníctva č. 23060 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok a pozemku KN C par. č. 17157, zapísané na liste vlastníctva č. 23035 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

01.03.2026

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

06.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena práva uloženia projektovaných inžinierskych sietí, na priznanie ochranného pásma inžinierskych sietí a práva, Ing. Richard Pilník, IČO: 50 763 989, číslo plánu: 50763989-51/2024, dňa 03.05.2024, úradné overené Ing. Anna Oľosová, Okresný úrad Ružomberok katastrálny odbor, dňa 31.05.2024, číslo: G1-346/2024
- Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, Ing. arch. Marián Pivarčí, dňa 06/2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 23060 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 23035 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál

- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. KN C č. 17157 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.usz.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.ruzomberok.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 228/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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)
- Vyparína M. a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina november 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.

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

Vecné bremeno

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo priechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

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).

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [\text{€}],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok

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

$$VSH_{NPM} = VSH_{KVM} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€}/\text{m}^2, \text{ rok}]$$

VSH_{KVM} – 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.

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.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

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:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{H}}, \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_H – 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.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{HJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{HJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú

hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chaťových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-], \text{ kde}$$

k_V – Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_F – Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacej podmienky.

k_I – Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti mám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V prípade využitia porovnávacej metódy je potrebné disponovať aspoň 3-ma vhodnými podkladmi (napr. zmluvy o prenájme k parcelám v mieste a približne rovnakom čase). Disponujem výpismi z listu vlastníctva vydanými Okresným úradom Ružomberok, ktoré obsahujú cenu parcely a inzertné ponuky na predaj pozemkov v danej lokalite..

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu, že predmetný pozemok nedosahuje v danom čase vlastníkovi primeraný výnos (zisk) formou prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov bude zistená metódou polohovej diferenciacíí a porovnávacou metódou. Metóda porovnávacia bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1. – pozemky prvej skupiny.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 23060, v k. ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok a je zakreslená v katastrálnej mape.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcelné číslo: 17156 Výmera v m²: 831 Druh pozemku: Orná pôda

Spôsob využívania pozemku: 1 – Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: 2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Vlastník

Buliak Denis

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Tarchy:

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 "C" č. 17156, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024;

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 23035, v k. ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok a je zakreslená v katastrálnej mape.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcelné číslo: **17157** Výmera v m²: **831** Druh pozemku: **Orná pôda**

Spôsob využívania pozemku: **1** – Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť: **1** – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: **2** – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Vlastník

Buliak Patrik

Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

C. Ťarchy:

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 "C" č. 17156, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 01.03.2026 za účasti objednávateľa posudku. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutočného stavu, možnosti využitia pozemku, výskyt zvyšujúcich a znižujúcich faktorov, vyhodnotenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Pozemky sú evidované v popisných údajoch katastra a geodetických údajoch katastra na LV č. 23060 a 23035 k.ú. Ružomberok. Pôdorysný tvar a veľkosť pozemkov v kópii z katastrálnej mapy korešponduje so skutkovým stavom. Pozemok má uvedený druh pozemku v súlade so skutočným stavom a je evidovaný v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

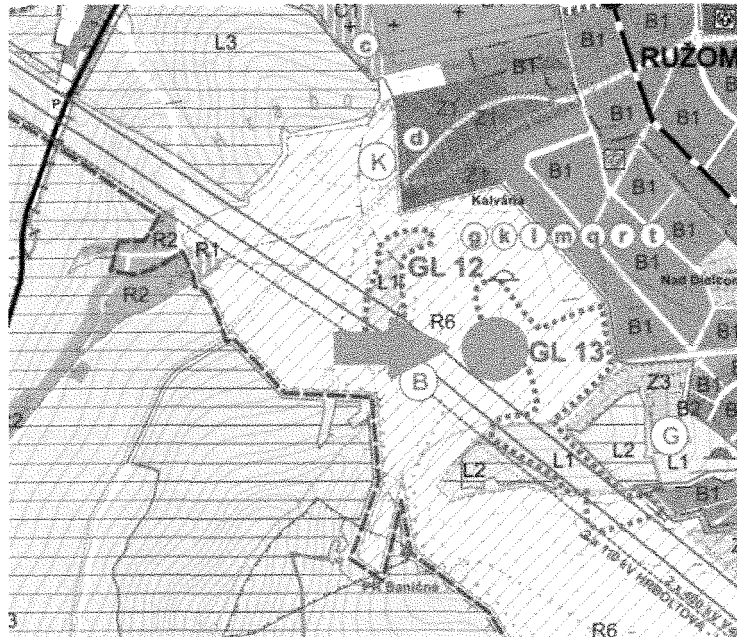
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:Stavby:Pozemky:

- KN C parc. č. 17156 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok
- KN C parc. č. 17157 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok

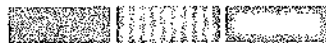
Na základe geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena práva uloženia projektovaných inžinierskych sietí, priznanie ochranného pásma inžinierskych sietí a práva prístupu k nim, vyhotoveného Ing. Richardom Pilníkom, IČO: 50 763 989, číslo plánu: 50763989-51/2024 zo dňa 03.05.2024, úradne overeného Ing. Annou Olosovou, Okresný úrad Ružomberok, katastrálny odbor, dňa 31.05.2024 pod číslom G1-346/2024, je **vyčíslený rozsah vecného bremena pre parcelu č. 17156 (diel č. 14) vo výmere 290 m² a pre parcelu č. 17157 (diel č. 13) vo výmere 290 m².**

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

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):



R6 - plochy příměstské rekreace



PLOCHY S PŘEVÁHOU OBJEKTŮ INDIVIDUÁLNÍHO BÝVÁNÍ

<https://www.zimnapl.cz/verejnepristupnyplany/uzemni-plan-103749/uzemni-plan-103749>
<https://www.zimnapl.cz/verejnepristupnyplany/uzemni-plan-103749/uzemni-plan-103749>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dhodnocované pozemky sú situované v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok v lokalite Do Dielca. Lokalita sa nachádza v severnej až severovýchodnej časti mesta Ružomberok, v oblasti nad mestom smerom ku Kalvárii. Mesto s počtom obyvateľov cca 27.407 obyvateľov. Pozemok je v svahovitom teréne prístupný z miestnej komunikácie. Umiestnenie pozemkov mimo zastavaného územia obce. Evidované sú v registri "C" na katastrálnej mape, identifikovaný výpisom z LV č. 23060 a LV č. 23035 v k.ú. Ružomberok. Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 17156 a parc. č. 17157 v rozsahu vecného bremena podľa geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena práva uloženia projektovaných inžinierskych sietí.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je hodnotený podľa kritérií jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie. Charakteristiky pre určenie koeficientov vyplývajú najmä z polohy pozemku, jeho súčasného využitia a zo zohľadnenia všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku v čase hodnotenia a v danom mieste.

Klasifikácia obce – mesto **Ružomberok** s počtom obyvateľov do 50 000, pre ktoré je stanovená východisková hodnota pozemku vo výške 9,96 EUR/m².

Koeficient všeobecnej situácie – predmetný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta v lokalite Do Dielca, ktorá má charakter rozvojového územia individuálnej bytovej výstavby rodinných domov. Poloha sa dá charakterizovať ako okrajová obytná časť sídla s postupne sa rozvíjajúcou zástavbou rodinných domov. Lokalita má priaznivú polohu v rámci mesta s dobrým dopravným napojením na mestskú komunikačnú sieť.

Pozemok je prístupný z miestnych komunikácií. Verejná hromadná doprava nie je priamo vedená v bezprostrednej blízkosti pozemku, jej dostupnosť je zabezpečená v širšom území mesta.

Okolie je urbanizované, prevažne s obytnou zástavbou rodinných domov a s doplnkovými funkciami občianskej vybavenosti v širšom okolí. V lokalite sa postupne buduje technická infraštruktúra, najmä napojenie na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrickú energiu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Povyšujúce faktory – pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) – V predmetnom prípade sú podľa listu vlastníctva parcely č. 17156 a parc. č. 17157 evidované ako druh pozemku **orná pôda**. Na základe platného územného plánu mesta **Ružomberok** sú však uvedené pozemky situované v území určenom na výstavbu **individuálnej bytovej výstavby rodinných domov**.

Z uvedeného dôvodu ide o pozemky s potenciálom vyššieho využitia oproti ich súčasnej evidencii v katastri nehnuteľností, čo predstavuje povyšujúci faktor pri stanovení ich všeobecnej hodnoty.

Redukujúce faktory – 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera – Ochranné pásmo elektrického vedenia **vysokeho napätia VN 22 kV na parcele č. 17157** (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike). V ochrannom pásme nie je prípustné umiestňovanie stavieb a stavebných konštrukcií, vykonávanie zemných prác, zmena nivelety terénu navážkami alebo ťažbou, výsadba trvalých porastov s hlbokým koreňovým systémom, ani používanie mechanizmov a zariadení, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť, spoľahlivosť a prevádzku elektrického vedenia, bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa distribučnej sústavy.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok KN C parc. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok POPIS

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie oceňujú podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. v znení neskorších predpisov. Hodnotený pozemok je zaradený pod bodom E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, **pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu**, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17156	orná pôda	290,00	1/1	290,00
17157	orná pôda	290,00	1/1	290,00
Spolu výmera				580,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{M1} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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_o koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich 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	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva <i>ochranné pásmo VN</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 0,80 * 3,00 * 0,95$	2,8010
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{M1} = VH_{M1} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8010$	27,90 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17156	$290,00 \text{ m}^2 * 27,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 091,00
parcela č. 17157	$290,00 \text{ m}^2 * 27,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 091,00
Spolu		16 182,00

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 Pozemok KN C parc. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok

POPIS

Na základe geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena práva uloženia projektovaných inžinierskych sietí, priznanie ochranného pásma inžinierskych sietí a práva prístupu k nim, vyhotoveného Ing. Richardom Pilníkom, IČO: 50 763 989, číslo plánu: 50763989-51/2024 zo dňa 03.05.2024, úradne overeného Ing. Annou Olosovou, Okresný úrad Ružomberok, katastrálny odbor, dňa 31.05.2024 pod číslom G1-346/2024, je vyčíslený rozsah vecného bremena pre parcelu:

č. 17156 (diel č. 14) vo výmere 290 m^2

č. 17157 (diel č. 13) vo výmere 290 m^2

Ekonomické faktory

V rámci ekonomických faktorov sa podľa vyhlášky zohľadňujú najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod.

Znalec mal k dispozícii listy vlastníctva porovnateľných nehnuteľností, na základe ktorých bola identifikovaná skutočne realizovaná kúpna cena pri prevode vlastníckeho práva. Uvedené ceny predstavujú reálne trhové ceny dosiahnuté pri prevode nehnuteľností a boli použité ako jeden z podkladov pri porovnaní.

Okrem realizovaných prevodov znalec využil aj ponuky z realitnej inzercie a realitných kancelárií. Keďže ide o ponukové ceny, ktoré nemusia zodpovedať skutočne dosiahnutej kúpnej cene, boli tieto ceny primerane upravené redukciou. Výška redukcie bola stanovená odborným odhadom znalca na základe skúseností s vývojom cien na trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Použitie oboch zdrojov údajov umožňuje objektívnejšie posúdenie cenovej úrovne nehnuteľností v danom mieste a čase.

Polohové faktory

V rámci polohových faktorov sa podľa vyhlášky zohľadňuje najmä poloha pozemku v rámci sídla, charakter a atraktivita lokality, dopravná dostupnosť a občianska vybavenosť

Porovnával sa vplyv polohy pozemkov v rámci mesta **Ružomberok**, konkrétne v lokalite Do Dielca. Ide o okrajovú obytnú časť mesta s postupne sa rozvíjajúcou individuálnou bytovou výstavbou rodinných domov. Lokalita má prevažne obytný charakter s dobrou dostupnosťou do centra mesta prostredníctvom miestnych komunikácií.

Porovnateľné pozemky sa nachádzajú v rovnakej alebo veľmi podobnej lokalite, pričom ich poloha, charakter okolitej zástavby a dopravná dostupnosť sú porovnateľné – zhoda.

Konštrukčné a fyzické faktory

V rámci konštrukčných a fyzických faktorov sa podľa vyhlášky zohľadňujú najmä fyzické vlastnosti pozemku, ako sú výmera, tvar, konfigurácia terénu, prístup k pozemku, vybavenosť technickou infraštruktúrou a možnosti jeho využitia.

Výmera pozemku: Pri porovnávaní bol zohľadnený vplyv rozdielnej výmery pozemkov, pričom menšie pozemky spravidla dosahujú vyššiu jednotkovú cenu za m² a väčšie pozemky nižšiu jednotkovú cenu za m². V prípade rozdielu vo výmere bola táto skutočnosť vyjadrená primeranou úpravou ceny.

Vplyv veľkosti pozemku: Ak porovnávaný pozemok má menšiu výmeru než ohodnocovaný pozemok, táto skutočnosť sa zohľadňuje prirážkou k inzerovanej cene. Merná jednotka: m².

Tvar pozemku: Porovnateľné pozemky aj porovnávaný pozemok majú podobný tvar vhodný na výstavbu rodinného domu – zhoda.

Sklon terénu: Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne, čo je pre danú lokalitu typické. Vzhľadom na podobný charakter terénu nebol tento faktor významne diferencovaný – zhoda.

Technická infraštruktúra: V porovnáwanej lokalite sa technická infraštruktúra postupne buduje. V čase hodnotenia sa inžinierske siete na jednotlivých pozemkoch nenachádzajú, resp. sú dostupné len v širšom území. Porovnateľné pozemky majú z hľadiska vybavenosti technickou infraštruktúrou porovnateľné podmienky – zhoda.

Prístup k pozemku: Pozemky sú prístupné z miestnych komunikácií, pričom spôsob prístupu je porovnateľný – zhoda.

Urbanistické faktory :

V rámci urbanistických faktorov sa zohľadňuje najmä funkčné využitie územia podľa územnoplánovacej dokumentácie, charakter zástavby, stupeň urbanizácie územia a perspektíva jeho ďalšieho rozvoja.

Predmetný pozemok sa nachádza v meste **Ružomberok**, v lokalite Do Dielca. Podľa platného územného plánu mesta je územie určené prevažne na **individuálnu bytovú výstavbu rodinných domov**. Lokalita má charakter rozvojového obytného územia s postupne realizovanou výstavbou rodinných domov.

Zástavba v okolí je tvorená prevažne novšími rodinnými domami a stavebnými pozemkami určenými na ďalšiu výstavbu. Urbanistická štruktúra územia je typická pre okrajové obytné časti mesta s nízkopodlažnou zástavbou a s prevahou súkromných záhrad.

Územie je dopravne prístupné prostredníctvom miestnych komunikácií s napojením na nadradenú komunikačnú sieť mesta. Technická infraštruktúra sa v lokalite postupne buduje. Z urbanistického hľadiska ide o stabilizované a perspektívne rozvojové územie určené na bývanie.

Na základe uvedených skutočností možno konštatovať, že urbanistické podmienky porovnateľných pozemkov sú veľmi podobné a tento faktor nemá zásadný vplyv na diferenciáciu ich jednotkovej ceny – **zhoda**.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17156	orná pôda	290,00	1/1	290,00
17157	orná pôda	290,00	1/1	290,00
Spolu výmera				580,00

Počet MJ pozemku:

580,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Výpis z listu vlastníctva č. 24011, parc. č. 17182

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
 Obec : 510 998 RUŽOMBEROK
 Katastrálne územie: 853 801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia: 24.04.2024
 Číslo výpisu: 11/2024

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 24011 - čiastočný

Parcela: 17182, výmera: 561 m²

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
17182	561	orná pôda	1	2		
Cena parcely:	96 000,00 EUR					

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžaduje ***

Legenda:

Kód uplatňujúci využívanie pozemku:

1. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, krmoviny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné
2. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú ovocné stromy a kríky
3. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú vinohrady

Kód umiestnenia pozemku:

1. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
2. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód umiestnenia pozemku v katastrálnom území:

Kód umiestnenia pozemku v katastrálnom území: 1.1

Kód umiestnenia pozemku v katastrálnom území:

1.1

Spoločnostný podiel: 1.1

Titúl nadobudnutia:

Titúl nadobudnutia: 1.1

Titúl nadobudnutia:

Titúl nadobudnutia: 1.1

Titúl nadobudnutia:

Titúl nadobudnutia:

Strana 1

objednávka: K1/22/M-26
Vyhotovil: Ing. Miroslav Božík

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD RI ŽOBEROK V MESTE ÚGKK SR

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu:	Výpis z katastra nehnuteľnosti, dňa 05.03.2026, objednávka:
K1 147/2026	
Dátum k dokladu:	30. 9. 2025
Počet MJ pozemkov:	561,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	95 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	169,34 €/m ²

Objednávka: K147/2026
Vyhodnotil: Ing. Asena Bocharova

VYHODNOTIL: OKRESNÝ ÚRAD RUŽOMBEROK V MESTE LČK SR

Druh dokladu:

Kúpna zmluva

Identifikácia dokladu:

Výpis z katastra nehnuteľnosti, dňa 06.03.2026, objednávka:

K1 147/2026

Dátum k dokladu:

10. 10. 2025

Počet MJ pozemkov:

686,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

89 180,00 €

Cena pozemku na MJ:

130,00 €/m²

Výpis z listu vlastnictva č. 2577, parc. č. 17207

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Obec: Městská část Praha 10
 Katastrální území: Městská část Praha 10
 Katastrální území: Městská část Praha 10

Číslo výpisu: 33 / 2026
 Datum: 14. 12. 2026

VÝPIS Z LISTU VLASTNICTVA č. 2577, parc. č. 17207

Parcela: 17207

PARCELY kústna "C" vyobrazené na katastrální mapě

Parcela	Stavba	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah
17207	Stavba	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah
17207	Stavba	Právní vztah	Právní vztah	Právní vztah

*** Ostatní PARCELY kústna "C" nevyžadované ***

Parcela:

Stavba: Stavba

Právní vztah: Právní vztah
 Právní vztah: Právní vztah
 Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

STAVBY nevyžadované

Parcela: 17207

Stavba: Stavba

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

Právní vztah: Právní vztah

[illegible]

Toy Model:

Objeđinjenje 23.11.2016
Vrhovni sod. Avgust Bekeževski

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD RI ŽOMBEROK V MESTE ĽGKK SR

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

K1 147/2026

Dátum k dokladu:

Počet MJ pozemkov:

Cena pozemku podľa dokladu:

Cena pozemku na MJ:

Ponuka z internetu

Výpis z katastra nehnuteľností, dňa 05.03.2026, objednávka:

4. 3. 2026

799,00 m²

95 000,00 €

118,90 €/m²

Pozemky na výstavbu rodinných domov

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

<https://www.nehnuteelnosti.sk/detail/JurIXNkM5xQ/pozemky->

na-vystavbu-rodinnych-domov

Dátum k dokladu:

7. 3. 2026

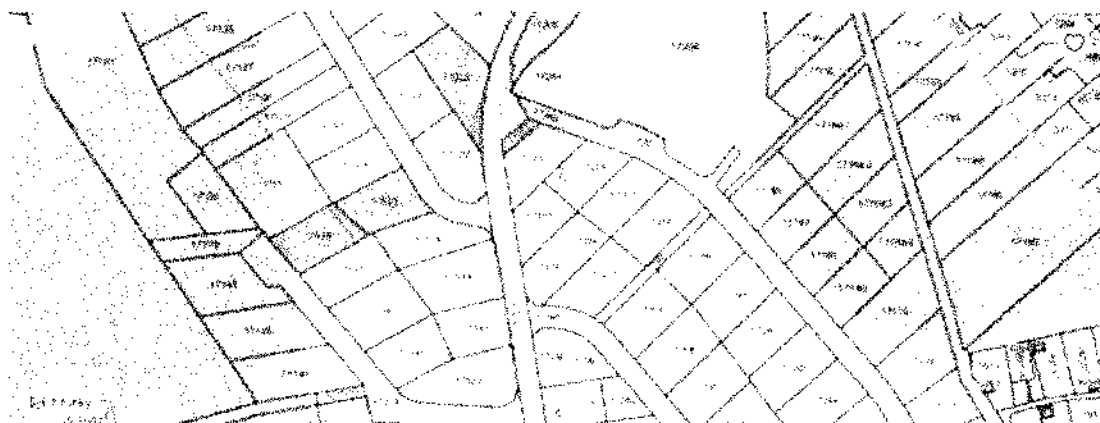
Počet MJ pozemkov:

861,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

111 930,00 €

Cena pozemku na MJ:

130,00 €/m²

← [Zobraziť mapu pozemkov na výstavbu rodinných domov](#)

Pozemky na výstavbu rodinných domov

📍 [Pozemky na výstavbu rodinných domov](#)

📍 [Pozemky na výstavbu rodinných domov](#)

130 €/m²

Oviete si, akú hypotéku môžete získať.

[Zobraziť](#)

Pozemok pre rodinné domy na predaj

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Príklad stavby rodinných domov na pozemku na výstavbu rodinných domov.

Príklad stavby rodinných domov na pozemku na výstavbu rodinných domov.

Príklad stavby rodinných domov na pozemku na výstavbu rodinných domov.

Príklad stavby rodinných domov na pozemku na výstavbu rodinných domov.

Stavebný pozemok na predaj - Ružomberok, časť „Do Dielca,,

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

[https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuU_lqd6ltn/stavebny-](https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuU_lqd6ltn/stavebny-pozemok-na-predaj-ruzomberok-cast-do-dielca)

pozemok-na-predaj-ruzomberok-cast-do-dielca

Dátum k dokladu:

7. 3. 2026

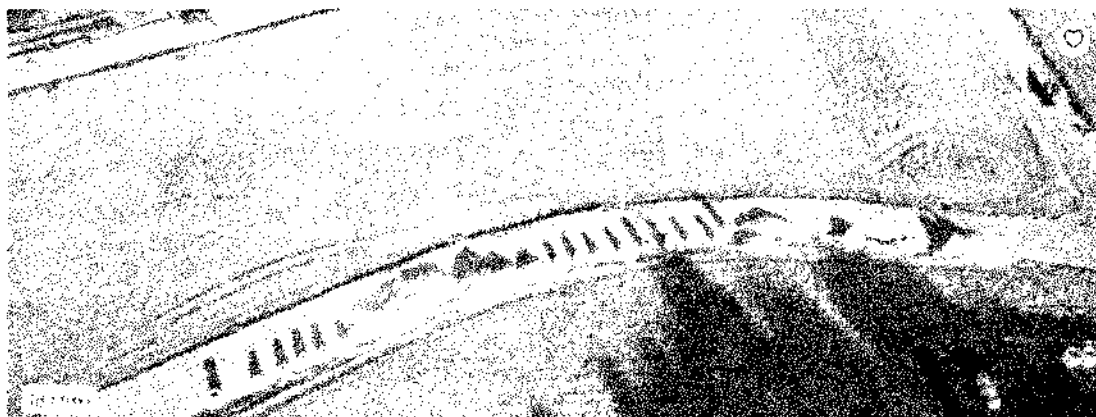
Počet MJ pozemkov:

841,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

124 800,00 €

Cena pozemku na MJ:

148,39 €/m²
[← Zobraziť mapu pozemku](#)
Stavebný pozemok na predaj - Ružomberok, časť „Do Dielca,,
[Pozemok na predaj - Ružomberok, časť „Do Dielca,,](#)
[Zobraziť mapu pozemku](#)
124 800 €

+ 1%

Overte si, akú hypotéku môžete získať

[Zobraziť](#)
Pozemok pre rodinné domy na predaj
[Pozemok pre rodinné domy na predaj](#)
Vlastnosti nehnuteľnosti

- Rozloha pozemku: 841 m²
- Účel: stavebný pozemok
- Prístup: pozemková cesta
- Prístup: verejná komunikácia
- Prístup: verejná komunikácia
- Prístup: verejná komunikácia
- Prístup: verejná komunikácia
- Prístup: verejná komunikácia

PREDAJ: Stavebný pozemok 646m², Ružomberok – Do Dielca

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

<https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuWUgjlICXN/predaj->

stavebny-uzemok-646m2-ruzomberok-do-dielca

Dátum k dokladu:

7. 3. 2026

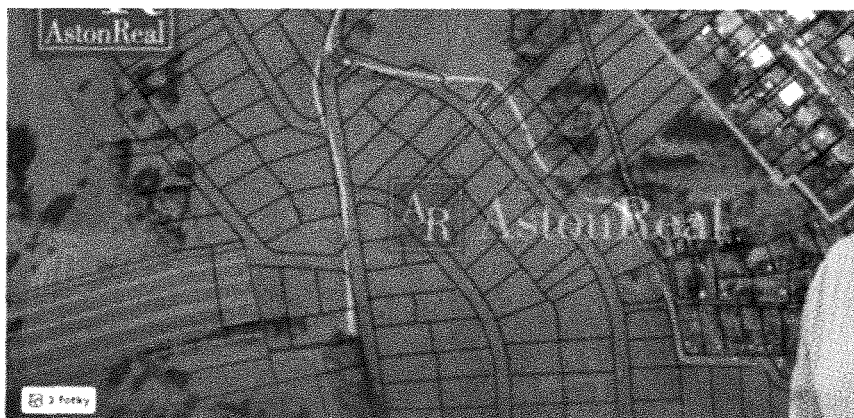
Počet MJ pozemkov:

646,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

83 980,00 €

Cena pozemku na MJ:

130,00 €/m²[← Pôvodná ponuka na nehnuteľnosti.sk](#)**PREDAJ: Stavebný pozemok 646m², Ružomberok – Do Dielca**• [Pozemok na stavebné účely](#)• [Pozemok na stavebné účely](#)**83 980 €**[viac...](#)

Ovste si, akú hypotéku môžete získať.

[viac...](#)**Pozemok pre rodinné domy na predaj**[Pozemok na stavebné účely](#)**Vlastnosti nehnuteľnosti**

- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)
- [Pozemok na stavebné účely](#)

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Výpis z listu vlastníctva č. 24011, parc. č. 17182	Výpis z listu vlastníctva č. 23475, parc. č. 17241	Výpis z listu vlastníctva č. 2577, parc. č. 17207
Cena porovnateľného majetku [€]	95 000,00 (realizovaná cena)	89 180,00 (realizovaná cena)	95 000,00 (ponuková cena)
Cena na M] [€/m ²]	169,34	130,00	118,90
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	± 0,00 % realizovaná cena	± 0,00 % realizovaná cena	± 0,00 % realizovaná cena
Ekonomické faktory - Dátum prevodu nehnuteľnosti	- 15,00 % 30.09.2025	- 10,00 % 10.10.2025	± 0,00 % 04.03.2026
Polohové faktory - lokalita Do dielca	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - Výmera	+ 10,00 % menšia výmera	+ 5,00 % menšia výmera	+ 3,00 % menšia výmera
Spolu:	- 5,00 %	- 5,00 %	+ 3,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na M] [€/m ²]	160,87	123,50	122,47

Názov	Pozemky na výstavbu rodinných domov	Stavebný pozemok na predaj - Ružomberok, časť „Do Dielca,,	PREDAJ: Stavebný pozemok 646m ² , Ružomberok - Do Dielca
Cena porovnateľného majetku [€]	111 930,00 (ponuková cena)	124 800,00 (ponuková cena)	83 980,00 (ponuková cena)
Cena na M] [€/m ²]	130,00	148,39	130,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 % ponuková cena	- 5,00 % ponuková cena	- 5,00 % ponuková cena
Ekonomické faktory - Dátum prevodu nehnuteľnosti	- 5,00 % inercia	- 5,00 % inercia	- 5,00 % inercia
Polohové faktory - lokalita Do dielca	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - Výmera	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % menšia výmera
Spolu:	- 10,00 %	- 10,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na M] [€/m ²]	117,00	133,55	123,50
Priemerná porovnateľná hodnota			130,15 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Výpis z listu vlastníctva č. 24011, parc. č. 17182: $169,34 + 169,34 * (+0,0000 - 0,1500 + 0,0000 + 0,1000) = 160,87 \text{ €/m}^2$

Výpis z listu vlastníctva č. 23475, parc. č. 17241: $130,00 + 130,00 * (+0,0000 - 0,1000 + 0,0000 + 0,0500) = 123,50 \text{ €/m}^2$

Výpis z listu vlastníctva č. 2577, parc. č. 17207: $118,90 + 118,90 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0300) = 122,47 \text{ €/m}^2$

Pozemky na výstavbu rodinných domov: $130,00 + 130,00 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 117,00 \text{ €/m}^2$

Stavebný pozemok na predaj - Ružomberok, časť „Do Dieľca“: $148,39 + 148,39 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 133,56 \text{ €/m}^2$

PREDAJ: Stavebný pozemok 646m², Ružomberok - Do Dieľca: $130,00 + 130,00 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0500) = 123,50 \text{ €/m}^2$

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

$(160,87 + 123,50 + 122,47 + 117,00 + 133,56 + 123,50) / 6 = 130,15 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		130,15 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 580 \text{ m}^2 * 130,15 \text{ €/m}^2$	75 487,00 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	16 182,00
Porovnávacia metóda	75 487,00

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 75 487,00 €

VŠH na MJ = 130,15 €/m²

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok KN C parc. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok

Nájomné je možné určiť porovnávacou metódou alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nemusí vždy zodpovedať trhovému nájomnému.

Keďže neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia a neboli k dispozícii informácie o výške nájomného porovnateľných nehnuteľností v okolí predmetu posúdenia, nájomné použité pri výpočte jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovené v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení, a to z odhadnutej všeobecnej hodnoty pozemku.

Nájom pozemku sa podľa platnej legislatívy stanoví výpočtom podľa vzťahu:

$$VSH_{NPMI} = VSH_{POZMI} \left[\frac{(1 + k)^n + k}{(1 + k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/m^2 \cdot rok]$$

kde:

VSH_{POZMI} – 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 pozemku som použil vstupné veličiny:

- jednotková všeobecná hodnota pozemku,
- obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V danom prípade uvažujeme s hodnotou na hornej hranici intervalu – 40 rokov, nakoľko ide o pozemok na ktorom je trvalý trávnatý porast s minimálnou až žiadnou možnosťou komerčného využitia (tvar a rozloha pozemku, súčasný druh časti pozemku podľa GP č. G1-346/2024).
- daň z príjmu FO pre rok 2026 vo výške 19 %.

- priemerná úroková miera vo výške 2,10 % pre celé obdobie, vypočítaná ako priemer úrokovej miery z vkladov nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené za ročné obdobie 2/2025-1/2026. Zdrojom informácií je www.nbs.sk:

Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady nefinančných spoločností (§ 13)		
		Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2024-03	0,44	3,73	3,70	3,15
2024-04	0,45	3,71	3,45	3,14
2024-05	0,45	3,71	3,70	2,80
2024-06	0,44	3,60	3,45	3,47
2024-07	0,50	3,52	3,20	2,03
2024-08	0,43	3,51	3,24	3,47
2024-09	0,43	3,37	2,52	2,55
2024-10	0,38	3,05	2,52	2,77
2024-11	0,79	3,02	2,73	-
2024-12	0,34	2,65	2,13	2,13
2025-01	0,37	2,77	2,24	2,43
2025-02	0,34	2,55	2,43	0,32
2025-03	0,40	2,41	2,41	2,42
2025-04	0,23	2,25	1,51	2,31
2025-05	0,23	2,13	0,32	2,14
2025-06	0,33	1,55	0,32	0,30
2025-07	0,30	1,91	1,77	2,19
2025-08	0,23	1,34	0,12	2,23
2025-09	0,35	1,54	1,23	2,27
2025-10	0,24	1,37	1,91	-
2025-11	0,27	1,59	2,43	1,53
2025-12	0,07	2,03	2,38	2,41
2026-01	0,27	2,31	2,71	2,43
PRIEMER		2,10		

VŠH m² pozemku vypočítaná porovnávacou metódou: 130,150 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 40 rokov
 Úroková miera: 2,10 %
 Daň z príjmu: 19 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
 Počet MJ pozemku: 580,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 130,150 \cdot \left[\frac{(1+0,0210)^{40} \cdot 0,0210}{(1+0,0210)^{40} - 1} \right] \cdot 1,19 = 5,761 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 580,00 \text{ m}^2 \cdot 5,761 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3\,341,38 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia na pozemku KN C par. č. 17156 a parc. č. 17157

POPIS

Vecné bremeno s 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 "C" č. 17156, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024 a na parcele registra "C" č. 17157, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024.

- Úroková miera "k" bola stanovená na základe úrokových nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady nefinančných spoločností s dobou dohodnutej splatnosti do 1 roka, pre posudzované (známe obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (02/2025 - 01/2026), čo je 2,10.

Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

Vklady nefinančných spoločností z § 11

Vklady v dohodnutej splatnosti

Obdobie	Vklady celkom na požiadanie	do 1 roka	nad 1 rok, a do 2 rokov	nad 2 roky
2018-01	0,44	0,75	0,75	0,75
2018-04	0,45	0,77	0,75	0,75
2018-08	0,48	0,77	0,75	0,75
2018-10	0,44	0,75	0,75	0,75
2018-11	0,50	0,75	0,75	0,75
2018-12	0,45	0,81	0,74	0,75
2019-03	0,45	0,77	0,75	0,75
2019-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2019-06	0,55	0,75	0,75	0,75
2019-07	0,54	0,75	0,75	0,75
2019-08	0,55	0,75	0,75	0,75
2019-09	0,55	0,75	0,75	0,75
2019-10	0,54	0,75	0,75	0,75
2019-11	0,54	0,75	0,75	0,75
2019-12	0,54	0,75	0,75	0,75
2020-01	0,54	0,75	0,75	0,75
2020-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2020-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2021-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2022-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2023-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2024-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-10	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-11	0,45	0,75	0,75	0,75
2025-12	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-01	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-02	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-03	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-04	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-05	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-06	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-07	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-08	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-09	0,45	0,75	0,75	0,75
2026-10	0,4			

PRIEMER

2,10

- Náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti je daň z nehnuteľnosti, podľa platných sadzieb mesta Ružomberok, konkrétne pre pozemky a/ orná pôda, chmelnice, vinice, ovocné sady - k.ú. Ružomberok: 0,2087 €/m², zdroj: <https://www.ružomberok.sk/agendy/daň-z-nehnutelnosti/>

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závary. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel (hrubého výnosu z prenájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{be} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} \text{ [€/rok]}$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerným záujmom o ich nájom. hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom. Problém môže nastať v prípadoch, v ktorých je dôvodný predpoklad, že výnos z pozemku na báze prenájmu nie je možný, resp. strata sa blíži 100%. V takýchto prípadoch neexistuje bežný odčerpateľný zdroj na báze prenájmu.

- Strata odhadovaná odborným odhadom v hodnote 60,00% je uvažovaná z dôvodu ekonomických, polohových a fyzických faktorov predmetu posúdenia.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemkov so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závary na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojím spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{bu} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} \text{ [€/rok]}$$

Rozdiel oproti bežnému odčerpateľnému zdroju je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená a v položke zohľadnenia obmedzenia, položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary vyplývajú pre zaťaženej ďalšie výdavky, ktoré bežne nevzniknú (napr. zriadenie a

prevádzkovanie strážnej služby). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závädy niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemku).

Obmedzenie z titulu závädy:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závädy. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$\{\text{strata} + \text{obmedzenie}\} \leq 100\%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie} \cdot \frac{100 - \text{strata}}{100} [\%]$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 65% do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 35%, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	580	m ²	580,00	5,761	3 341,38

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	580*0,2087	121,05
Predpokladané bežné náklady spolu:		121,05

Odhadovaná strata: 65 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{be}):

$$OZ_{be} = 3\,341,38 - 121,05 - 2\,171,90 \text{ (65\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1\,048,43 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	580*0,2087	121,05
Predpokladané budúce náklady spolu:		121,05

Odhadovaná strata: 65 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$35 * (100 - 65) / 100 = 12,25 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{bu}):

$$OZ_{bu} = 3\,341,38 - 121,05 - 2\,171,90 \text{ (65\% strata)} - 409,32 \text{ (12,25\% obmedzenie)} = 639,11 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{hu} = |OZ_{bu} - OZ_{be}| = |639,11 - 1\,048,43| = 409,32 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Úroková miera: $k = 2,1 / 100 = 0,021$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 409,32 * \frac{(1 + 0,021)^1 - 1}{(1 + 0,021)^1 * 0,021}$$

$$VSH_{VB} = 400,90 \text{ €}$$

$$VSH_{VBHU} = VSH_{VB} / MJ = 400,90 / 580 = 0,69 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 409,32 * \frac{(1 + 0,021)^{20} - 1}{(1 + 0,021)^{20} * 0,021}$$

$$VSH_{VB} = 6\,628,83 \text{ €}$$

$$VSH_{VBHU} = VSH_{VB} / MJ = 6\,628,83 / 580 = 11,43 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia na pozemku KN C par. č. 17156, zapísané na liste vlastníctva č. 23060 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok a pozemku KN C par. č. 17157, zapísané na liste vlastníctva č. 23035 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.03.2026, ktorú by mala 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.

a) rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok KN C par. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok - par. č. 17156 (290 m ²)	37 743,50
Pozemok KN C par. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok - par. č. 17157 (290 m ²)	37 743,50
Spolu pozemky (580,00 m²)	75 487,00
Všeobecná hodnota celkom	75 487,00

b) Rekapitulácia nájmu

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok KN C parc. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok - parc. č. 17156	5,761	1 670,69
Pozemok KN C parc. č. 17156 a 17157, k.ú. Ružomberok - parc. č. 17157	5,761	1 670,69
Spolu		3 341,38
Zaokrúhlene		3 340,00

Slovom: Tritisícristoštyridsať Eur/rok

c) Všeobecná hodnota práv a závad

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena ochranného pásma energetického zariadenia na pozemku KN C par. č. 17156 a parc. č. 17157	6 628,83	znižuje
parc. č. 17156	3 314,415	
parc. č. 17157	3 314,415	
Spolu VŠH	6 628,83	

Všeobecná hodnota práv a závad zaokrúhlene**6.629,00 €**

Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícšesťstodvadsaťdeväť Eur

Odpočet odnoty nehnuteľnosti

V Východná, dňa 06.03.2026

Ing. Marek Gajdoš

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 23060 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 23035 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. KN C č. 17157 k. ú. Ružomberok zo dňa 01.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena práva uloženia projektovaných inžinierskych sietí, na priznanie ochranného pásma inžinierskych sietí a práva, Ing. Richarad Pilník, IČO: 50 763 989, číslo plánu: 50763989-51/2024, dňa 03.05.2024, úradné overené Ing. Anna Olosová, Okresný úrad Ružomberok katastrálny odbor, dňa 31.05.2024, číslo: G1-346/2024
5. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, Ing. arch. Marián Pivarčí, dňa 06/2020
6. Fotodokumentácia

Príloha č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres:	005	Radomberok	Datum vyhotovenia:	13.2026
Obec:	010690	Radomberok	Čas vyhotovenia:	7.08.26
Katastrálne územie:	005001	Radomberok	Udaje platné k:	17.12.2026 13.00.00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 23060 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Číslo registra	Druh pozemku	Spôsob využívanie pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17156	831	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zapisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ neprípadné

Legenda

Spôsob využívanie pozemku

1. Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krímoviny, technické plodiny, zelenina a ine poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

1. Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul priezvisko meno, rodné meno, Nazov Miesto trvalého pobytu - sídlo Datum narodenia, rodné číslo, IČO, Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Buliak Denis Titul nadobudnutia Z 066/2022 - Rozhodnutie PU-2022 000436 13XV-SCHV PPU - PÚZ 1063/2022 Iné údaje: Bez zapisu Príslušný Bez zapisu	1/1

Správca - Neuvádzajú

Nájomca - Neuvádzajú

Iná oprávnená osoba - Neuvádzajú

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K nehnuteľnosti	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vekné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z. z. o emerгенке v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a.s. - vzťahujúce podľa GI-346/2024 na parcelu registra „C“ č. 17156 Z-1721/2024, č. 3461/2024

1 z 2

Výpis je nepoužitelný na právně úkony

222

Príloha č. 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres:	003	Ružomberok	Dotiahnuté záznamy:	13.10.2024
Obec:	003993	Ružomberok	Čas vytvorenia:	7:09:46
Katastrálne územie:	003993	Ružomberok	Údaje platné k:	27.2.2026 10:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 23035 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Wytváraný m²	Druh pozemku	Spôsob vytvárania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práneho výzvu
17157	831	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžadované

Legenda

Spôsob vytvárania pozemku

1. Pozemok vytváraný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, kríkové, technické plodiny, zelenina a ine poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dotčne nepoužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

1. Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno, Názov Miesto trvalého pobytu, sídlo Datum narodenia, rodné číslo, IČO, Iný identifikačný údaj	Spoločnostnícky podiel
1	Buliak Patrik Titul nadobudnutia: Z 666/2022 - Rozhodnutie PU-2022-000436 1311-SCH/PPU - PUZ 1853/2022 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neerendorp

Nájomca - Neerendorp

Iná oprávnená osoba - Neerendorp

ČASŤ C: ŤARCHY

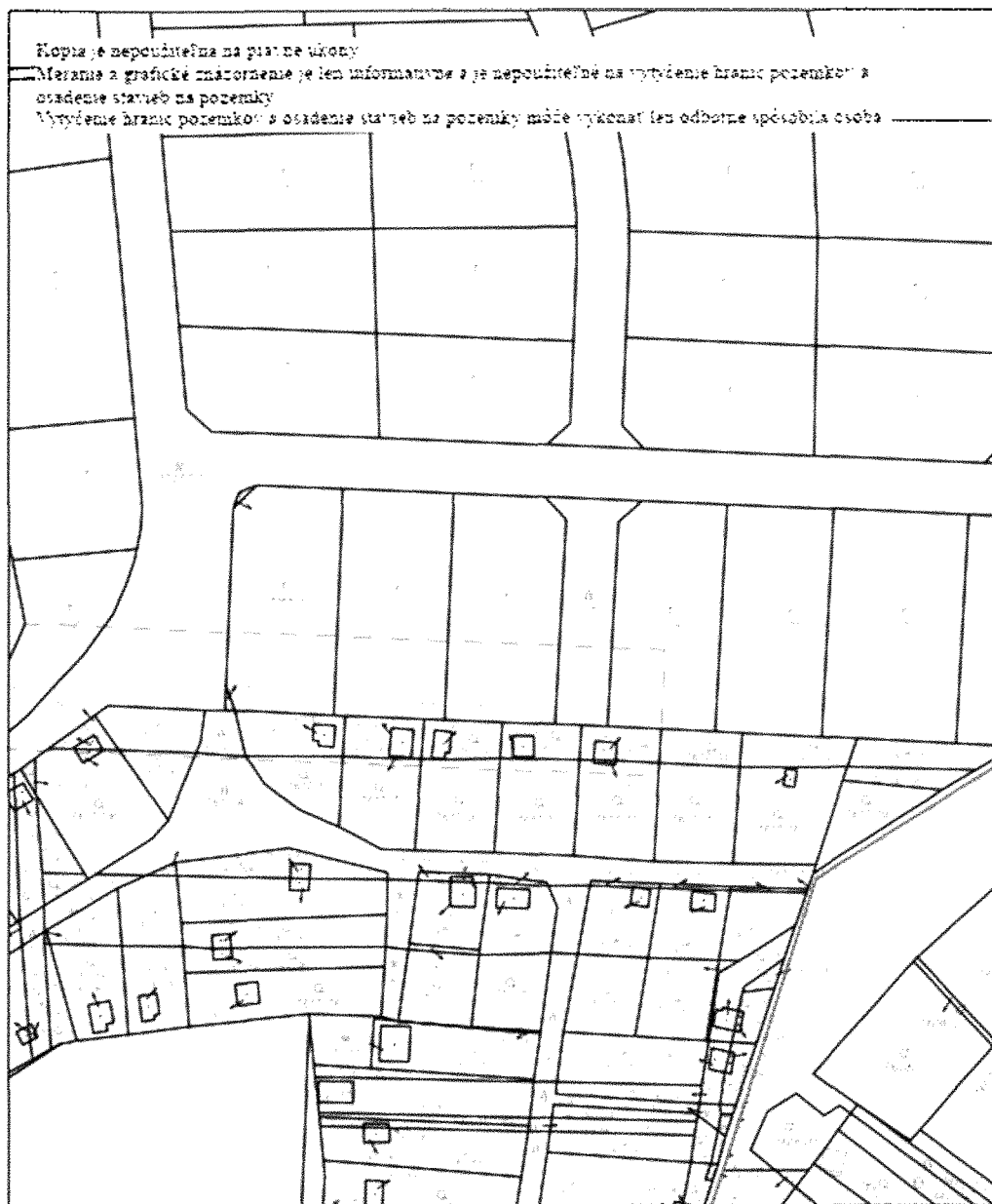
K nehnuteľnosti K vlastníckemu	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecne premená podľa § 11 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 261/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribúcia, a.s. v rozsahu podľa G1-346/2024 na parcele registra „C“ č. 17157, Z-17157/2024 č. o 2462/2024.

1 z 2

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

132

Príloha č. 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Ružomberok
	Číslo záložky	Vektorná mapa	Mierka 1:1000
	KOPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 17157		
Kópia je nepoužiteľná na právne účely			
Vytvorené automatickým spôsobom z ISEK		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vytvorenia 1.9.2026 7:12:20		Bez autorizácie	
Údaje platné k 27.2.2026 16:00:00			

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1

Výkaz výmer													
Číslo			Výměra		část podzemní	část nadzemní				Výměra		část podzemní	Výše převzatá část podzemní část nadzemní část podzemní část nadzemní část podzemní část nadzemní
stavby	parcely		ha	m ²		část podzemní	část nadzemní	část podzemní	část nadzemní	ha	m ²		
	území	území											
Výkaz výmer													
22671	761713	236	zahrad	1			761713	1	761713	236	zahrad	doterajš	
22672	761714	248	zahrad	1			761714	1	761714	248	zahrad	doterajš	
22673	761715	241	zahrad	1			761715	1	761715	241	zahrad	doterajš	
22674	761716	218	zahrad	4			761716	4	761716	218	zahrad	doterajš	
22675	761717	141	zahrad	5			761717	5	761717	141	zahrad	doterajš	
22676	761718	836	zahrad	6			761718	6	761718	836	zahrad	doterajš	
22677	761719	87	zahrad	1			761719	1	761719	87	zahrad	doterajš	
22678	761720	358	zahrad	8			761720	8	761720	358	zahrad	doterajš	
22679	761721	7	zahrad	1			761721	1	761721	7	zahrad	doterajš	
23021	17158	798	orná p	11			17158	11	17158	798	orná p	doterajš	
23022	17280	408	zahrad	12			17280	12	17280	408	zahrad	doterajš	
23023	17157	831	orná p	13			17157	13	17157	831	orná p	doterajš	
23024	17156	831	orná p	14			17156	14	17156	831	orná p	doterajš	
23025	17155	800	orná p	15			17155	15	17155	800	orná p	doterajš	
23026	17277	8288	zahrad	16			17277	16	17277	8288	zahrad	doterajš	
23027	17154	484	orná p	17			17154	17	17154	484	orná p	doterajš	
23028	17153	1046	zahrad	18			17153	18	17153	1046	zahrad	doterajš	
23029	17152	1046	zahrad	19			17152	19	17152	1046	zahrad	doterajš	
23030	17151	1046	zahrad	20			17151	20	17151	1046	zahrad	doterajš	
23031	17150	1046	zahrad	21			17150	21	17150	1046	zahrad	doterajš	
23032	17149	1046	zahrad	22			17149	22	17149	1046	zahrad	doterajš	
23033	17148	1046	zahrad	23			17148	23	17148	1046	zahrad	doterajš	
23034	17147	1046	zahrad	24			17147	24	17147	1046	zahrad	doterajš	
23035	17146	1046	zahrad	25			17146	25	17146	1046	zahrad	doterajš	
23036	17145	1046	zahrad	26			17145	26	17145	1046	zahrad	doterajš	
23037	17144	1046	zahrad	27			17144	27	17144	1046	zahrad	doterajš	
23038	17143	1046	zahrad	28			17143	28	17143	1046	zahrad	doterajš	
23039	17142	1046	zahrad	29			17142	29	17142	1046	zahrad	doterajš	
23040	17141	1046	zahrad	30			17141	30	17141	1046	zahrad	doterajš	
23041	17140	1046	zahrad	31			17140	31	17140	1046	zahrad	doterajš	
23042	17139	1046	zahrad	32			17139	32	17139	1046	zahrad	doterajš	
23043	17138	1046	zahrad	33			17138	33	17138	1046	zahrad	doterajš	
23044	17137	1046	zahrad	34			17137	34	17137	1046	zahrad	doterajš	
23045	17136	1046	zahrad	35			17136	35	17136	1046	zahrad	doterajš	

[illegible]

Výsledky měření		Výsledky měření	
Číslo měření	Velikost měřené veličnosti	Číslo měření	Velikost měřené veličnosti
1	1,2	1	1,2
2	1,5	2	1,5
3	1,8	3	1,8
4	2,1	4	2,1
5	2,4	5	2,4
6	2,7	6	2,7
7	3,0	7	3,0
8	3,3	8	3,3
9	3,6	9	3,6
10	3,9	10	3,9
11	4,2	11	4,2
12	4,5	12	4,5
13	4,8	13	4,8
14	5,1	14	5,1
15	5,4	15	5,4
16	5,7	16	5,7
17	6,0	17	6,0
18	6,3	18	6,3
19	6,6	19	6,6
20	6,9	20	6,9
21	7,2	21	7,2
22	7,5	22	7,5
23	7,8	23	7,8
24	8,1	24	8,1
25	8,4	25	8,4
26	8,7	26	8,7
27	9,0	27	9,0
28	9,3	28	9,3
29	9,6	29	9,6
30	9,9	30	9,9
31	10,2	31	10,2
32	10,5	32	10,5
33	10,8	33	10,8
34	11,1	34	11,1
35	11,4	35	11,4
36	11,7	36	11,7
37	12,0	37	12,0
38	12,3	38	12,3
39	12,6	39	12,6
40	12,9	40	12,9
41	13,2	41	13,2
42	13,5	42	13,5
43	13,8	43	13,8
44	14,1	44	14,1
45	14,4	45	14,4
46	14,7	46	14,7
47	15,0	47	15,0
48	15,3	48	15,3
49	15,6	49	15,6
50	15,9	50	15,9
51	16,2	51	16,2
52	16,5	52	16,5
53	16,8	53	16,8
54	17,1	54	17,1
55	17,4	55	17,4
56	17,7	56	17,7
57	18,0	57	18,0
58	18,3	58	18,3
59	18,6	59	18,6
60	18,9	60	18,9
61	19,2	61	19,2
62	19,5	62	19,5
63	19,8	63	19,8
64	20,1	64	20,1
65	20,4	65	20,4
66	20,7	66	20,7
67	21,0	67	21,0
68	21,3	68	21,3
69	21,6	69	21,6
70	21,9	70	21,9
71	22,2	71	22,2
72	22,5	72	22,5
73	22,8	73	22,8
74	23,1	74	23,1
75	23,4	75	23,4
76	23,7	76	23,7
77	24,0	77	24,0
78	24,3	78	24,3
79	24,6	79	24,6
80	24,9	80	24,9
81	25,2	81	25,2
82	25,5	82	25,5
83	25,8	83	25,8
84	26,1	84	26,1
85	26,4	85	26,4
86	26,7	86	26,7
87	27,0	87	27,0
88	27,3	88	27,3
89	27,6	89	27,6
90	27,9	90	27,9
91	28,2	91	28,2
92	28,5	92	28,5
93	28,8	93	28,8
94	29,1	94	29,1
95	29,4	95	29,4
96	29,7	96	29,7
97	30,0	97	30,0
98	30,3	98	30,3
99	30,6	99	30,6
100	30,9	100	30,9

Výkaz výmer											
Výmera		Výmera		Výmera		Výmera		Výmera		Výmera	
ha	m	ha	m	ha	m	ha	m	ha	m	ha	m
21580	1715,52	4	2457,41					1715,52	4	2457,41	
21580	1715,52	1,38	2457,41					1715,52	1,38	2457,41	
21580	1715,52	8	2457,41					1715,52	8	2457,41	
21580	1715,52	12	2457,41					1715,52	12	2457,41	
50000	60	95,28						60	95,28		

Príloha č. 5

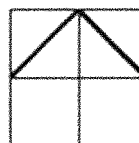
			ELEKTROCKÉ VEDENIE VYSOKÉHO NAPÄTIA - VZDUŠNÉ 22 kV
			ELEKTROCKÉ VEDENIE VYSOKÉHO NAPÄTIA - KABLOVÉ 22 kV
			TRAFIOSTANICA STOLZIAROVÁ - KJOSKOVÁ
			DIÁLNOVÝ TELEKOMUNIKAČNÝ KABEL
			JAV NA PRUŠENIE

VÝZNAMOVÉ SYMBOLY

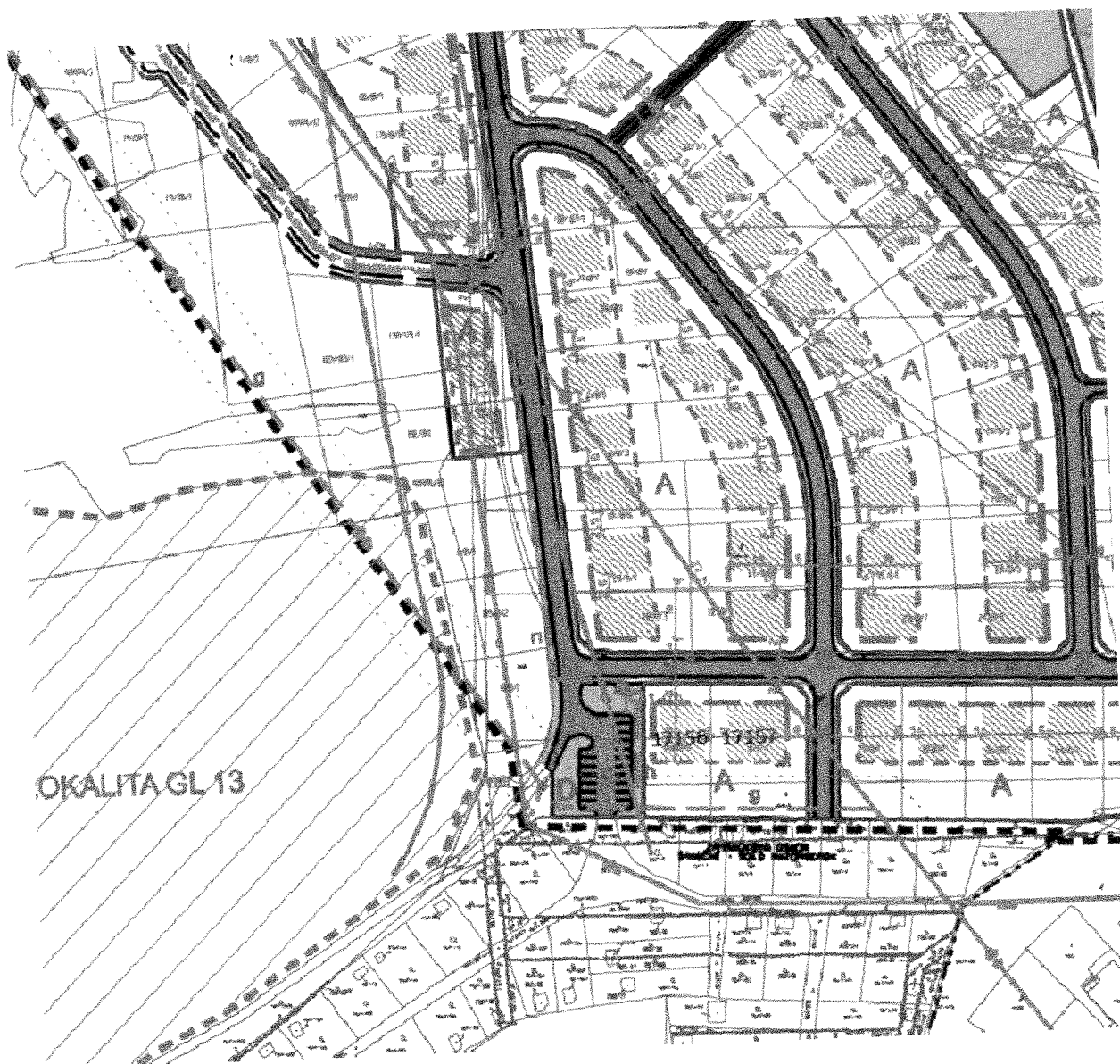
- a - základná územná výškovosť
- b - šírka územnej plochy
- c - označenie kardinálnych smerov, sústava, prístroj, komunikácia a sústava plochy
- d - označenie územnej výškovosti, potreba a výška, do 100 m
- e - označenie územnej výškovosti
- f - označenie územnej výškovosti, potreba a výška, do 100 m
- g - plocha 22 kV vzdušnej siete
- h - plocha 22 kV káblovej siete
- i - telefónna sieť, telefónna sieť 100 na výšku 100 kV
- j - telefónna sieť, telefónna sieť 100 na výšku 100 kV
- k - výška 100 kV káblovej siete
- l - výška 100 kV káblovej siete
- m - rozloženie STB, výškovosť siete
- n - rozloženie STB, výškovosť siete
- o - výška káblovej siete, telefónnej siete
- p - výška káblovej siete, telefónnej siete

VÝZNAMOVÉ SYMBOLY - ÚZEMNÉ PLOCHY

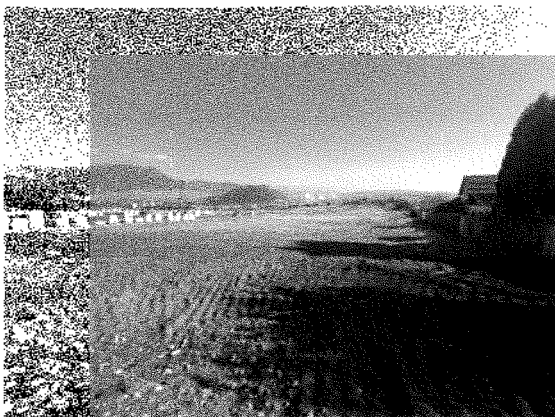
- A - Plochy so základnou územnou výškovosťou
- B - Plochy výškovosť
- C - Plochy pre základnú územnú výškovosť
- D - Plochy pre výškovosť



Hlavný riešiteľ:	ING. ARCH. MARIAN PIVARCI	ARCHITEKTURA	AUT
Zoopr. projektant:	ING. ARCH. MARIAN PIVARCI	ATELIER	
Vypracoval:	ING. ARCH. PETER KRAJC	ING. ARCH. MARIAN PIVARCI AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT GAŠTANOVÁ 25, 010 07 ŽILINA MAIL: pivarci@outlook.sk	
Obstarávateľ:	MESTO RUŽOMBEROK		
Zast. obstarávateľa:	ING. ARCH. JÁN BURJAN	STUPEN:	NÁVRH
NÁZOV: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY RUŽOMBEROK, IBY NAD DIELCOM - NÁVRH		MIERKA:	
		FORMAT:	DATUM: 06/2026
OBSAH: SCHÉMA ZÁVÄZÝCH ČASTÍ ROZVOJA A VÝZNAMOVÝCH SYMBOLOV		PROF.:	C. V.:
		Z. Č.:	



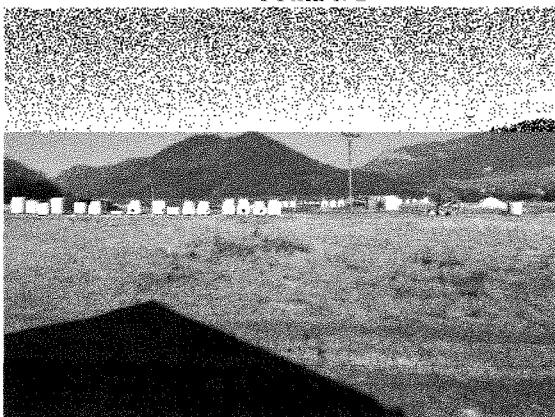
Príloha č. 6 – Fotodokumentácia



Fotka č. 1



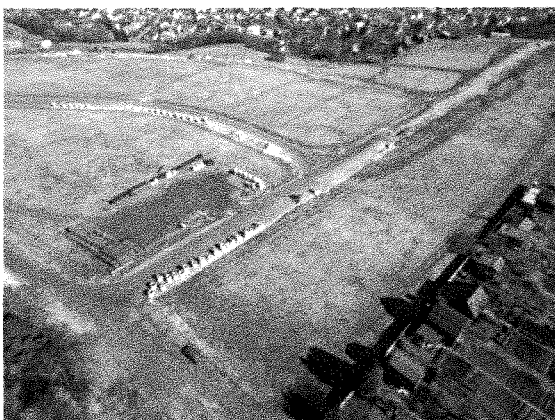
Fotka č. 2



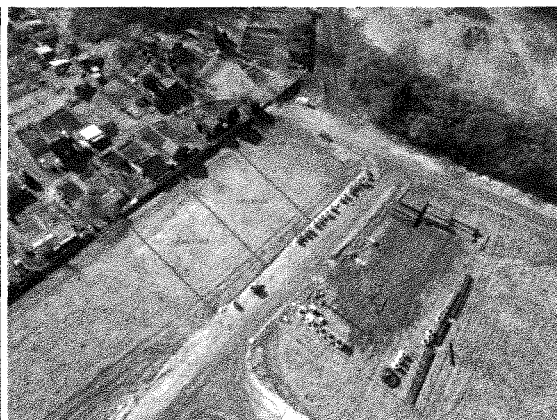
Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 916070.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: 33/2026.

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

In
Güte...einheit nehmen

