

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: 20241698 z 03.10.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty obytného domu s prísl. Ružomberok ul. J. Jančeka s.č. 357,
orient. č. 34 a pozemkov parc.č. C KN 5908, parc.č. E KN 9-3954 k.ú. Ružomberok, pre účel
prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 39 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 18.10.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 03.10.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby obytného domu s prísl. Ružomberok ul. J. Jančeka s.č. 357, orient. č. 34 a pozemkov parc.č. C KN 5908, parc.č. E KN 9-3954 k.ú. Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a zamerania nehnuteľností 11.10.2024

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

Dátum vypracovania znaleckého posudku 18.10.2024

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Potvrdenie o veku stavby Mestského úradu Ružomberok Oddelenia služieb občanom/verejnosti z 03.10.2024, originál.

Evidenčná karta hmotného a nehmotného investičného majetku, kópia.

5.2 Získané znalcom :

Výpisy z katastrov nehnuteľností z listov vlastníctva č. 4101, 17033 k.ú. Ružomberok zo dňa 18.10.2024, vytvorené cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 5908 k.ú. Ružomberok zo dňa 18.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál aplikáciu MAPKA.

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

6. Použitý právny predpis:

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

7. Použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch 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, tlmočníkoch 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 Zákona č. 46/2024 Z. z. 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 neprímeranou 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 2. štvrťrok 2024.

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 technologické stavby Mestských lesov spol. s r.o. na pozemku parc.č. C KN 5908.

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 obytného domu nie je schopná 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 stavby.

Metóda polohovej diferenciacie.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

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

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

$$V\check{S}H_{MJ} = VHMJ * k_{PD} \quad [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_M – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _M €/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

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

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 zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

k_R - koeficient redukujúcich 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 2. štvrťrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti 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:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape parc.č. 5908 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m²

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku	parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
357		5908	9	Obytný dom	1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Vlastník

Poradové číslo

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

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia: Na oceňované nehnuteľnosti nevyznačený

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Bez zápisu.

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

List vlastníctva č. 17033

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
parc.č. 3954 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m²

Legenda

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

Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie
9 Pred THM a VKM

B. Vlastníci:

	Vlastník	Spoluovlastnícky podiel
Poradové číslo		
1 Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737		1/1
Titul nadobudnutia: Na oceňované nehnuteľnosti nevyznačený		
Iné údaje: Bez zápisu.		
Poznámky: Bez zápisu.		

C. Ťarchy:

Bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 11.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby, čím nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.
Skutkový stav bol zistený meraním znalcom a nákresy pôdorysov a rez 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 obytný dom je zakreslený v katastrálnej mape a spolu s pozemkami zapísaný 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:

Obytný dom s prísl. s.č. 357, orient. č. 34 na parc. č. C KN 5908
Príslušenstvo na parc. č. C KN 5908, E KN 3954
- kanalizačná prípojka
- spevnená plocha
Pozemky parc. č. C KN 5908, E KN 3954 k.ú. Ružomberok

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

Vodomerná šachta, vodovodná a NN prípojka na pozemku parc.č. E KN 1-30415/301, ul. J. Jančeka, ktorá nie je predmetom prevodu.
Technologické stavby Mestských lesov spol. s r.o. na pozemku parc.č. C KN 5908.
Oplotenie areálu stavby zrealizované nájomcom Mestské lesy spol. s.r.o. Ružomberok.

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:

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

M - počet merných jednotiek (m²)

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kv - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnoteného objektu

k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

kk - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Obytný dom s.č. 357 na parc.č. C KN 5908

POPIS STAVBY

Obytný dom s.č. 357 bol postavený na pozemku parc.č. C KN 5908 v k.ú. Ružomberok, v zástavbe bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti. Prístupný je z ul. J. Jančeka, kde boli vybudované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, plynovod, telefón a tepelné rozvody z centrálného zdroja mesta, na ktoré je okrem plynovodu stavba napojená.

Pôdorysne je obdĺžnikového tvaru, s pristavaným vstupom. Pozostáva z čiastočného podzemného a dvoch nadzemných podlaží s čiastočným výlezom v podkroví. Dispozícia podlaží je zrejmá z nákrsov pôdorysov a rezu stavby v prílohe tohto znaleckého posudku. Výmery, ktoré nebolo možné fyzicky zmerať (výška krovu) boli použité s prihliadnutím na ich tvar podľa obdobných stavieb oceňovaných znalcom.

Stavba bola údajom v potvrdení o veku stavby vydaného Mestským úradom Ružomberok z 03.10.2024 postavená v roku 1950 stavebníkom Československé stavebné závody, n.p. (neskôr Pozemné stavby š.p. Žilina závod HSV 5 Ružomberok. Potvrdenie tvorí prílohu tohto posudku.

V dobe obhliadky je v užívaní ako administratívnoprevádzková stavba v užívaní Mestských lesov spol. s r.o. Ružomberok.

Stavba je zakreslená v katastrálnej mape a evidovaná na liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok.

Stavebnotechnický popis:

Stavba bola založená na monolitických železobetónových základových pásoch, s predpokladanou hĺbkou založenia 1,20 m, podzemné podlažie v hĺbke cca 3,0 m. Na základoch, opatrených hydroizoláciou, bola zrealizovaná monolitická betónová doska vystužená zvarovanou sieťovinou. Zvislé konštrukcie podzemného podlažia monolitické železobetónové hr. 500 mm. Nadzemné podlažia z tehelného muríva hr. 450 mm, ukončené monolitickým železobetónovým vencom, spoločne so stropnými železobetónovými doskami. Strešný výlez murovaný z tehelného muríva hr. 300 mm. Konštrukcia krovu nízky sedlový, nad výlezom plochý. Pôvodná krytina pozinkovaný plech, nad výlezom po poškodení (viď foto s odpadnutou omietkou) nahradený PVC fóliou. Stavba má na štítových stranách atiky a z obidvoch strán je opatrená zábradlím. Klampiarske konštrukcie, žľaby a zvody i parapety v nadzemnom podlaží z pozinkovaného plechu. Zabudovaný bol bleskozvod. Úprava fasády vápenno cementovou štukovou zdrsnenou omietkou s farebnou úpravou. **Južná stena stavby bola opatrená tepelnoizolačným obkladom polystyrénom hr. 50 mm, so silikátovou farebnou stierkovou omietkou. Tieto práce a dodávky zrealizoval na svoje náklady nájomca Mestské lesy. Z uvedeného dôvodu nie sú predmetom ocenenia v tomto znaleckom posudku** (viď vyčíslenie nákladov v prílohe posudku). Vnútorne schodisko do podzemného podlažia monolitické železobetónové, s povrchovou úpravou cementovým poterom. Schodisko do nadzemného podlažia a podkrovia monolitické železobetónové, s povrchovou úpravou PVC. Kominové telesá murované tehelné. Pôvodné hliníkové okná v nadzemnom podlaží boli opatrené hliníkovými mrežami. Okná v II. nadzemnom podlaží boli nahradené plastovými s dvojsklom a plastovými parapetmi. Vstupné dvere, dvere na balkón a výlez v podkroví plastové, vnútorné zmiešané drevené hladké i dyhované. Vráta oceľové otváracie. Vykurovanie ústredné teplovodné s oceľovými registrami v I. NP a oceľovými atypickými radiátormi v II. NP. Zdroj tepla výmenníková stanica v I.NP. V priestore rozrábky bol zabudovaný elektrický zásobníkový ohrievač o objeme 80 litrov. Rozvod teplej a studenej vody oceľovým potrubím, odkanalizované v celej stavbe plastovým potrubím, zvody liatinové potrubia. Sociálne priestory boli zrealizované v I. NP - WC s keramikou typovou misou a murovanou sprchou. Osadený je smaltovaný sporák na tuhé palivá a keramické typové umývadlo s rozvodom len studenej vody. V priestore rozrábky je zabudovaný nerezový drez s pákovou batériou a prietokový ohrievač TUV. V sociálnom priestore v II. NP boli zrealizované 2* WC muži, ženy, s keramickými misami typ kombi, 2* keramické umývadlá s pákovou batériou a prietokový ohrievač TUV. Elektroinštalácia v I. NP 230/400 V, v II. NP 230 V, s rozvádzačom zabudovaným vo vstupnej chodbe v I. NP. Dlažby v I. NP v garážach a sklade cementový poter, ostatné cementové dlaždice, časť keramické dlažby. V II. NP v kanceláriách, chodbe a v kuchynke veľkoplošné vlysové, v sociálke keramická dlažba. Keramické obklady boli zrealizované v I.NP v sprche výšky 1,950 m, v priestore rozrábky okolo umývadiel. V II. NP keramické obklady vo WC 2* výšky 2,320 m a v umyvárke okolo umývadiel. V stavbe boli nájomcom zrealizované slaboprúdové rozvody s elektrickým vrátnikom, elektrickým zabezpečením stavby.

Stav stavby v dobe obhliadky zodpovedá použitým materiálom a konštrukciám ako i veku, bez zjavných znakov poškodenia prvkov dlhodobej životnosti.

Predpokladanú životnosť stavby je s prihliadnutím k použitým materiálom a konštrukciám, veku a stavu v dobe obhliadky 150 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Obstavaný priestor je vypočítaný v súlade s STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov, na stav stavby v dobe obhliadky, podľa vzťahu:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_d \quad (\text{m}^3) \text{ kde:}$$

O_p - obstavaný priestor celkom

O_z - obstavaný priestor základov

O_s - obstavaný priestor spodnej stavby

O_v - obstavaný priestor vrchnej stavby

O_d - obstavaný priestor ostatný

Pre výpočet obstavaného priestoru základov volím „zrovnanú hrúbku základov“ s prihliadnutím na spôsob založenia stavby 0,40 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_z = 10,90 \cdot 16,15 \cdot 0,4$	70,41
Spodná stavba	
$O_s = ((4,40 \cdot 3,0) + (1,70 \cdot 4,50) + (0,95 \cdot 2,42) + (0,90 \cdot 2,95)) \cdot 2,50$	64,51
Vrchná stavba	
$O_v = ((10,90 \cdot 16,15) + (0,62 \cdot 3,22)) \cdot 7,0$	1 246,22
Zastrešenie	
$10,90 \cdot 0,50 / 2 \cdot 15,15 - (5,46 \cdot 2,87)$	25,61
Ostatné	
atika $0,60 \cdot 10,90 \cdot 2 \cdot 0,50$	6,54
strešný výlez $2,87 \cdot 5,46 \cdot 2,20$	34,47
Obstavaný priestor stavby celkom	1 447,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$4,40 \cdot 3,0 + 1,70 \cdot 4,50 + 0,95 \cdot 2,42 + 0,90 \cdot 2,95$	25,8		2,50	2,5
Nadzemné	1	$((10,90 \cdot 16,15) + (0,62 \cdot 3,22))$	178,03	Repr. 3,50		3,5
Nadzemné	2	$((10,90 \cdot 16,15) + (0,62 \cdot 3,22))$	178,03	Repr. 3,50		3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(178,03 + 178,03) / 2 = 178,03 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(25,8 * 2,5 + 178,03 * 3,5 + 178,03 * 3,5) / (25,8 + 178,03 + 178,03) = 3,43 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 178,03) = 1,0548$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,43) = 0,9122$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Pri stanovení koeficientu vybavenosti boli porovnané rozdiely medzi hodnotenou a porovnávanou stavbou z pohľadu použitých materiálov a konštrukcií, ako i vybavenia stavby, z pohľadu % zastúpenia, resp. pri absencii prvkov, konštrukcií a vybavenia znížením stavu.

Pri zatriedení stavby sú konštrukcie a vybavenia, ktoré sa na stavbe nenachádzajú zatriedené stavom „0“, u ostatných konštrukcií a vybavení podľa ich rozsahu a cenového podielu na oceňovanej stavbe.

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,20	9,60	8,36
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	17,77
3	Stropy	9,00	1,20	10,80	9,41
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,10
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,40
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,80	3,60	3,14
10	Schody	3,00	1,10	3,30	2,87
11	Dvere	3,00	1,80	5,40	4,70
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,23
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,61
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,18
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,23
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,61
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,61
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,40	4,20	3,66
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,27
Spolu		100,00		114,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 114,80 / 100 = 1,1480$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 93,01 €/m^3 * 3,780 * 1,1480 * 1,0548 * 0,9122 * 0,939 * 1,00$
 $VH = 364,6608 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom s.č. 357 na parc.č. C KN 5908	1950	74	76	150	49,33	50,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$364,6608 €/m^3 * 1447,76 m^3$	527 941,32
Technická hodnota	$50,67 \% z 527 941,32 €$	267 507,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z obytného domu do žumpy vo dvore susedného domu bola zrealizovaná spoločne so stavbou domu v roku 1950, na parc.č. C KN 5908. Použité bolo liatinové potrubie DN 150 mm, ekvivalent kameninové. V dobe obhliadky je v užívaní.

Predpokladaná trasa prípojky z dôvodu jej fyzickej nemožnosti zistenia je zakreslená v situácii stavby v prílohe posudku. Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k použitému materiálu spoločná s predpokladanou životnosťou hlavnej stavby 150 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 €/bm$
 Počet merných jednotiek: 10,80 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 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	1950	74	76	150	49,33	50,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	1 246,76
Technická hodnota	$50,67 \% \text{ z } 1\,246,76 \text{ €}$	631,73

2.2.2 Spevnená plocha na parc.č. E KN 3954

Spevnená plocha - prístup z miestnej komunikácie ul. J. Jančeka do stavby obytného domu a dvora, bola vybudovaná po prevzatí stavby do majetku Mesta Ružomberok, v roku 1995. Použitá bola prefabrikovaná betónová zámková dlažba kladená na kamenný podsyp. V dobe obhliadky je v užívaní bez výrazných vplyvov zvýšeného opotrebenia.

Predpokladaná životnosť je 60 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
 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 [%]
Spevnená plocha na parc.č. E KN 3954	1995	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	1 932,90
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 1\,932,90 \text{ €}$	998,73

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obytný dom s.č. 357 na parc.č. C KN 5908	527 941,32	267 507,87
Kanalizačná prípojka	1 246,76	631,73
Spevnená plocha na parc.č. E KN 3954	1 932,90	998,73
Celkom:	531 120,98	269 138,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná stavba obytného domu s.č. 357 na parc.č. C KN 5908 sa nachádza v k.ú. mesta Ružomberok na ul. J. Jančeka, z ktorej je priamo prístupná. Nachádza sa v okrajovej južnej časti centra mesta v zástavbe rodinných, obytných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti – základná a materská škola, hasičská stanica, stavba Povodia Váhu, vojenská nemocnica, obchody a služby.

Osadená bola na rovinatom pozemku. V lokalite sú vybudované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť, telefón, tepelné rozvody z CZT Ružomberok. Dopravné možnosti sú MHD dopravou (pešia dostupnosť v tesnej blízkosti zástavky), taxi.

Mesto Ružomberok je okresným mestom s kompletnou občianskou vybavenosťou, vrátane univerzity.

Stanovená VŠH stavby je reálna v danej lokalite mesta, v dobe vypracovania znaleckého posudku.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je v dobe obhliadky v trvalom užívaní ako administratívna, v I. nadzemnom a v podzemnom podlaží ako polyfunkčné zázemie k zabezpečeniu starostlivosti o mestské lesy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danom prípade neboli zistené žiadne riziká – ťarchy, záložné práva, ktoré by obmedzovali jej využívanie.

V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta sa v danej lokalite nepredpokladajú žiadne negatívne zmeny.

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**Všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

$$VŠHS = TH * K_{PD}$$

VŠHS – všeobecná hodnota stavieb (€)

TH – technická hodnota stavieb (€)

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

(z tabuľky č. 7 publikácie Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, 2001), upravený z dôvodu záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite, polohou stavby v okresnom meste Ružomberok, vybavenosťou inžinierskymi sieťami a pod.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha V _I	Výsledok K _{PD1} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dom s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením	II.	1,200	10	12,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý pozemok	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, tepelné rozvody z centrálného zdroja	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, nemocnica, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodný tok, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,32
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	205,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 205,98 / 180$	1,144
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 269\,138,33 \text{ €} * 1,144$	307 894,25 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

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

Oceňované rovinaté pozemky parc.č. C KN 5908, parc.č. E KN 3954 k.ú. Ružomberok, sa nachádzajú na južnom okraji centra mesta, na ul. J. Jančeka, z ktorej sú priamo prístupné. Pozemok parc.č. C KN 5908 je v časti zastavaný stavbou obytného domu s.č. 357. Nachádzajú sa v okrajovej južnej časti centra mesta v zástavbe rodinných, obytných domov s príslušenstvom a stavieb občianskej vybavenosti – základná a materská škola, hasičská stanica, stavba Povodia Váhu, vojenská nemocnica, obchody a služby.

V lokalite sú vybudované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická sieť, telefón, tepelné rozvody z CZT Ružomberok. Dopravné možnosti sú MHD dopravou (pešia dostupnosť v tesnej blízkosti zástavky), taxi.

Pri ocenení pozemku v súlade s ustanovením vyhl. uplatňujem východiskovú hodnotu z okresného mesta Ružomberok, s úpravou hodnoty z dôvodov polohy voči centru mesta, vybavenosťou inžinierskych sietí a zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov v lokalite.

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

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)

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

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_t - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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. rodinné a 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 (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

3.2.1.1.1 List vlastníctva č. 4101 - čiastočný

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5908	zastavané plochy a nádvoria	405	405,00	1/1	405,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	50,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 405,00 \text{ m}^2 * 50,20 \text{ €/m}^2$	20 331,00 €

3.2.1.1.2 List vlastníctva č. 17033 - čiastočný

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3954	zastavané plochy a nádvoria	35	35,00	1/1	35,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,0400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	50,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 35,00 \text{ m}^2 * 50,20 \text{ €/m}^2$	1 757,00 €

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 vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18.10.2024, 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: 307 894,25 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 22 088,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obytný dom s.č. 357 na parc.č. C KN 5908	306 029,00
Kanalizačná prípojka	722,70
Spevnená plocha na parc.č. E KN 3954	1 142,55
Pozemky	
List vlastníctva č. 4101 - čiastočný - parc. č. 5908 (405 m ²)	20 331,00
List vlastníctva č. 17033 - čiastočný - parc. č. 3954 (35 m ²)	1 757,00
Spolu VŠH	329 982,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	330 000,00

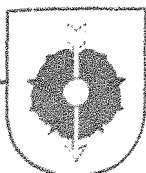
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 330 000,00 €
Slovom: Tristotridsaťtisíc Eur

Valaská Dubová, 18.10.2024

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- čiastočné listy vlastníctva č. 4101, 17033 k.ú. Ružomberok z 18.10.2024 z portálu katastra nehnuteľností
- kópia z katastrálnej mapy parc.č. C KN 5908 k.ú. Ružomberok z 18.10.2024 z portálu katastra nehnuteľností aplikácie MAPKA
- pôdorysy a rez stavby obytného domu s.č. 357
- potvrdenie o veku stavby Mestského úradu Ružomberok z 03.10.2024
- evidenčná karta hmotného a nehmotného investičného majetku Mesta Ružomberok
- situácia obytného domu s.č. 357
- fotodokumentácia obytného domu s.č. 357 s príslušenstvom
- náklady vynaložené firmou Mestské lesy Ružomberok do oceňovanej stavby



Objednávka č. 20241698

Odberateľ: Mesto Ružomberok

Nám. A. Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

IČO: 00315737
DIČ: 2021339265

IČ DPH:

Dodávateľ: Ing. Peter Pavlík

Valaská Dubová 69/69
034 96 Valaská Dubová

IČO:

IČ DPH:

Spôsob platby: Banka

Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK59 0900 0000 0050 7009 1844

Dátum dodania: Spôsob dopravy:

Miesto určenia: MsÚ Ružomberok

Dátum vystavenia: 03.10.2024

Vybavuje: Mgr. Michaela Buková

Telefón: Fax:

E-mail: lukova@ruzomberok.sk

Ponuka zo dňa: 03.10.2024 číslo:

Predmet objednávky: služba

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to konkrétne:

- parc. č. CKN 5908, druh pozemku zast. plocha a nádvorie, o výmere 405 m²,
- stavba súp. č. 357, popis stavby obytný dom (budova Mestských lesov).

nehnutelnosti zapísané na LV 4101, k.ú. Ružomberok, lokalita J.Jančeka

a o ocenenie:

- pozemku EKN 9-3954 - pozemok zapísaný na LV 17033 o výmere 35 m², ktorý je tiež súčasťou týchto nehnuteľností.

účel: prevod týchto nehnuteľností

počet vyhotovení: 3 ks

P.č.	Názov	Množ.	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to konkrétne: - parc. č. CKN 5908, druh pozemku zast. plocha a nádvorie, o výmere 405 m ² , - stavba súp. č. 357, popis stavby obytný dom (budova Mestských lesov). nehnutelnosti zapísané na LV 4101, k.ú. Ružomberok, lokalita J.Jančeka a o ocenenie: - pozemku EKN 9-3954 - pozemok zapísaný na LV 17033 o výmere 35 m ² , ktorý je tiež súčasťou týchto nehnuteľností. účel: prevod týchto nehnuteľností počet vyhotovení: 3 ks Rozpočtová klasifikácia: 41 0111 63701108	1	ks	385.0000	385.00

Spolu s DPH

385.00

JUDr. Katarína Šimanská
vedúca oddelenia právnych služieb

Pečiatka a podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 18.10.2024
Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 8:06:29
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5908	405	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
357	5908	9	Obytný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR, IČO: 315737	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 18.10.2024
Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 8:19:19
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 17033 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3954	35	Zastavaná plocha a nádvorie	9	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

9 Pred THM a VKM

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

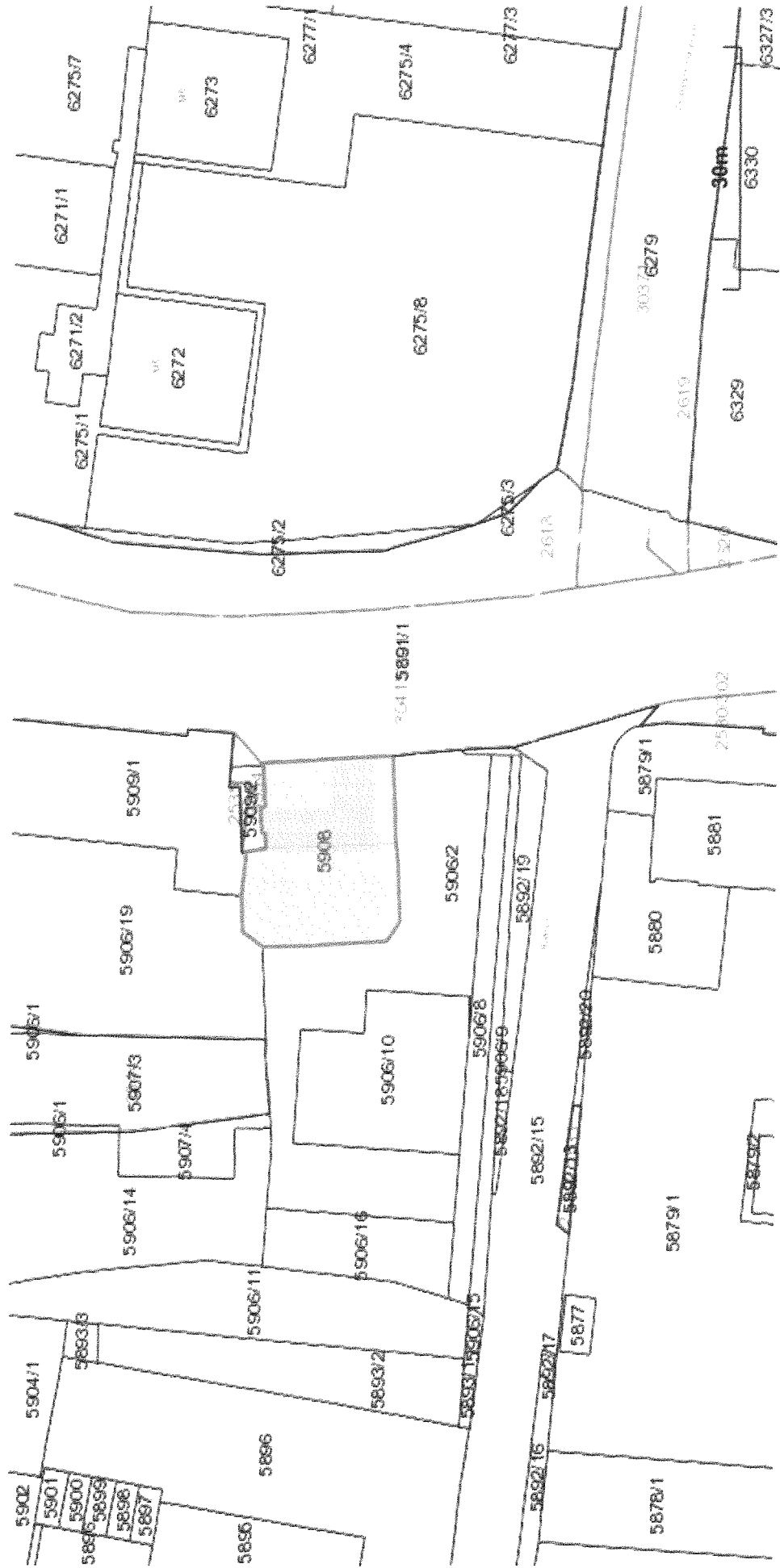
Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Mesto Ružomberok, Mámeštie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737	1/1

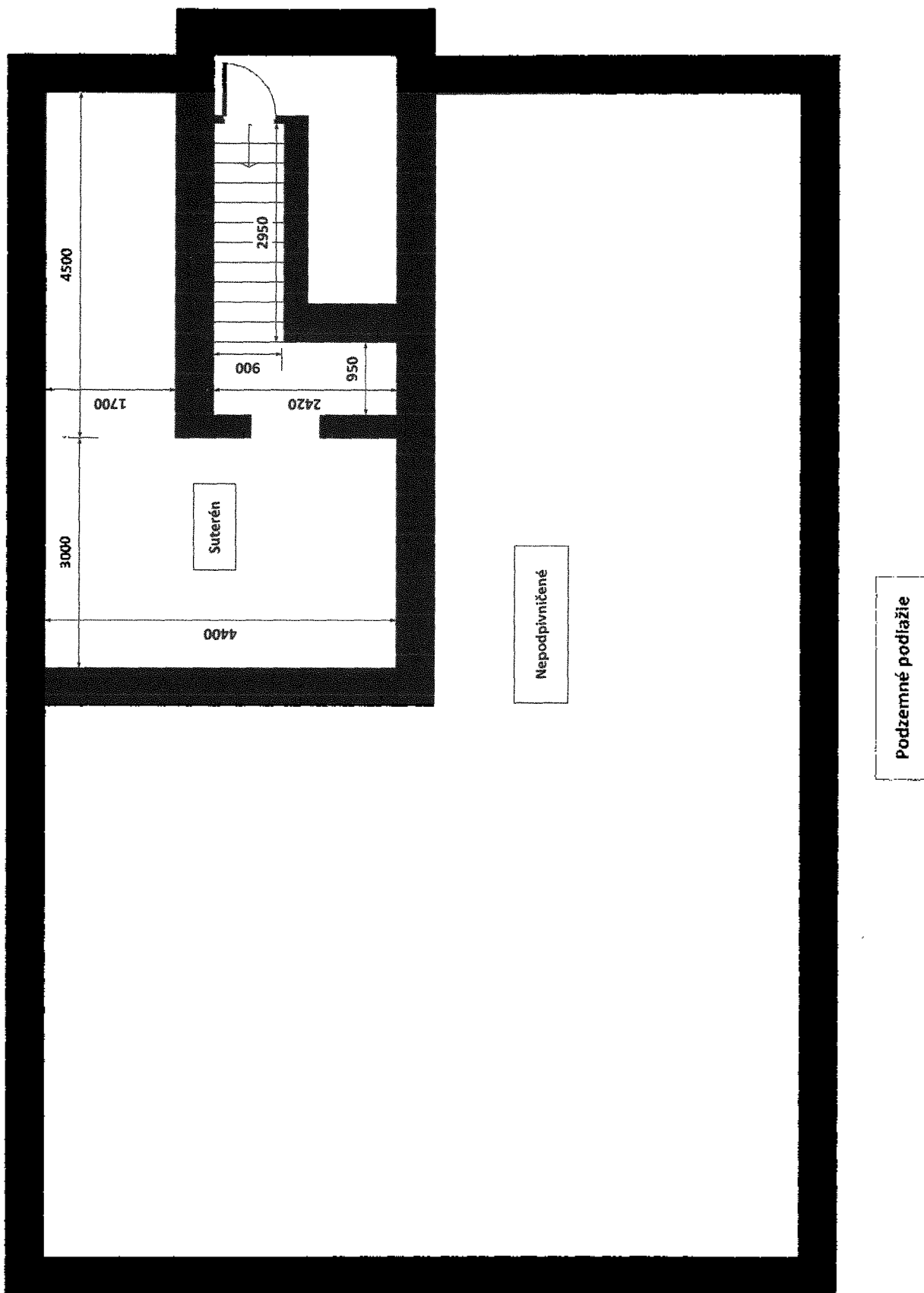
Parcela registra C, 5908

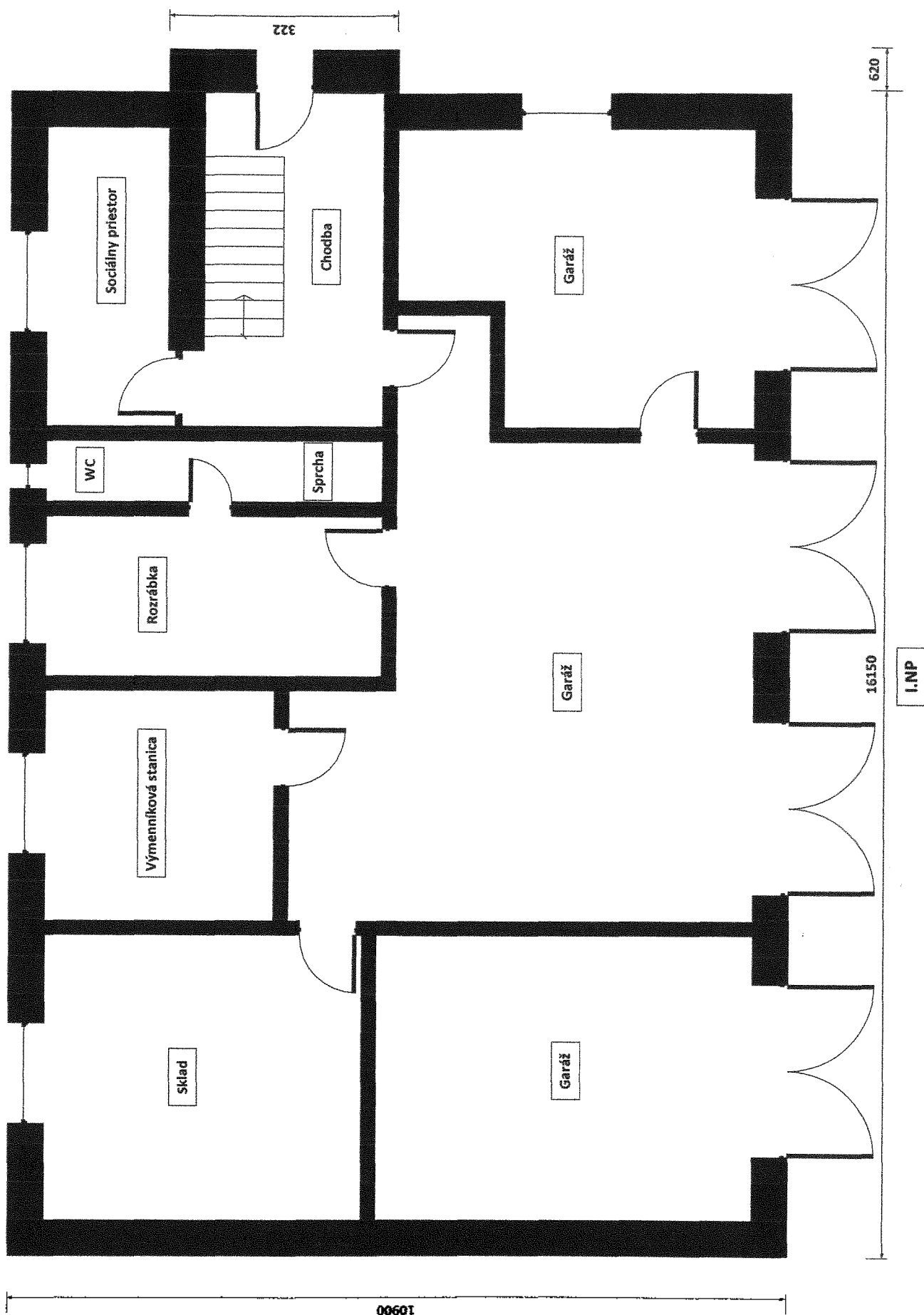
Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok

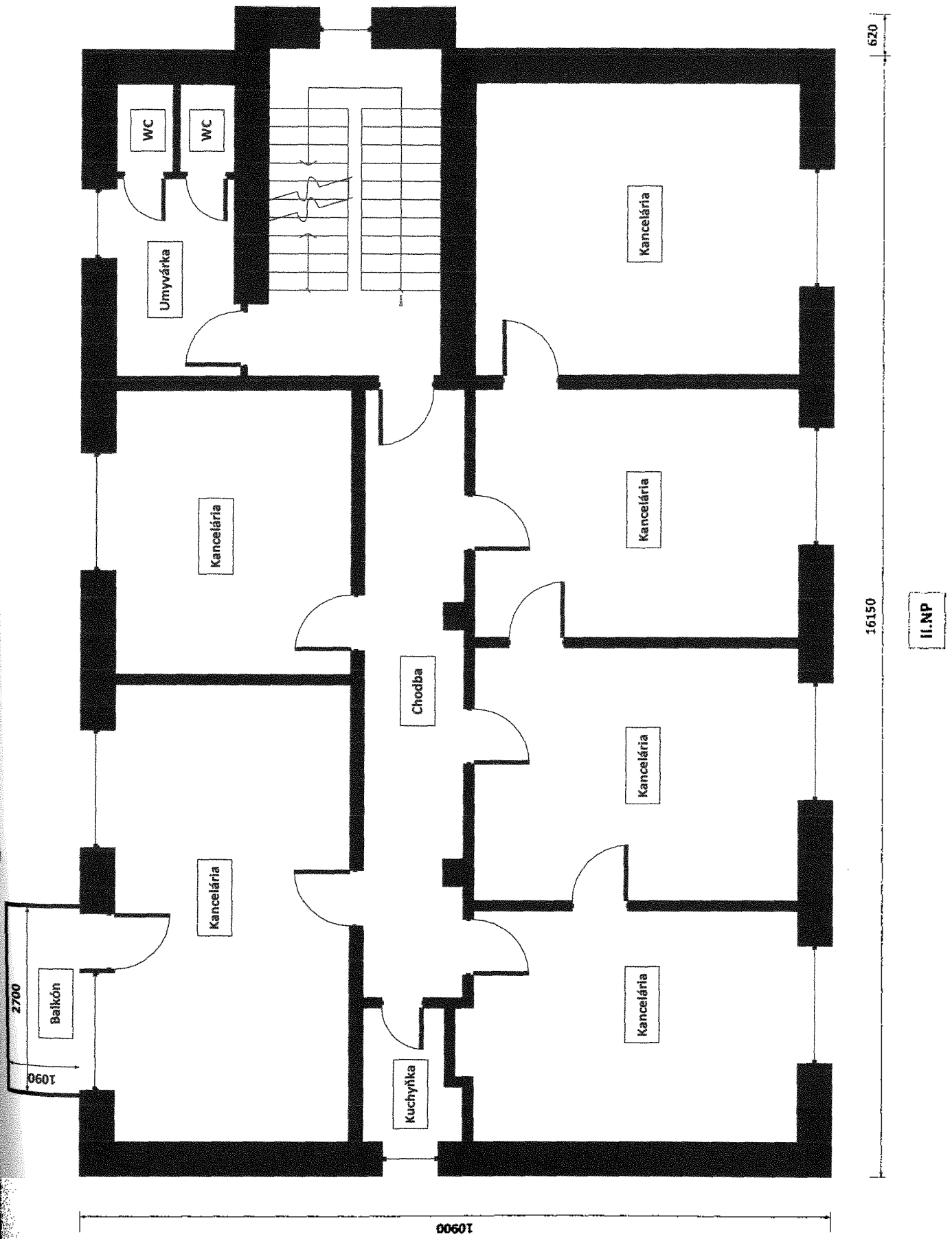


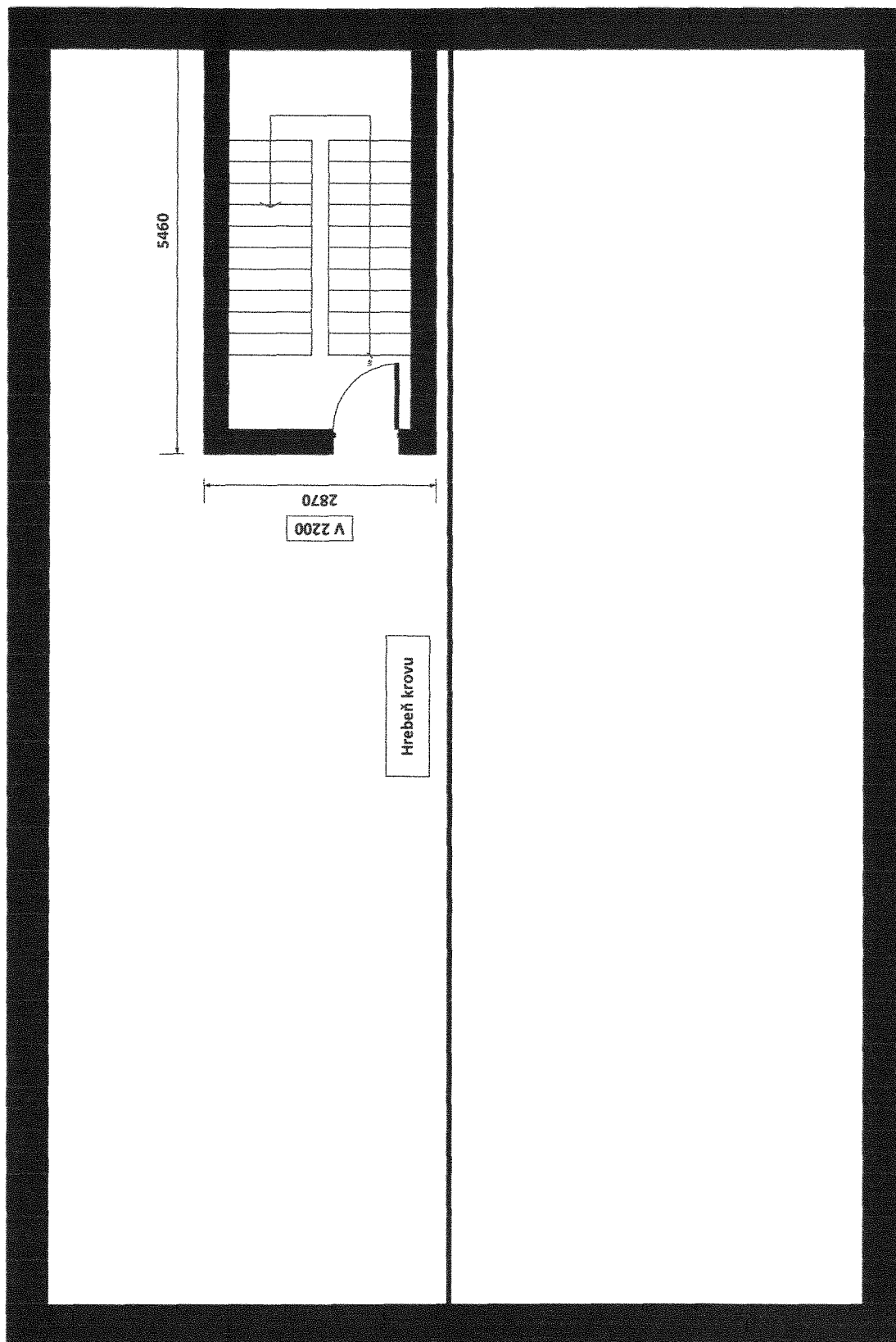
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

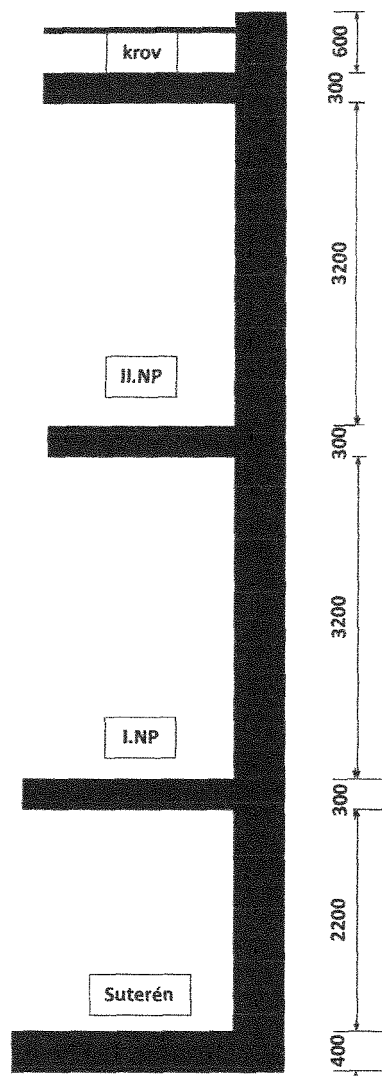
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.











Rez priechny čiastočný - schematický

Mestský úrad Ružomberok

Oddelenie služieb občanom/verejnosti - OSOaV

Nám.A.Hlinku 1098/1, 03401 Ružomberok

Mesto Ružomberok
Nám.A.Hlinku 1098/1
03401 Ružomberok
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Ružomberok
25538/2024/ 1/01.10.2024	OSOaV-8214-25785/2024-MG	Mgr. Gabriela Tkáčová Marková	03. 10. 2024

Vec

Potvrdenie o veku stavby

Mesto Ružomberok, Odd. služieb občanom a verejnosti dňa 01.10.2024, prijalo Vašu žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby nachádzajúcej sa na ul. J. Jančeka, súpisné číslo 357, na pozemku parc.č. CKN 5908, v k.ú. Ružomberok, zapísanej na LV č. 4101, ktorej vlastníkom je Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737.

K žiadosti ste predložili Výpis z LV č. 4101 čiastočný, kópiu katastrálnej mapy na parcelu č. 5908, fotokópiu výpisu z Evidencie o stavbách, kde na str. 178, rok evidencie 1950, pod číslom 21 je uvedený záznam o predmetnej stavbe.

Na základe predložených podkladov Mesto Ružomberok potvrdzuje, že predmetná stavba, s prideleným súpisným číslom 357, orientačné číslo 34, nachádzajúca sa na ul. Jančeka (pôvodne ul. Partizánov), na (v súčasnosti evidovanej) parc. č. CKN 5908, k.ú. Ružomberok, bola postavená v roku 1950 stavebníkom Československé stavebné závody, n.p. v roku 1950 pod por. číslom č.j. 11761.1950.

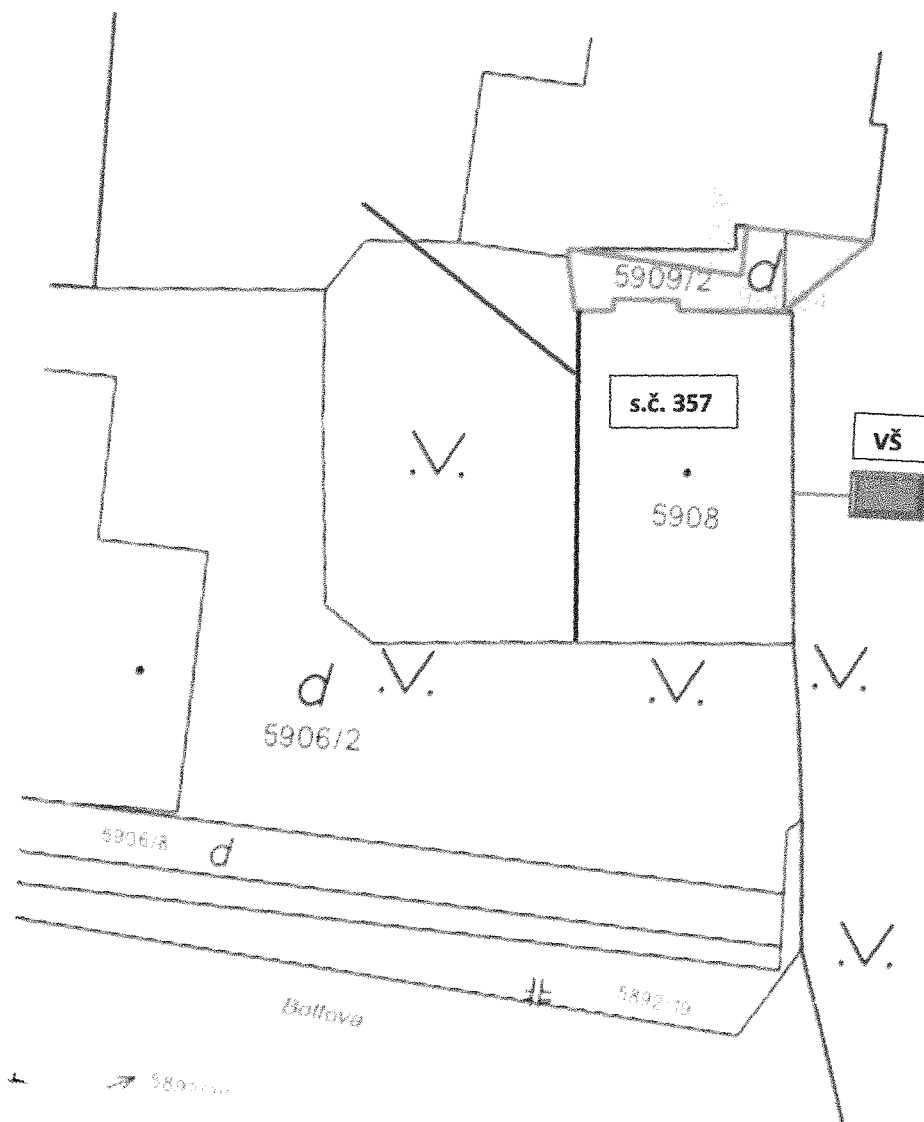
Ing. Jaroslav Maga
vedúci OSOaV



Evidenčná karta hmotného a nehmotného investičného majetku

Platná mrena EUR

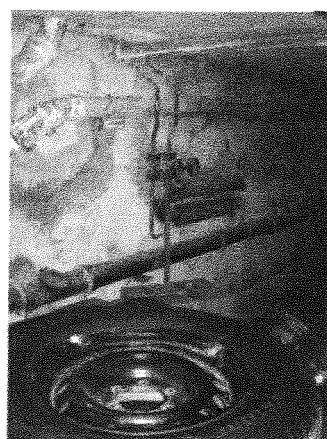
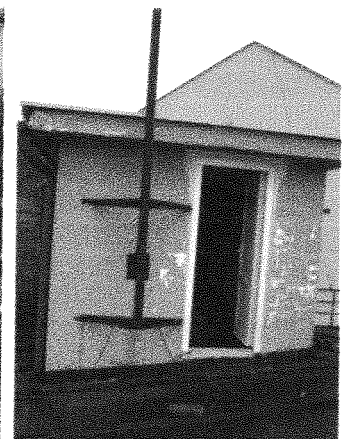
Názov majetku: ADMINISTRATIV.BUDOVA MsL s.č. 357 na ul. Jančeka		Inventárne číslo: 1-801-1025	
Druh majetku: 1 - Budovy a haly občianskej vystavby		Množstvo: 1 ks	
Vstupná cena	Zostatková cena	Účtovné odpisy: 7 495.98	
účtovná: 7 495.98	účtovná: 0.00	skupina: 6	
daňová: 7 495.98	daňová: 7 495.98	počet rokov: 40	
Dátum zaradenia: 02.12.1994	Spôsob obstarania: Protokol o odovzdaní majetku do správy		
Dátum vyradenia:	Umiestnenie / prac.: x13 - Mestské lesy		13001 - MESTSKE LESY
	Zodp. osoba:		
Výrobca:	Dodávateľ:		
Výrobné číslo:	Rok výroby: 0	Životnosť:	
Klasifikácia produkcie (KP):	Klasifikácia produktov podľa činností (CPA): 1220		
Druh pozemku:			
Parcelné číslo:	Výmera v m ² :	Číslo LV:	Číslo EL:
Popis majetku: LESY			
Rozpis ceny podľa zdrojov			
Zaradenie: 7 495.98	Tech. zhodn.: 0.00	Zníženíc ceny: 0.00	
	TZ mimo ROS: 0.00		
Dátum: . .	Zvýšená hodnota: 0.00	Zvýšená výmera: 0.00	Detail:

Situácia obytného domu s.č. 357



-  Kanalizačná prípojka – predpokladaná trasa
-  Spevnená plocha

Obytný dom s.č. 357 na parc.č. C KN 5908 k.ú. Ružomberok (Mestské lesy)

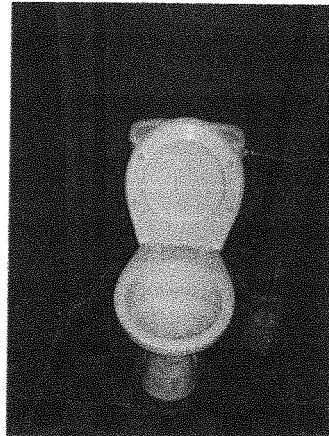


Podzemné podlažie – schodisko, sklad

I. NP - garáž



sociálny priestor – sporák, umývadlo



WC



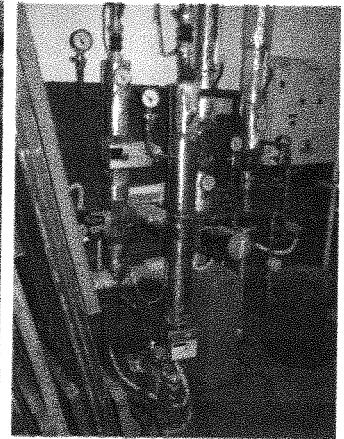
sprcha



priestor rozrábky



zásobníkový ohrievač TUV



výmenníková stanica



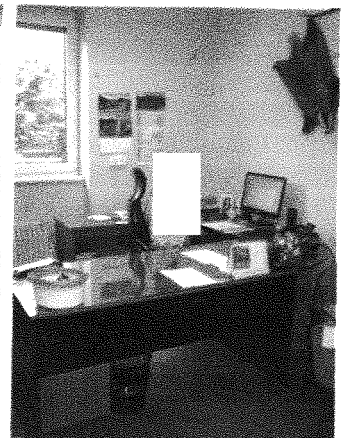
schodisko do II. NP



chodba

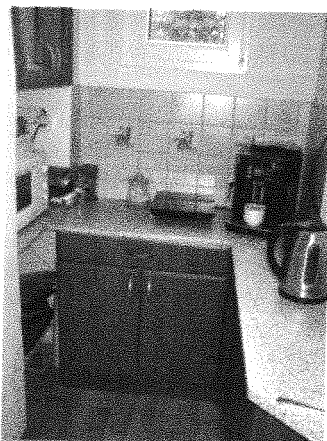


kancelárske priestory

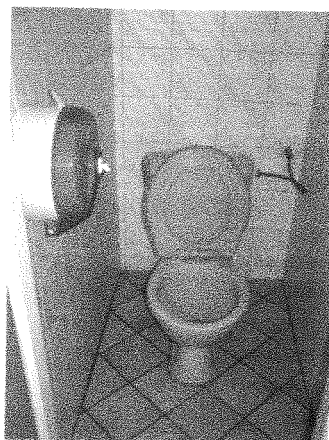




kancelárske priestory



kuchyňa



WC



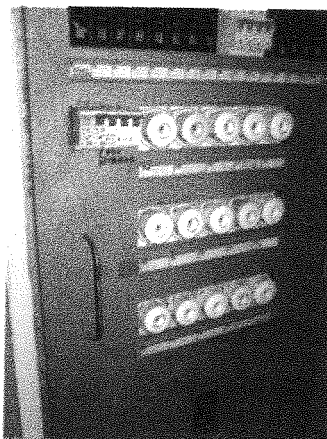
umyvárka



Strop nad východom na strechu



NN prívod



NN rozvádzač



vodomerná šachta
(neocenená)



pozemok parc.č. E KN 3954



technologické stavby (neoceňované)

Náklady vynaložené firmou Mestské lesy Ružomberok do budovy na ul. J. Jančeka 34 (uvedené sumy sú zaokrúhlené a bez DPH)

Výmena okien 3 000

Výmena dvere (vchod, strecha) 1 450

Oplotenie budovy 4 860

Hydroizolácia strechy 850

El. vrátnik, el. zabezpečenie budovy 3 950

Zateplenie a ostierkovanie 1 steny budovy 6 080

Ďalšie náklady

- Vnútorne omietky
- Rekonštrukcia sociálnych zariadení
- Výmena podláh (guma, plávajúca podlaha, koberce)
- Vodoinštalačné práce

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912679.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 49/2024.

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

