

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 20210494 zo dňa 18.05.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 151/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty neoznačeného nebytového priestoru suterén vchod č. 13 evidovaného na vlastníka č. 6 na Papiernickej ulici súp.č. 1788 v Ružomberku na účel majetkovo právneho vysporiadania

Počet strán (z toho príloh): (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu neoznačeného nebytového priestoru suterén vchod č. 13, evidovaného na vlastníka č. 6 na Papiernickej ulici súp.č. 1788 v Ružomberku a spoluvlastníckeho podielu na pozemku C KN par.č. 4367 v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.05.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.05.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 20210494
- Oznámenie o veku bytových domov zo dňa 30.07.2014
-

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6411 k. ú. Ružomberok zo dňa 26.05.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 26. mája 2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína 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 2021.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 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. 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 2021

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (V\text{HMJ} * kPD) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6411 . v k. ú. .Ružomberok.. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 4367 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1761 m²

Stavby

Obytný dom súp.č. 1788 na par.č. 4367

Byty a nebytové priestory

Časť B: vlastníci a iné oprávnené osoby-----
Por. Priezvisko meno(názov)rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo,(IČO)
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Nebytový priestor

Vchod 13 suterén Priestor č.
podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve
a spoluvlastnícky podiel k pozemku 138/52499

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

6 Mesto Ružomberok , Nám. A. Hlinku 1 , Ružomberok , 034 01 SR
IČO 00315737

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C:**Ťarchy:**

uvedené v liste vlastníctva sa netýkajú hodnoteného priestoru

Iné údaje :

bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.05.2021

Zameranie vykonané dňa 25.05.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.05.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia nebola poskytnutá .Priestor som zameral, náčrt je prílohou k znaleckému posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemok dom a priestor sú evidované v liste vlastníctva č. 6411 k. ú. Ružomberok . Bytový dom a pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Hodnotený priestor nie je označený číslom Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou .

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

- Priestor suterén vchod č.13 ulica Papiernicka súp.č. 1788 Ružomberok vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 138/52499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve
- Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 138/52499 na pozemku KN par.č.4367 zast. plocha 1761 m²

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Neoznačený nebytový priestor- suterén vchod č. 13

POPIS

Popis domu

Bytový dom súp.č.1788 stojí na pozemku KN na par.č. 4367 v k. ú. Ružomberok na Papiernickej ulici v zástavbe bytových domov na sídlisku Baničné. Dom je panelový s podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami. V podzemnom podlaží domu sú práčovne, sušiarne, manglovne, spoločné miestnosti - bicykle, sklady. V prvom nadzemnom podlaží sú kočíkárne a byty. V ostatných nadzemných podlažiach sú byty. Bytový dom je prístupný z asfaltového chodníka a parkoviska pred domom. Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a diaľkové vykurovanie. Základy sú betónové. Nosná konštrukcia je panelová systém T06B- ZA, deliace konštrukcie sú panelové. Stropy železobetónové prefabrikované. Schody vo vstupe s povrchom liate teraso, ostatné ramená s povrchom guma, podesty a medzipodesty s povrchom guma. Strecha je rovná, krytina z asfaltových privarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu parapety, atika. Voda zo strechy zvedená vnútornými zvodmi. Fasádne omietky silikónové. Vnútorné omietky vápenné hladké. Keramický obklad je v práčovniach. Dvere spoločných priestorov hladké a zasklené. Vchodové dvere plastové. Okná podzemnom povlaží plastové, na schodišti plastové. Podlaha v podzemnom podlaží betónová s poterom. V práčovniach keramická dlažba. Vykurovanie ústredné vykurovacie telesá z ocelových panelov. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Budova je opatrená bleskozvodom. V dome je rozvod teplej a studenej vody a kanalizácie. Dom je užívaný podľa oznámenie mesta od roku 1979. Vek bytu a domu k roku hodnotenia je 2021-1979= 42 rokov. Dom bol zateplený, menené boli okná, krytina na streche, vstupné dvere. Opatrenia rátam analytickou metódou.

Popis priestoru

Neoznačený nebytový priestor - sklad CO je umiestnený v suteréne bytového domu vo vchode č.13. Pozostáva z jednej miestnosti. Obvodové steny sú panelové. Strop s rovným podhl'adom panelový. Vnútorná úprava povrchu vápenná omietka. Dvere hladké, okná plastové. Vykurovanie ústredné diaľkové, radiátor ocelový register. Elektroinštalácia svetelná. S vlastníctvom priestoru je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Spoločnými časťami sú - základy, strecha, vchody, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodiská, obvodové múry, priečelie. Spoločnými zariadeniami sú- STA, bleskozvody, výťah teplotnosné vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, práčovne, sušiarne, kočíkárne, manglovne, spoločné miestnosti - bicykle, sklady, dielne, hygienické zariadenia. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predstavuje 138/52499.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Miestnosť CO 3,45*4,0	13,80
Vypočítaná podlahová plocha	13,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,02

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	2,00	10,00	8,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	30,00
3	Stropy	8,00	2,00	16,00	13,33
4	Schody	3,00	2,00	6,00	5,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,17
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,67
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,67
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,42
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,25
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,08
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,67
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,50
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,33
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	0,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,08
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,08
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		120,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 120,00 / 100 = 1,2$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,558 * 1,037 * 1,2000 * 1,02$$

$$VH = 1\,056,20 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	8,33	40,00	3,33
2	Zvislé konštrukcie	30,00	40,00	12,00
3	Stropy	13,33	40,00	5,33
4	Schody	5,00	40,00	2,00
5	Zastrešenie bez krytiny	4,17	40,00	1,67
6	Krytina strechy	1,67	30,00	0,50
7	Klmpiarske konštrukcie	0,83	30,00	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,75	30,00	1,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,67	35,00	0,58
10	Vnútorné keramické obklady	0,42	46,67	0,20
11	Dvere	0,42	46,67	0,20
12	Okná	6,25	30,00	1,88
13	Povrchy podláh	0,42	46,67	0,20
14	Vykurovanie	2,08	46,67	0,97
15	Elektroinštalácia	1,67	46,67	0,78
16	Bleskozvod	0,83	30,00	0,25
17	Vnútorný vodovod	1,67	30,00	0,50
18	Vnútorná kanalizácia	1,67	30,00	0,50
19	Vnútorný plynovod	0,83	46,67	0,39
20	Výťahy	1,67	46,67	0,78
21	Ostatné	2,50	30,00	0,75
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,33	40,00	1,33
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,83	40,00	0,33
25	Povrchy podláh	2,08	40,00	0,83
26	Vykurovanie	2,08	40,00	0,83
27	Elektroinštalácia	2,50	40,00	1,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			38,51%
	Technický stav			61,49%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 056,20 Eur/m ² * 13,8m ²	14 575,56
Technická hodnota	61,49% z 14 575,56 Eur	8 962,51

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp.č.1788 je umiestnený v zástavbe bytových domov na sídlisku Baničné v juhozápadnej časti mesta Ružomberok na Papiernickej ulici. Mesto 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. Podľa internetovej stránky má 28 145 obyvateľov. Sú tu úrady, základné, stredné a vysoká škola, hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť, služby, športoviská, supermarkety, nemocnica, súd. Napojenie na komunikácie je z parkoviska pred domom. Na sídlisku je obchodná vybavenosť služby.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Priestor bol využívaný ako sklad CO. Iné využitie je možné ako kancelária, miestnosť pre služby, sklad.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady 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 PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$VŠH_B = TH * k_{PD}$$

$VŠH_B$ – všeobecná hodnota bytov

TH – technická hodnota bytu

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 0,7.

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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,385	9	3,47
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,070	7	0,49
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	6	4,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	147,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 147,95 / 145$	1,02
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 8\,962,51 \text{ Eur} * 1,020$	9 141,76 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\dot{S}HPOZ = M * V\dot{S}HMJ$$

M - výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

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 zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 LV č. 6411

POPIS

Pozemok leží v zastavanom území mesta Ružomberok na sídlisku Baničné .Mesto má podľa internetovej stránky 28145 obyvateľov. Sú tu úrady, základné ,stredné a vysoká škola , hotely, pobočky bánk, obchodná vybavenosť ,služby, športoviská , supermarkety, nemocnica, súd. Na pozemku stojí bytový dom súp.č.1788. Pozemok je rovinatý . V okolí sú postavené bytové domy ,obchody ,reštaurácia. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú . V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu kanalizácie . Dostupnosť do centra mesta je do 5 minút cesty autom , k zastávke autobusu do 5 minút cesty peši.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4367	zastavaná plocha a nádvorie	1761,00	138/42499	5,72

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 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 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, -	1,00
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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 3,9000$	38,84 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 138/42499 * 68\,397,24 \text{ Eur}$	222,10 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 4367	$1\,761,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ Eur/m}^2 * 138/42499$	222,10
Spolu		222,10

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Neoznačený nebytový priestor- suterén vchod č. 13	1/1	9 141,76
Pozemky		
LV č. 6411 - parc. č. 4367 (5,72 m ²)	138/42499	222,10
Všeobecná hodnota celkom		9 363,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		9 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícštyristo Eur		

V Dolnom Kubíne , dňa 26.05.2021

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka
- 2.List vlastníctva č.6411
- 3.Kópia z katastrálnej mapy
- 4.Pôdorys priestoru
- 5.Oznámenie o veku
- 6.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 151/2021

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

Dolný Kubín dňa 26.05.2021

Ing. Marián PILKA