

Znalec: Ing. Marián Pilka,

Tel:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 20200301 zo dňa 28.04.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 160/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty Výmennej stanice súp.č. 1597 a pozemkov C KN par.č. 5815 a 5818 na Sládkovičovej ulici v Ružomberku na účel majetkoprávneho vysporiadania .

Počet strán (z toho príloh): 23 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu Výmennej stanice súp.č. 1597 a pozemkov C KN par.č. 5815 a par.č. 5818 na Sládkovičovej ulici v Ružomberku v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.04.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.04.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

·Objednávka č. 20200301 zo dňa 28.04.2020

b) Podklady získané znalcom:

·Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 12.05.2020 vytvorený cez katastrálny portál
·Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 12. mája 2020 vytvorená cez katastrálny portál
·Zameranie a nákres skutkového stavu
·Fotodokumentácia
·Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

·Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
·Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
·Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
·Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
·Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
·Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
·Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
·Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
·STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
·Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu nakoľko je v dezolátnom stave, aby stavba mohla byť prenajatá je potrebná rozsiahla oprava. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1 štvrtrok 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSHS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 5815 zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m²

parc. č. 5818 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²

Stavby

Výmenná stanica súp.č. 1597 na par.č. 5815

B. Vlastníci:

1 Mesto Ružomberok Nám. A.Hlinku 1098/1
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

sú uvedené v liste vlastníctva a netýkajú sa hodnotenej stavby

Iné údaje:

sú uvedené v liste vlastníctva a netýkajú sa hodnotenej stavby

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.04.2020

Zameranie vykonané dňa 30.04.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.04.2020

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Stavbu som zameral náčrt je v prílohe posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky a stavba sú evidované v liste vlastníctva č. 4101 k.ú. Ružomberok. Stavba a pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou.

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

Výmenná stanica súp.č. 1597

Pozemky:

parc. č. 5815 zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m²

parc. č. 5818 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²

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

ostatné stavby a pozemky evidované v liste vlastníctva č. 4101

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výmenná stanica súp.č. 1597

POPIS STAVBY

Výmenná stanica súp.č. 1597 stojí na pozemku C KN par.č. 5815 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok vedľa Sládkovičovej ulice. Stavba je murovaná pôdorysného tvaru písmena "L". V čase obhliadky nie je napojená na žiadne inžinierske siete. Prístup je zo spevnenej komunikácie. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a informácie zamestnanca ByPo. Pôvodná stavba bola postavená v roku 1965 a prístavby v roku 1979. Vek pôvodnej stavby odhadujem na 55 rokov a prístavby 41 rokov. Stavba nie je užívaná je poškodená, dobu ďalšieho trvania stavby predpokladám 20 rokov. Životnosť potom bude 75 rokov.

Dispozičné riešenie:

Stavba pozostáva z dvoch miestností, pričom jedna je vo dvoch úrovniach.

Konštrukčné riešenie:

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé konštrukcie sú murované z tehly. Strop nad pôvodnou časťou zo stropných panelov nad prístavbou z keramických tvárnic HURDIS. Strecha rovná, krytina z asfaltových privarovaných pásov. Vnútorne omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky vápenné hladké z časti

poškodené. Podlaha betónová s poterom . Dvere v pôvodnej časti drevené v prístave plechové . Okná drevené zdvojené v pôvodnej časti odstránené .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 29 budovy výrobné pre energetiku - ostatné
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1965

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 9,0*8,0*0,25	18,00
Spodná stavba	
Os=8,0*2,1*1,2	20,16
Vrchná stavba	
Ov = 9,0*8,0*3,5	252,00
Zastrešenie	
Ot =9,0*8,0*0,12	8,64
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	298,80

Prístavba z roku 1979

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 3,3*5,45*0,25	4,50
Vrchná stavba	
Ov = 3,3*5,45*3,5	62,95
Zastrešenie	
Ot = 3,3*5,45*0,12	2,16
Obstavaný priestor prístavby	69,61

Obstavaný priestor stavby celkom: 368,41 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 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]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	8,0*2,1	16,8		1,2	1,2
Nadzemné	1	8,0*9,0+3,3*5,45	89,99	Repr.	3,5	3,5

Priemerná zastavaná plocha: (89,99) / 1 = 89,99 m²
Priemerná výška podlaží: (16,8 * 1,2 + 89,99 * 3,5) / (16,8 + 89,99) = 3,14 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 89,99) = 1,1867
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,14) = 0,9688

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	0,80	8,00	12,54	0	0,00	15,04
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,80	18,40	28,85	0	0,00	34,58
3	Stropy	12,00	0,80	9,60	15,05	0	0,00	18,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	7,52	0	0,00	9,02
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,13	30	0,94	2,63
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,57	80	1,26	0,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	7,84	0	0,00	9,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,70	20	0,94	4,51
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,94	0	0,00	1,13
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,50	2,00	3,13	80	2,50	0,75
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,76	0	0,00	4,51
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,97	100	10,97	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		63,80	100,00		16,61	100,00

Poškodenosť stavby:

16,61 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 63,80 / 100 = 0,6380$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,01$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$ $VH = 85,64 \text{ Eur/m}^3 * 2,618 * 0,6380 * 1,1867 * 0,9688 * 0,939 *$

1,01

 $VH = 155,9657 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

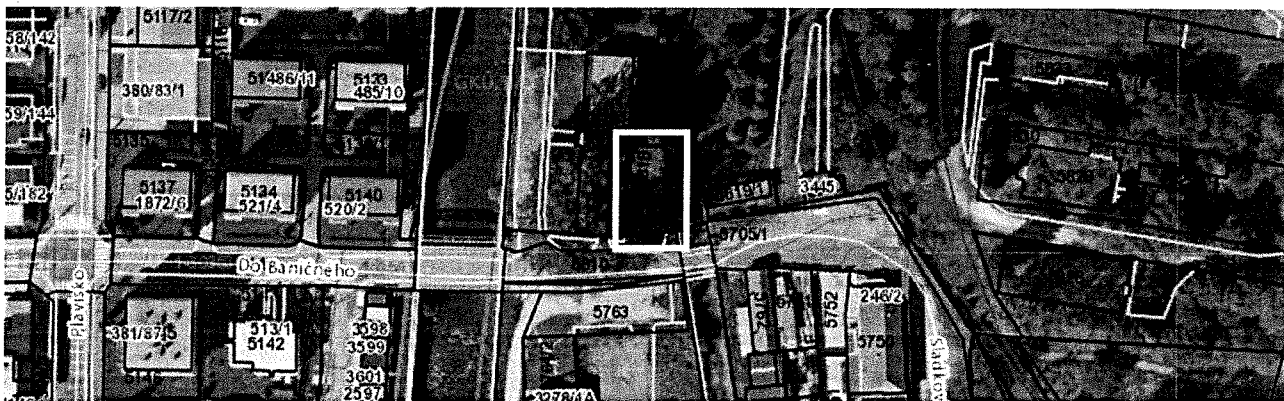
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výmenná stanica súp.č. 1597	1965	55	20	75	73,33	26,67
Prístavba	1979	41	20	61	67,21	32,79

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1965		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$155,9657 \text{ Eur/m}^3 \cdot 298,80 \text{ m}^3$	46 602,55
Poškodenosť	-16,61 % z 46 602,55	-7 740,68
Východisková hodnota poškodenej stavby		38 861,87
Technická hodnota	26,67 % z 38 861,87 Eur	10 364,46
Prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$155,9657 \text{ Eur/m}^3 \cdot 69,61 \text{ m}^3$	10 856,77
Poškodenosť	-16,61 % z 10 856,77	-1 803,31
Východisková hodnota poškodenej stavby		9 053,46
Technická hodnota	32,79 % z 9 053,46 Eur	2 968,63

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1965	46 602,55	38 861,87	10 364,46
Prístavba z roku 1979	10 856,77	9 053,46	2 968,63
Spolu	57 459,32	47 915,33	13 333,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Výmenná stanica súp.č.1597 stojí v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa Sládkovičovej ulice oproti tenisovej haly. Mesto má podľa internetovej stránky 27850 obyvateľov. Leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27

km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Mestom vedie železničná trať Žilina – Košice a cesty I/18 a I/59.

Sú tu úrady, materské základné, stredné a vysoká škola, hotely, penzióny, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica galéria, múzeum. Stavba stojí v rovinatom teréne. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu do 5 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba v čase obhliadky nie je užívaná. Po oprave a je možné využitie ako sklad, po prestavbe aj iné využitie na podnikanie.

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne tarchy ani vecné bremená.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD}$$

$V\check{S}H_s$ – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

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

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsledok $k_{PD} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutel'nost' vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	107,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 107,92 / 180$	0,6
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 13\,333,09 \text{ Eur} * 0,600$	7 999,85 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ}$$

M - výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD}$$

V_{H MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

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

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa Sládkovičovej ulice mimo centra mesta. Mesto má podľa internetovej stránky 30 400 obyvateľov. Je sídlom okresu. Sú tu úrady, materské, základné, stredné a vysoká škola, hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica, galéria L. Fullu. Na pozemku par.č. 5815 stojí výmenná stanica súp.č. 1597 par.č. 5818 je pozemok vedľa a za výmenníkovou stanicou. Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesty autom k zastávke autobusu cca 5 minút cesty peši. V okolí sú rodinné domy, bytové domy, tenisová hala, predajňa potravín, reštaurácia, Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. Pri budove je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5815	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
5818	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	165,00
Spolu výmera				255,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{H MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4820
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,4820$	14,76 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 5815	$90,00 \text{ m}^2 * 14,76 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 328,40
parcela č. 5818	$165,00 \text{ m}^2 * 14,76 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 435,40
Spolu		3 763,80

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Výmenná stanica súp.č. 1597	7 999,85
Pozemky	
LV č. 4101 - parc. č. 5815 (90 m ²)	1 328,40
LV č. 4101 - parc. č. 5818 (165 m ²)	2 435,40
Spolu pozemky (255,00 m²)	3 763,80
Všeobecná hodnota celkom	11 763,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 800,00

Slovom: Jedenásťtisícosemsto Eur

V Dolnom Kubíne dňa 15.05.2020

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 4101
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Nákres stanice
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 160/2020

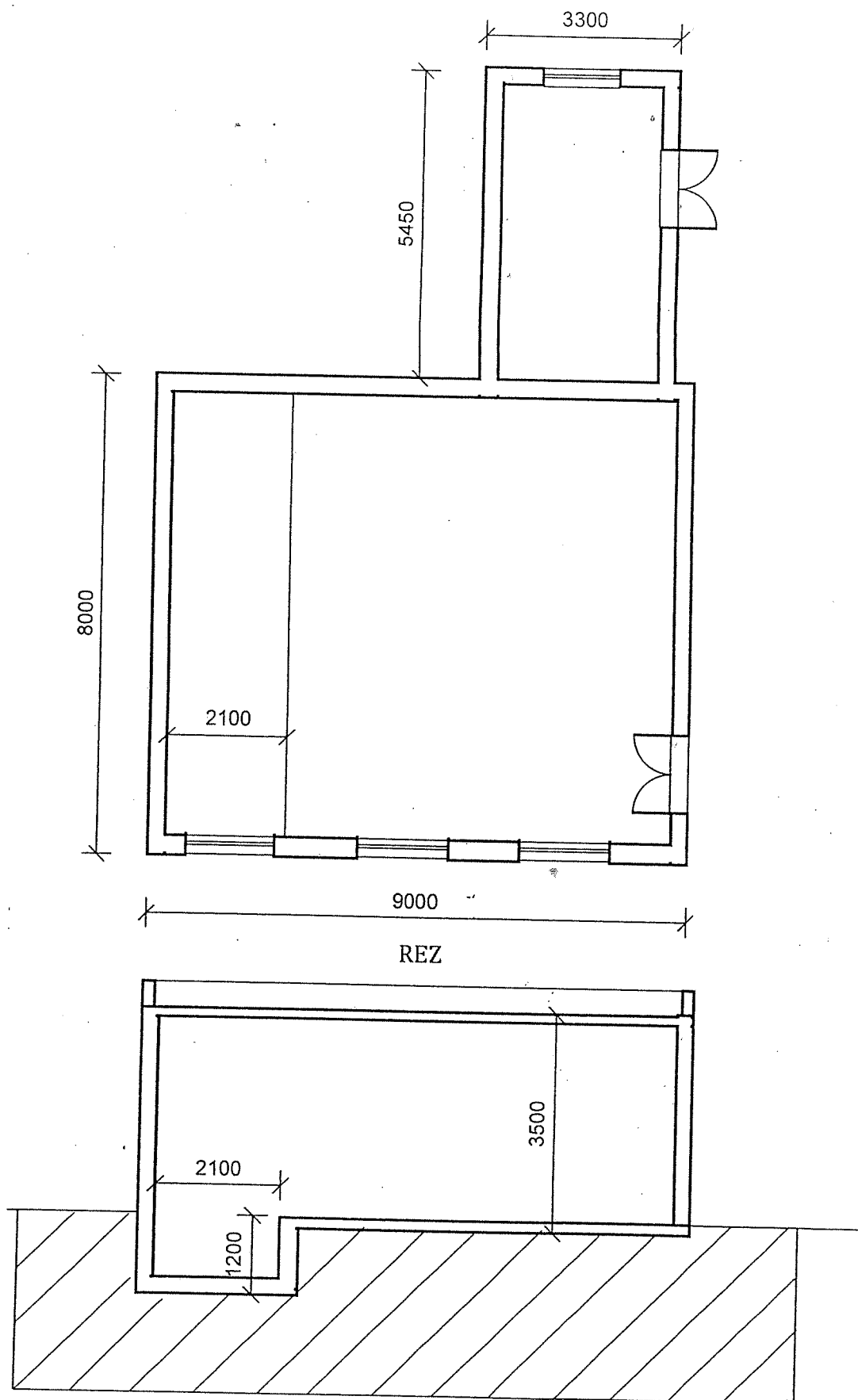
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Dolný Kubín dňa 15.05.2020

Ing. Marián PILKA

Výmenná stanica súp.č. 1597

pôdorys



Výmenná stanica súp.č. 1597

