

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

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

Číslo objednávky: 20240198 z 07.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s prísl. Ružomberok m.č. Černová ul. Čutkovská s.č. 8106, hospodárskej budovy s.č. 8728 a pozemkov parc.č. C KN 13846/1, 13846/4, 13846/5, 13846/6, 13846/7 k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností a zaradenia do majetku mesta.

Počet strán (z toho príloh) : 52 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 15.02.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 07.02.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rodinného domu s prísl. Ružomberok m.č. Černová ul. Čutkovská s.č. 8106, hospodárskej budovy s.č. 8728 a pozemkov parc.č. C KN 13846/1, 13846/4, 13846/5, 13846/6, 13846/7 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností a zaradenie do majetku mesta.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a zamerania nehnuteľností 09.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti a stavby ohodnocujú:

Dátum vypracovania znaleckého posudku 15.02.2024

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Potvrdenia o veku stavieb vydané Mestom Ružomberok oddelením stavebnej správy z 08.06.2023, 18.12.2023, kópie.

5.2 Získané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva č. 4101, 17033 k.ú. Ružomberok zo dňa 14.02.2024, vytvorené cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok zo dňa 14.02.2024, vytvorená cez katastrálny portál aplikáciu ZBGIS.

Zameranie, zakreslenie a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaného rodinného domu s prísl.

Údaje užívateľa oceňovaných stavieb o veku stavebných úprav.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Použitie právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zákona č.65/2018 Z.z. a vyhlášky MS SR č.228/2018 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 73 4301 - Budovy na bývanie

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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) v platnom znení.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

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 Ústav súdneho inžinierstva Žilina, november 2010.

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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, ktoré by 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používa metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

Metóda porovnávania

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda

Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používa metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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.

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neoceňovať stavby na pozemkoch parc.č. C KN 13846/4, 13846/5, ktoré nie sú predmetom vlastníctva objednávateľa tohoto znaleckého posudku.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba oceňovaného rodinného domu a hospodárskej stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * k_{PD} \quad (€)$$

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH (€)

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pre objektivizáciu má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:**Polohová diferenciacia.**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * k_{PD}) \quad (€)$$

kde

M – počet merných jednotiek (výmera pozemku)

VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH_{MJ} €/m ²
a) Bratislava	
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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, chatových 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 diferenciacie 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} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

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 zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

k_R - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 4101, 17033 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4101

A. Majetková podstata:

		Stavby		
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
8106	13846/1	10	Rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 13846/1 pod stavbou s.č. 8106 je evidovaný na liste vlastníctva č. 17033.				
8728	13846/6	20	Hospodárska budova	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 13846/6 pod stavbou s.č. 8728 je evidovaný na liste vlastníctva č. 17033.				

Legenda

Druh stavby
10 Rodinný dom

Druh stavby
20 Iná budova

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Iné údaje: Bez zápisu

B. Vlastníci:

		Vlastník
Poradové číslo	Spoluvlastnícky podiel	
1	Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1
Titul nadobudnutia		

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

List vlastníctva č. 17033**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 13846/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8106 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13846/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4101.

parc.č. 13846/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8663 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13846/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1750.

parc.č. 13846/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8664 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13846/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1750.

parc.č. 13846/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8728 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13846/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4101.

parc.č. 13846/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1030 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 Pozemok, na ktorom je budova bez označenia súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

B. Vlastníci:**Vlastník**

Poradové číslo

Spoluvlastnícky podiel

1 Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737

1/1

Titul nadobudnutia

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 09.02.2024, za účasti užívateľa nehnuteľností pána Miloša Buchtu.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby čím nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Skutkový stav bol zistený fyzickým meraním znalcom a nákres pôdorysy rodinného domu a hospodárskej stavby tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných ani geodetických údajoch katastra. Oceňovaný rodinný dom a hospodárska stavba sú zakreslené v katastrálnej mape a spolu s pozemkami zapísané v listoch vlastníctva č. 4101, 17033 k.ú. Ružomberok.

Kópie listov vlastníctva a katastrálnej mapy sú v prílohe tohoto znaleckého posudku.

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

Rodinný dom s.č.8106 na parc. č. C KN 13846/1

Hospodárska stavba s.č.8728 na parc. č. C KN 13846/6

Vstupná bránka na parc. č. C KN 13846/7

Príslušenstvo na parc. č. C KN 13846/7

- vodovodná prípojka

- kanalizačná prípojka

- spevnená plocha - prístupový chodník
 - vonkajšie schodiská
- Pozemky parc. č. C KN 13846/1, 13846/4, 13846/5, 13846/6, 13846/7 k.ú. Ružomberok

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

Stavby s.č. 8663 na parc.č. C KN 13846/4, s.č. 8664 na parc.č. C KN 13846/5, ktoré nie sú predmetom prevodu a tým ani ocenenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

Technická hodnota /TH/ sa vypočíta zo vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€]$$

alebo

$$TH = VH - HO$$

TH - technická hodnota stavby (€)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (€)

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby (€)

Technický stav /TS/ sa vypočíta zo vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad (\%)$$

O- opotrebenie stavby (%)

Východisková hodnota /VH/ sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M * (RU * K_{cu} * kv * kzp * kvp * kk * kM) \quad [€]$$

M - počet merných jednotiek (m²)

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kv - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

kzp - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnoteného objektu

kvp - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

kk - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 8106 na parc.č. C KN 13846/1

POPIS STAVBY

Rodinný dom bol postavený na pozemku parc.č. C KN 13846/1 ako „Mestská horáreň“ ako samostatne stojaci, v mestskej časti mesta Ružomberok Černovej. Podľa údaju Mesta Ružomberok oddelenia stavebnej správy z 08.06.2023 bol daný do užívania pravdepodobne v roku 1933. Kópia potvrdenia je v prílohe toho posudku.

Osadený bol v zástavbe rodinných domov s príslušenstvom. Priamo prístupný je z miestnej komunikácie ul. Čutkovskej, kde boli zrealizované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia a elektrická sieť, na ktoré je stavba napojená. Dom je samostatne stojaci, pozostáva z čiastočného podzemného a nadzemného podlažia bez podkrovia. Orientácia domu je v smere na juh a severozápad.

Rodinný dom je zakreslený v katastrálnej mape a evidovaný v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok.

Osadený bol na svažitom pozemku s južnou expozíciou. Pozostáva z čiastočného podzemného podlažia a nadzemného podlažia, bez podkrovia. Pôdorysne je tvaru „L“.

Podzemné podlažie je prístupné priamym vstupom zo zadnej strany domu. Tvorené je kotoľňou.

Nadzemné podlažie je prístupné priamym vstupom z dvora i vonkajším schodiskom zo záhrady do chodby, dispozične boli zrealizované obývacia izba, spálieň, kuchyňa, komora a kúpeľňa s WC.

Dispozícia domu je zrejmä z nákresov podlaží v prílohe posudku. Nakoľko dom zodpovedá požadovaným znakom, oceňujem ho ako dom rodinný.

Základové pásy monolitické betónové, s lomovým kameňom, s vodorovnou hydroizoláciou. Obvodové nosné murivo v podzemnom podlaží betónové hr. 600 mm. Nadzemné podlažie murované z tehelných tvárnic hr. 500 mm. Vnútorne deliace priečky v nadzemnom podlaží z tehelného muriva nosné hr. 250 mm, deliace hr. 150 mm. Strop nad podzemným podlaží železobetónová monolitická doska. Nad nadzemným podlažím drevená trámová konštrukcia s doskovým záklopom. Krov sedlový so štítovými lomenicami, s pootočením hrebeňov o 90 stupňov, s pálenou ťažkou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy a dažďové žľaby z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky v dome vápenné štukové hladké. Vstupné dvere do domu po výmene plastové, vnútorné drevené rámové s výplňou. Okná po výmene v roku 2015 plastové s dvojsklom opatrené žalúziami. Okno v podzemnom podlaží oceľové jednoduché. Rozvody vody oceľové pozinkované, v podzemnom podlaží čiastočne plastové potrubie. Odkanalizovanie plastovým potrubím do kanalizačného zberača. Elektroinštalácia v dome 230/400 V s rozvádzačom zabudovaným pri vchode do nadzemného podlažia, v kotoľni 230 V s rozvádzačom. Podlahy v obytných miestnostiach a v kuchyni palubové. Dlažby vo vstupnej chodbe, komora a kotoľni cementový poter, v kúpeľni a WC cementové dlaždice.

Vykurovanie ústredné teplovodné so splyňovacím kotlom na tuhé palivá VIGAS. Rozvody k radiátorom sú oceľové, radiátory oceľové článkové. Ohrev teplej vody je z elektrického zásobníka, kombinovaný s ústredným vykurovaním. V kuchyni v nadzemnom podlaží je osadená kuchynská linka na báze dreva s elektrickým sklokeramickým sporákom, ktoré na svoje náklady zabezpečil prenajímateľ pán Buchta. Z uvedeného dôvodu nie sú predmetom ocenenia. Vnútorne vybavenia v kúpeľni oceľová smaltovaná vaňa, umývadlo keramické, WC misa keramická s hornou splachovacou nádržkou. Keramické obklady v kúpeľni výšky 1,358 m i vane a okolo umývadla a WC. Keramický obklad v kuchyni okolo linky výšky 1,358 m. Vodovodné batérie pákové i s sprchové.

Dom je v dobe obhliadky v užívaní nájomcom. Jeho stav zodpovedá použitým materiálom a konštrukciám i veku, primeranej údržbe počas životnosti. Výmena okien v nadzemnom podlaží v roku 2015, kotla v roku 2010, vane a umývadla s WC v roku 1960, kde bola zmenená i dispozičia s výmenou s komorou, čiastočne i výmena strešnej krytiny.

Výraznejšie je poškodenie strešnej krytiny, požadujúce urýchlené riešenie, aby sa predišlo k trvalému poškodeniu stavby.

Predpokladaná životnosť domu je s prihliadnutím ku konštrukčne masívnej stavbe, ako i predpokladanej budúcej údržbe stanovená na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. PP	1933	1,2*(3,565+4,549)	9,73	120/9,73=12,333
1. NP	1933	11,43*5,75+6,41*5,30	99,7	120/99,7=1,204

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené škridlové ťažké (vlnovky)	-	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	180
	14.3.c vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.5 cementové dlaždice – ekvivalent betónové dlaždice	-	130
	23.6 cementový poter	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovodné s rozvodmi bez ohľadu na materiál a radiátormi - oceľové	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
	Spolu	4005	6880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete		
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly (VIGAS) (1 ks)	335	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	Spolu	640	510

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4005 + 640 * 12,333)/30,1260$	394,95
1. NP	$(6880 + 510 * 1,204)/30,1260$	248,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1933	91	59	150	60,67	39,33
1. NP	1933	91	59	150	60,67	39,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1933		
Východisková hodnota	394,95 €/m ² *9,73 m ² *3,661*1,00	14 068,72
Technická hodnota	39,33% z 14 068,72	5 533,23
1. NP z roku 1933		
Východisková hodnota	248,76 €/m ² *99,70 m ² *3,661*1,00	90 797,82
Technická hodnota	39,33% z 90 797,82	35 710,78

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 068,72	5 533,23
1. nadzemné podlažie	90 797,82	35 710,78
Spolu	104 866,54	41 244,01

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska stavba s.č. 8728 - murovaná časť****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova bola postavená vo dvore rodinného domu na parc.č. C KN 13846/6 ako jednopodlažná zčásti murovaná stavba, v ľavej časti z drevenej trámovej konštrukcie s jednostranným obitím. Podľa údaju v potvrdení veku stavby Mesta Ružomberok oddelenia stavebnej správy z 18.12.2023 bola daná do užívania v roku 1933. Kópia potvrdenia je v prílohe tohoto znaleckého posudku. Z dôvodu dvoch rozdielnych konštrukcií sú ocenené samostatne.

Zakreslená je v katastrálnej mape a evidovaná v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok.

Dispozične pozostáva z murovanej maštálky a humna. Osadená bola na mierne svažitom pozemku. Základové pásy monolitické betónové s lomovým kameňom. Zvislé konštrukcie maštálky za použitia tehelných tvárnic hr. 300 mm, humno tehelné stĺpy 300/300 mm s drevenou výplňou. Strop nad maštálkou železobetónový, nad humnom drevený trámový so záklopom. Krov drevený sedlový so štítovými lomenicami a vikierom. Krytina pálená jednoduchá. Klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody z pozinkovaného plechu. Fasáda i vnútorné omietky vápenocementové hrubé. Dvere a vráta drevené zvlakové. Podlahy v maštálke drevené (dyliny), v humne hĺna. Elektroinštalácia 230 V. Pri rôznych konštrukciách je uvažovaná prevažná časť konštrukcií.

Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k použitým materiálom a konštrukciám i stavu v dobe obhliadky 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1933	2,95*9,53	28,11	18/28,11=0,640

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, hrúbky nad 15 do 30 cm, časť tehelnej stĺpy s výplňou	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom, časť železobetón	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, časť hlina	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3920 + 145 * 0,640)/30,1260$	133,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1933	91	29	120	75,83	24,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,20 \text{ €/m}^2 * 28,11 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	13 707,71
Technická hodnota	24,17% z 13 707,71	3 313,15

2.2.2 Hospodárska stavba s.č. 8728 - drevená časť**POPIS STAVBY**

Hospodárska budova bola postavená vo dvore rodinného domu na parc.č. C KN 13846/6 ako jednopodlažná stavba, v ľavej časti z drevenej trámovej konštrukcie s jednostranným obitím. Podľa údajov v potvrdení veku stavby Mesta Ružomberok oddelenia stavebnej správy z 18.12.2023 bola daná do užívania v roku 1933. Kópia potvrdenia je v prílohe tohoto znaleckého posudku. Z dôvodu dvoch rozdielnych konštrukcií sú ocenené samostatne.

Zakreslená je v katastrálnej mape a evidovaná v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok.

Dispozične pozostáva zo skladu paliva a pôvodných chlievov. Osadená bola na mierne svažitom pozemku. Základové pásy monolitické betónové s lomovým kameňom. Zvislé konštrukcie za použitia drevenej trámovej konštrukcie s jednostranným obitím doskami. Strop drevený trámový so záklopom. Krov drevený sedlový. Krytina a klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody z pozinkovaného plechu. Dvere drevené zvlakové. Podlahy hlina.

Ide o jednoduchú vekom amortizovanú stavbu, s predpokladanou životnosťou s prihliadnutím k použitému materiálom a konštrukciám i stavu v dobe obhliadky 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1933	2,95*9,53	28,11	18/28,11=0,640

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
	Spolu	2985

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2985 + 0 * 0,640)/30,1260$	99,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1933	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$99,08 \text{ €/m}^2 * 28,11 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	10 196,39
Technická hodnota	$9,00\% \text{ z } 10 196,39$	917,68

2.2.3 Vstupná bránka na parc.č. C KN 13846/7

Vstupná bránka od miestnej komunikácie na parc.č. C KN 13846/7 bola podľa údaju užívateľa zrealizovaná v roku 2000. Bránka šírky 1,05 m, výšky 1,50 m z ocelevej rúrkovej konštrukcie zvarenej do rámov, výplň oceľová. Nosné stĺpiky oceľové rúrkové. Na spodnej časti je badateľná začínajúca korózia. Opatrená bola farebným náterom.

Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k veku a stavu v dobe obhliadky 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s výplňou z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupná bránka na parc.č. C KN 13846/7	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,00$	472,71
Technická hodnota	40,00 % z 472,71 €	189,08

2.2.4 Vodovodná prípojka na parc.č. C KN 13846/7

Vodovodná prípojka z vodovodného rádu vedeného miestnou komunikáciou ul. Čutkovská bola zrealizovaná spoločne s rodinným domom v roku 1933. Vedená bola súbežne s južnou stenou rodinného domu pozemkom parc.č. C KN 13846/7, so vstupom do kotolne v podzemnom podlaží rodinného domu, kde je osadený vodomer. Použité bolo oceľové potrubie DN 25 mm. V dobe obhliadky je v užívaní.

Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k použitému materiálu a veku 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č. C KN 13846/7	1933	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	1 773,89
Technická hodnota	$9,00 \% \text{ z } 1 773,89 \text{ €}$	159,65

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z rodinného domu do kanalizačného zberača v miestnej komunikácii ul. Čutkovskej bola podľa údaju užívateľa novozrealizovaná spoločne s kanalizačným zberačom v roku 2000. Použité bolo PVC potrubie DN 150 mm. V dobe obhliadky je v užívaní. Trasa prípojky je zakreslená v situácii stavby domu v prílohe posudku.

Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k použitému materiálu 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2000	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	914,31
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 914,31 \text{ €}$	640,02

2.2.6 Spevnená plocha - prístupový chodník

Spevnená plocha umožňujúca prístup do nadzemného podlažia rodinného domu bola vybudovaná spoločne so stavbou domu v roku 1933, ako monolitická betónová hr. 150 mm. V dobe obhliadky je v užívaní bez výrazných vplyvov zvýšeného opotrebenia.

Predpokladaná životnosť je spoločná s predpokladanou životnosťou rodinného domu 150 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,17*5,30+1,08*2,25+0,81*6,83 = 14,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - prístupový chodník	1933	91	59	150	60,67	39,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,00$	567,65
Technická hodnota	$39,33 \% \text{ z } 567,65 \text{ €}$	223,26

2.2.7 Vonkajšie schodiská

Vonkajšie schody boli vybudované spoločne so stavbou rodinného domu v roku 1933. Zrealizované boli ako monolitické na železobetónovej doske. V časti sú prekryté konštrukciou krovu rodinného domu. V dobe obhliadky sú v užívaní. Zakreslené sú v pôdoryse rodinného domu v prílohe tohoto posudku. Predpokladaná životnosť je spoločná s predpokladanou životnosťou rodinného domu 150 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,17*13+1,08*4 = 19,53$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodiská	1933	91	59	150	60,67	39,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,53 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,00$	1 293,42
Technická hodnota	$39,33 \% \text{ z } 1\,293,42 \text{ €}$	508,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 8106 na parc.č. C KN 13846/1	104 866,54	41 244,01
Hospodárska stavba s.č. 8728 - murovaná časť	13 707,71	3 313,15
Hospodárska stavba s.č. 8728 - drevená časť	10 196,39	917,68
Vstupná bránka na parc.č. C KN 13846/7	472,71	189,08
Vodovodná prípojka na parc.č. C KN 13846/7	1 773,89	159,65
Kanalizačná prípojka	914,31	640,02
Spevnená plocha - prístupový chodník	567,65	223,26
Vonkajšie schodiská	1 293,42	508,70
Celkom:	133 792,62	47 195,55

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná v súlade s vyhl. 213/2017 Z.z. metódou polohovej diferenciácie.

Oceňované pozemky sa nachádzajú na západnom okraji v m.č. mesta Ružomberok Černovej, v lokalite zástavby stavieb rodinných domov s príslušenstvom, v blízkosti miestnej komunikácie ul. Čutkovskej. V mieste sú vybudované verejné inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plynovod a el. sieť), na ktoré je stavba rodinného domu okrem plynovodu napojená. Pozemky sú značne svažité s východnou expozíciou. Dopravné spojenie je možné autobusovou i MHD dopravou. Mesto Ružomberok je okresným mestom s vybudovanou občianskou vybavenosťou, vrátane vysokej školy. V m.č. sa nachádzajú stavby materskej školy, reštauračné a obchodné zariadenia, futbalové ihrisko, kostol a pod.

Stanovená VŠH pozemkov je s prihliadnutím na **tvar, polohu a výmery primeranou**, pri prevode pre požadovaný účel ich budúceho využitia, v danej lokalite, v dobe vypracovania znaleckého posudku.

Pri ocenení pozemkov uplatňujem úpravy z dôvodu vybavenosti verejnými inžinierskymi sieťami, ako i polohou pozemkov vo vzťahu k centru m.č. a okresného mesta a dopravným možnostiam.

Stanovená bola v súlade s Prílohou č.8 verzie č. 13 AKT MsZ Ružomberok č. 0001 pri predaji pozemkov podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí.

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku (€/m²)

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku (€/m²)

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient reduktujúcich faktorov

3.2.1.1.1 List vlastníctva č. 17033

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
13846/1	zastavané plochy a nádvoria	101	101,00	1/1	101,00
13846/4	zastavané plochy a nádvoria	34	34,00	1/1	34,00

13846/5	zastavané plochy a nádvoría	19	19,00	1/1	19,00
13846/6	zastavané plochy a nádvoría	92	92,00	1/1	92,00
13846/7	zastavané plochy a nádvoría	1030	1030,00	1/1	1030,00
Spolu výmera					1 276,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov Mestská časť okresného mesta Ružomberok	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy MHD zo zástavky v pešej dostupnosti	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území Obytná poloha	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť Možnosť napojenia na verejné siete – vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	13,98 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 1 276,00 \text{ m}^2 * 13,98 \text{ €/m}^2$	17 838,48 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 13846/1	1 411,98
parcela č. 13846/4	475,32
parcela č. 13846/5	265,62
parcela č. 13846/6	1 286,16
parcela č. 13846/7	14 399,40
Spolu	17 838,48

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 606/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok č. 626/2007 a č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.02.2024, 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:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 48 045,07 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 17 838,48 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 8106 na parc.č. C KN 13846/1	41 986,40
Hospodárska stavba s.č. 8728 - murovaná časť	3 372,79
Hospodárska stavba s.č. 8728 - drevená časť	934,20
Vstupná bránka na parc.č. C KN 13846/7	192,48
Vodovodná prípojka na parc.č. C KN 13846/7	162,52
Kanalizačná prípojka	651,54
Spevnená plocha - prístupový chodník	227,28
Vonkajšie schodiská	517,86
Pozemky	
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 13846/1 (101 m ²)	1 411,98
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 13846/4 (34 m ²)	475,32
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 13846/5 (19 m ²)	265,62
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 13846/6 (92 m ²)	1 286,16
List vlastníctva č. 17033 - parc. č. 13846/7 (1 030 m ²)	14 399,40
Spolu VŠH	65 883,55
Zaokrúhlená VŠH spolu	65 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 65 900,00 €

Slovom: Šesťdesiatpäťtisícdeväťsto Eur

Valaská Dubová, 15.02.2024



Ing. Peter Pavlík