

Mgr. Michaela Buková

Odd. právnych služieb mesto Ružomberok

Vec:

Žiadosť o návrhu ceny na odpredaj nehnuteľnosti súpisné číslo 6013 Malé domky, Ružomberok.

Som nájomníkom nehnuteľnosti – bytový dom:

Malé domky 6013/5

034 05 Ružomberok – Rybárpole.

V prípade odkúpenia by som chcel vedieť cenu tejto nehnuteľnosti. Objekt mi bol pridelený do užívania v roku 1986. V prílohe prikladám relevantné listiny. Prosím o vaše stanovisko na

e-mail:

Telefón: :

S pozdravom

V Ružomberku.....*16. 8. 2021*

Michal Paulo.....

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného BZ VIL - 13.V

(názov orgánu príslušného podľa predpisov o hospodárení s bytmi)

zo dňa 4. 3. 1966

č. j.

bola dojednaná medzi Podnikom bytového hospodárstva v Ružomberku
(názov a sídlo organizácie — vlastníka domu)

Paulo Michal

a

(meno a priezvisko užívateľa bytu)

dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v Ružomberku

ul., nám. Malé domky 13/J

č. p.

I.

Rozsah práva užívať byt určuje občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. a vyhláška č. 45/64 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domový poriadok, vydaný

II.

Užívateľ bytu bude platiť organizácii — vlastníkovi domu — začínajúc dňom 1. 3. 1966 úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu vo výške 36.- Kčs mesačne.

V tejto sume je zahrnutá:

- a) úhrada za užívanie bytu Kčs 24.-
- b) úhrada za upratovanie spoločných priestorov Kčs 6.-
a za užívanie výtahu v dome Kčs 3.-
- c) úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu Kčs

(dodávka tepla a tep. vody, vodné a stočné)

Úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne zálohove. Po uplynutí roka — vykurovacieho obdobia — bude záloha podľa príslušných predpisov vyúčtovaná.

Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. Jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste pre výpočet úhrady.

Skutočnosť rozhodné pre zmenu úhrady je užívateľ bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca organizácii — vlastníkovi domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí organizácia — vlastník domu v zázname o zmenách na tejto dohode.

Nároky užívateľa bytu na zľavu z úhrady za užívanie bytu pri závadách, ktoré podstatne sťažujú užívanie bytu, ako aj z úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ ich organizácia — vlastník domu neplní riadne a načas, upravuje občiansky zákonník (§ 170 a 171).

BAVLNÁRSKE ZÁVODY V. I. LENINA, národný podnik



VYZNAMENANÝ RADOM PRÁCE
RUŽOMBEROK
PSČ 034 02

Telegram: Textil Ružomberok

Telefón: 220 10, 220 41—220 49

Ďalekopis: 075217

Žel. stanica: Rybárpole (vl. vlečka)

O s o b n e

Mestský národný výbor
odbor MH, obchodu a dopravy
Ružomberok

Vaša značka:

Naša značka:

Ružomberok-Rybárpole 4. marca 1986

Vec: pridelenie bytu

Komisia SOP pri ZV ROH BŽ VIL n.p. Ružomberok na svojom zasadnutí dňa 12.2.1986 rozhodla podať nasledovné rozhodnutie :

Byt pozostávajúci z 1 izby a kuchyne na ulici Malé domky č. 14 prideliť pre s. Pavla Michala k jeho pôvodnému bytu. Jediné os. o byt po s. Nemcovej Márii.

Prosíme, aby menovanému s. Pavlovi Michalovi bol vydaný príslušný výmer.

Dávame Vám horeuvedené na vedomie

Ostávame s pozdravom !

G r a i n e r o v á Štefánia
predseda Komisie SOP pri ZV

MsNV- odbor MH, ~~odbor~~ obchodu a dopravy MsNV v Ružomberku odvolávajú sa na § 56 zák. 41/64 Zb. dáva súhlas na slúčenie dvoch jednoizbových bytov v Ružomberku ul. Malé domky č.14 za účelom vyriešenia bytovej otázky Pavla Michala pretože terajší jednoizbový byt je pre menovaného zdravotne nevhodný /preplnený/

V Ružomberku dňa 19.3.1986

Ved. odboru :
J. Kozič

Vybavuje:

Dom. linka:

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

podľa „Zásad pridelovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 002, verzia 0004 platných od 11.02.2016

Prenajímateľ: Mesto Ružomberok
Sídlo: nám. A.Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 315 737
DIČ: 2021339265
bankové spojenie:
IBAN kód:
Zastúpené: spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A.Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. Michal Lazar, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“)

Nájomca: MICHAL PAULO IVETA PAULOVA
Trvale bytom:
Narodený/á

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **2700100301** tento symbol používajte pri každej platbe!

Čl. I.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 3**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **MALE DOMKY 6, 03405 RUZOMBEROK RYBARPOLE**. Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 16545, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
- Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučne za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenájomateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
- Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: **Michal PAULO, MICHAL PAULO, nar. IVETA PAULOVA,** i.e. osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
- Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. II.

DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK

- Nájom premetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2021 do 31.12.2021**. Uplynutím tejto doby. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme.
- Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
- Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže, aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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. 20210932 zo dňa 24.08.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 225/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 6013 v ulici Malé domky v Ružomberku a pozemkov C KN par.č. 16545, par.č. 16547, par.č.16585, par.č.16586, par.č.16534, par.č.165/43, par.č.16536/1, par.č.16536/3, par.č.16538, par.č.16540, par.č.16550, par.č.16531/2, par.č.16532 v k.ú. Ružomberok v meste Ružomberok na účel majetkovoprávneho vysporiadanie.

Počet strán (z toho príloh): 24 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

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

Stavby ostatné mimo hodnotenej uvedené v liste vlastníctva

Pozemky ostatné mimo hodnotených uvedených v liste vlastníctva

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom súp.č. 6013****POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Rodinný dom súp.č. 6013 stojí na pozemku C KN 16545 v k.ú Ružomberok v meste Ružomberok vedľa ulice Malé domky mimo centra. Stavba je murovaná jedno podlažná. Napojená je na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu. Prístup je zo spevnenej asphaltovej komunikácie. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a informácie od vlastníka na 100 rokov. Životnosť domu predpokladám 120 rokov..

Dispozičné riešenie:

V dome je chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa a izby.

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm
- deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, ; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - zdvojené drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - dosky, dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter,
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné;
- záchod - splachovací bez umývadla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody; zdroj teplej vody - malé elektrické ohrievače
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1921	9,38*9,38+1,0*2,0	89,98	120/89,98=1,334

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	

	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	405

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5220 + 405 * 1,334) / 30,1260$	191,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

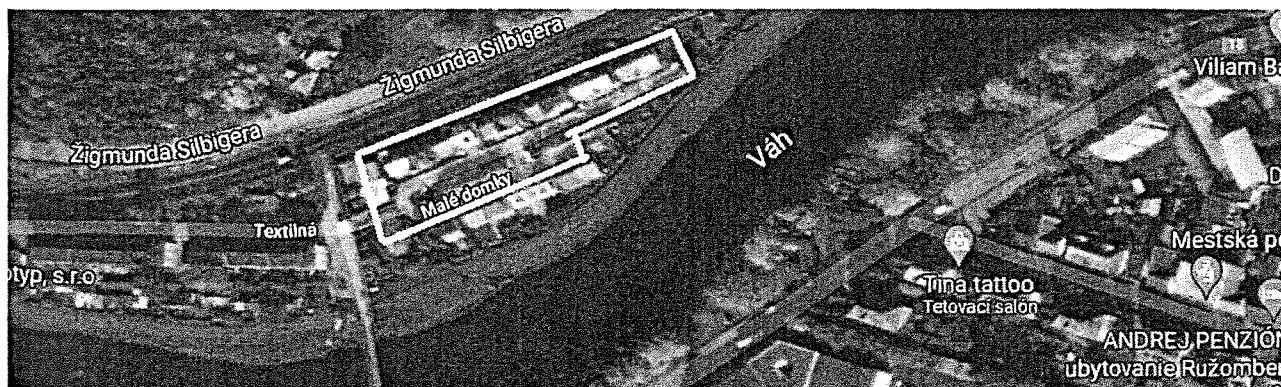
Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1921	100	20	120	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$191,21 \text{ Eur/m}^2 * 89,98 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,02$	47 505,62
Technická hodnota	16,67% z 47 505,62	7 919,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Rodinný dom stojí na ulici Malé domky v Ružomberku mimo centra. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov. Mesto má podľa internetovej stránky 27 850 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, vysoká, stredná, základná, materské školy, obchodná vybavenosť, supermarkety, služby, pobočky bánk,

kultúrne zariadenia, športoviská, hotely, penzióny, nemocnica, galéria, múzeum. Dostupnosť do centra mesta je cca 10 minút cesty peši, k zastávke autobusu a vlaku do 5 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V okolí je zástavba rodinných domov bytových domov predajňa potravín. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie. Dom je murovaný jedno podlažný. Prístupný je zo spevnenej asfaltovej komunikácie

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie, na pozemku par.č. 16545 stojí rodinný dom, ostatné pozemky sú záhrady pri domoch.

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

$$VSH_s = TH * k_{PD}$$

VSH_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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,193	7	1,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
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.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	71,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 71,73 / 180$	0,399
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 7\,919,19 \text{ Eur} * 0,399$	3 159,76 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\text{ŠHPOZ} = M * V\text{ŠHMJ}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V\text{ŠHMJ} = V\text{HMJ} * k\text{PD}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k\text{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

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 zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 LV 4101

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Malé domky. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Na par.č. 16545 stojí rodinný dom súp.č. 6013, parcela č. 16547 je záhrada pri dome. Dostupnosť do centra mesta je cca 10 minút cesty peši, k zastávke autobusu a vlaku do 5 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V okolí je zástavba rodinných domov bytových domov predajňa potravín. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
16545	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
16547	záhrada	139,00	1/1	139,00
Spolu výmera				229,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

$V\text{H}_{\text{MJ}} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 1,3338$	13,28 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 16545	$90,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 195,20
parcela č. 16547	$139,00 \text{ m}^2 * 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 845,92
Spolu		3 041,12

3.2.1.2 LV 4101**POPIS**

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Malé domky. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Pozemky par.č. 16585 a 16586 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6081, pozemok par.č. 16534 leží pri rodinnom dome súp.č. 6016, pozemok par.č. 16543 leží pri rodinnom dome súp.č. 6400, pozemky par.č. 16536/1 a 16536/3 ležia pri rodinnom dome súp.č. 66418, pozemky par.č. 16538 a 16540 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6015, pozemky par.č. 16531/2 a 16532 ležia pri rodinnom dome súp.č. 6017, pozemok par.č. 16550 leží pri rodinnom dome súp.č. 6432. Dostupnosť do centra mesta je cca 10 minút cesty peši, k zastávke autobusu a vlaku do 5 minút cesty peši. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V okolí je zástavba rodinných domov bytových domov predajňa potravín. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
16531/2	záhrada	53,00	1/1	53,00
16532	záhrada	20,00	1/1	20,00
16534	záhrada	135,00	1/1	135,00
16536/1	záhrada	68,00	1/1	68,00
16536/3	záhrada	45,00	1/1	45,00
16538	záhrada	133,00	1/1	133,00
16540	záhrada	137,00	1/1	137,00
16543	záhrada	128,00	1/1	128,00
16550	záhrada	148,00	1/1	148,00
16585	záhrada	50,00	1/1	50,00

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 6013	3 159,76
Pozemky	
LV 4101 - parc. č. 16545 (90 m ²)	1 195,20
LV 4101 - parc. č. 16547 (139 m ²)	1 845,92
LV 4101 - parc. č. 16531/2 (53 m ²)	703,84
LV 4101 - parc. č. 16532 (20 m ²)	265,60
LV 4101 - parc. č. 16534 (135 m ²)	1 792,80
LV 4101 - parc. č. 16536/1 (68 m ²)	903,04
LV 4101 - parc. č. 16536/3 (45 m ²)	597,60
LV 4101 - parc. č. 16538 (133 m ²)	1 766,24
LV 4101 - parc. č. 16540 (137 m ²)	1 819,36
LV 4101 - parc. č. 16543 (128 m ²)	1 699,84
LV 4101 - parc. č. 16550 (148 m ²)	1 965,44
LV 4101 - parc. č. 16585 (50 m ²)	664,00
LV 4101 - parc. č. 16586 (84 m ²)	1 115,52
Spolu pozemky (1 230,00 m²)	16 334,40
Všeobecná hodnota celkom	19 494,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícpäťsto Eur	

V Dolnom Kubíne, dňa 10.09.2021

Ing. Marián Pilka