

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

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

Číslo objednávky: 20250954 z 16.06.2025



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb Základnej školy s prísl. s.č. 6407 na parc.č C KN 16629/2, Telocvične s prísl. s.č. 6408 na parc.č C KN 16630 k.ú. Ružomberok, ul. Malé Tatry, pre prenájom nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh) : 50 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 20.06.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 16.06.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb Základnej školy s prísl. s.č. 6407 na parc.č C KN 16629/2, Telocvične s prísl. s.č. 6408 na parc.č C KN 16630 k.ú. Ružomberok, ul. Malé Tatry.

2. Účel znaleckého posudku:

Prenájom nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Dátum obhliadky a zamerania nehnuteľností 16.06.2025

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

Dátum vypracovania znaleckého posudku 20.06.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka posudku.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 09.06.2025, vydaný Okresným úradom Ružomberok katastrálnym odborom pod č. K1 1274/25, originál.

Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 09.06.2025, vydaná Okresným úradom Ružomberok katastrálnym odborom pod č. K1 1274/25, originál.

Potvrdenie o veku stavby vydané Mestským úradom Ružomberok oddelením služieb občanom/verejnosti - OSOaV dňa 25.04.2025 pod č. OSOaV-6377-35267/2025-MG, kópia.

5.2 Získané znalcom :

Projektová dokumentácia Komplexnej obnovy školského areálu - SO.01 Škola, SO.2 Telocvična pre stavebné konanie, projekcia DK ateliér Dolný Kubín v termíne 2017 - skutkový stav.

Kontrolne zameranie a fotodokumentácia skutkového stavu oceňovaných stavieb s prísl.

Môj znalecký posudok č. 63/2024 z 10.11.2024 s prílohami:

- projekt Moderné učebne SSOŠP Male Tatry 3 projektant Ing. Peter Žuffa v termíne 03.2010
- zoznam faktúr opravy pavilónu B ZŠ nájomcom Spojená škola Malé Tatry 3 z 18.10.2024, kópia.

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

Stavebný zákon č. 25/2025 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 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 1. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používa metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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.

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stavby oceniť bez zastavaných pozemkov parc.č. C KN 16629/2, 16630 k.ú. Ružomberok.

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 oceňované stavby svojim charakterom a účelom, 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 a typ stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * k_{PD} \quad (€)$$

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).

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 1. štvrtrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101 v k.ú. Ružomberok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape nevyžiadané
Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

		Stavby		Umiestnenie
Súpisné číslo stavby	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	
6407	16629/2	11	Základná škola	1
6408	16630	11	Telocvičňa	1
*** Ostatné stavby nevyžiadané ***				

Legenda

Kód druhu stavby

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, Ružomberok, PSČ 034 01, SR

IČO: 00315737

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Centrum voľného času Elán, Dončova 1/1441, Ružomberok, PSČ 034 01, SR

IČO: 42219213

Spoluvlastnícky podiel: 0/0

C. Ťarchy:

Na oceňované stavby bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolne zameranie a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom dňa 12.06.2025, za účasti správcu nehnuteľností ByPo, s.r.o. Ružomberok pána Sagana.

d) Technická dokumentácia:

Znalcom získaná projektová dokumentácia stavieb bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely oproti projektovej dokumentácii pre komplexnú obnovu školského areálu v stavebnom konaní.

Skutkové stavy výmer stavieb sú zrejmé z projektovej dokumentácie - pôdorysy podlaží, rezy, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku. Výmery skladu – zastavaná plocha, je z dôvodu nemožnosti fyzického zistenia použitá z katastrálnej mapy parc.č. C KN 16630 k.ú. Ružomberok.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných ani geodetických údajoch katastra. Oceňované stavby sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok.

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

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

Základná škola s.č. 6407 na parc. č. C KN 16629/2

Pergola na parc. č. C KN 16629/2

Telocvičňa s.č. 6408 na parc. č. C KN 16630 - telocvičňa

- sociálna prístavba

- chodba

- sklad

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

Pozemky parc.č. C KN 16629/2, 16630 k.ú. Ružomberok, zastavané oceňovanými stavbami.

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:

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

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

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Základná škola s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2

POPIS STAVBY

Stavba základnej školy s.č. 6407 bola postavená v Ružomberku v m.č. Rybárpole, na parc.č. C KN 16629/2. Celá základná škola pozostáva z dvoch učebných pavilónov a telocvične. Prístupná je z miestnej komunikácie ul. Malé Tatry. V mieste sú vybudované verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynovod, el. sieť a telefón.

Osadenie stavby bolo na pôvodne svažitom pozemku s južnou expozíciou, stavebnými úpravami zrovnanom do terasy. Školský pavilón je dvojpodlažný, bez suterénu, pôdorysne tvaru „U“. Dispozícia je zrejmá z pôdorysov podlaží a rezu v prílohe posudku.

Stavba bola založená na základových prefabrikovaných pätkách a monolitických železobetónových pásoch. Nosná konštrukcia montovaný prefabrikovaný železobetónový skelet, doplnený obvodovým tehelným murivom hr. 350 mm. Strop na I.NP za použitia stropných panelov, nad II.NP stropné panely položené v spáde na nosné ŽB priečle. Strop nad II.NP je zateplený a je súčasne krovom stavby. Spádovanie je dovnútra stavby, s odvedením vôd vnútri pavilónu. Krytina živičná zvarovaná, v časti po poškodení

doplnená plastovou zvarovanou fóliou. Klampiarske konštrukcie strechy (oplechovanie atiky, žľaby), vonkajšie parapety z pozinkovaného plechu. Stavba je opatrená bleskozvodom. Úprava fasády brizolitovou omietkou. Vnútorne omietky vápenné hladké. Podlahy učební drevené vlysové, dlažby prevažne z liateho terazza, časť keramické. Vnútorne schodiská monolitické železobetónové, povrchová úprava PVC. Pôvodné okná drevené zdvojené, dvere prevažne drevené hladké, vstupné drevené laťkové. Počas životnosti boli nahradené v prevažnej časti stavby plastovými zdvojenými. Vykurovanie ústredné teplovodné z pôvodnej centrálnej kotolne (v dobe obhliadky výmenníková stanica z centrálneho zdroja v pavilóne A). Radiátory oceľové článkové. Elektroinštalácia 230/400 V, rozvádzače osadené na chodbách. V stavbe bol zrealizovaný rozvod studenej vody. Ohrev teplej vody bol riešený v elektrických zásobníkových a prietokových ohrievačoch pri odberných miestach. Odkanalizovanie stavby do kanalizačného zberača plastovými potrubiami. Vnútorne vybavenia - umývadlá typové keramické, WC misy typové keramické kombi. Vodovodné batérie pákové nerezové. V pavilóne boli zriadené sociálne zariadenia - sprchy, WC.

Stavba bola podľa údajov v potvrdení Mesta Ružomberok z 25.04.2025 (kópia v prílohe posudku) postavená v roku 1963. Stavebné a užívacie povolenia stavby sú súčasťou potvrdenia.

Jej stav v dobe obhliadky zodpovedá použitým materiálom a konštrukciám, intenzite užívania, ako i veku. Na pavilóne bola počas jeho životnosti vykonávaná len nevyhnutná údržba. Stavba je v dobe obhliadky v užívaní pre výučbu v špeciálnej škole. Pre jej ďalšie užívanie bude potrebná generálna oprava (výmena zostávajúcich okien, dverí, hydroizolácie, zateplenie stavby, výmena elektroinštalácie, rozvodov vody, ústredného kúrenia, podláh, dlažieb a pod.).

Predpokladaná životnosť stavby je s prihliadnutím k jej stavu v dobe obhliadky stanovená na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 32 budovy učební (tried) základných škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

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:

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot \quad (\text{m}^3) \text{ kde:}$$

Op - obstavaný priestor celkom
 Oz - obstavaný priestor základov
 Ov - obstavané priestory vrchných stavieb
 Ot - obstavaný priestor zastrešenia

Pre výpočet obstavaného priestoru základov volím „zrovnanú hrúbku základov“ s prihliadnutím na spôsob založenia stavby 0,25 m.

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = ((39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,37 \cdot 17,53 + 1,14 \cdot 9,49 + 1,14 \cdot 3,02)) \cdot 0,25$	170,39
Vrchná stavba	
$OvI = ((39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,37 \cdot 17,53 + 1,14 \cdot 9,49 + 1,14 \cdot 3,02)) \cdot 3,60$	2 453,69
$OvII = ((39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,37 \cdot 17,53 + 1,14 \cdot 9,49 + 1,14 \cdot 3,02)) \cdot 3,425$	2 334,41
Zastrešenie	
$Ot = ((39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,37 \cdot 17,53 + 1,14 \cdot 9,49 + 1,14 \cdot 3,02)) \cdot 0,40$	272,63
Obstavaný priestor stavby celkom	5 231,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,33 \cdot 17,53 + 2 \cdot 1,14 \cdot 9,49$	689,66	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	$39,825 \cdot (13,79 + 5,33) - 5,33 \cdot 17,53 + 2 \cdot 1,14 \cdot 9,49$	689,66	Repr. 3,425		3,425

Priemerná zastavaná plocha:

$$(689,66 + 689,66) / 2 = 689,66 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(689,66 \cdot 3,6 + 689,66 \cdot 3,425) / (689,66 + 689,66) = 3,51 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 689,66) = 0,9548$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,51) = 0,8983$$

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	7,00	1,00	7,00	8,85
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	24,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	13,91
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,59
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,52
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,03
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,28
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,06
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,53
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	3,03
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,16
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,01
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,60	1,20	1,52
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,60	1,20	1,52
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,51
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,25
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,28
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,52
	Spolu	100,00		79,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 79,10 / 100 = 0,7910$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,7910 * 0,9548 * 0,8983 * 0,993 * 1,00$

$VH = 210,0114 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Základná škola s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210,0114 \text{ €/m}^3 * 5231,12 \text{ m}^3$	1 098 594,83
Technická hodnota	$31,11 \% \text{ z } 1\,098\,594,83 \text{ €}$	341 772,85

2.1.2 Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - telocvičňa

POPIS STAVBY

Telocvičňa s príslušenstvom pre základnú školu bola postavená na pozemku parc.č. C KN 16630 v k.ú. Ružomberok. Podľa potvrdenia o veku stavby Mesta Ružomberok z 25.04.2025 bola dokončená spoločne so školou v roku 1963. Kópia potvrdenia je v prílohe posudku. Stavebné a užívacie povolenia stavby sú súčasťou potvrdenia.

Stavba je zakreslená v katastrálnej mape a zapísaná v LV č.4101 k.ú. Ružomberok.

Osadená bola ako samostatne stojaca na pôvodne svažitom pozemku s južnou expozíciou, stavebnými úpravami zrovnanom do terasy. Prístupná je cez areál školy parc.č. C KN 16631/4. V mieste je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť, plyn a telefón.

Stavba pozostáva z dvoch typologicky odlišných častí – vlastnej telocvične, sociálnej prístavby s chodbou a skladom. Tieto časti stavby sú ocenené samostatne.

Dispozícia stavby je zrejmalá z pôdorysu a rezov v prílohe posudku.

Telocvičňa je jednopodlažný objekt štvorcového pôdorysu s rozmermi 30,40*20,15 m a výškou 8,60/7,55 m. Nosná konštrukcia rámový skelet, kotvený do monolitických základových pátiok. Obvodové murivo štítových stien stavby murované tehelné hr. 450 mm. Obvodové steny drevenej konštrukcie s tepelnou izoláciou. Strešný plášť jednoplášťový odvetraný, plochý so spádom 3°, s krytinou z Bitagitu a odvedením dažďových vôd k vonkajším zvodom. Opatrená je bleskozvodmi.

Nosná konštrukcia sociálnej časti totožná s konštrukciou telocvične, s doplnením základov o monolitické železobetónové pásy. Základové pásy chodby časti skladu monolitické železobetónové. Obvodové murivo murované hr. 300 a 250 mm. Časť skladu oceľová nosná konštrukcia s opláštením oceľovým profilovaným plechom. Výška sociálnej časti 4,08/3,70 m, chodby 3,35/3,20 m, skladu 4,50 m. Strecha nad sociálnou časťou totožnej konštrukcie ako telocvičňa, so spádom 2°, nad chodbou a skladom monolitický železobetónový so živičnou zvarovanou krytinou, nad časťou skladu oceľový trapézový plech. Fasádne omietky brizolitové. Vnútorne omietky vápenné hladké. Dvere drevené hladké plné, čiastočne presklené, vchodové drevené laťkové, vstup z chodby do učebňovej časti zamurovaný. Okná drevené zdvojené s dvojvrstvovým zasklením. Podlaha telocvične vlysová. Podlahy ostatných priestorov kombinované – PVC i keramické dlažby v sociálnych priestoroch.

Pôvodné vykurovanie bolo z kotolne základnej školy – v dobe obhliadky odpojené. Radiátory oceľové. Rozvod teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím, zdroj teplej vody nezistený. Elektroinštalácia 230/400 V s podružnými rozvádzačmi v jednotlivých častiach. V dobe obhliadky odpojená. Kanalizácia zo stavby liatinovými potrubiami, zaústené do kanalizačného zberača. Vnútorne vybavenia keramické umývadlá a WC misy, sprchy murované. Vnútorne keramické obklady v sociálnych priestoroch, WC a v sprchách rôznych výšok. Obklady stien v telocvični drevené rôznych výšok. V telocvični sú zabudované pôvodné prvky – basketbalové koše, drevený rebrík a kruhy.

Stavba nie je v dobe obhliadky dlhodobo užívaná. Okrem zanedbanej základnej údržby majú vplyv aj poruchy z hľadiska tepelnotechnických vlastností stavebných materiálov a konštrukcií. Ide o tepelné mosty na prekladoch, železobetónových vencoch a v rohoch miestností najmä pod strechou, ako i nekvalitou časti použitých výrobkov – drevených okien i prevádzkou stavby (podlahy, dlažby, zariadenie predmety na osobnú hygienu – umývadlá, WC misy, pisoáre).

Predpokladaná životnosť je s prihliadnutím k použitým materiálom a konštrukciám, ako i stavu v dobe obhliadky stanovená na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 21 haly telocviční
KS: 1265 Budovy na šport

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:

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot \quad (m^3) \text{ kde:}$$

Op - obstavaný priestor celkom
Oz - obstavaný priestor základov
Ov - obstavané priestory vrchných stavieb
Ot - obstavaný priestor zastrešenia

Pre výpočet obstavaného priestoru základov volím „zrovnanú hrúbku základov“ s prihliadnutím na spôsob založenia stavby pri telocvični 0,30 m, pri príslušenstve 0,25 m. Obstavaný priestor zastrešenia je započítaný v obstavaných priestoroch vrchných stavieb.

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 30,40*20,15*0,30	183,77
Vrchná stavba	
Ov = 30,40*20,15*8,075	4 946,42
Obstavaný priestor stavby celkom	5 130,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,40*20,15	612,56	Repr. 8,075		8,075

Priemerná zastavaná plocha:

$$(612,56) / 1 = 612,56 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(612,56 * 8,075) / (612,56) = 8,08 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 612,56) = 0,9592$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,08) = 0,8455$$

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	1,00	8,00	9,85
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	28,33
3	Stropy	7,00	1,00	7,00	8,62
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,85
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,69
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,69
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,74
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,16

14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,93
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	2,96
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,39
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,94
Spolu		100,00		81,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 81,20 / 100 = 0,8120$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 50,02 €/m^3 * 3,954 * 0,8120 * 0,9592 * 0,8455 * 0,998 * 1,00$$

$$VH = 129,9839 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - telocvičňa	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	129,9839 €/m ³ * 5130,19 m ³	666 842,10
Technická hodnota	31,11 % z 666 842,10 €	207 454,58

2.1.3 Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sociálna prístavba

Popis stavby je uvedený v časti 2.1.2 tohto znaleckého posudku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz = (30,15 \cdot 10,35) \cdot 0,25$	78,01
Vrchná stavba	
$Ov = 30,15 \cdot 10,35 \cdot (4,08 + 3,70) / 2$	1 213,88
Obstavaný priestor stavby celkom	1 291,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,15 \cdot 10,35$	312,05	Repr. $(4,08 + 3,70) / 2$		3,89

Priemerná zastavaná plocha:

$$(312,05) / 1 = 312,05 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(312,05 \cdot 3,89) / (312,05) = 3,89 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 312,05) = 0,9969$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,89) = 0,8398$$

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 $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,01
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	11,11
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,22
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,33
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00

13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	2,67
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,33
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,00
	Spolu	100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,00 / 100 = 0,9000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 77,97 €/m^3 * 3,954 * 0,9000 * 0,9969 * 0,8398 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 218,1221 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sociálna prístavba	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$218,1221 €/m^3 * 1291,89 m^3$	281 789,76
Technická hodnota	$31,11 \% \text{ z } 281 789,76 €$	87 664,79

2.1.4 Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - chodba

Popis stavby je uvedený v časti 2.1.2 tohto znaleckého posudku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz = ((3,10 \cdot 6,50) + (3,35 \cdot 5,30)) \cdot 0,25$	9,48
Vrchná stavba	
$Ov = ((3,10 \cdot 6,50) + (3,35 \cdot 5,30)) \cdot (3,35 + 3,20) / 2$	124,14
Obstavaný priestor stavby celkom	133,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(3,10 \cdot 6,50) + (3,35 \cdot 5,30)$	37,91	Repr.	$(3,35 + 3,20) / 2$	3,275

Priemerná zastavaná plocha:

$$(37,91) / 1 = 37,91 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(37,91 \cdot 3,275) / (37,91) = 3,28 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 37,91) = 1,5531$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

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	7,00	1,00	7,00	10,79
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	27,74
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	15,42
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	13,88
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,63
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,54
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	9,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,63
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,93
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00

13	Okná	5,00	0,60	3,00	4,63
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,63
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,25	1,25	1,93
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		64,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 64,85 / 100 = 0,6485$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj clen:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 77,97 €/m^3 * 3,954 * 0,6485 * 1,5531 * 0,9402 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 274,1318 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - chodba	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$274,1318 €/m^3 * 133,62 m^3$	36 629,49
Technická hodnota	$31,11 \% z 36 629,49 €$	11 395,43

2.1.5 Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sklad

Popis stavby je uvedený v časti 2.1.2 tohto znaleckého posudku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 12,10*10,0*0,25	30,25
Vrchná stavba	
Ov = 12,10*10,0*4,50	544,50
Obstavaný priestor stavby celkom	574,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,0*10,0	120	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(120) / 1 = 120,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(120 * 4,5) / (120) = 4,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 120) = 1,1200$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,5) = 0,7667$$

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	7,00	0,80	5,60	16,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,60	10,80	31,44
3	Stropy	10,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,80	7,20	20,96
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	8,73
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,25	0,25	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,60	3,60	10,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	6,99
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00

13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	4,37
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		34,35	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 34,35 / 100 = 0,3435$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,954$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 77,97 €/m^3 * 3,954 * 0,3435 * 1,1200 * 0,7667 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 85,3886 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sklad	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,3886 €/m^3 * 574,75 m^3$	49 077,10
Technická hodnota	$31,11 \% z 49 077,10 €$	15 267,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Pergola na parc.č. C KN 16629/2

Pergola bola zrealizovaná ako spojovacia chodba medzi dvomi pavilónmi základnej školy v roku 1963. Základové pásy monolitické betónové s vodorovnou izoláciou. Zvislá nosná konštrukcia z oceľových stĺpikov s opláštením oceľovým plechom a zasklením. Krov plochý v spáde sledujúcom terén, krytina živičná zvarovaná. Oceľová časť bola opatrená farebným náterom.

V dobe obhliadky je v užívaní, jej stav zodpovedá použitým materiálom a konštrukciám i primeranej údržbe. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľová stĺpiková konštrukcia do betónových pätičiek s oceľovou výplňou, strop so živičnou krytinou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,56 \cdot 19,70 = 50,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Pergola na parc.č. C KN 16629/2	1963	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$	12 376,77
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 12\,376,77 \text{ €}$	2 784,77

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Základná škola s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2	1 098 594,83	341 772,85
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - telocvičňa	666 842,10	207 454,58
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sociálna prístavba	281 789,76	87 664,79
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - chodba	36 629,49	11 395,43
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sklad	49 077,10	15 267,89
Pergola na parc.č. C KN 16629/2	12 376,77	2 784,77
Celkom:	2 145 310,05	666 340,31

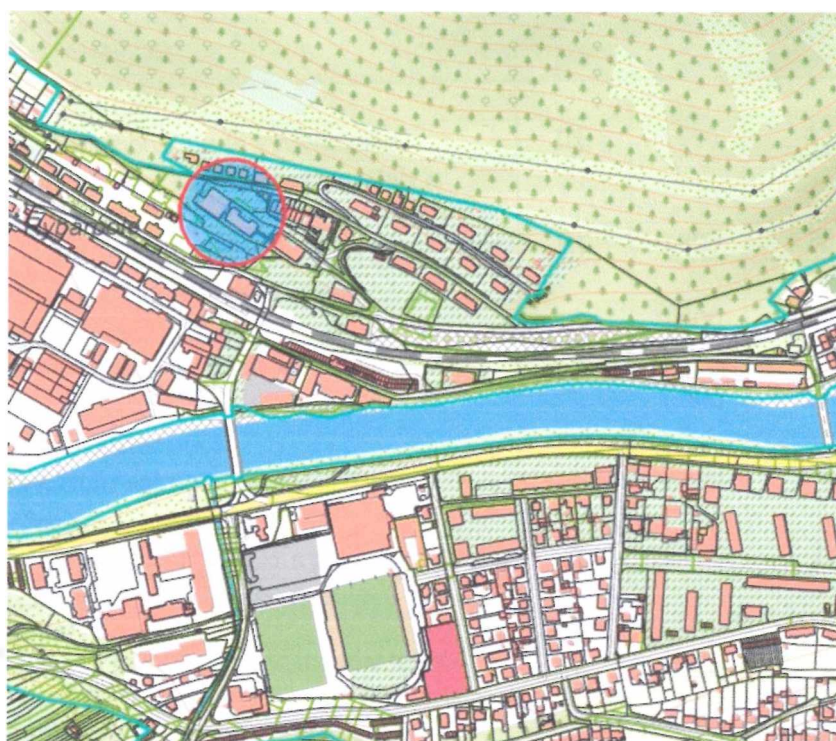
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná stavba školského pavilónu s.č.6407 a telocvične s.č. 6408 boli postavené na pozemkoch parc.č. C KN 16629/2 a 1630 k.ú. Ružomberok. Postavené boli v lokalite zástavby školských stavieb, zástavby rodinných domov s príslušenstvom, v blízkosti miestnej komunikácie ul. Malé Tatry, v m.č. Rybárpole. V mieste sú vybudované verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, el. sieť, plynovod a telefón. Mesto Ružomberok je okresným mestom s vybudovanou občianskou vybavenosťou, vrátane univerzity.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je v dobe obhliadky trvale užívaná na školskú výučbu pre špeciálnu i strednú školu, telocvična s príslušenstvom nie je v dobe obhliadky v užívaní.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danom prípade neboli zistené žiadne riziká (tarchy a vecné bremená) spojené s užívaním nehnuteľností. V súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou mesta sa v danej lokalite nepredpokladajú žiadne stavby s negatívnymi vplyvmi.

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

$$V\check{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

$V\check{S}H_s$ - všeobecná hodnota stavieb (€)

TH - technická hodnota stavieb (€)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený v súlade s tab.č.7 publikácie Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, upravený s prihliadnutím na stav stavby v dobe obhliadky (miestne podmienky – poloha stavieb, vybavenosť inžinierskymi sieťami, využitie stavieb, prípadnú predajnosť 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 _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - prevádzkový objekt s parkoviskom	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 čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý a mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie	I.	1,800	7	12,60
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, poliklinika, 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 do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
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 nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	162,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 162,06 / 180$	0,9
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * K_{PD} = 666\,340,31 \text{ €} * 0,900$	599 706,28 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MŠ 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.626/2007 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.06.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

599 706,28 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Základná škola s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2	307 595,57
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - telocvičňa	186 709,12
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sociálna prístavba	78 898,31
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - chodba	10 255,89
Telocvičňa s.č.6408 na parc.č. C KN 16630 - sklad	13 741,10
Pergola na parc.č. C KN 16629/2	2 506,29
Spolu VŠH	599 706,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	600 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 600 000,00 €**Slovom: Šesťstotisíc Eur**

Valaská Dubová, 20.06.2025

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- list vlastníctva č.4101 k.ú. Ružomberok z 09.06.2025
- kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ružomberok z 09.06.2025
- projektová dokumentácia stavby základnej školy s.č. 6407 – pôdorysy podlaží, rezy, situácia
- potvrdenie o veku stavieb z 25.04.2025
- projektová dokumentácia stavby telocvične s.č. 6408 – pôdorysy podlaží, rezy
- fotodokumentácia stavieb

Telocvična s.č. 6408 na parc.č. C KN 16630 k.ú. Ružomberok



Pavilón Základnej školy s.č. 6407 na parc.č. C KN 16629/2 k.ú. Ružomberok



Pergola na parc.č. C KN 16629/2

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 21/2025.

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