

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

tel.

e-mail:

Zadávateľ:

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1098/1

IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky:

202001000 z 09.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. C KN 6462/2, 6462/3 k.ú. Ružomberok,
pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 14 (5)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 14.10.2020

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie (nezastavané stavebné pozemky)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,0420
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0420$	30,30 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 998,00 \text{ m}^2 * 30,30 \text{ €/m}^2$	30 239,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 6462/2	6 787,20
parcely č. 6462/3	23 452,20
Spolu	30 239,40

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.10.2020, 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

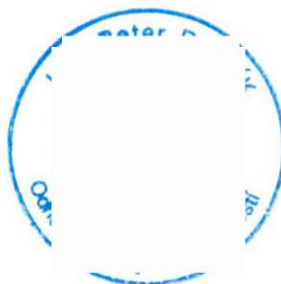
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 30 239,40 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 14170 - parc. č. 6462/2 (224 m ²)	6 787,20
List vlastníctva č. 14170 - parc. č. 6462/3 (774 m ²)	23 452,20
Spolu VŠH	30 239,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 200,00

Slovom: Tridsaťtisícdivesto Eur

Valaská Dubová, 14.10.2020



Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 14170 k.ú. Ružomberok z 10.10.2020 z katastrálneho portálu
- kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 10.10.2020 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS
- fotodokumentácia oceňovaných pozemkov

Ing. Peter Pavlík

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

tel.

e-mail:

Zadávateľ:

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1098/1
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky:

202001001 z 09.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc. č. C KN 6462/2, 6462/3 k.ú. Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh) : 14 (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 14.10.2020

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie (nezastavané stavebné pozemky)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,0420
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0420$	30,30 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 998,00 \text{ m}^2 * 30,30 \text{ €/m}^2$	30 239,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 6462/2	6 787,20
parc. č. 6462/3	23 452,20
Spolu	30 239,40

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 List vlastníctva č. 14170

Nájom oceňovaných pozemkov je stanovený z východiskovej hodnoty pozemkov vypočítaný metódou polohovej diferenciacie. Obdobie predpokladanej návratnosti je stanovené na 20 rokov. Výška úrokovej miery je použitá podľa posledne známych údajov ECB, daň z príjmu pre fyzické osoby je 19 %.

Výsledkom výpočtu je nájom za m²/rok, i nájom za celú výmeru pozemkov za rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 30,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 0,05 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 998,00 m²

$$\begin{aligned}\text{Nájom za rok na m}^2: V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * K_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 30,300 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,812 \text{ €/m}^2/\text{rok}\end{aligned}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 998,00 \text{ m}^2 * 1,812 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,808,38 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota a nájmu nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.10.2020, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č. 14170 - parc. č. 6462/2 (224 m ²)	6 787,20
List vlastníctva č. 14170 - parc. č. 6462/3 (774 m ²)	23 452,20
Spolu VŠH	30 239,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 30 200,00 €

Slovom: Tridsaťtisícdivesto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
List vlastníctva č. 14170	1,812	1 808,38
Spolu		1 808,38
Zaokrúhlene		1 810,00

Slovom: Jedentisícosemstodesať Eur/rok

Valaská Dubová, 14.10.2020

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č. 14170 k.ú. Ružomberok z 13.10.2020 z katastrálneho portálu
- kópie z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 13.10.2020 z katastrálneho portálu aplikácie ZBGIS