

Znalec: Ing. Marián Pilka,

Tel:

Zadávateľ: Mesto Ružomberok, Nám. A.Hlinku 1098/1, Ružomberok, PSČ 034 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 20242326 zo dňa 09.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 257/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty obytného domu súp.č. 1422 s príslušenstvom na ulici A. Bernoláka v Ružomberku na účel majetkovoprávneho vysporiadania,

Počet listov (z toho príloh):25 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu obytného domu súp.č. 1422 s príslušenstvom na ulici A. Bernoláka v Ružomberku a pozemkov C KN par.č. 1837 a oar.č. 1838 v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 10.12.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.12.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 20242326 zo dňa 09.12.2024
- Pôdorysy a rez budovou
- Potvrdenie o veku stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 22180 k. ú. Ružomberok zo dňa 17.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1837 k. ú. Ružomberok zo dňa 17.12.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný 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),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

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 3. štvrťrok 2024

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – 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 (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 22180 v k. ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 1837 záhrady o výmere 507 m²

parc. č. 1838 zastavané plochy a nádvoria o výmere 891m²

Stavby
Obytný dom súp.č. 1422 na par.č. 1838

B. Vlastníci:

1 Ružomberský katolícky kruh , Antona Bernoláka 1 , Ružomberok , PSČ 034 01
spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Mesto Ružomberok, Mámestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, IČO: 315737
spoluvlastnícky podiel 1/2

Iné údaje:

Bez zápisu.

C. Ťarchy:

1 Predkupné právo pre prípad predaja, alebo iného scudzenia k nehnuteľnostiam: pozemok CKN parc.č. 1837, záhrada o výmere 507 m², pozemok CKN parc.č. 1838, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 891m² a stavba Obytný dom s.č.1422 na pozemku CKN parc. č. 1838, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 891m² v prospech: Mesto Ružomberok, IČO:00315737, Nám. A Hlinku č. 1, Ružomberok, SR; na základe Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva CEZ 0624/2017; - V 3128/2017; vklad povolený dňa 19.12.2017; č.z.4567/17;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.12.2024

Zameranie vykonané dňa 10.12.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.12.2024

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom boli poskytnuté pôdorysy a rez obytným domom. Tieto sú v súlade so skutočnosťou . Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky a stavba obytného domu sú evidované v liste vlastníctva č. 22180 a sú zakreslené v katastrálnej mape. V liste vlastníctva je budova evidovaná ako obytný dom . V skutočnosti je využívaná ako súkromná základná umelecká škola

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

Stavby:

- Obytný dom súp.č. 1422

- Príslušenstvo - prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka plynu.

Pozemky:

parc. č. 1837 záhrady o výmere 507 m²

parc. č. 1838 zastavané plochy a nádvorí o výmere 891m²

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

predmetom ohodnotenia nie je stavba na par.č. 1838

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): www.ruzomberok.sk

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obytný dom súp.č. 1422

POPIS STAVBY

Obytný dom súp.č. 1422 (základná umelecká škola) stojí na pozemku C KN par.č. 1838 v k.ú. Ružomberok na ulici A. Bernoláka v Ružomberku. Stavba je murovaná s podzemným a nadzemným podlažím. Napojená je na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a plyn. Prístup je zo spevnenej mestskej komunikácie a z dvora. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a potvrdenie mesta na 97 rokov. V potvrdení je uvedené, že na stavbu dom, maštal', humno bolo vydané povolenie v roku 1927. Životnosť rátam kubickou metódou.

Dispozičné riešenie:

V podzemnom podlaží je kotolňa a skladovacie priestory. V nadzemnom podlaží sú učebne, kancelária, chodba, sociálne zariadenia, miestnosť upratovačky.

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé konštrukcie v podzemnom podlaží sú betónové v nadzemnom podlaží murované. Strop v podzemnom podlaží v viditeľnými trámami železobetónový. V nadzemnom podlaží s rovným podhl'adom drevený trámový. Krov väznicový sedlový. Krytina z pozinkovaného plechu. Žľaby, zvody, parapety z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka vápenná štuková. Vnútorne omietky vápne hladké v časti poškodené vlhkosťou. Keramický obklad je v predsieňach WC, vo WC a pri umývadlách v učebniach. Schody železobetónové s poterom. Dvere hladké a zasklené. Okná v podzemnom podlaží jednoduché ocelové v nadzemnom podlaží drevené dvojité značne opotrebené. Od ulice A. Bernoláka s mrežami. Podlaha v podzemnom podlaží betónová s poterom v nadzemnom podlaží prevláda guma, v sociálnych zariadeniach keramická dlažba. Vykurovanie ústredné, radiátory plechové. Zdroj vykurovania plynový kotol v suteréne. Rozvod teplej a studenej vody v pozinkovanom potrubí. Kanalizácia z plastového potrubia. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Plyn je privedený do kotolne. Zdroj teplej vody je zásobníkový ohrievač. K vybaveniu patria, umývadlá, WC, pisoáre. Budova je opatrená bleskozvodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_z = (17,5 \cdot 15,5 - 11,0 \cdot 6,0) \cdot 0,3$	61,58
Spodná stavba	
$O_s = (5,2 + 13,6 + 0,8 + 7,4 + 30,10 + 12,9) \cdot 1,2 \cdot 2,53$	212,52
Vrchná stavba	
$O_v = (17,5 \cdot 15,5 - 11,0 \cdot 6,0) \cdot 4,85$	995,46
Zastrešenie	
$O_t = (17,5 \cdot 15,5 - 11,0 \cdot 6,0) \cdot 3,0/2$	307,88
Obstavaný priestor stavby celkom	1 577,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárníc, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(5,2+13,6+0,8+7,4+30,10+12,9)*1,2	84		2,53	2,53
Nadzemné	1	(17,5*15,5-11,0*6,0)	205,25	Repr.	4,85	4,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(205,25) / 1 = 205,25 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(84 * 2,53 + 205,25 * 4,85) / (84 + 205,25) = 4,18 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 205,25) = 1,0369$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,18) = 0,8024$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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	7,00	1,00	7,00	8,06
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	21,89
3	Stropy	11,00	0,80	8,80	10,13
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	5,52
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,15
10	Schody	3,00	0,80	2,40	2,76
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,76
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,75
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,30
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,60
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,15
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,58
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,15
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,76
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,90
	Spolu	100,00		86,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 86,90 / 100 = 0,8690$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,8690 * 1,0369 * 0,8024 * 0,939 * 1,01$$

$$VH = 206,2413 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,06	16,67	100	16,67
Murivo	21,89	45,26	95	43,00
Stropy	10,13	20,95	100	20,95
Schodisko	2,76	5,71	100	5,71
Krov	5,52	11,41	100	11,41
Súčet	48,36			97,74

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 97,74 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{97^3}{2 \cdot 120^2} - 97 \right] \approx 55$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 97,74 \% \text{ z } 55 \text{ rokov} \approx 54$ rokov

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 97 + 54 = 151$ rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom súp.č. 1422	1927	97	54	151	64,24	35,76

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$206,2413 \text{ €/m}^3 \cdot 1577,44 \text{ m}^3$	325 333,28
Technická hodnota	$35,76 \% \text{ z } 325 333,28 \text{ €}$	116 339,18

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

Prípojka vody z PE DN 25 mm je vedená po par.č. 1838 v dĺžke 1,0 m Užívaná je podľa vyjadrenia zadávateľa od roku 1988. Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 1,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,01$	159,87
Technická hodnota	28,00 % z 159,87 €	44,76

2.2.2 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie z plastového potrubia DN 150 mm je vedená po par. č.1838 v dĺžke 1,00 m. Kanalizácia je napojená na verejnú sieť. Užívaná je podľa vyjadrenia zadávateľa od roku 1988. Životnosť predpokladám 50 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: 1,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,01$	109,35
Technická hodnota	28,00 % z 109,35 €	30,62

2.2.3 Prípojka plynu

Prípojka plynu z PE DN 25 mm je vedená po par.č. 1838 v dĺžke 6,0 m Užívaná je podľa vyjadrenia zadávateľa od roku 1988. Životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,01$	326,21
Technická hodnota	28,00 % z 326,21 €	91,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obytný dom súp.č. 1422	325 333,28	116 339,18
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	159,87	44,76
Prípojka kanalizácie	109,35	30,62
Prípojka plynu	326,21	91,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	595,43	166,72
Celkom:	325 928,71	116 505,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Budova súp.č. 1422 stojí v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice A. Bernoláka oproti farskému úradu ECAV mimo centra. Mesto má podľa internetovej stránky 27850 obyvateľov. Leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Mestom vedie železničná trať Žilina – Košice a cesty I/18 a I/59. Sú tu úrady, materské základné, stredné a vysoká škola, hotely, penzióny, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica galéria, múzeum. Stavba stojí v rovinnom teréne. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu do 2 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu

- * trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe
- * poloha nehnuteľnosti v danej obci vzťah k centru obce - stavba stojí mimo centra
- * súčasný technický stav nehnuteľnosti - nehnuteľnosti nevyžadujú opravu iba údržbu
- * prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty občianskej vybavenosti
- * príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu cenu nehnuteľnosti
- * typ nehnuteľnosti - priaznivý typ- stavba s parkoviskom
- * pracovné možnosti obyvateľstva nezamestnanosť v okrese je podľa UPSVaR 3,33 %
- * skladba obyvateľstva v mieste stavby - lokalita s priemernou hustotou obyvateľstva
- * orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia okien čiastočne vhodná a nevhodná
- * konfigurácia terénu - rovinný terén
- * pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - NN rozvody, verejný vodovod, kanalizácia, plyn
- * doprava v okolí nehnuteľnosti - autobusová doprava, železnica
- * občianska vybavenosť - okresný úrad, pobočky bánk, úrady, školy
- * prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - v okolí stavba žiadna
- * kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bežný hluk od dopravy
- * možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj - bez zmeny
- * možnosť ďalšieho rozšírenia - možnosť rozšírenia do trojnásobku
- * dosahovanie výnosu z nehnuteľností - budova bez výnosu
- * názor znalca - priemerná nehnuteľnosť

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova je využívaná ako základná umelecká škola. Po rekonštrukcii a prestavbe je aj iné možné využitie.

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne vecné bremená. Zriadené je predkupné právo v prípade predaja v prospech Mesta Ružomberok.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD}$$

$V\dot{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,100	30	33,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,100	8	8,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,100	7	7,70
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,100	10	11,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,650	9	14,85
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,100	7	7,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,100	7	7,70
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,100	10	11,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,055	8	0,44
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,303	7	2,12
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,550	20	11,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	159,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 159,53 / 180$	0,886
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 116 505,90 \text{ €} * 0,886$	103 224,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

kd koeficient dopravných vzťahov
 kf - koeficient funkčného využitia územia
 ki - koeficient technickej infraštruktúry
 kz - koeficient zvyšujúcich faktorov
 kr- koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 LV č. 22180

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok v širšom centre . Mesto má podľa internetovej stránky 27 850 obyvateľov. Sú tu úrady ,materské základné ,stredné a vysoká škola , hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť ,služby, športoviská , supermarkety, nemocnica, súd. Na pozemku par.č. 1838 stojí budova súp.č. 1422 a humno , parcela 1837 je pozemok pri stavbách . Dostupnosť do centra mesta a je do 5 minút cesty peši k zastávke MHD do 2 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, kanalizácie a plynu. Pozemky sú v rovinnom teréne .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1837	záhrada	507,00	1/1	507,00
1838	zastavaná plocha a nádvorie	891,00	1/1	891,00
Spolu výmera				1 398,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koef všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,	1,30
k_v koef intenzity využitia	5. -, - nebytové stavby pre školstvo, so štandardným vybavením	1,00
k_D koef dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koef funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	1,50
k_I koef technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koef zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koef redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,5350
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	25,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1837	$507,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 801,75
parcela č. 1838	$891,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 497,75
Spolu		35 299,50

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obytný dom súp.č. 1422	103 076,52
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	39,66
Prípojka kanalizácie	27,13
Prípojka plynu	80,93
Spolu za Vonkajšie úpravy	147,71
Spolu stavby	103 224,23
Pozemky	
LV č. 22180 - parc. č. 1837 (507 m ²)	12 801,75
LV č. 22180 - parc. č. 1838 (891 m ²)	22 497,75
Spolu pozemky (1 398,00 m²)	35 299,50
Všeobecná hodnota celkom	138 523,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	139 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsať deväť tisíc Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 22.12.2024

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 20242326
2. List vlastníctva č. 22180
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorysy
5. Rez
6. Potvrdenie o veku
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 257/2024

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

Dolný Kubín dňa 22.12.2024

Ing. Marián PILKA