

**Ing. Peter Pavlík** 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679

---

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

**Číslo objednávky:** 20240568 z 04.04.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 15/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc.č. C KN 42/3, 43/2, 45/1 k.ú. Ružomberok  
ul. Majere, pre účel zmluvy k investičnej akcii mesta "Revitalizácia Mariánskeho námestia".

**Počet strán (z toho príloh):** 27 (13)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

Valaská Dubová, 08.04.2024

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom oceňovaných pozemkov bol zrealizovaný výpočtom, nakoľko pre porovnanie nemohli byť použité relevantné podklady.

Výpočet bol vypracovaný za použitia nasledovných položiek:

Predpokladaná návratnosť investície (podľa požiadavky objednávateľa):	25 rokov
Úroková miera (NBS k 04/2024):	4,50 %
Daň z príjmu:	19 %

Výsledkom výpočtu je hodnota nájmu v € na výmeru 1 m<sup>2</sup>/rok i nájom za rok celkom.

Hodnota nájmu za rok je mierne nižšia ako hodnota nájmu stanovená podľa prílohy č. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok AKT MsZ č.0001, pre VII zónu Stred – ul. Mariánska.

#### 3.1.1 Geometrický plán č. 029/24

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	59,820 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	4,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	669,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 59,820 * \left[ \frac{(1+0,0450)^{25} * 0,0450}{(1+0,0450)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 4,801 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 669,00 \text{ m}^2 * 4,801 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{3\,211,87 \text{ €/rok}}$$

## 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 08.04.2024, 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 neprímeranou pohnútkou.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 40 019,58 €

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Geometrický plán č. 029/24 - parc. č. 42/3 (280 m <sup>2</sup> )	16 749,60
Geometrický plán č. 029/24 - parc. č. 43/2 (163 m <sup>2</sup> )	9 750,66
Geometrický plán č. 029/24 - parc. č. 45/1 (226 m <sup>2</sup> )	13 519,32
<b>Spolu VŠH</b>	<b>40 019,58</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>40 000,00</b>

### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Geometrický plán č. 029/24	4,801	3 211,87
<b>Spolu</b>		<b>3 211,87</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>3 210,00</b>

Slovom: Tritisícvestodesať Eur/rok

Valaská Dubová, 08.04.2024

Ing. Peter Pavlík