

Znalec: Ing. Pugzík Jozef, Slobody 323/1, 03901 Turčianske Teplice, evidenčné číslo:

Zadávateľ: PETREX s.r.o. , Tatranská cesta 5172, Ružomberok, SCOTTA VIATORA PSČ 03401

Číslo spisu (objednávky): 21/2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 21/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty strednej školy s .č. 5180 SCOTTA VIATORA , parc .č. C KN 2062 s pozemkami parc. č. 2062 a 2064/8, k. ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov: 48 (z toho 33 strán príloh príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 * ZP a 2 * CD

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ.....3

II. POSUDOK.....4

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....4

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY.....5

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY).....5

2.1.1 Stredná škola s.č. 5180, parc.č. 2062 , k.ú. Ružomberok.....6

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....9

3.1 STAVBY.....9

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....9

3.2 POZEMKY.....10

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....10

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU.....10

3.2.1.1.1 LV č. 14883 zo dňa 17.06.2019 vytvorený cez katastrálny portál.....10

III. ZÁVER.....12

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA.....12

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....12

IV. PRÍLOHY.....13

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....14

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia , ktoré 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 ovplyvňovaná neprimeranou pohnútkou.

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

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu opotrebeniu.

10. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neohodnotiť prípojky do objektu. Nie sú známe.

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby. Nie.

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého listu vlastníctva č. 14883 zo dňa 17.06.2019

11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

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 a vyhl. MS SR č. 213 / 2017 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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. Porovnávacía 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 1.Q.219 je 2,535.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14883 v k.ú. Ružomberok v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. C KN 2062 zastavané plochy a nádvoría o výmere 675 m²

parc.č. C KN 2064/8 zastavané plochy a nádvoría o výmere 503 m²

Stavby
Stredná škola s.č. 5180 parc.č. C KN 2062

B. Vlastníci:
1 PETREX s.r.o. Tatranská cesta 5172 , Ružomberok, PSČ 03401, SR

C. Ťarchy:
Bez zápisu.
Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.06.2019 za účasti Mag. Dubskej Moniky a p. Brisáka.
Zameranie vykonané dňa 21.06.2019
Fotodokumentácia vyhotovená 21.06.2019

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom poskytnutá - čiastočná projektová dokumentácia stavby Stredná škola vypracovaná Ing.arch. Igor Maťaťa bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely
- v materiálovom vyhotovení,
- v dispozičnom riešení,
Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.
Zadávateľom poskytnutá čiastočná, stavebná dokumentácia stavby Stredná škola, bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely
- stavba je užívaná v súlade s kolaudačným rozhodnutím, resp. nebolo dokladované rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene spôsobu užívania,
- k zmenám stavieb (prístavby, nadstavby) neboli poskytnuté doklady, resp. rozhodnutia príslušného stavebného úradu, kolaudačné rozhodnutie zo dňa 27.09. 1991 č. ÚR 1033/327 - 1/91 P a Čestné vyhlásenie zo dňa 18.06.2019 o modernizácii objektu firmou PETREX s.r.o. konateľom p. Petrom Pápežom .

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra
- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,
- stavba je evidovaná v geodetických údajoch katastra,
- stavba má uvedený správny druh stavby,
- pozemok má uvedený správny druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je v súlade so skutočným stavom,
- vlastníci majú uvedenú správnu adresu v popisných údajoch katastra,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
Stredná škola č. s. 5180 na parc. C KN č. 2062

Pozemky:
- parc. C KN č. 2062 a 2064/8

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Inžinierske siete
objednávateľ nepožaduje ohodnotiť.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet všeobecnej a technickej hodnoty

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Stredná škola s.č. 5180, parc.č. 2062 , k.ú. Ružomberok

POPIS STAVBY:

Ide o samostatný objekt strednej školy s.č. 5180 na parc.č. C KN 2062 , ktorý sa nachádza centre mesta Ružomberok. Objekt je dvoj podlažný. Pôvodná stavba je z roku 1900 a 2.N.p. je z roku 1991. Budova nie je podpivničená. Obvodový plášť je hr. 450 mm, z plných pálených tehál, bez zateplenia. Strecha sedlová , strešná krytina pozinkovaný plech., žľaby a zvody z pozinkovaného plechu , okná pôvodné boli vymenené v roku 2010 za plastové ako aj rekonštrukcia strechy a komínové telesá " SCHIEDEL. Ocel'ové vráta, vstup do budovy dvere drevené osadené v ocel'ovej zárubni, vonkajšia omietka hladká.

I.N.P. - Vstupné dvere drevené plné s bezpečnostnou ocel'ovou mrežou osadené do ocel'ovej zárubni. Chodba podlahy PVC, vnútorné dvere plne drevené hladké osadené v ocel'ových zárubniach, vnútorné omietky hladké vápenné, elektroinštalácia svetelná a motorická vedená pod omietkouu v trubkách , svetelné telesá nainštalované v strope, , strop železobetónový klenbový. V sociálnych zariadeniach keramická dlažba, obklad stien keramické obkladačky výška nad 1350 mm, osadené WC misy s nádržkou na vodu, umývadlá, pisoáre, nerez batérie kohútikové, vykurovacie telesá - radiátory liatinové. Rozvody ÚK ocel'ové trubky. VO WC umývadlo, sprchový kút, bojler na TÚV, v stene osadené RS skrinky - elektro s poistkami .

Dispozícia: učebné priestory, kanceláriu, chodby, schodisko, WC ženy, WC muži miestnosti pre upratovačku.

II. N.P. - schodisko ocel'ová konštrukcia, drevené nástupnice, zábradlie ocel'ové výšky 1100 mm, výplň zábradlia ocel'ová tyčovina, podlahy na celom poschodí PVC , vnútorné dvere plné hladké osadené v ocel'ových zárubniach, nainštalované protipožiarne hydranty, vnútorné omietky hladké, osadené v stene rozvodné skrine elektriny, WC muži - podlaha keramická dlažba, keramické umývadlo,obklad stien keramické obkladačky do výšky na 1300 mm, batéria nerezová kohutiková, , sprchová batéria, , bojler na TÚV, keramické umývadlo, nerez batérie pákové, WC muži samostatné 2 WC (ako aj v dámskom), 2 umývadlá, kohutikové batérie nerez, učebňa 1 a učebňa 2, podlahy PVC, vnútorné omietky hladké, vykurovacie telesá ocel'ové radiátory, na celom podlaží vymenené pôvodné okná za plastové, v roku 2010, strop na podlaží drevený s dreveným podhl'adom (Tatranský profil), svietidlá nainštalované v strope. Chodby podlahy PVC, strecha sedlová , uložená na ocel'ových profiloch I, trapézový plech, tepelná izolácia " NOBASIL", drevená konštrukcia (krov), krytina pozinkovaný plech.

Dispozícia:

Učebne, kabinet, chodby, schodisko, WC ženy, WC muži. Pôvodná stavba bola vystavaná v z roku 1900 na základe vydaného potvrdenia mestského úradu Ružomberok zo dňa 23.09.2004 a nadstavba bola skolaudovaná v roku 1991 podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia zo dňa 27.09.1991. Rekonštrukcia objektu podľa čestného vyhlásenia zo dňa 18.06.2019 firmou PETREX s.r.o. zastúpenou konateľ'om p. Petrom Pápežom v roku 2010. Všetky citované podklady sú súčasťou tohoto znaleckého posudku č. 21/2019 v prílohe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilišť

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1900

	Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy		
Oz = 45,125*13,3*0,3		180,05
Vrchná stavba		
Ov = 45,125*13,3*3,3		1 980,54
Obstavaný priestor pôvodnej stavby		2 160,59

Prístavba z roku 1991

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Vrchná stavba	
Ov = 45,125*13,3*3,9	2 340,63
Zastrešenie	
Ozastr, = 45,125*13,3*0,98*0,5	294,08
Obstavaný priestor prístavby	2 634,71

Obstavaný priestor stavby celkom: 4 795,30 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 Eur/m³
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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	45,0*13,3	598,5	Rep. r. 3,3		3,3
Nadzemné	2	45,0*13,3	598,5	Rep. r. 3,9		3,9

Priemerná zastavaná plocha: (598,5 + 598,5) / 2 = 598,50 m²
Priemerná výška podlaží: (598,5 * 3,3 + 598,5 * 3,9) / (598,5 + 598,5) = 3,60 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 598,5) = 0,9601
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833

Výpočet 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	6,88
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,67
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,81
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,30	7,80	7,66
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,36
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	8,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,39
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,96
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,93
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,91

17	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,08
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,95
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,48
Spolu		100,00		101,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$k_v = 101,80 / 100 = 1,0180$

$k_{cu} = 2,535$

$k_M = 1,02$

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 2,535 * 1,0180 * 0,9601 * 0,8833 * 0,939 *$

1,02

$VH = 165,2581 \text{ Eur/m}^3$

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	6,88	14,65	100	14,65
Murivo	18,67	39,75	100	39,75
Stropy	10,81	23,01	100	23,01
Schodisko	2,95	6,28	100	6,28
Krov	7,66	16,31	100	16,31
Súčet	46,97			100,00

Základná životnosť stavby:

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

Základná zostatková životnosť:

Zostatková životnosť:

Predpokladaná životnosť:

100 rokov

100,00 %

$T = 100,00 \% \text{ z } 60 \text{ rokov} \approx 60 \text{ rokov}$

$Z = V + T = 119 + 60 = 179 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stredná škola s.č. 5180, parc.č. 2062 , k.ú. Ružomberok	1900	119	60	179	66,48	33,52
Prístavba	1991	28	60	88	31,82	68,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1900		
Východisková hodnota	$165,2581 \text{ Eur/m}^3 * 2160,59 \text{ m}^3$	357 055,00
Technická hodnota	$33,52 \% \text{ z } 357\,055,00 \text{ Eur}$	119 684,84
Prístavba z roku 1991		
Východisková hodnota	$165,2581 \text{ Eur/m}^3 * 2634,71 \text{ m}^3$	435 407,17
Technická hodnota	$68,18 \% \text{ z } 435\,407,17 \text{ Eur}$	296 860,61

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1900	357 055,00	119 684,84
Prístavba z roku 1991	435 407,17	296 860,61
Spolu	792 462,17	416 545,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Objekt strednej školy s.č. 5180 na parc.č. C KN 2062, k.ú. Ružomberok, okres Ružomberok v centrálnej časti mesta Ružomberok. Je to lokalita s objektami podobného typu v zmysle schváleného územného plánu mesta Ružomberok. V čase obhliadky bol objekt využívaný ako sklad. V prístupovej komunikácii sú vedené inžinierske siete a to: vodovod, kanalizácia, plyn elektrina. Je možnosť napojenia na už vybudované inžinierske siete. Dopravné spojenie s okolím je dobré / autom , autobusom). Objekt je v tesnej blízkosti centra mesta cca 100 m.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt strednej školy bol v čase obhliadky využívaný ako sklad, stavba , stavba svojím dispozičným riešením , veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy , veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom , pre ktorý bola povolená , je predurčená pre celoročnú prevádzku . Iné využitie nie je možné vylúčiť a to / napr. prenájom, zmenu užívania a pod.).

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „ Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb „, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80 – 7100 – 827 – 30). V danej lokalite je možnosť napojenia na vybudované inžinierske siete a to : voda, plyn, elektrina, kanalizácia a oznamovacie a zabezpečovacie siete. Vzhľadom na polohu, nehnuteľnosti, okolité životné prostredie, typ nehnuteľnosti a použitie stavebných materiálov , dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite , je koeficient polohovej diferenciácie v rozpätí 0,5 – 0,9. Pri prevode nehnuteľnosti ako celku vo výpočte sa uvažuje s koeficientom polohovej 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
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.	1,400	10	14,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	2,100	8	16,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,700	7	4,90
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	2,100	20	42,00
	Spolu			180	277,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 277,9 / 180$	1,544
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 416\,545,45 \text{ Eur} * 1,544$	643 146,17 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 LV č. 14883 zo dňa 17.06.2019 vytvorený cez katastrálny portál

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. C KN 2062 a 2064/8 , k.ú. Ružomberok. Pozemky sú rovné , dobre prístupné a je možnosť napojenia na na vybudované inžinierske siete a to: voda, plyn, elektrina, kanalizácia a oznamovacie a zabezpečovacie siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2062	zastavané plochy a nádvoria	675	675,00	1/1	675,00
2064/8	zastavané plochy a nádvoria	503	503,00	1/1	503,00
Spolu výmera					1 178,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,04
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,42
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,04 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,42 * 1,00$	4,7568
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,7568$	47,38 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 1\,178,00 \text{ m}^2 * 47,38 \text{ Eur/m}^2$	55 813,64 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 2062	31 981,50
parcela č. 2064/8	23 832,14
Spolu	55 813,64

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 643 146,17 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 55 813,64 Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Stredná škola s.č. 5180, parc.č. 2062 , k.ú. Ružomberok	643 146,17
Pozemky	
LV č. 14883 zo dňa 17.06.2019 vytvorený cez katastrálny portál - parc. č. 2062 (675 m²)	31 981,50
LV č. 14883 zo dňa 17.06.2019 vytvorený cez katastrálny portál - parc. č. 2064/8 (503 m²)	23 832,14
Spolu VŠH	698 959,81
Zaokrúhlená VŠH spolu	699 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 699 000,00 Eur
Slovom: Šesťstodevätdesiatdeväťtisíc Eur

V Turčianske Teplice , dňa 24 .6. 2019

Ing. Pugzík Jozef

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 21.06.2019
- LV č. 14883 zo dňa 17.06.219
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 17.06.2019
- Čestné vyhlásenie zo dňa 18.06.2019
- KR zo dňa 27.09.1991
- Potvrdenie mesta Ružomberok zo dňa 23.09.2001
- Grafická časť ÚP mesta Ružomberok zo dňa 22.06.2019
- Textová časť ÚP mesta Ružomberok zo dňa 22.06.2019
- Situácia osadenia objektu
- Pôdorys I.N.P.
- Pôdorys II.N.P.
- Ponuky realitných kancelárii predaj, prenájom zo dňa 21.06.2019
- Fotodokumentácia zo dňa 21.06.2019

OBJEDNÁVKA		Číslo: 21/2019
Dátum vyžiadania posudku (objednávka): 21.6.2019		
Meno, priezvisko (názov firmy) žiadateľa: PETREX, S.R.O.		
Trvalé bydlisko (sídlo firmy): TATRANIKÁ CESTA 5172		
Číslo občianskeho preukazu: HF 403 937	IČO: 36398080	DIČ: 2021568065
Miesto oceňovanej stavby (mesto, obec): RUŽOMBEROK, SCOTTA VIADORA		
Dátum zamerania stavby: 19.06.2019		
Účel posudku: STANOVENIE KŢEOBECNEJ HODNOTY MAJETKU NA KŢELÝ PŢEVODU		
Podklady predloţen� žiadateľom: ČAI� PD, LV, S���KA Z KM, �P, KR, POTVRDENIE N��TA RUŽOMBEROK		
Podklady, ktor� vybaví znalec: Z�MERANIE, FOTODOKUMENT���		
Podklady, ktor� treba predloží: K��		
Osobitn� požiadavky: /		
Dohodnut� platba za vyhotoven� a odovzdan� znaleck� posudky: HOTOLO��		
�iadateľ žiada vypracovať a vyhotoviť: 5 KŔČOV + 1 KŔČOV CD		
�iadateľ požiada vypracovať a odovzdať znaleck� posudok do: 21.6.2019		
S�hlasim, aby znalec pou�il s�kromn� motorov� vozidlo do miesta zamerania stavby:		ÁNO - NIE
S�hlasim, aby znalec vstúpil na pozemky a do objektov a vykonal zameranie stavby a pozemkov:		ÁNO - NIE
Ostatn�: /		
Podpis (pečiatka) �iadateľa:	Podpis a pečiatka �palca:	
	Ing. Jozef PLIGZIK	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Ružomberok

Obec: RUŽOMBEROK

Katastrálne územie: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 17.06.2019

Čas vyhotovenia: 12:01:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14883

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTAT A

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2062	675	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2064/ 8	503	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
5180	2062	11	stredná škola		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluuvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	PETREX,s.r.o., Tatranská cesta 5172, Ružomberok, PSČ 034 01, SR	1 / 1
IČO :		
I nadobudnutia	Kúpna zmluva; V 231/10;	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva; V 1429/10;	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva -V 1219/12; Vklad povolený dňa 8.6.2012;	

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

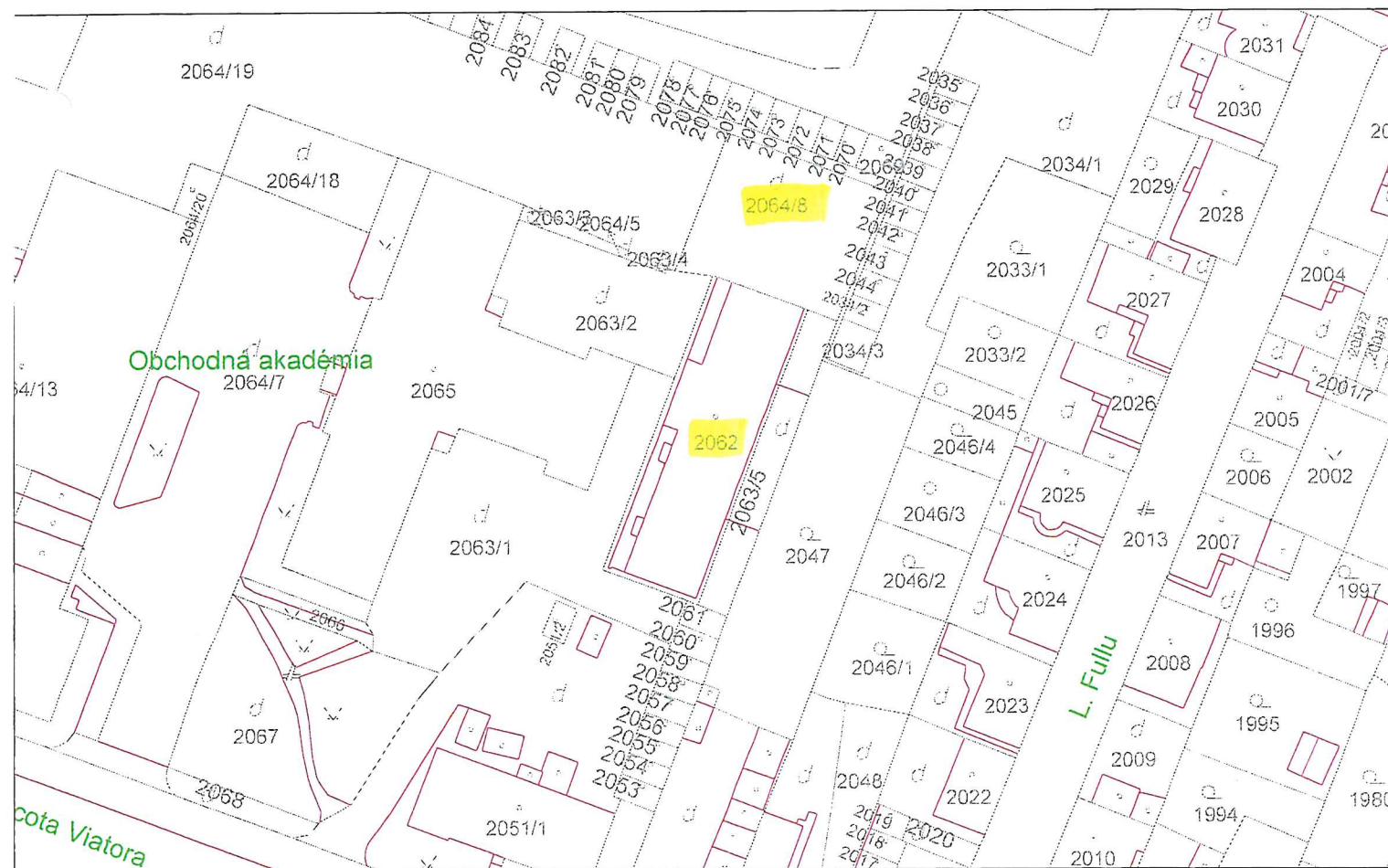
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

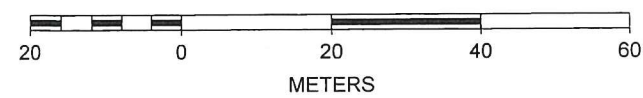
Vytvorené cez katastrálny portál

17. júna 2019 18:49

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok



SCALE 1 : 1 000



ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Ja, Peter Pápež, , občan SR ako konateľ spoločnosti PETREX, s. r. o. so sídlom Tatranská cesta 5172, 03401 Ružomberok, IČO: 36398080, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vl. č. 12835/L, ktorá je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 14883 v k. ú. Ružomberok , a to:

pozemku parc. č. C KN 2062 o výmere 675 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

pozemku parc. č. C KN 2064/8 o výmere 503 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

stavby súp. č. 5180 stredná škola postavená na pozemku parc. č. C KN 2062 o výmere 675 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

Čestne prehlasujem, že v roku 2010 prebehla rozsiahla rekonštrukcia budovy, ktorá zahŕňala nasledovné práce:

výmenu pôvodných drevených okien za plastové

komplexnú výmenu strechy zahŕňajúcu výmenu časti krovu a polozenie krytiny s príslušenstvom

vybudovanie nového komínového systému značky Schiedel

vymaľovanie vnútorných priestorov budovy.

V Ružomberku, 18.06.2019

PETREX, s. r. o.

Peter Pápež, konateľ



MESTO RUŽOMBEROK
MESTSKÝ ÚRAD

Žilinský samosprávny kraj
Kalmáčikova 14
011 09 Žilina

Číslo: 2004

Dňa: 23.09.2004

VEC: Potvrdenie o veku stavby

Mesto Ružomberok týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť súpisné číslo 5180, parc. č. 2062 bola postavená cca v roku 1900.



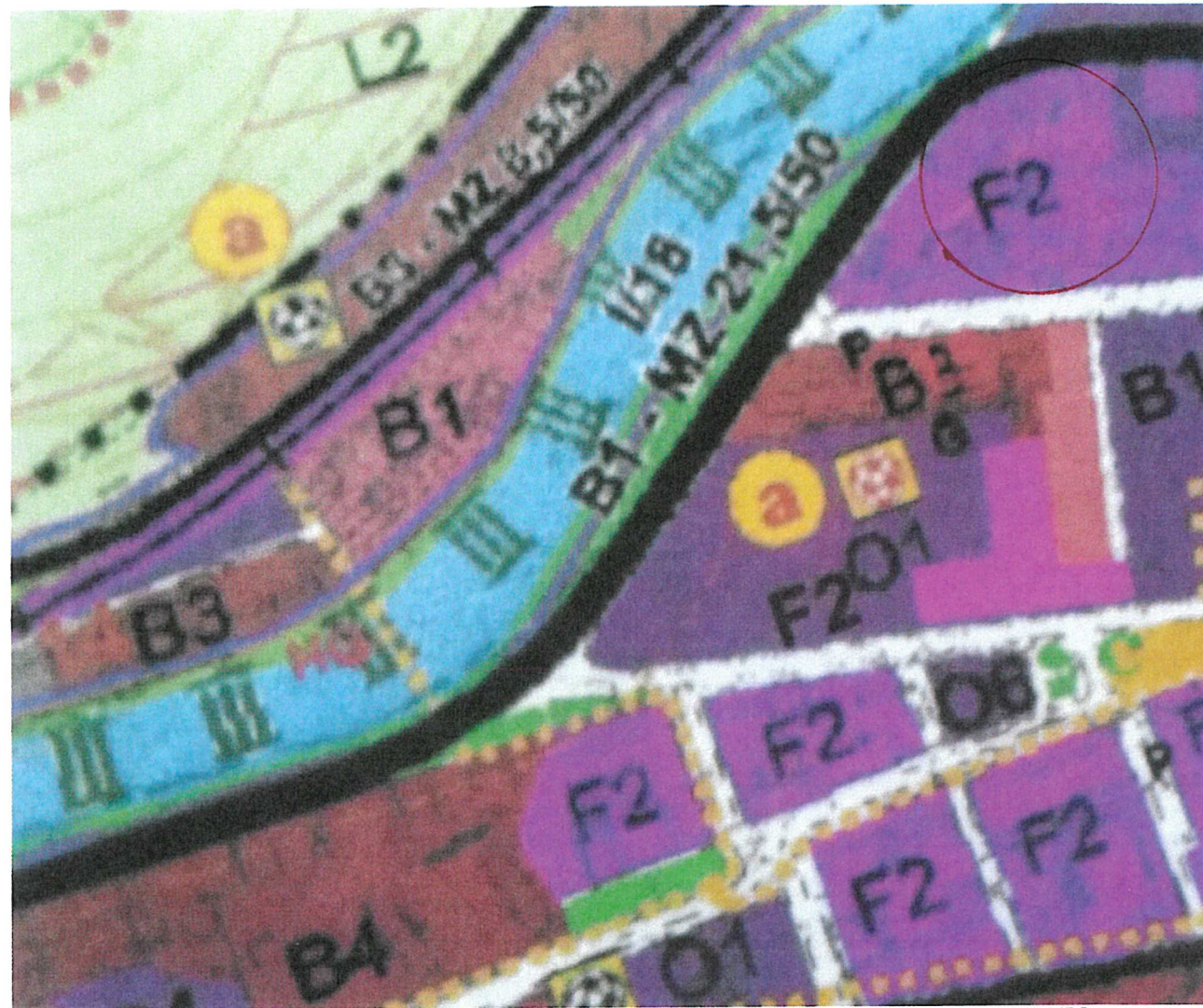
JUDr. Juraj Čech
primátor mesta

NÁMESTIE A. HLINKU 1
014 16 RUŽOMBEROK

www.ružomberok.sk
www.murk.sk

Telefón: 044 / 431 44 22
Fax: 044 / 431 44 29

Od Monika Dubska <monidubska@gmail.com>
Predmet Snimka Upn
Dátum Sat, 22 Jun 2019 12:15:47 +0200
Komu <jozef.pugzik@zoznam.sk>



cc0aa6a7-4b19-47d1-91b6-670246624f9f.JPG

Odoslané z iPhonu



Od
Predmet upi
Dátum Sat, 22 Jun 2019 12:09:26 +0200
Komu
Územný plán Mesta Ružomberok,



F2 - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby Prípustné funkcie: polyfunkčné objekty mestského typu s bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach so zodpovedajúcim zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie), administratívne budovy, zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, kultúry, školstva, vedy, sociálnej starostlivosti, zdravotníctva, cirkevné zariadenia, oddychové a športové zariadenia (ako súčasť mestského bloku), prevádzky nevýrobných služieb, plochy dopravného a technického vybavenia, pešie a cyklistické chodníky, komunikácie, zastávky MAD, odstavné plochy pre automobily a parkovacie garáže, verejná a vnútrobloková zeleň. Neprípustné funkcie: zariadenia pre spracovanie a likvidáciu odpadov, skladovanie nebezpečných materiálov, sklady a zariadenia veľkoobchodu, tie výrobné a ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi zasahujú obytné plochy, plochy občianskeho vybavenia a verejné priestranstvá na území funkčnej plochy F2 a v jej blízkosti. Doplňujúce ustanovenia: v súlade s ustanovením § 12, ods. 12 vyhlášky 55/2001 Z.z. je možné popri obytných budovách a občianskej vybavenosti umiestňovať aj malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie ani výrazne nenarušia svoje okolie.

--

Mgr. Monika Dubská, advokátka
Advokátska kancelária Monika Dubská

Mag. iur. Monika Dubská, Rechtsanwältin/Attorney
Rechtsanwaltskanzlei/Attorney office Monika Dubská

so sídlom/mit dem Sitz/ based in Šoltésovej 13, 034 01 Ružomberok, Slovakia

office: Š. Moyzesa 1, 034 01 Ružomberok, Slovakia

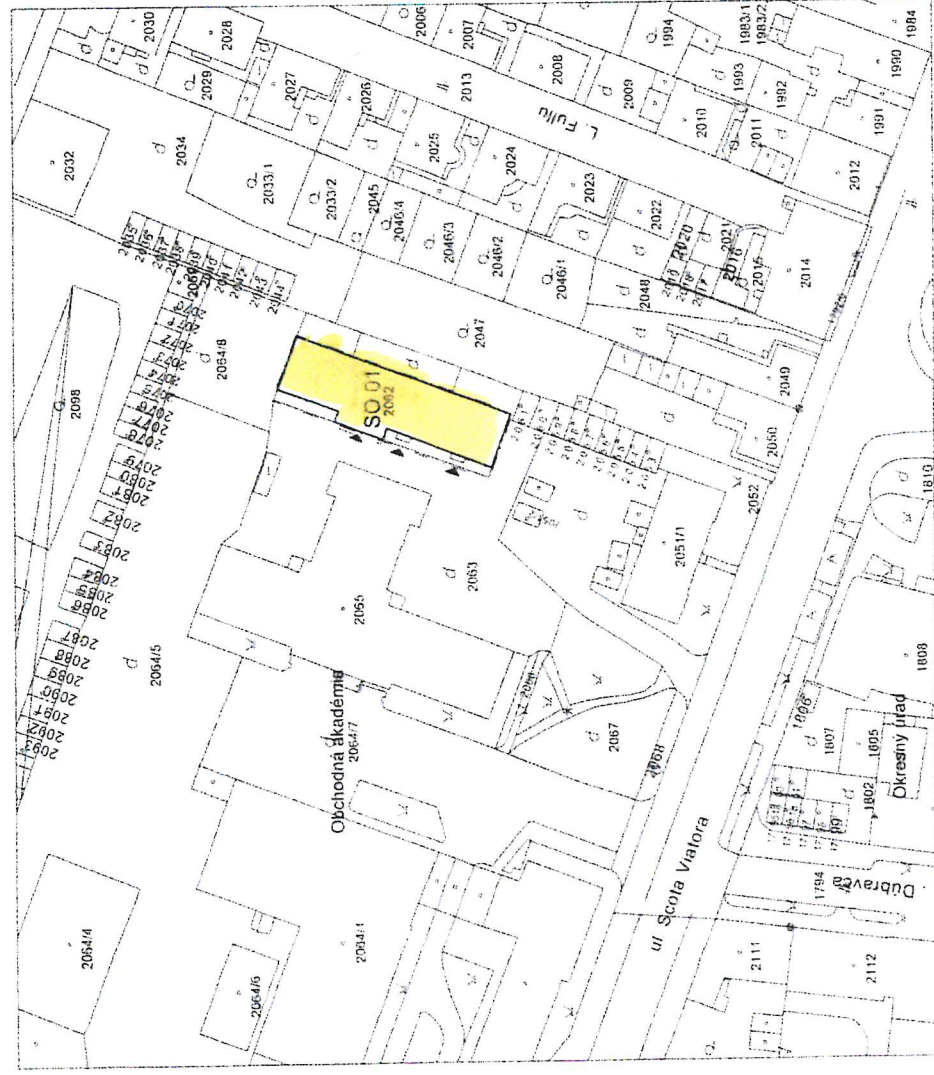
+421 903 113 789

advokát zapísaný v SAK pod č. 5837/Mitglied der Slowakischen
Rechtsanwaltskammer/Member of Slovak attorneys chamber

UPOZORNENIE: Táto správa a všetky k nej priložené súbory sú citlivé z hľadiska stupňa dôvernosti a sú určené výhradne adresátovi (-tom) správy. Obsah správy a jej príloh môže podliehať ochrane podľa osobitných predpisov. Pokiaľ nie ste oprávneným adresátom tejto správy, prosím, nešírte túto správu, nezverejňujte, nekopírujte a ani inak s touto správou a jej prílohami nezaobchádzajte. V prípade, že ste túto správu dostali neoprávnene, prosím, upovedomte okamžite jej odosielateľa, že Vám táto správa bola doručená a vymažte ju zo svojho počítačového systému.

DISCLAIMER AND CONFIDENTIALITY NOTICE The information contained in this e-mail, including those in its attachments, is confidential and intended only for the person(s) or entity(ies) to which it is addressed. If you

are not an intended recipient, you must not read, copy, store, disclose, distribute this message, or act in reliance upon the information contained in it. If you received this e-mail in error, please contact the sender and delete the material from any computer or system

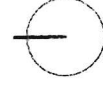


SCALE 1 : 1 000



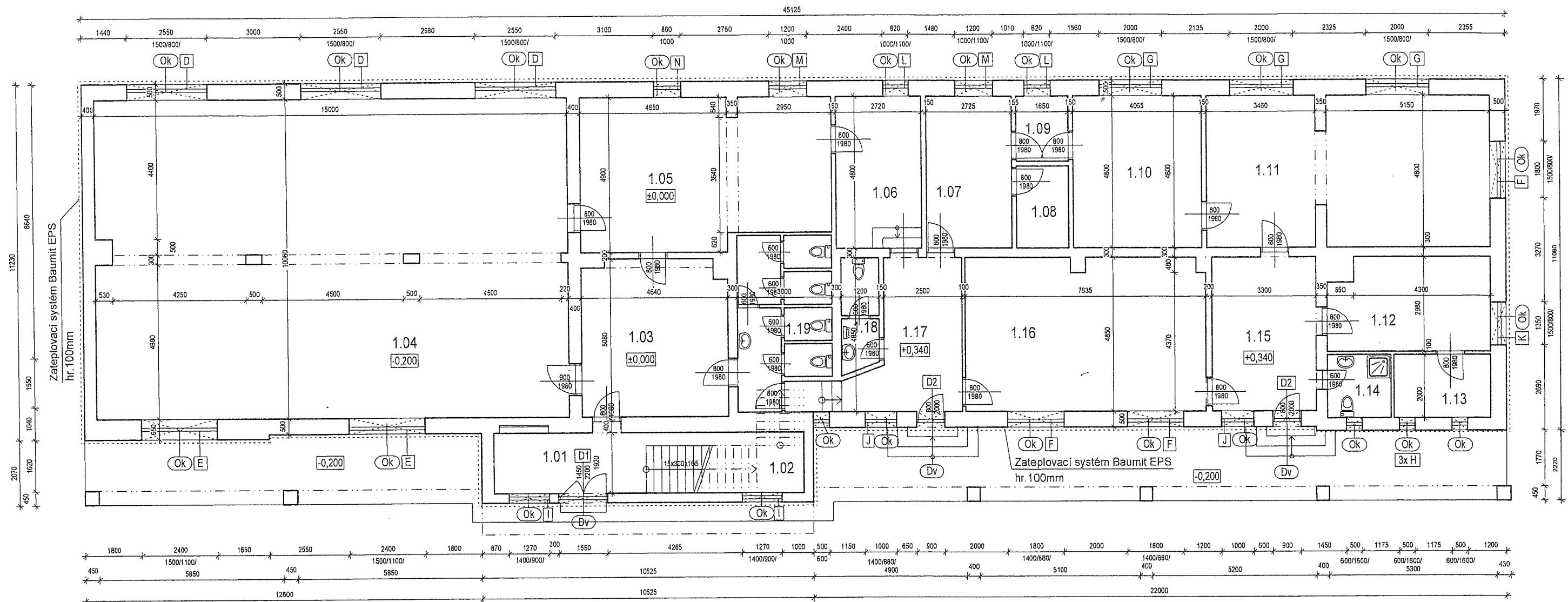
Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok

LEGENDA
SO 01 - Stredná škola
▲ - Vstupy do objektu



Projekt pre stavebné povolenie

Zošíť projektant Ing. arch. Igor Marató	Obj. architektúra Ing. Michal Radčák Mária Dobrovoľníková	Investor PETREX s.r.o.	Miesto stavby ul. Scola Viatoră 5180 Ružomberok	Číslo prie
Stredná škola Scola Viatoră 5180 Stavebné úpravy (zateplenie, výmena okien a strešnej krytiny)				Štupen Základ Mierka Datum Formát Profil A4 1:1000 02.2012 244 A4
Stavebný objekt SO 01	Okrah	Situácia		Číslo výsevu 1



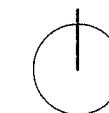
LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	STENA	POZNÁMKA
1.01	Vstup	11.06	Linoleum	Keramická obklad	
1.02	Schodisko	10.12	Drevené nástupnice	Vápenno-cementová omietka	
1.03	Vstupná hala	22.71	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.04	Učebňa	150.71	Drevené parkety	Vápenno-cementová omietka	Drevený obklad v. 1,10m
1.05	Učebňa	36.91	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.06	Kabinet	13.05	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.07	Kabinet	14.46	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.08	Sklad	4.27	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.09	Chodba	3.56	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.10	Kabinet	18.91	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.11	Učebňa	43.51	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.12	Kabinet	12.86	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.13	Sklad	5.80	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.14	WC+sprcha	3.94	Keramická dlažba	Keramická obklad	
1.15	Vstup	16.76	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.16	Učebňa	36.65	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.17	Vstup	15.50	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
1.18	WC muži	4.08	Keramická dlažba	Keramická obklad	
1.19	WC ženy	11.64	Keramická dlažba	Keramická obklad	

PLOCHA MIESTNOSTÍ CELKOM: 446.63

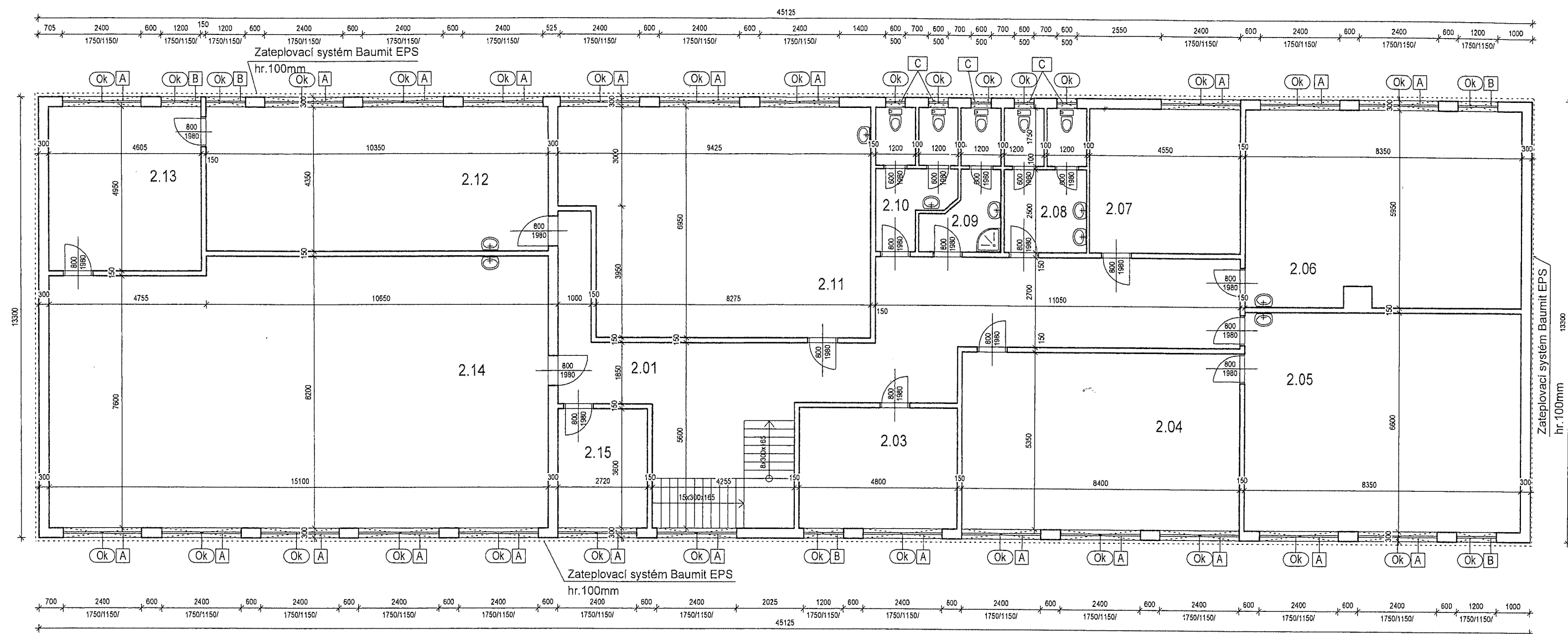
Poznámka :

- Ok - vybúranie okenej konštrukcie
- Dv - vybúranie dverovej konštrukcie
- A - osadenie okenej konštrukcie
- D1 - osadenie dverovej konštrukcie



Projekt pre stavebné povolenie

Zodp. projektant Ing. arch. Igor M. A.	Odb. spolupráca Ing. Michal Radič	Investor Peter Pápež	Miesto stavby Mesto Dobrodejová	Číslo 55
Názov stavby Administratívna budova Scota Viatora 5180				Stupeň Zák. čís. Mierka Dátum Formát Profesia
Stavebný objekt SO 01				Prízemie
Číslo výkresu				2.



LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	STENA	POZNÁMKY
2.01	Schodisko	13.82	Drevené nástupnice	Vápenno-cementová omietka	Drevené nástupnice
2.02	Chodba	54.70	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.03	Kabinet	18.62	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.04	Učebňa	44.65	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.05	Učebňa	55.11	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.06	Učebňa	49.68	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.07	Kancelária	18.60	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.08	WC muži	10.88	Keramická dlažba	Keramický obklad	
2.09	WC+sprcha	7.18	Keramická dlažba	Keramický obklad	
2.10	WC ženy	9.20	Keramická dlažba	Keramická dlažba	
2.11	Učebňa	63.48	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.12	Učebňa	45.12	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.13	Učebňa	23.51	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.14	Učebňa	120.39	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	
2.15	Kabinet	10.13	Linoleum	Vápenno-cementová omietka	

PLOCHA MIESTNOSTÍ CELKOM: 545.07

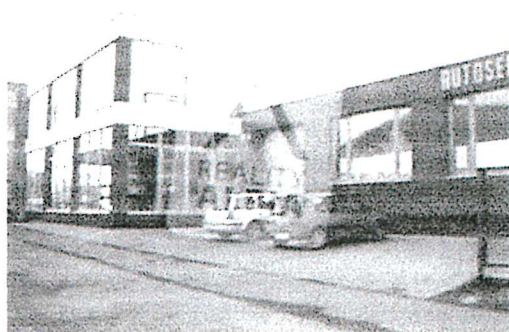
Poznámka :

- OK** -vybúranie okennej konštrukcie
- Dv** -vybúranie dverovej konštrukcie
- A** -osadenie okennej konštrukcie
- D1** -osadenie dverovej konštrukcie



Projekt pre stavebné povolenie

Zodp.projektant	Odb.spolupráca	Investor	Miesto stavby	Číslo	Stupeň
Michal Radič	Peter Páňez	ul. Scots Viatra 5180	Ružomberok	paire	PpSP
Michala Dobrodejová					
Názov stavby	Zák.čís.	Mierka	Dátum	Formát	Profesia
Administratívna budova		1:100	03/2010	4x4	Arch.
Scota Viatra 5180					
Stavebný objekt	Obsah	Číslo	výkresu		
SO 01	Poschodie		3.		



Druh / Typ Obchodné priestory / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Ružomberok
 Ulica [Tatranská cesta]
 Cena vrátane provízie 550 000 €
 Celková podlahová plocha 534,00 m²

Ponúkame na predaj Polyfunkčnú budovu. Jedná sa o pomerne veľký novopostavený, 2-ó-j podlažný objekt na hlavnom ťahu frekventovanej križovatky Ružomberok - Poprad a Ružomberok - Banská Bystrica. Objekt, ktorý má zastavanú plochu 369 m² sa nachádza na pozemku o celkovej rozlohe 534 m² s možnosťou rozšírenia pozemku ešte o 450m² (vhodné napr. na parkovanie, alebo zastavanie), ktorý je súčasťou predaja.

V súčasnosti je objekt rozdelený na fungujúcu presklenú predajňu so zázemím, pneuservis a na II. NP. je bytová jednotka s presklenou obývacou izbou s kuchynskou časťou, 3 spálne, 2 sociálne zariadenia + terasa. Celková úžitková plocha objektu je 596m².

I.NP.

- Preskená predajňa so zázemím 238m²

- Pneuservis 120 m²

- Kotolňa 9m²

II.NP.

- Bytová jednotka 238m²

- terasa 120m²

Bytovú jednotku je možné v tomto štádiu prerobiť na kancelárie a využívať daný objekt ako sídlo firmy.

Objekt je postavený z tehly, je zateplený, kúrenie je podlahové elektrické (na II.NP. nutné dokončiť).

Cena je bez DPH!

Preplatíme Vám znalecký posudok.

Viac informácií na <https://www.realityalpia.sk/preplatime-znalecky-posudok/>

Celková podlahová plocha

Stav nehnuteľnosti

Forma vlastníctva

Prevažujúca konštrukcia objektu

Výťah



Lukáš Lučanský
Mobil
Email

Adresa A. Kmeť'a 24
03601 Martin
Slovenská republika

Adresa webovej stránky:
Hovoríme





Nehnuteľnosť

Aktualizovaný 3.6.2019 1., publikácia 3.6.2019



Druh / Typ	Obchodné priestory / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Ružomberok
Ulica	Považská
Cena vrátane provízie	200 000 €
Celková podlahová plocha	221,00 m²

****Exkluzívne**** Ponúkame na predaj podnikateľský objekt na ulici Považská (vedľa Polikliniky) v Ružomberku. Pôvodná stavba bola postavená v roku 1960. V roku 1997 prebehla zásadná rekonštrukcia, ktorá zahŕňala vybudovanie novej stavby, z pôvodnej stavby ostali iba pivničné priestory. V roku 2003 prešlo kompletnou rekonštrukciou podkrovia, ktoré sa zobytnilo.

Strecha je sedlová s krytinou - bonský šindel, plastové okná, kúrenie je lokálne elektrické - konvektory.

Dispozične:

1.NP - 5 samostatných miestností a sociálne zariadenie.

2.NP - schodisko, technická miestnosť, 5 x izba s vlastnou kuchynkou a sociálnym zariadením.

Budova je čiastočne podpivničená, kde sa nachádza práčovňa a sklad.

Vzhľadom na polohu kde sa objekt nachádza ponúka všestranné využitie.

Celková úžitková plocha je 380 m² z toho cca 200m² je 1.NP a cca 180 m² 2.NP.

Cena nehnuteľnosti je 200 000,- € bez DPH.

Preplatíme Vám znalecký posudok.

Viac informácií na <https://www.realityalpia.sk/preplatime-znalecky-posudok/>

Celková podlahová plocha

Stav nehnuteľnosti

Forma vlastníctva

Prevažujúca konštrukcia objektu

Rok výstavby

Výťah

Táto nehnuteľnosť je sprostredkovaná touto realitnou kanceláriou prostredníctvom exkluzívneho zastúpenia klienta.

Lukáš Lučanský
Mobil



Email

Adresa A. Kmeľa 24
03601 Martin
Slovenská republika

Adresa webovej stránky:

Hovoríme



Nehnutelnosť

Aktualizovaný 10.2019 1. publikácia 10.2019



Druh / Typ	Obchodné priestory / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Ružomberok
Ulica	Š. Moyzesa
Cena vrátane provízie	101 000 €
Celková podlahová plocha	101,00 m ²

Ponúkame na predaj obchodný priestor v širšom centre Ružomberka, na ulici Š. Moyzesa s výkladmi s možnosťou parkovania.

Výmera obch. priestoru je 101 m², obsahuje predajný priestor, skladové priestory, kanceláriu, sociálne zariadenia, sprcha.

Okná sú plastové, kúrenie elektrické akumuláčnými pecami (nočný prúd). Bytový dom je zateplený.

Preplatíme Vám znalecký posudok.

Viac informácií na <https://www.reality.sk/preplatime-znalecky-posudok/>

Celková podlahová plocha

Stav nehnuteľnosti

Forma vlastníctva

Prevažujúca konštrukcia objektu

Výťah



Lukáš Lučanský

Mobil

Email

Adresa A. Kmeť'a 24
03601 Martin
Slovenská republika

Adresa webovej stránky:

Hovoríme



Nehnuteľnosť

Aktualizovaný 31.8.2019 1. publikácia 20.8.2019



Druh / Typ	Pozemok pre občan, vybavenosť / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Ružomberok
Ulica	Považská
Cena vrátane provízie	208 200 €
Výmera pozemku celkom	1 735,00 m ²

NOVÁ PREDAJNÁ CENA LEN 120€/m² = Výnimočná letná akcia platná len do 31.8.2019.

Cena bola znížená o 100€/m².

RE/MAX Exkluzívne ponúka na predaj stavebný pozemok 1735 m², v centre mesta Ružomberok.

V územnom pláne mesta je parcela lokalizovaná vo funkčnej ploche F2 - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby.

Pozemok je rovinný s rozmermi cca 32 x 55 m, s prístupom priamo od asfaltovej hlavnej cesty.

V blízkosti hranice pozemku je možné sa napojiť na Inžinierske siete:

- elektrika
- voda
- kanalizácia

Možnosť zakúpenia cca o 1000 m² viac pozemku, celková výmera by potom bola cca 2700 m², s rozmermi cca 50 x 55 m.

Kompletný právny a predajný servis, plus odborné poradenstvo o možnosti financovania formou úveru a aj jeho vybavenie, je u nás zdarma.
Exkluzívna ponuka financovania, RE/MAX hypotéka Plus: <http://hypoteka.remax-slovakia.sk/?s=3971f4ba4673905323d40a796e5bbb7b&c=2>

Cena: 120€/m²

Kontakt: <http://reality.remax-slovakia.sk/re-max-fair/jan-moskal>, tel: 0907 230 460.

Výmera pozemku celkom

Forma vlastníctva

Typ pozemku

Pripravenosť k výstavbe

Elektrická prípojka

Kanalizačná prípojka

Plynová prípojka

Vodovodná prípojka

Príjazd

Ján Moskál

Mobil +421 907 230 460

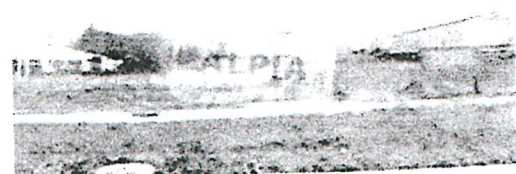
Email



Adresa Dolná 51
974 01 Banská Bystrica
Slovenská republika

Adresa webovej stránky:

Hovoríme



Bežná časť: Komerčná zóna - Právn.
Kraj: Slovenská republika
Mesto: Ružomberok
Ulica: Tatranská cesta
Parcela: 1234/1
Katastrálny územný plán: 1234/1

- jedná sa o veľkometrážny pozemok vypočítaný na priemyselné, alebo komerčné využitie v príslušnej mzdovej zóne viac ako 12000 m²
- pozemok sa nachádza na okraji mesta Ružomberok, pričom šírka pozemku je cca 60 m.
- na pozemku sa nachádzajú všetky IS - voda, kanalizácia, elektrika, plyn

Preplatíme Vám znalecký posudok.

Viac informácií na <https://www.realityaipia.sk/preplat-me-znalecky-posudok/>

Vymera pozemku celkom
Forma vlastníctva
Prípravenosť k výstavbe
Elektrická prípojka
Kanalizačná prípojka
Plynová prípojka
Vodovodná prípojka



Lukáš Lučanský
Mobil
Email

Adresa A. Kmeťa 24
03601 Martin
Slovenská republika

Adresa webovej stránky:
Hovoríme



Nehnuteľnosť

Aktualizovaný 3.6.2019 1. publikácia 1.6.2019



Druh / Typ Kancelárie, administratívne priestory / Predaj
Štát Slovenská republika
Mesto Ružomberok
[]
Ulica K.Sidora
Cena vrátane provízie 50 000 €
Celková podlahová plocha 39,30 m²

Ponúkame na predaj obchodný priestor nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici K.Sidora v Ružomberku.

Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kúpeľne s WC, šatníka a priestrannej miestnosti s kuchynskou časťou a výstupom na balkón.

Celková výmera priestoru je 39,2 m².

Mesačné náklady 73,-€ + elektrina,

Nehnuteľnosť je možné využívať ako obchodný priestor, kanceláriu, kozmetický salón...

K bytu je možné dokúpiť parkovacie státie, nachádzajúce sa v bytovom dome o výmere 13 m² za 8.000,-€.

Preplatime Vám znalecký posudok.

Viac informácií na <https://www.realityalpia.sk/preplatime-znalecky-posudok/>

Celková podlahová plocha

Stav nehnuteľnosti

Forma vlastníctva

Prevažujúca konštrukcia objektu

Výťah



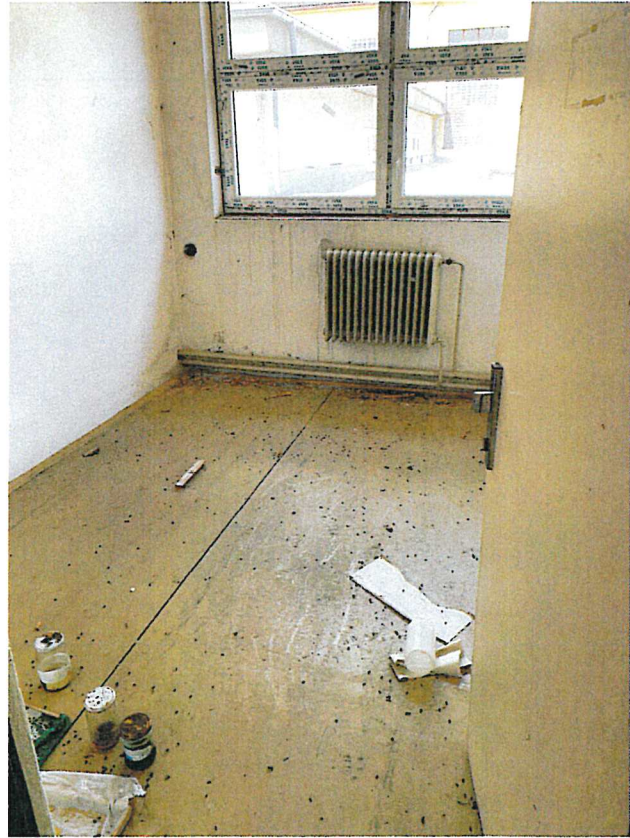
Lukáš Lučanský
Mobil
Email

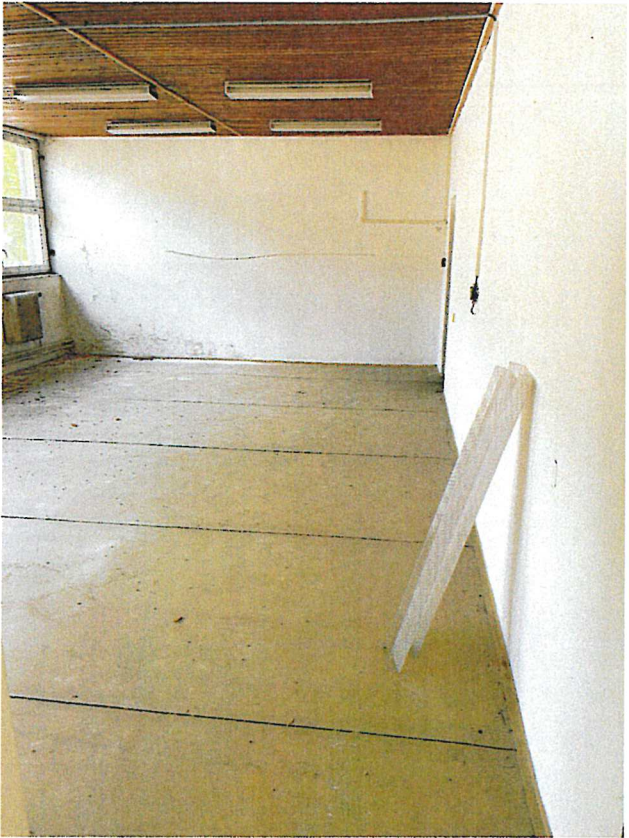
Adresa A. Kmeťa 24
03601 Martin
Slovenská republika

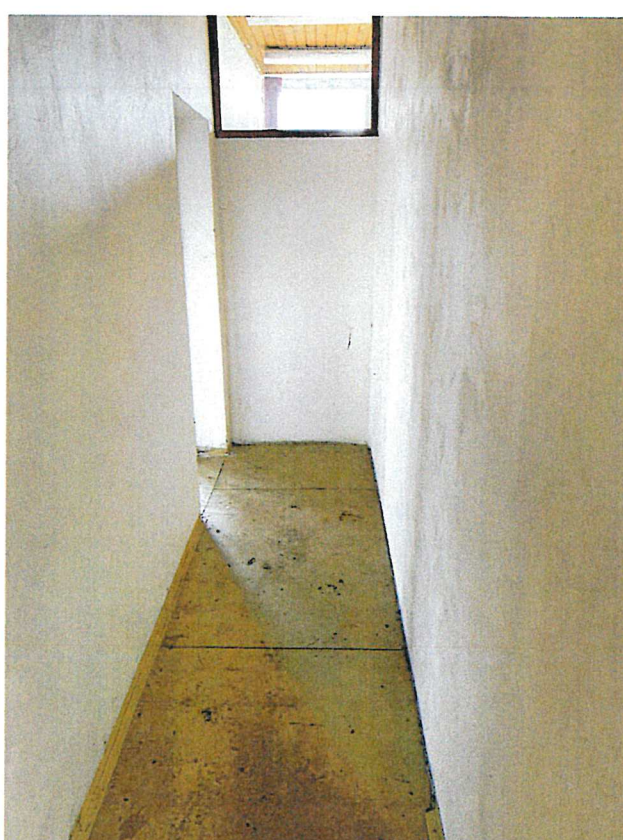
Adresa webovej stránky:

Hovoríme



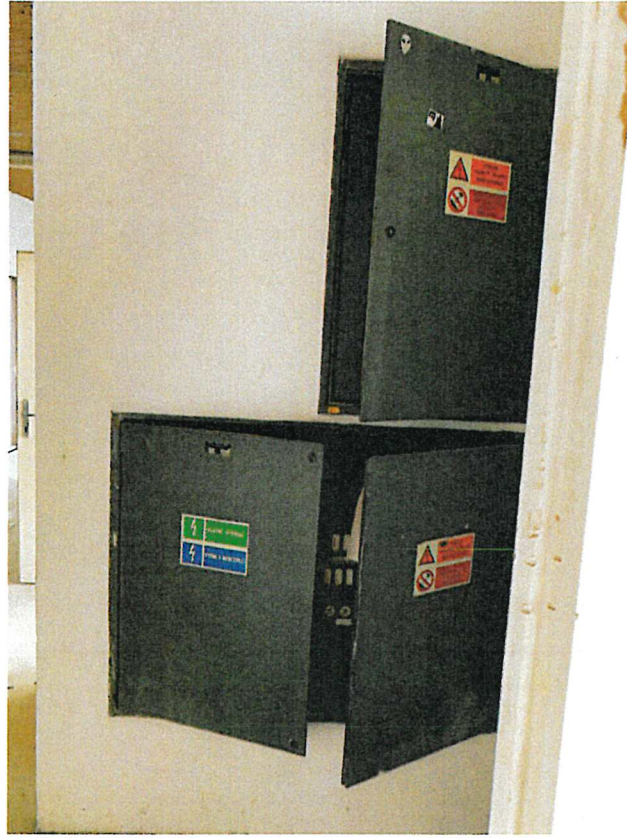












V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/ znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, evidenčné číslo : 912870.

Znalecký posudok/ úkon je zapísaný v denníku, pod číslom : 21/2019

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

V Turčianskych Tepliciach dňa, 24.6.2019

Ing. Pugzík Jozef
podpis znalca