

Ing. Peter Pavlík (

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.

tel.

-mail:

Zadávatel':

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

Číslo objednávky: 20190605 z 30.07.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 49/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.1 s prísl., vchod č.15 v bytovom dome Ružomberok
ul. Považská s.č.1392 a spoluvlastníckych podielov k pozemkom parc.č. C KN 1896/1, 1896/2
k.ú. Ružomberok, pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 24 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

Valaská Dubová, 01.08.2019

Parc.č. C KN 1896/1 zastavaná bytovým domom s.č.1392 a parc.č. C KN 1896/2 tvoriaca dvor sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov v bytovom dome. Prístupný je zo štátnej cesty ul. Považskej, ktorá je súčasťou hlavného cestného ťahu Žilina - Poprad. V mieste boli vybudované verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia a el. sieť, na ktoré je bytový dom napojený.

Použitá bola tradičná murovaná tehelná konštrukcia T13, s rovnými stropmi, nad podzemným podlažím s viditeľnými železobetónovými trámami. Úprava fasády vápennou štukovou omietkou, od štátnej cesty opatrená farebným náterom. Krov drevenej sedlovej konštrukcie, krytina a klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne schodisko monolitické betónové. Okná drevené rámové, časť plastové zdvojené, dvere drevené rámové i hladké. Vykurovanie v bytovom dome lokálne na tuhé palivá. V dome nie je osadený osobný výťah. Bytový dom je radový jednosekciový, pozostávajúci z podzemného podlažia a dvoch nadzemných podlaží. Počet bytov v bytovom dome 9. Nakoľko dom vyhovuje požadovaným znakom, ide o bytový dom bez nebytových priestorov.

Oceňovaný byt sa nachádza vo vchode č.15 v **podzemnom podlaží**. Byt **IV. kategórie** pôvodne pozostával z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva – kuchyne a špajzy. Zo spoločnej chodby sú samostatne prístupné priestory pôvodnej kúpeľne a WC. Orientácia bytu je na sever, príslušenstva na juh do dvora domu. Podlahy v obytnej miestnosti a v kuchyni cementový poter. Dlažby v kúpeľni a WC pôvodne cementový poter, v dobe obhliadky poškodené odpadmi z muriva. Rozvod studenej vody do kuchyne je v dobe obhliadky zaslepený, vo WC nefunkčný. Odkanalizovanie bytu i bytového domu je podľa údaju zástupcu správcu ByPo, spol. s r.o. Ružomberok problematické, z dôvodu nevhodnej výškovej polohy kanalizačného zberača v ul. Považskej. Rozvod el. energie 230 V je v dobe obhliadky nefunkčný. Keramické obklady boli zrealizované v kuchyni okolo bývalej kuchynskej linky výšky 1,263 m. Obklady v kúpeľni a WC neboli zrealizované. V kuchyni nie je osadená kuchynská linka ani kuchynské spotrebiče - sporák, drez, vodovodná batéria. V kúpeľni je len priestor, bez vybavenia, rozvodov vody a odkanalizovania. WC len horná nádržkou – nefunkčná.

K bytu prislúcha podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo výške 418/6494.

Oceňovaný byt je dlhodobo neobývaný, v dobe obhliadky je s prihladením na jeho stav bez generálnej opravy **neobývateľný**.

Predpokladaná životnosť je s prihladením na použité materiály a konštrukcie, jej stav v dobe obhliadky stanovená na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 4,355*5,051	22,00
kuchyňa 2,715*4,164	11,31
špajza 0,753*0,973	0,73
kúpeľňa 1,131*2,350+1,136*3,512	6,65
WC 0,862*0,964	0,83
Vypočítaná podlahová plocha	41,52

II. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 606/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok č.626/2007 a č.213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich spravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.08.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej obchodnej transakcie, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i znalosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty) spoluvlastníckeho podielu: 977,59 €
ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 520,42 €
ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č.1 s prísl., vchod č. 15 v bytovom dome s.č. 1392	977,59	1/1	977,59
Pozemky			
List vlastníctva č.12904 - parc. č. 1896/1 (27,55 m ²)	5 966,32	418/6494	384,03
List vlastníctva č.12904 - parc. č. 1896/2 (9,78 m ²)	2 118,88	418/6494	136,39
Spolu VŠH			1 498,01
Zaokrúhlená VŠH spolu			1 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 500,00 €
Slovom: Jedentisícpäťsto Eur

Valaská Dubová, 01.08.2019