

Znalec: **ZNALCI s. r. o.**
Hollého 552
034 95 Likavka

Zadávatel': **Mesto Ružomberok**
Nám. A. Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo spisu / objednávky: č. 20180370 zo dňa 18.5.2018



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 46/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Spevnené plochy - dopravné ihrisko, oplatenie dopravného ihriska a budova garáže nachádzajúce sa na parc. CKN č. 4940 v k.ú Ružomberok.

Počet strán (z toho príloh): 27 (08)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Spevnené plochy-dopravné ihrisko, oplotenie dopravného ihriska a budova garáže na parc. CKN č. 4940 v k.ú Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne vysporiadanie.

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

24.5.2018

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

24.5.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku
- Situácia
- Kúpna zmluva zo dňa 4.4.2002, predmet panelová garáž
- Faktúra č. 4506/00977.0, stavebné práce-prístavba garáže
- faktúra č. 4506/01978.4, stavebné práce-zhotovenie oplotenia
- faktúra č. 4506/01514.2, materiál-štrk netriedený
- faktúra č. 4506/01574.6, doprava
- faktúra č. 4508/0078.9, materiál-štrk vrátane dopravy
- faktúra č. 01/2008, stavebné práce-dopravné ihrisko
- faktúra č. 410060040, nákup náradia a pod.

b) podklady získané znalcom :

- Zameranie a zistenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ústna informácia zástupcu vlastníka nehnuteľností p. F. .. o veku nehnuteľností
- List vlastníctva č. 14940 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov. (vyhláška č. 400/2006 Z. z., vyhláška č. 565/2008 Z. z., vyhláška č. 34/2009 Z. z. vyhláška č. 524/2009 Z. z. a vyhláška č. 218/2018 Z.z.)
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (zákon č. 212/2018 Z.z.).
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- 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., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ (EUR)}$$

M - počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obštaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrťroku 2018

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli

k_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty pre objekt rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obštaného priestoru v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 16.72 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS * VH (EUR)}{100}$$

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiáloveho vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VSH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota a porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$VSHs = TH * k_{PD} (EUR)$$

TH - technická hodnota stavieb

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, 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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, 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 skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou obštaného priestoru nehnuteľnosti, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2018 k CU = 2,458)

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠ hodnotu v mieste a čase.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nie je predmetom znaleckého dokazovania.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná osobne znalcom dňa 24.5.2018 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.

Zameranie nehnuteľnosti - predajne potravín vykonané pri obhliadke dňa 24.5.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri obhliadke 24.5.2018.

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia-situácia bola poskytnutá - neboli zistené zmeny skutkového stavu oproti predloženej dokumentácii.

Vek stavby stanovený na základe vyjadrenia zástupcu vlastníka nehnuteľností p. F. Dvorský, že nehnuteľnosti boli vybudované v roku 1984.

Porovnanie právnej dokumentácie nie je predmetom znaleckého dokazovania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných informácií a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou nie je predmetom znaleckého dokazovania.

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

Stavby

Dopravné ihrisko

Garáž

Oplotenie

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

Neboli žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Garáž

2.1.1.1 Garáž - prefa

Dodávka prefa garáže:

- kúpna zmluva zo dňa 4.4.2002	- 20 000,00 Sk	
suma po odpočte DPH 10 %	(20000,00/1,10)	18 181,82 Sk
- preprava - fa č. 44505 zo dňa 22.04.2002		3 800,00 Sk
Spolu		19 981,82 SK

koeficient prepočtu SK/€ -- 30,126

$19\,981,82/30,126 = 663,27$

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 663,27 €/Kus

Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$

Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$

Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,438$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž - prefa	2002	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$663,27 \text{ €/Kus} * 1\text{Kus} * 2,438 * 1,02 * 1 * 1 * 1 * 1$	1 649,39
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,649,39 \text{ €}$	1 121,59

2.1.1.2 Garáž - nadstavba

Vek nadstavby stanovený k dožitiu prefabrikovanej garáže.

Prefa garáž:

Obstaraná v roku 2002

Životnosť 50 rokov

Dožitie prefa garáže $2002 + 50 = 2052$

Nadstavba vybudovaná v roku 2006

$2052 - 2006 = 46$ rokov - životnosť nadstavby garáže

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m³]
$5,86 * 3,09 * (1,40 + 0,60) / 2$	18,11
Merné jednotky stavby celkom	18,11

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 38,57 \text{ €/m}^3$

Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$

Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$

Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,431$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž - nadstavba	2006	12	34	46	26,09	73,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,57 \text{ €/m}^3 * 18,11\text{m}^3 * 2,431 * 1,02 * 1 * 1 * 1 * 1$	1 732,02
Technická hodnota	$73,91 \% \text{ z } 1\,732,02 \text{ €}$	1 280,14

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Garáž

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Garáž - prefa	1 649,39	1 121,59
2.	Garáž - nadstavba	1 732,02	1 280,14
	Spoľu	3 381,41	2 401,73

2.1.2 Dopravné ihrisko vrátane príslušenstva

2.1.2.1 Dopravné ihrisko - kryt

Plochy dopravného ihriska vybudované s konečnou povrchovou úpravou z asfaltového betónu o hr. 50 mm, ohraničené sú obrubníkmi.

Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

Výpočet plochy:

$$4,00 \cdot (11,70 \cdot 2 + 1,60 + 6,00 + 1,50 + 1,80 + 11,70 + 20,80 + 8,20 + 7,60) = 330,40$$

$$4,00 \cdot (23,20 + 13,10) / 2 = 72,60$$

$$4,00 \cdot (22,20 + 20,10) / 2 = 84,60$$

$$6,00 \cdot (14,80 + 12,00) / 2 + 6,00 \cdot 31,50 = 269,40$$

$$2,00 \cdot 6,80 = 13,60$$

$$3,14 \cdot (10,00 \cdot 10,00 - 6,00 \cdot 6,00) \cdot (1 + 1/4 + 1/3) = 318,19$$

$$(3,20 \cdot 3,20 + 3,80 \cdot 3,50 + 1,80 \cdot 1,80 + 1,90 \cdot 2,20 + 4,60 \cdot 3,30) / 2 = 23,07$$

$$\text{Spolu } 330,40 + 72,60 + 84,60 + 269,40 + 13,60 + 318,19 + 23,07 = 1111,86 \text{ m}^2$$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $1111,86 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dopravné ihrisko - kryt	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1111,86 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,458 \cdot 1,02$	42 566,82
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 42 566,82 \text{ €}$	18 444,20

2.1.2.2 Dopravné ihrisko - podkladové vrstvy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.b) Penetračný makadam hr. 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $248/30,1260 = 8,23 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dopravné ihrisko - podkladové vrstvy	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,23 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	20,63
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 20,63 \text{ €}$	8,94

2.1.2.3 Chodníky

Chodníky pre peších vybudované s konečnou povrchovou úpravou z asfaltového betónu o hr. 40 mm, ohraničené obrubníkmi.

Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

Výpočet plochy:

$$1,50 * (11,70 + 11,70 + 15,00 + 12,10 + 10,70 + 8,80 + 3,70) = 110,35$$

$$2,00 * (10,80 + 13,00) = 47,60$$

$$(3,14 * 6,00^2 - 3,14 * 4,50^2) * 1/4 = 12,36$$

$$(3,14 * 3,00^2 - 3,14 * 1,50^2) * 1/4 * 4 = 22,95$$

$$\text{Spolu } 110,55 + 47,60 + 12,36 + 22,95 = 193,46 \text{ m}^2$$

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $193,46 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodníky	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$193,46 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,02$	6 358,81
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 6 358,81 \text{ €}$	2 755,27

2.1.2.4 Obrubníky pri komunikácii

Vybudované z veľkých dlažbových kociek. Ohraničujú asfaltovú komunikačnú plochu.
Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.5. Obrubník z dlažbových kociek veľkých

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $185/30,1260 = 6,14 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 455,75 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky pri komunikácii	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$455,75 \text{ bm} * 6,14 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,02$	7 015,80
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 7 015,80 \text{ €}$	3 039,95

2.1.2.5 Obrubníky chodníkové

Vybudované z malých dlažbových kociek. Ohraničujú chodníkové plochy.
Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.6. Obrubník z dlažbových kociek malých

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $70/30,1260 = 2,32 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 125,62 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky chodníkové	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$125,62 \text{ bm} * 2,32 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,02$	730,68
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 730,68 \text{ €}$	316,60

2.1.2.6 NN rozvody

Elektrorozvody zabezpečujú napojenie elektrickou energiou jednotlivé dopravné návestia z rozvodnej skrine. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: $10,60+5,20+13,10+16,40+8,20+5,30 = 58,8 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN rozvody	1984	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,8 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 2,458 * 1,02$	2 055,05
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 2 055,05 \text{ €}$	890,45

2.1.2.7 Vyhodnotenie - Dopravní ihrisko vrátane príslušenstva

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Dopravné ihrisko - kryt	42 566,82	18 444,20
2.	Dopravné ihrisko - podkladové vrstvy	20,63	8,94
3.	Chodníky	6 358,81	2 755,27
4.	Obrubníky pri komunikácii	7 015,80	3 039,95
5.	Obrubníky chodníkové	730,68	316,60
6.	NN rozvody	2 055,05	890,45
	Spolu	58 747,79	25 455,41

2.1.3 Oplotenie**2.1.3.1 Oplotenie po obvode areálu**

Oplotenie areálu vybudované na ocelových stĺpikoch osadených v betónovom základovom páse. Pohľadová výplň je z vlnitého plechu a časť tvorí ocelová tyčovina. Medzi stĺpikmi je vybudovaný betónový monolitický prah. Súčasťou oplotenia sú aj plotové vrátka konštrukčne riešené ako oplotenie. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	177,27m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	372,27m ²	611	20,28 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $65,20 + 50,20 + 61,87 = 177,27 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $177,27 * 2,10 = 372,27 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie po obvode areálu	1984	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(177,27 \text{ m} * 7,47 \text{ €/m} + 372,27 \text{ m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,458 * 1,02$	22 585,21

Technická hodnota 32,00 % z 22 585,21 €

7 227,27

2.1.3.2 Oplotenie, pletivo - časť medzi dopr. ihriskom a autoservisom

Oplotenie medzi dopravným ihriskom a areálom autoservisu je vybudované na ocelových stĺpikoch osadených v betónovom základovom páse. Pohľadová výplň je z priemyselnej sieťoviny. Medzi stĺpikmi je vybudovaný betónový monolitický prah. Súčasťou oplotenia sú aj plotové vrátka a vráta konštrukčne riešené ako oplotenie. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov nehnuteľností boli dané do užívania v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	35,90m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	64,62m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 35,90 m
Pohľadová plocha výplne: 35,90*1,80 = 64,62 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie, pletivo - časť medzi dopr. ihriskom a autoservisom	1984	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,90m * 38,21 €/m + 64,62m^2 * 20,28 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,458 * 1,02$	7 673,09
Technická hodnota	15,00 % z 7 673,09 €	1 150,96

2.1.3.3 Vyhodnotenie - Oplotenie

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Oplotenie po obvode areálu	22 585,21	7 227,27
2.	Oplotenie, pletivo - časť medzi dopr. ihriskom a autoservisom	7 673,09	1 150,96
	Spolu	30 258,30	8 378,23

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž	3 381,41	2 401,73
Dopravné ihrisko vrátane príslušenstva	58 747,79	25 455,41
Oplotenie	30 258,30	8 378,23
Celkom:	92 387,50	36 235,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY**

Orientačný priemerný koeficient predajnosti podľa sídla a druhu stavby je uvedený v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-819-3). Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy sa váhovým priemerom zohľadnilo 19 faktorov.

Oplotený areál dopravného ihriska je využívaný pre potreby výučby bezpečnosti v doprave, čiže naprojektovaný účel. Jedná sa jednouchcelovú špecifickú nehnuteľnosť. Toto vylučuje akýkoľvek iný účel využitia, než na ktorý bola vybudovaná.

Z pohľadu stanovenia všeobecnej hodnoty majetkových súčastí, faktory ovplyvňujúce predajnosť podľa metodiky ÚSI Žilina sa považujú v prípade areálu Dopravného ihriska v zásade za neutrálne.

Vzhľadom na vyššie uvedené je pri stanovovaní VSH uvažované s hodnotou 0,0 pri koeficientoch, ktoré v tomto prípade nemajú vplyv na jej hodnotu.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotenú nehnuteľnosť sa nachádzajú v okrese Ružomberok, v katastrálnom území Ružomberok, v zóne zastavanej rodinnými a bytovými domami a prvkami občianskej výstavby.

Podľa údajov ŠÚ SR Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2017 má Ružomberok 26 854 obyvateľov. Podľa údajov NÚP z 1/2019 je v okrese Ružomberok evidovaná miera nezamestnanosti do 10,00%.

Obyvateľstvu mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné a stredné školy, vysoká škola, predškolské zariadenia, športoviská, banky, poisťovne, sieť obchodov a obchodných centier, nemocnica, poliklinika, kiná, dom kultúry, reštaurácie, zdravotné strediská, lekárne, nachádzajú sa tu čerpacie stanice pohonných hmôt, predajne áut so servisom, zóny obytné i prislúchajúcej občianskej vybavenosti a tiež zóna priemyslu s výrobnými závodmi a prevádzkami, parky a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Prístup k nehnuteľnostiam z miestnej komunikácie.

V meste je v dosahu autobusová a železničná doprava, MHD a taxi služba.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná v súlade s je určením ako dopravné ihrisko.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V dobe ohliadky neboli znalcovi známe žiadne.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti som vypočítal metódou polohovej diferenciácie. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.). Priemerný koeficient predajnosti pre danú polohu, mesto a charakter výstavby je 0,5.

Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

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 nižší	IV.	0,275	0	0,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	0	0,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	0	0,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	0	0,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	0	0,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,000	0	0,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	0	0,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	0	0,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	0	0,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			105	76,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,05 / 105$	0,724
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\,235,37 \text{ €} * 0,724$	26 234,41 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu: Spevnených plôch-dopravné ihrisko, oplotenia okolo dopravného ihriska a budovy garáže na parc. CKN č. 4940 v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená s využitím postupov v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.5.2018, 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.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž	1 738,85
Dopravní ihrisko vrátane príslušenstva	18 429,72
Oplotenie	6 065,84
Všeobecná hodnota celkom	26 234,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 200,00

Slovom: Dvadsaťšesťtisícdivesto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V dobe ohliadky neboli znalcovi známe žiadne.

Znalecký posudok vypracoval kolektív interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie ZNALCI, s.r.o. pod vedením konateľa spoločnosti Ing. Petra Dubovca. Vysvetlenie a doplnenie je oprávnený podať Ing. Peter Dubovec.

V Likavke dňa 29.apríla 2019

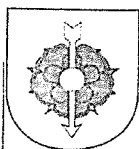
Ing. Peter Dubovec

Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti



IV. PRÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku
Kúpna zmluva zo dňa 4.4.2002
Faktúra č. 44505
Situácia
Fotodokumentácia



Mesto Ružomberok

Objednávka č. 20180370

Odberateľ Mesto Ružomberok Nám.A.Hlinku 1098/1 034 01 Ružomberok	Dodávateľ ZNALCI s. r. o. IČO: 44378955 Hollého 552 034 95 Likavka
IČO 00315737 DIČ 2021339265	Ponuka zo dňa 18.05.2018 číslo
Vybavuje Mgr. Michaela Buková Telefón +421444314478 Fax +421444314478 Spôsob platby Banka Peňažný ústav	Dátum vystavenia 18.05.2018 Dátum dodania Spôsob dopravy Miesto určenia MsÚ Ružomberok

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie spevnených plôch - dopravné ihrisko nachádzajúce sa na parc. č. CKN 4940, oplotenia okolo dopravného ihriska a stavby garáže nachádzajúcej sa na predmetnom pozemku, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania (predaj/zámena). Počet vyhotovení 3 ks

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
I	Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie spevnených plôch - dopravné ihrisko nachádzajúce sa na parc. č. CKN 4940, oplotenia okolo dopravného ihriska a stavby garáže nachádzajúcej sa na predmetnom pozemku, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania (predaj/zámena). Počet vyhotovení 3 ks	1.000	ks	384.00	384.00
					Spolu 384.00

JUDr. Katarína Šimanská
vedúca oddelenia právnych služieb

Pečiatka a podpis objednávateľa

K Ú P N A Z M L U V AČ l . 1
Zmluvné Strany

1. Predávajúci: R.Š., ul.
2. Kupujúci: TESPO - o.z. Ružomberok, IČO 35 99 46 57
so sídlom Bettova 1, 034 01 Ružomberok, zastupujúci predseda
Ing. Marián Masle

Č l . 2
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je kúpa a predaj hnuteľnej veci: staršia PANELOVÁ GARÁŽ
bez garážových dverí TYP 81-2/994.

Č l . 3
CENA

Cena, za ktorú predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet tejto zmluvy, je
stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 20.000,- SK.

Č l . 4
Spôsob platenia kúpnej ceny

Kúpna cena bude zaplatená v hotovosti v plnej výške pri podpise zmluvy.

Č l . 5
Dohoda o prechode vlastníckeho práva

Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníctvo k veci prejde z predávajúceho na ku-
pujúceho, pri podpise zmluvy odevzdaním veci.

Č l . 6
Ďalšie ujednania

Kupujúci prehlasuje, že pozná technický stav kupovanej veci.
Predávajúci prehlasuje, že oboznámil kupujúceho s technickým stavom predmetnej
veci. Kupujúci si predmet tejto zmluvy odvezie na vlastné náklady.

Č l . 7
Záveročné ustanovenia

1. V otázkach, ktoré nie sú výslovne v zmluve upravené sa zmluvné strany budú
riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, rozumejú jej a na znak
slobodnej vôle ju podpisujú.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, ktoré majú pevnú originálu,
z ktorých jede obdrží strana predávajúca a jedná strana kupujúca.
4. Zmluva nadobúda platnosť - účinnosť dňom podpísania zmluvy.

V Ružomberku dňa 4.4.2002

Obč:

.....
predávajúci

.....
kupujúci

Objekt:	100:	CISLO (Var.symb.):	
		Konstantný symbol	
Objektová jednotka:	100:	Podpisový príkaz	
		Cislo obj.	
		TCO:	DEC:

Objekt	TEŠO
Objekt	Občianske združenie
Objekt	Bottova 1
Objekt	004 01 Puzosberok

Objekt	Datum splatnosti	02/05/02
Objekt	Datum vystavenia dokladu	22/04/02
Objekt	Datum zdaniteľného plnenia	05/04/02

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Objekt	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka	Objektová jednotka
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Fotodokumentácia

Dopravné ihrisko a chodníky





Obrubníky



Garáž



Oploenie areálu



Oploenie medzi areálom dopr. ihriskom a areálom autoservisu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác a pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900238.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 46/2019.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Dubovec

Štatutárny orgán

