

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.20230763 zo dňa 20.06.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

83/2023

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, pre účel prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 119 (82)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.6.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.6.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané objednávateľom:

- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/111/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/112/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/113/2002 zo dňa 15.3.2002
- Fotokópia znaleckého posudku č. 261/2021 vypracovaný Ing. Mariánom Pilkom
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00198-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00199-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (str. 1,40,41,88,89,90,92)
- Výpis z listu vlastníctva č.23202 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (čiastočný, parc. KN č. 5005/5, str. 1,2)
- Výpis z listu vlastníctva č.17033 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (čiastočný, parc. KN č. 5005/6, str.1,2,9,10,11,12)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Prieskum trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami (ponuky predajov a prenájmov z realitných portálov)
- Územnoplánovacie informácie ÚPN mesta Ružomberok
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obštaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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 základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, m³ obštaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- 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 všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- 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 Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.
- 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. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.
- 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 inžinierskych stavbách.

- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej 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 inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

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

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny, kde:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient

polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		k_S
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70-0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		k_V
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50-0,70
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95 – 1,00

	– nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
5.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50-2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30

4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80– 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80-1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k_Z
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k_R
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku,	0,20 - 0,99

– ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,ra, – stavba pod povrchom pozemku, – závädy viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh moźnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránenej územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	
--	--

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri pozemkoch je to spravidla 1 m².

Porovnanie treba vykonať s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Hlavné faktory porovnávania pre pozemky:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je:

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov. Pri váhovom priemere sa používa ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\dot{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\dot{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\dot{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľnej nehnuteľnosti

V závislosti na zvolenom postupe zohľadnenia vplyvu porovnávacích faktorov sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt v znaleckej praxi používa jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou
- Objektivizácia na báze koeficientov

Porovnaním objektivizácie pomocou prirážky/zrážky a objektivizácie na báze koeficientov možno konštatovať, že objektivizácia na báze prirážka/zrážka je z odborného hľadiska objektívnejšia, pretože pri objektivizácii na báze koeficientov vzhľadom na ich rast v geometrickom rade, môže dochádzať k deformáciám výsledkov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Náklady vynaložené na obstaranie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť a vydanie stavebných povolení nezohľadňovať v cene pozemkov, nakoľko budú predmetom samostatného odpredaja.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, kombinovaná metóda vzhľadom na technický stav stavieb vylučujúci ich akékoľvek užívanie nemohla byť objektívne použitá. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavieb a ich technického stavu. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2023 - 3,547.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacía metóda v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Použitie výnosovej metódy vzhľadom na typ hodnotených pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov formou prenájmu vzhľadom na absenciu podkladov preukazujúcich nájomné sadzby za prenájom porovnateľných pozemkov nebolo možné preukázať.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z listu vlastníctva č.4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A. Majetková podstata :

Pozemky parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3 k.ú. Ružomberok a stavby - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok boli v čase ohodnotenia evidované na LV č. 4101 k.ú. Ružomberok

ČASŤ B. Vlastníci :

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, spoluvlastnícky podiel 1/1

Ťarchy: Bez zápisu

Mimo LV - existencia zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca.

- Výpis z listu vlastníctva č.23202 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A. Majetková podstata :

Pozemok parc. KN č. 5005/4 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

ČASŤ B. Vlastníci :

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, spoluvlastnícky podiel 1/1

Ťarchy: Bez zápisu

Mimo LV - existencia zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca.

- **Výpis z listu vlastníctva č.17033 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál**

ČASŤ A. Majetková podstata :

Pozemky parc. KN č. 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

ČASŤ B. Vlastníci :

Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, spoluvlastnícky podiel 1/1

Ťarchy: Bez zápisu

Mimo LV - existencia zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca viaznúca na parc. KN č. 5005/6.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 5.5.2022 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia :

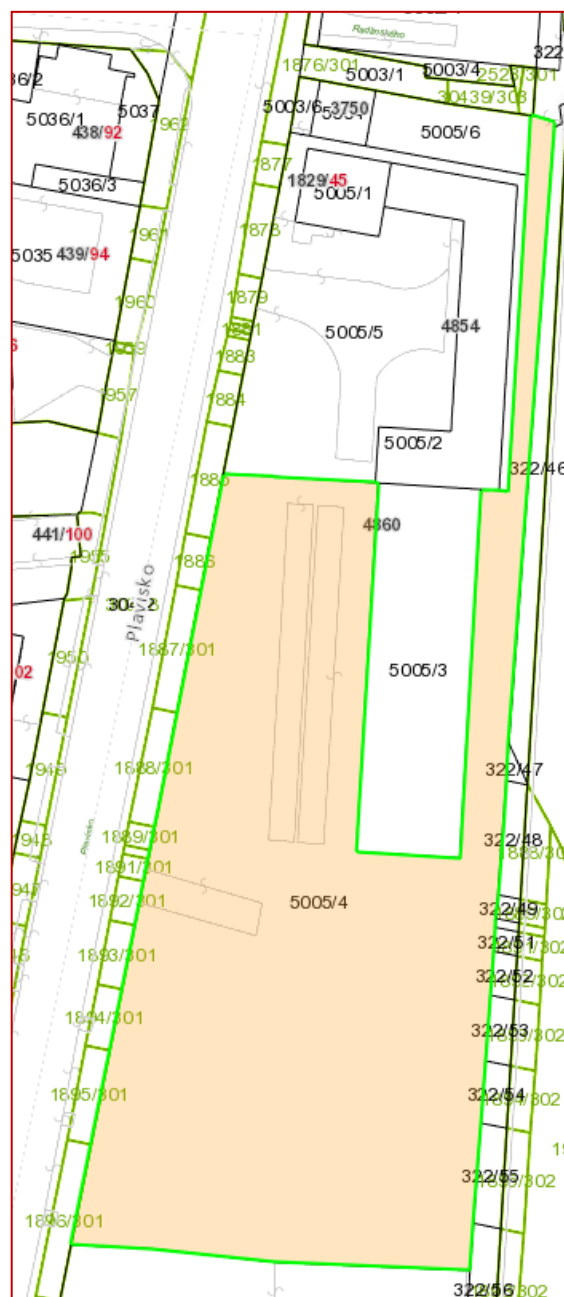
Zadávateľom boli predložené nasledovné doklady:

- Znalcovi Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/111/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/112/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/113/2002 zo dňa 15.3.2002
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00198-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00199-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021

Technická dokumentácia nebola predložená, stavby boli zamerané a ich skutkový stav je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Podľa predložených dokladov boli hodnotené stavby dané do užívania pred 1.10.1976, vzhľadom na ich stavebno-technické a materiálové vyhotovenie a stupeň opotrebenia, je vo výpočte uvažovaný začiatok ich užívania v roku 1970.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Pozemky parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3 k.ú. Ružomberok a stavby - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok boli v čase ohodnotenia evidované na LV č. 4101 k.ú. Ružomberok. Stavby aj pozemky sú evidované v súlade s ich skutočným využitím. Pozemok parc. KN č. 5005/4 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok bol v čase ohodnotenia evidovaný na LV č. 23202 k.ú. Ružomberok v súlade s jeho skutočným/plánovaným využitím. Pozemky parc. KN č. 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok boli v čase ohodnotenia evidované na LV č. 17033 k.ú. Ružomberok v súlade s ich skutočným/plánovaným využitím.



Všetky stavby a pozemky sú situované v rámci zastavaného územia obce, pôdorysné zobrazenie stavieb na katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k stavbám a pozemkom je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

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

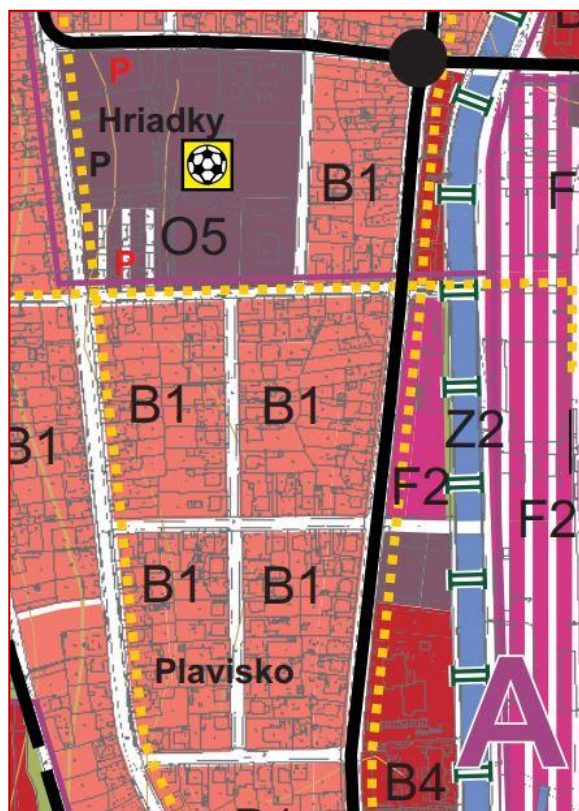
- Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok
- Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok
- Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok
- Príslušenstvo na parc. KN č. 5005/5, 5005/4 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok
- Pozemky parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

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

- Inžinierske siete v okolí hodnotenej stavby, ktoré neboli v teréne identifikované a neboli zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : Územný plán mesta Ružomberok bol vypracovaný v rokoch 2010 - 2012. Návrh územného plánu mesta Ružomberok vychádza zo záväzných vstupov z ÚPN VÚC Žilinského kraja, zámerov mesta, požiadaviek na ochranu prírody a ostatných požiadaviek, formulovaných v zadaní. Územný plán bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 328/2012 zo dňa 27.9.2012. Podrobnosti sú uvedené v rámci popisu hodnotených pozemkov. Funkčné vymedzenie lokality, v ktorej sa pozemky nachádzajú, je v rámci územného plánu mesta Ružomberok ako zmiešané plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť a boli na parc. KN č. 5005/3 a 5003/4 vydané platné stavebné povolenia na výstavbu dvoch bytových domov s infraštruktúrou a parkovaním (viď prílohy ZP). **Predmetné stavebné povolenia sú uvádzané pre preukázanie plánovanej vysokej využiteľnosti hodnotených pozemkov, náklady vynaložené na obstaranie projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť nie sú v cene pozemkov zohľadnené (viď osobitné požiadavky zadávateľa)!**

Výrez z grafickej časti územného plánu:



STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			HRANICA PAMIAKOVEJ REZERVÁCIE ĽUDOVEJ ARCHITEKTÚRY
			HRANICA PAMIAKOVEJ ZÓNY
			OCHRANNÉ PÁSMO PAMIAKOV OCHRÁNENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA INTRAVILÁNU OBCE K 1.1.1990
			HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM
			OCHRANNÉ PÁSMO LETISKA
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
			FUNKČNE ZMIEŠANÉ PLOCHY - BÝVANIE, OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV HROMADNÉHO BÝVANIA
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV INDIVIDUÁLNEHO BÝVANIA
			PLOCHY VÝROBY A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
			FUNKČNE ZMIEŠANÉ PLOCHY - VÝROBA, OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH DVOROV A FARIEM
			PLOCHY ŠPORTU (IHRISKÁ)
			PLOCHY S PREVAHOU REKREAČNÝCH OBJEKTÓV
			CINTORÍN

Výrez z textovej časti územného plánu-regulatívy:**F2 - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby**

Pripustné funkcie: polyfunkčné objekty mestského typu s bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach so zodpovedajúcim zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie), administratívne budovy, zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, kultúry, školstva, vedy, sociálnej starostlivosti, zdravotníctva, cirkevné zariadenia, oddychové a športové zariadenia (ako súčasť mestského bloku), prevádzky nevýrobných služieb, plochy dopravného a technického vybavenia, pešie a cyklistické chodníky, komunikácie, zastávky MAD, odstavné plochy pre automobily a parkovacie garáže, verejná a vnútrobloková zeleň.

Nepripustné funkcie: zariadenia pre spracovanie a likvidáciu odpadov, skladovanie nebezpečných materiálov, sklady a zariadenia veľkoobchodu, tie výrobné a ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi zasahujú obytné plochy, plochy občianskeho vybavenia a verejné priestranstvá na území funkčnej plochy F2 a v jej blízkosti.

Doplňujúce ustanovenia: v súlade s ustanovením § 12, ods. 12 vyhlášky 55/2001 Z.z. je možné popri obytných budovách a občianskej vybavenosti umiestňovať aj malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie ani výrazne nenarušia svoje okolie.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je stavba - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, situovaná v rámci bývalého areálu technických služieb vybudovaného v rámci ulice Plavisko spadajúcej do širšieho centra okresného mesta Ružomberok, v jeho zastavanom území, v obytnej lokalite s objektami rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Výstavba:

Podľa predloženej listiny o určení súpisného čísla č.j. 3125/113/2002 zo dňa 15.3.2002 bol objekt daný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného pred 1.10.1976. Iné doklady o výstavbe objektu prípadne jeho rekonštrukciách neboli predložené.

Dispozičné riešenie :

Objekt je vybudovaný ako koncový spolu so skladom č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, s dvomi nadzemnými podlažiami vertikálne prepojenými centrálnym schodiskom.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, schodisko, chodba, kancelárie, hygienické zariadenia.
- Na 2. nadzemnom podlaží prístupnom z centrálného schodiska sa nachádza chodba, kancelárie, kuchynka, hygienické zariadenia.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu kuchyne:

- Základy tvoria základové pásy z prostého betónu,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly,
- vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové,
- konštrukcia schodiska je prefabrikovaná, zo železobetónu, s povrchom nástupníc a podstupníc z PVC,
- konštrukcia strechy je plochá, jednoplášťová, s krytinou na báze bitúmenov,
- klampierske konštrukcie - žľaby, zvody, doplnkové konštrukcie plochej strechy (oplechovanie atík a pod.), okenné parapety sú všetky vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok, v hygienických zariadeniach je keramický obklad stien,

- fasádne omietky sú zo škrabaného brizolitu,
- podlahy sú v komunikačných priestoroch, v kanceláriách z PVC, v hygienických zariadeniach z keramickej dlažby,
- výplne okenných otvorov – na celom objekte sú okná drevené zdvojené,
- výplne dverných otvorov – interiérové dvere sú hladké, osadené do oceľových zárubní, vstupné dvere sú plechové,
- vykurovanie je ústredné, s dodávkou tepla teplovodným potrubím z kotolne v sklade č.s. 4854
- zdrojom TÚV je el. zásobník.

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody,
- rozvody splaškovej kanalizácie,
- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- bleskozvod,
- zariadenie predmety v hygienických zariadeniach - obmurovaná smaltovaná vaňa, keramické WC misy s hornou splachovacou nádržkou, keramické pisoáre, zmiešavacie batérie.

Technický stav: Objekt je v technickom stave vylučujúcom jeho užívanie, vyžadujúci kompletnú nákladnú rekonštrukciu, avšak vzhľadom na zastaralý typ stavby pravdepodobne asanáciu. Funkčnosť technického vybavenia stavby nebola preverovaná, podľa vizuálnej kontroly a na základe vyjadrení zástupcu vlastníka je objekt odpojený od el. energie, vody, rozvody sú pravdepodobne nefunkčné, časť konštrukčných prvkov a vybavenia bolo odstránené - vykurovacie telesá, časť zariadení a batérií v hygienických zariadeniach, prevažná časť prvkov dlhodober životnosti vykazuje nadmerné opotrebenie, časť obvodového muriva v kanceláriách je zavlhnutá, sú zdegradované povrchové úpravy stien. Vzhľadom k materiálovému a konštrukčnému vyhotoveniu stavby a nadmernému opotrebeniu bola celková životnosť stanovená na 70 rokov. Poškodené/chýbajúce časti konštrukčných prvkov boli zohľadnené v o výpočte rozpočtového ukazovateľa percentuálnym odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,10*10,45*0,35	33,28
Vrchná stavba	
9,10*10,45*3,20+9,10*10,45*2,90	580,08
Zastrešenie	
9,10*10,45*0,15	14,26
Obstavaný priestor stavby celkom	627,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,10*10,45	95,1	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	2	9,10*10,45	95,1	Repr. 2,90		2,9

Priemerná zastavaná plocha: (95,1 + 95,1) / 2 = 95,10 m²
Priemerná výška podlaží: (95,1 * 3,2 + 95,1 * 2,9) / (95,1 + 95,1) = 3,05 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 95,1) = 1,1724$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,20	9,60	10,55
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,50	25,50	27,99
3	Stropy	9,00	1,20	10,80	11,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,69
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,96
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,54
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,31
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,31
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	3,85
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,64
15	Vykurovanie	4,00	0,70	2,80	3,08
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	4,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,65
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,65
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	0,99
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	0,66
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vybavenie kuchyniek	-	-	0,30	0,33
	Spolu	100,00		91,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 91,00 / 100 = 0,9100$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,547$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 3,547 * 0,9100 * 1,1724 * 0,9885 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 333,2349 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	1970	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$333,2349 \text{ Eur/m}^3 * 627,62 \text{ m}^3$	209 144,89
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 209 144,89 \text{ Eur}$	50 801,29

2.2 Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je stavba - Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, situovaná v rámci bývalého areálu technických služieb vybudovaného v rámci ulice Plavisko spadajúcej do širšieho centra okresného mesta Ružomberok, v jeho zastavanom území, v obytnej lokalite s objektami rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Výstavba:

Podľa predloženej listiny o určení súpisného čísla č.j. 3125/111/2002 zo dňa 15.3.2002 bol objekt daný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného pred 1.10.1976. Iné doklady o výstavbe objektu prípadne jeho rekonštrukciách neboli predložené.

Dispozičné riešenie :

Objekt je vybudovaný od západnej fasády Administratívnej budovy č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, s pôdorysom v tvare U, s jedným nadzemným podlažím, v rámci ktorého sa nachádzajú jednotlivé priestory prevažne samostatne prístupné priamo z exteriéru, niektoré komunikačne prepojené.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú skladovacie a dielenské priestory a kotolňa.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu kuchyne:

- Základy tvoria základové pásy z простého betónu,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly,
- stropné konštrukcie sú železobetónové,
- konštrukcia strechy je plochá, jednoplášťová, s krytinou z plechu/bitúmenov,
- klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody, doplnkové konštrukcie plochej strechy (oplechovanie atík a pod.), okenné parapety sú všetky vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu,
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok,
- fasádne omietky sú zo škrabaného brizolitu,
- podlahy sú z cementového poteru, niektoré s PVC,
- výplne okenných otvorov – na celom objekte sú okná z ocelových profilov,
- výplne dverných otvorov – vstupné dvere a vráta sú plechové,
- vykurovanie je ústredné, z kotolne, plechovými registrami.

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej,
- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- bleskozvod,
- vybavenie kotolne - odstránené.

Technický stav: Objekt je v technickom stave vylučujúcom jeho užívanie, vyžadujúci kompletnú nákladnú rekonštrukciu, avšak vzhľadom na zastaralý typ stavby a zlý technický stav pravdepodobne asanáciu. Podľa vizuálnej kontroly a na základe vyjadrení zástupcu vlastníka je objekt odpojený od el. energie, vody, rozvody sú nefunkčné, časť konštrukčných prvkov a vybavenia bola odstránená - vykurovacie telesá, vybavenie kotolne, prevažná časť prvkov dlhodobej životnosti vykazuje nadmerné opotrebenie a poškodenie - zdegradované povrchové úpravy stien, podláh, výplní okien, dverí. Vzhľadom k materiállovému a konštrukčnému vyhotoveniu stavby a nadmernému opotrebeniu bola celková životnosť stanovená na 70 rokov. Poškodené/chýbajúce časti konštrukčných prvkov boli zohľadnené v o výpočte rozpočtového ukazovateľa percentuálnym odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(6,85 \cdot 8,85 + 6,35 \cdot (37,35 + 38,05) / 2 + 5,45 \cdot (9,90 + 9,45) / 2) \cdot 0,30$	105,82
Vrchná stavba	
$(6,85 \cdot 8,85 + 6,35 \cdot (37,35 + 38,05) / 2 + 5,45 \cdot (9,90 + 9,45) / 2) \cdot 3,10$	1 093,51
Zastrešenie	
$(6,85 \cdot 8,85 + 6,35 \cdot (37,35 + 38,05) / 2 + 5,45 \cdot (9,90 + 9,45) / 2) \cdot 0,20$	70,55
Obstavaný priestor stavby celkom	1 269,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(6,85 \cdot 8,85 + 6,35 \cdot (37,35 + 38,05) / 2 + 5,45 \cdot (9,90 + 9,45) / 2)$	352,75	Repr. 3,10		3,1

Priemerná zastavaná plocha: $(352,75) / 1 = 352,75 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(352,75 \cdot 3,1) / (352,75) = 3,10 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 352,75) = 0,9880**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774**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	13,00	1,20	15,60	13,67	0	0,00	16,39
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	31,55	10	3,16	34,03
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	12,27	0	0,00	14,71
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,13	0	0,00	7,35
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,63	0	0,00	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,51	30	1,05	2,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,63	20	0,53	2,52
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,10	20	0,42	2,01
12	Vráta	3,00	1,50	4,50	3,94	0	0,00	4,72
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,31	0	0,00	1,57
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,16	0	0,00	3,79
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,26	70	3,68	1,89

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	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	0,00	1,00	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	0,00	1,00	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	5,00	0,20	1,00	0,88	0	0,00	1,06
	Ďalšie konštrukcie							
29	rozvody vody	-	-	1,50	1,31	50	0,66	0,79
30	vykurovanie	-	-	9,00	7,89	90	7,10	0,95
	Spolu	100,00		114,10	100,00		16,60	100,00

Poškodenosť stavby:

16,60 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 114,10 / 100 = 1,1410$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$

$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,547 * 1,1410 * 0,9880 * 0,9774 * 0,939 * 1,02$

$VH = 255,3230 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	1970	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$255,3230 \text{ Eur/m}^3 * 1269,88 \text{ m}^3$	324 229,57
Poškodenosť	-16,60 % z 324 229,57	-53 822,11
Východisková hodnota poškodenej stavby		270 407,46
Technická hodnota	24,29 % z 270 407,46 Eur	65 681,97

2.1.3 Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je stavba - Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, situovaná v rámci bývalého areálu technických služieb vybudovaného v rámci ulice Plavisko spadajúcej do širšieho centra okresného mesta Ružomberok, v jeho zastavanom území, v obytnej lokalite s objektami rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Výstavba:

Podľa predloženej listiny o určení súpisného čísla č.j. 3125/112/2002 zo dňa 15.3.2002 bol objekt daný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného pred 1.10.1976. Iné doklady o výstavbe objektu prípadne jeho rekonštrukciách neboli predložené.

Dispozičné riešenie :

V čase ohodnotenia sa na mieste stavby nachádzalo len torzo základových konštrukcií a podlahy. Objekt bol obdĺžnikového pôdorysu, jednopodlažný, pozostávajúci z dvoch pozdĺžnych lodí. Výpočet kubatúry bol vykonaný na základe zastavanej plochy objektu prevzatej z katastrálnej mapy a zvyškov hliníkových profilov z ktorých bola vybudovaná vrchná stavba objektu, zachovaná na južnej fasáde susediaceho objektu - Skladu č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vid' fotodokumentáciu:

**Konštrukčné a materiálové riešenie objektu kuchyne:**

- Základy tvoria základové pásy z простého betónu,
- nosná konštrukcia skleníka je z hliníkových profilov so zasklením,
- vstupné dvere sú z hliníkových profilov,
- podlahy betónové.

Vybavenie objektu:

- rozvody elektroinštalácie

Iné vybavenie vzhľadom na nedostatok informácií o pôvodnom vybavení stavby nie sú uvažované.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 48 budovy pre pestovanie rastlín (skleníky a pod.)

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
45,00*12,70*0,2	114,30
Vrchná stavba	
(45,00*6,35*(6,35+5,70)/2*2,55+5,70*1,45/2)*2	8 788,65
Obstavaný priestor stavby celkom	8 902,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	45,00*12,70	571,5	Repr.	(2,55+4,0)/2	3,275

Priemerná zastavaná plocha:

$$(571,5) / 1 = 571,50 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(571,5 * 3,275) / (571,5) = 3,28 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 571,5) = 0,9620$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,28) = 0,9402$$

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	11,00	0,40	4,40	16,83	90	15,15	67,70
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,70	18,20	69,59	100	69,59	0,00
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	1,53	100	1,53	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	8,03	90	7,23	32,30
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,15	1,05	4,02	100	4,02	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	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		26,15	100,00		97,52	100,00

Poškodenosť stavby: 97,52 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 26,15 / 100 = 0,2615$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 56,33 \text{ Eur/m}^3 * 3,547 * 0,2615 * 0,9620 * 0,9402 * 0,939 * 1,02$

$VH = 45,2620 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$45,2620 \text{ Eur/m}^3 * 8902,95 \text{ m}^3$	402 965,32
Poškodenosť	-97,52 % z 402 965,32	-392 971,78
Východisková hodnota poškodenej stavby		9 993,54
Technická hodnota	11,67 % z 9 993,54 Eur	1 166,25

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot na parc. KN č. 5005/5, 5005/4

Plot vybudovaný od ulice Plavisko, z betónových základov, betónovej podmurovky, z rámového pletiva na ocelových stĺpikoch, s dvomi bránami a jednou brámkou.

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:			
	z kameňa a betónu	113,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	113,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva	15,73m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $20,0+10,0+94,0-6,0-5,0 = 113,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $11*1,43 = 15,73 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Plot na parc. KN č. 5005/5, 5005/4	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(113,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 15,73\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,547 * 1,02$	25 160,03
Technická hodnota	28,33 % z 25 160,03 Eur	7 127,84

2.2.2 Vodomerná šachta na parc. KN č.5005/1 k.ú. Ružomberok

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta betónová monolitická vybudovaná na parc.KN č.5005/5, pred objektom administratívnej budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,3 = 1,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č.5005/1 k.ú. Ružomberok	1970	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,547 \cdot 1,02$	1 195,91
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 1 195,91 \text{ Eur}$	290,49

2.2.3 Spevnené plochy na parc. KN č.5005/5 k.ú. Ružomberok

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta betónová monolitická vybudovaná na parc.KN č.5005/5, pred objektom administratívnej budovy.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $235 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.5005/5 k.ú. Ružomberok	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

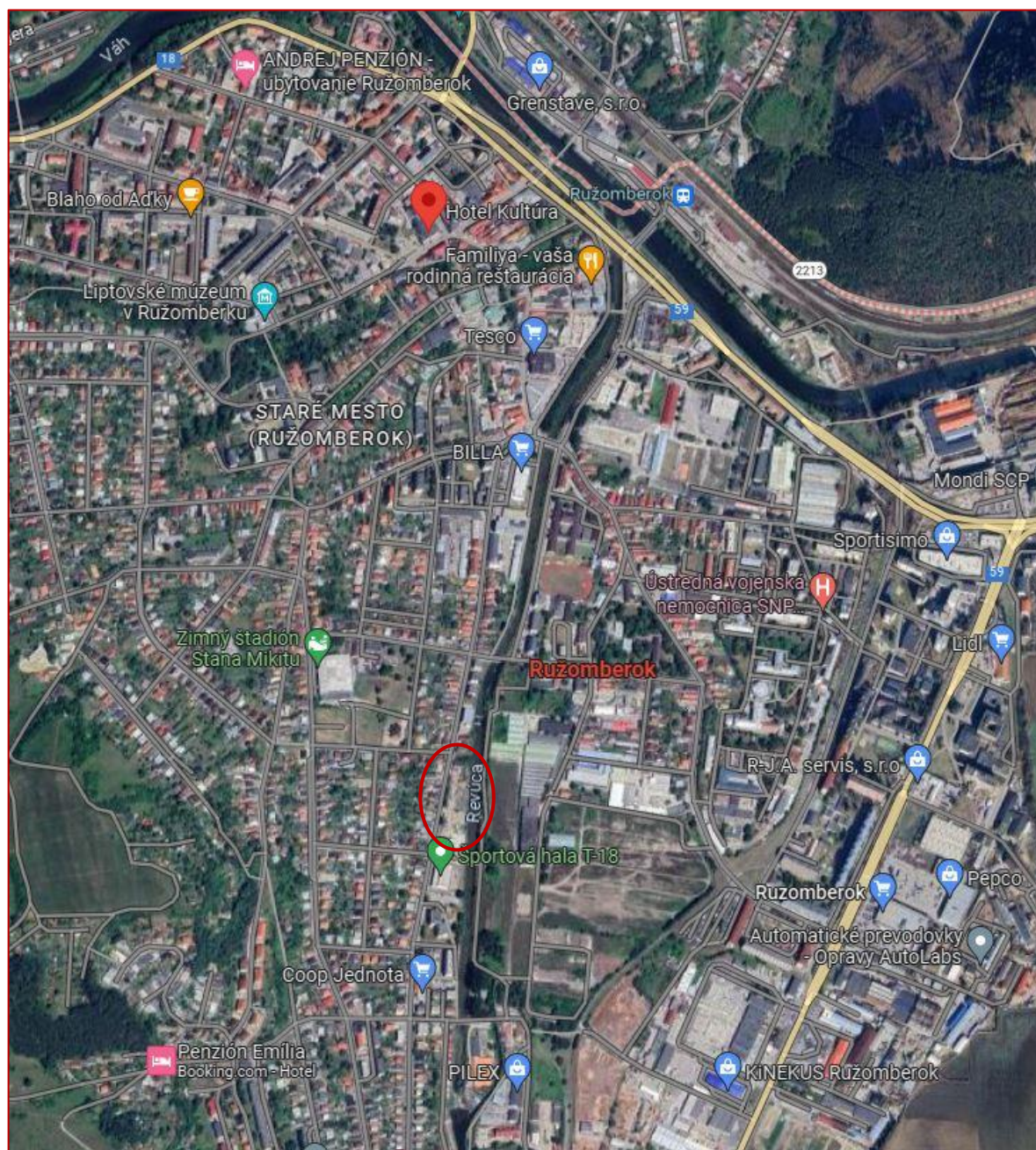
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	235 m ² ZP * 20,91 Eur/m ² ZP * 3,547 * 1,02	17 778,01
Technická hodnota	11,67 % z 17 778,01 Eur	2 074,69

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	209 144,89	50 801,29
Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	270 407,46	65 681,97
Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	9 993,54	1 166,25
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	489 545,89	117 649,51
Plot na parc. KN č. 5005/5, 5005/4	25 160,03	7 127,84
Vodomerná šachta na parc. KN č.5005/1 k.ú. Ružomberok	1 195,91	290,49
Spevnené plochy na parc. KN č.5005/5 k.ú. Ružomberok	17 778,01	2 074,69
Celkom za Vonkajšie úpravy	18 973,92	2 365,18
Celkom:	533 679,84	127 142,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Predmetom ohodnotenia sú stavby - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok s príslušenstvom tvoriace areál bývalých technických služieb mesta Ružomberok. Areál je situovaný v rámci ulice Plavisko, spadajúcej do širšieho centra okresného mesta Ružomberok, v jeho zastavanom území, v obytnej lokalite s objektami rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok. Pozemky tvoriace areál sú rovinaté, slnečné, pozdĺžneho tvaru popri hlavnej komunikácii, o celkovej výmere 5 677,0 m². Pozemky sú s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie, verejnej kanalizácie. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dostupnosť jednotlivých častí mesta

je mestskou hromadnou dopravou, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železničnou dopravou (železničná stanica na trase Bratislava- Žilina-Košice).

Občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti okresného mesta Ružomberok - úrady okresnej úrovne, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, vojenská nemocnica, ambulancie lekárov prvého kontaktu a odborné ambulancie, základné školy, materské školy, vysoká škola, zariadenia sociálnej starostlivosti, športoviská, budovy pre kultúru, množstvo podnikateľských subjektov a veľkých výrobných areálov s pracovnými príležitosťami. V dostupnosti do 20 min autom sa nachádza aquapark Bešeňová s vybavením ubytovacích a stravovacích služieb a kúpele Lúčky so zdravotníckym vybavením základnej aj rozšírenej zdravotnej starostlivosti. V dostupnosti do 15 min. autom sa nachádza miestna časť Vlkolíne - pamiatková rezervácia ľudovej architektúry. Z miestnej časti sú dostupné turistické trasy pre zimnú aj letnú turistiku. V okolí sa nachádza niekoľko menších aj väčších lyžiarskych stredísk.

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností má najmä ich poloha v rámci sídelného útvaru, s výbornou dostupnosťou do centra okresného mesta Ružomberok, redukujúcim faktorom je technický stav stavieb vyžadujúci rozsiahlu nákladnú rekonštrukciu prípadne asanáciu a skládka technického odpadu na dvore objektov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Objekty boli pôvodne postavené pre účely technických služieb, v čase ohodnotenia boli vo veľmi zlom technickom stave vylučujúcim akékoľvek užívanie. Vzhľadom na typ stavieb a situovanie aj po potenciálnej rekonštrukcii nie je predpoklad na iné využitie ako bol pôvodný účel využitia. Využitie je v súlade s regulatívmi (územným plánom) mesta Ružomberok pre danú lokalitu.

Lokalita, v ktorej sa stavby s pozemkami nachádzajú má v rámci územného plánu mesta Ružomberok funkčné vymedzenie ako zmiešané plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť a sú pre ňu vydané platné stavebné povolenia na výstavbu dvoch bytových domov s infraštruktúrou a parkovaním (viď prílohy ZP).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- technický stav stavieb vyžadujúci vysoké investície na ich rekonštrukciu prípadne na asanáciu a odstránenie technického odpadu na dvore a odstránenie náletových drevín.
- situovanie stavieb a pozemkov tvoriacich ich príslušenstvo (parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6) v rámci zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca. Obmedzenie z titulu ochranného pásma je v zmysle vyjadrenia SVP, š.p. Piešťany, Správa povodia horného Váhu Ružomberok v rámci predložených stavebných povolení, avšak vzhľadom na celkovú výmeru pozemkov, zásadným spôsobom neobmedzuje typ plánovanej novej zástavby a variabilitu potrebnej technickej infraštruktúry.
- v danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
	<i>Pre daný typ morálne a technicky zastaralej nehnuteľnosti</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
	<i>dobrá poloha v rámci mesta</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,030	8	0,24
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	<i>technický stav vyžadujúci vysoké investície na rekonštrukciu/asanáciu</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	<i>bez vplyvu na hodnotu</i>				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	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.	0,165	0	0,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,300	7	2,10
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	<i>technický stav vyžadujúci vysoké investície na rekonštrukciu prípadne na asanáciu a odstránenie technického odpadu na dvore</i>				
Spolu				167	80,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 80,55 / 167$	0,482
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 127\,142,53 \text{ Eur} * 0,482$	61 282,70 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, situované v rámci bývalého areálu technických služieb vybudovaného v rámci ulice Plavisko, spadajúcej do širšieho centra okresného mesta Ružomberok, v jeho zastavanom území, v obytnej lokalite s objektami rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii ulice Plavisko vybudovanej na pozemku parc. KN č. 304/2 k.ú. Ružomberok, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KNE č.30338 k.ú. Ružomberok evidovanú na LV č. 17033 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Pozemky sú rovinaté, slnečné, pozdĺžneho tvaru popri hlavnej komunikácii, o celkovej výmere 5 677,0 m², s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie, verejnej kanalizácie. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dostupnosť jednotlivých častí mesta je mestskou hromadnou dopravou, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železničnou dopravou (železničná stanica na trase Bratislava- Žilina-Košice).

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov má najmä ich poloha v rámci sídelného útvaru, v dobrej lokalite okresného mesta Ružomberok, s dobrou dostupnosťou ostatných častí mesta dopravnými obchvatmi, minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov v predmetnej lokalite a vysoké využitie pozemkov vzhľadom na ich funkčné vymedzenie v rámci územného plánu mesta Ružomberok ako zmiešané plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť a vydané platné stavebné povolenia na výstavbu dvoch bytových domov s infraštruktúrou a

parkovaním (viď prílohy ZP). Predmetné stavebné povolenia sú uvádzané pre preukázanie plánovanej vysokej využiteľnosti hodnotených pozemkov, náklady vynaložené na obstaranie projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť nie sú v cene pozemkov zohľadnené (viď osobitné požiadavky zadávateľa)!

Územný plán mesta Ružomberok bol vypracovaný v rokoch 2010 - 2012. Návrh územného plánu mesta Ružomberok vychádza zo záväzných vstupov z ÚPN VÚC Žilinského kraja, zámerov mesta, požiadaviek na ochranu prírody a ostatných požiadaviek, formulovaných v zadaní. Územný plán bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 328/2012 zo dňa 27.9.2012, vid' výrez:

Výrez z grafickej časti územného plánu:



Výrez z textovej časti územného plánu - regulatívy:

F2 - polyfunkčné plochy - bytové domy + vybavenosť a služby

Prípustné funkcie: polyfunkčné objekty mestského typu s bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach so zodpovedajúcim zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie), administratívne budovy, zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, kultúry, školstva, vedy, sociálnej starostlivosti, zdravotníctva, cirkevné zariadenia, oddychové a športové zariadenia (ako súčasť mestského bloku), prevádzky nevýrobných služieb, plochy dopravného a technického vybavenia, pešie a cyklistické chodníky, komunikácie, zastávky MAD, odstavné plochy pre automobily a parkovacie garáže, verejná a vnútrobloková zeleň.

Neprípustné funkcie: zariadenia pre spracovanie a likvidáciu odpadov, skladovanie nebezpečných materiálov, sklady a zariadenia veľkoobchodu, tie výrobné a ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi zasahujú obytné plochy, plochy občianskeho vybavenia a verejné priestranstvá na území funkčnej plochy F2 a v jej blízkosti.

Doplnujúce ustanovenia: v súlade s ustanovením § 12, ods. 12 vyhlášky 55/2001 Z.z. je možné popri obytných budovách a občianskej vybavenosti umiestňovať aj malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie ani výrazne nenarušia svoje okolie.

Redukujúcim faktorom pre hodnotené pozemky (parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/6) je existencia zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca. Obmedzenie z titulu ochranného pásma je uvažované v zmysle vyjadrenia SVP, š.p. Piešťany, Správa povodia horného Váhu Ružomberok v rámci predložených stavebných povolení, vzhľadom na celkovú výmeru pozemkov, zásadným spôsobom neobmedzuje typ zástavby a variabilitu potrebnej technickej infraštruktúry. Redukujúcim faktorom pre pozemok parc. KN č. 5005/5 je skládka technického odpadu vyžadujúca odstránenie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5005/1 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
5005/2 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	351,00
5005/3 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	572,00	1/1	572,00
5005/4 (LV 23202)	zastavaná plocha a nádvorie	3665,00	1/1	3665,00
5005/5 (LV 17033)	zastavaná plocha a nádvorie	856,00	1/1	856,00
5005/6 (LV 17033)	zastavaná plocha a nádvorie	138,00	1/1	138,00
Spolu výmera				5 677,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov <i>Trieda zvolená vzhľadom na dobrú polohu a súčasné trhové ceny predmetnej komodity</i>	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>časť pozemkov bez zástavby, časť pozemkov so zástavbou starých budov skladu, administratívnej budovy, v čase ohodnotenia v technickom stave vylučujúcich ich užívanie</i>	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 území <i>Pozemky vo funkčnej zóne plánovanej na zástavbu objektami HBV (vydané stavebné povolenia na 2 bytové domy)</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, prípojka zemného plynu nevybudovaná</i>	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>záujem o kúpu pozemkov v rámci mesta Ružomberok, minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov v predmetnej lokalite, predpokladané vyššie využitie pozemkov z titulu zástavby 2 objektami HBV (2 x 42 bytových jednotiek s príslušenstvom)</i>	2,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>ochranné pásmo vodného toku v šírke 10,0 m od vonkajšej hranice oporného múru vybudovaného v rámci brehovej čiary vodného toku Revúca, predpokladané náklady spojené s odstránením existujúcich stavieb v zlom technickom stave a náletových drevín</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,60 * 0,85	4,8266
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 Eur/m ² * 4,8266	48,07 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 5005/1 (LV 4101)	95,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	4 566,65
parcela č. 5005/2 (LV 4101)	351,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	16 872,57
parcela č. 5005/3 (LV 4101)	572,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	27 496,04
parcela č. 5005/4 (LV 23202)	3 665,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	176 176,55
parcela č. 5005/5 (LV 17033)	856,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	41 147,92
parcela č. 5005/6 (LV 17033)	138,00 m ² * 48,07 Eur/m ² * 1/1	6 633,66
Spolu		272 893,39

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre použitie porovnávej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bol vykonaný prieskum na internetovom portáli Mesta Ružomberok - www.ruzomberok.sk, kde boli nájdené kúpno-predajné zmluvy na predaj/kúpu pozemkov uzatvorené v rokoch 2022 a 2023. Zmluvy boli uzatvorené mestom Ružomberok a iným subjektom/súkromnou osobou. Pozemky, ktoré sú predmetom predmetných kúpnych zmlúv boli identifikované na základe ich parcelných čísiel z titulu ich situovania v rámci mesta Ružomberok a zistenia ich využitia v čase predaja. Pre účely porovnania z nájdených zmlúv vybrané 3 zmluvy uzatvorené v rokoch 2022 a 1 zmluva uzatvorená v roku 2023.

Pri výbere vhodných porovnateľných pozemkov bol hlavný dôraz kladený na čo najporovnateľnejšie charakteristiky porovnávaných pozemkov a hodnotených pozemkov, a to najmä vzhľadom na ich polohu, vybavenie infraštruktúrou, účel využitia a prístup. Pri porovnávaní je zohľadnené či sa jedná o ponukovú cenu alebo zrealizovaný predaj, atraktivita polohy v rámci sídelného útvaru, vybavenosť technickou infraštruktúrou, prístup z dopravnej infraštruktúry, účel súčasného/potenciálneho využitia pozemkov. Vzhľadom k charakteristikám hodnotených a vybraných porovnateľných pozemkov bola objektivizácia kúpnych cien vykonaná percentuálnou prirážkou/zrážkou.

Výrez ortofotomapy s vyznačením situovania porovnávaných a hodnotených pozemkov:



ANALÝZA POUŽITÝCH FAKTOROV PRI OBJEKTIVIZÁCII PONUKOVÝCH CIEN:

a) ekonomické (napr. dátum dohody o cene, skutočnosť, či sa jedná o uzatvorenú zmluvu alebo len ponuku a pod.). Vzhľadom na skutočnosť, že na porovnanie boli použité uzatvorené kúpne zmluvy z rokov 2022, 2023 a predpoklad zásadného vývoja trhu pre danú komoditu medzi týmito rokmi nebol zaznamenaný, sú ceny pozemkov v nich uvedené prevzaté do porovnávej metódy bez úpravy.

b) polohové faktory (lokalita, vzdialenosť od centra mesta, atraktivita polohy a pod.)

V rámci polohových faktorov sa spravidla zohľadňuje vplyv situovania hodnoteného pozemku a porovnávaných pozemkov v rámci sídelného útvaru, jeho lukratívnosť polohy v závislosti od účelu využitia pozemku. Hodnotený pozemky sú situované porovnateľné ako pozemky v zmluve č. 1 a 2, pozemok v zmluve č. 3 je situovaný v bonitnejšej lokalite, pozemky zo zmluvy č. 4 sú situované v horšej lokalite ako hodnotené pozemky.

c) fyzické faktory (účel využitia pozemkov, tvar a výmera)

Porovnávané pozemky majú vzhľadom na ich súčasný aj budúci potenciál nižší účel využitia ako nhodnotený pozemky. Vyššie využitie hodnotených pozemkov je vzhľadom na ich funkčné vymedzenie v rámci územného plánu mesta Ružomberok ako zmiešané plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť a vydané platné stavebné povolenia na výstavbu dvoch bytových domov s infraštruktúrou a parkovaním (viď prílohy ZP). **Predmetné stavebné povolenia sú uvádzané pre preukázanie plánovanej vysokej využiteľnosti hodnotených pozemkov, náklady vynaložené na obstaranie projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť nie sú v cene pozemkov zohľadnené (viď osobitné požiadavky zadávateľa)!**

Tvar a výmera hodnotených pozemkov je z titulu možnosti typu a rozsahu ich zástavby lukratívnejšia ako majú porovnávané pozemky.

Redukujúcim faktorom pre hodnotené pozemky (parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/6) je existencia zákonného ochranného pásma vodného toku v šírke 10,0 od brehovej čiary vodného toku Revúca. Obmedzenie z titulu ochranného pásma je uvažované v zmysle vyjadrenia SVP, š.p. Piešťany, Správa povodia horného Váhu Ružomberok v rámci predložených stavebných povolení, vzhľadom na celkovú výmeru pozemkov, zásadným spôsobom neobmedzuje typ zástavby a variabilitu potrebnej technickej infraštruktúry. Redukujúcim faktorom pre pozemok parc. KN č. 5005/5 je skládka technického odpadu vyžadujúca odstránenie.

V nasledujúcej tabuľke je vykonané hodnotenie jednotlivých faktorov zrážkami a prirážkami v zmysle princípov porovnávacej metódy a bola určená priemerná všeobecná hodnota pozemkov na mernú jednotku m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5005/1 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
5005/2 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	351,00
5005/3 (LV 4101)	zastavaná plocha a nádvorie	572,00	1/1	572,00
5005/4 (LV 23202)	zastavaná plocha a nádvorie	3665,00	1/1	3665,00
5005/5 (LV 17033)	zastavaná plocha a nádvorie	856,00	1/1	856,00
5005/6 (LV 17033)	zastavaná plocha a nádvorie	138,00	1/1	138,00
Spolu výmera				5 677,00

Počet MJ pozemku: 5 677,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**zmluva č.1**

Pozemok v rámci areálu mestskej plavárne, v časti Hriadky.

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: KZ č.CPZA-ON-2022/003944-026
Dátum k dokladu: 3. 3. 2022
Počet MJ pozemkov: 1,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 30,45 Eur
Cena pozemku na MJ: 30,45 Eur/m²

zmluva č.2

Pozemok parc. KNE č. 1798/302 na ulici Plavisko, medzi objektom a komunikáciou (parkovacie plochy)

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: CEZ 0260/2022
Dátum k dokladu: 1. 12. 2022
Počet MJ pozemkov: 1,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 30,00 Eur
Cena pozemku na MJ: 30,00 Eur/m²

zmluva č.3

Pozemok parc. KN č. 7019/22, 7019/23 na ulici Štiavnická, v rámci areálu s prevádzkovými budovami.

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: CEZ 209/2022
Dátum k dokladu: 28. 4. 2022
Počet MJ pozemkov: 1,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 30,00 Eur
Cena pozemku na MJ: 30,00 Eur/m²

zmluva č.4

Pozemok parc. KN č. 2046/1 na Námestí Slobody, v rámci záhrady rodinného domu.

Druh dokladu: Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu: CEZ 2023
Dátum k dokladu: 28. 4. 2022
Počet MJ pozemkov: 1,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 60,00 Eur
Cena pozemku na MJ: 60,00 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	zmluva č.1	zmluva č.2	zmluva č.3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	30,45 (realizovaná cena)	30,00 (realizovaná cena)	30,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	30,45	30,00	30,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - uzavreté kúpno-predajné zmluvy v roku 2022 a 2023 s konečnými cenami	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - Situovanie pozemkov v rámci mesta Ružomberok v závislosti od lukrativity polohy	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby, plánované vyššie využitie pozemkov vzhľadom na ich funkčné vymedzenie v rámci ÚPN a plánovaný/existujúci typ zástavby	+ 30,00 % lepšie	+ 30,00 % lepšie	+ 30,00 % lepšie
Fyzické faktory - tvar a výmera pozemkov dostatočná na predpokladanú budúcu zástavbu viacpodlažnými objektami hromadného bývania s parkovaním	+ 15,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie	+ 15,00 % lepšie
Fyzické faktory - na časti pozemkov sa nachádzajú stavby v zlom stave a technický odpad, do pozemkov zasahuje zákonné ochranné pásmo vodného toku	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Spolu:	+ 30,00 %	+ 30,00 %	+ 40,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	39,59	39,00	42,00

Názov	zmluva č.4
Cena porovnateľného majetku [Eur]	60,00 (realizovaná cena)

Cena na MJ [Eur/m ²]	60,00
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory - uzavreté kúpno-predajné zmluvy v roku 2022 a 2023 s konečnými cenami	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - Situovanie pozemkov v rámci mesta Ružomberok v závislosti od lukrativity polohy	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby, plánované vyššie využitie pozemkov vzhľadom na ich funkčné vymedzenie v rámci ÚPN a plánovaný/existujúci typ zástavby	+ 30,00 % lepšie
Fyzické faktory - tvar a výmera pozemkov dostatočná na predpokladanú budúcu zástavbu viacpodlažnými objektami hromadného bývania s parkovaním	+ 15,00 % lepšie
Fyzické faktory - na časti pozemkov sa nachádzajú stavby v zlom stave a technický odpad, do pozemkov zasahuje zákonné ochranné pásmo vodného toku	- 15,00 % horšie
Spolu:	+ 25,00 %
Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	75,00
Priemerná porovnateľná hodnota	48,90 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

zmluva č.1: $30,45 + 30,45 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,3000 + 0,1500 - 0,1500) = 39,59 \text{ Eur/m}^2$

zmluva č.2: $30,00 + 30,00 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,3000 + 0,1500 - 0,1500) = 39,00 \text{ Eur/m}^2$

zmluva č.3: $30,00 + 30,00 * (+0,0000 + 0,1000 + 0,3000 + 0,1500 - 0,1500) = 42,00 \text{ Eur/m}^2$

zmluva č.4: $60,00 + 60,00 * (+0,0000 - 0,0500 + 0,3000 + 0,1500 - 0,1500) = 75,00 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(39,59 + 39,00 + 42,00 + 75,00) / 4 = 48,90 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		48,90 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{POZ}} = 5677 \text{ m}^2 * 48,90 \text{ Eur/m}^2$	277 605,30 Eur

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	272 893,39
Porovnávacia metóda	277 605,30

Na základe porovnania použitých metód stanovenia všeobecnej hodnoty a jednotlivých rozdielov možno konštatovať, že rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stanovenou metódou polohovej diferenciácie a všeobecnou hodnotou stanovenou porovnávacou metódou je na úrovni 1,73 %. Vzhľadom na skutočnosť, že získané kúpno-predajné zmluvy bolo nevyhnutné významne upravovať, je výsledná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa odborného úsudku spracovateľa posudku objektívnejšia ako indexovým princípom porovnávania.

VŠH pozemkov = 272 893,39 Eur

VŠH na MJ = 48,07 Eur/m²

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok.

Odpoveď: Všeobecná hodnota stavieb - Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 5005/1, 5005/2, 5005/3, 5005/4, 5005/5, 5005/6 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, je:

Na základe osobitnej požiadavky zadávateľa v o všeobecnej hodnote pozemkov nie sú zohľadnené náklady vynaložené na obstaranie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť a vydanie stavebných povolení!

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Administratívna budova č.s. 1829 na parc. KN č. 5005/1 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	24 486,22
Sklad č.s. 4854 na parc. KN č. 5005/2 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	31 658,71
Skleník č.s. 4860 na parc. KN č. 5005/3 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	562,13
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	56 707,06
Plot na parc. KN č. 5005/5, 5005/4	3 435,62
Vodomerná šachta na parc. KN č.5005/1 k.ú. Ružomberok	140,02
Spevnené plochy na parc. KN č.5005/5 k.ú. Ružomberok	1 000,00
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 140,02
Spolu stavby	61 282,70
Pozemky	
pozemok - parc. č. 5005/1 (LV 4101) (95 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	4 566,65
pozemok - parc. č. 5005/2 (LV 4101) (351 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	16 872,57
pozemok - parc. č. 5005/3 (LV 4101) (572 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	27 496,04
pozemok - parc. č. 5005/4 (LV 23202) (3 665 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	176 176,55
pozemok - parc. č. 5005/5 (LV 17033) (856 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	41 147,92
pozemok - parc. č. 5005/6 (LV 17033) (138 m ²) k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok	6 633,66
Spolu pozemky (5 677,00 m²)	272 893,39
Všeobecná hodnota celkom	334 176,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	334 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsaťštyritisíc Eur	

V Žiline, dňa 23.06.2023

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.20230763 zo dňa 20.06.2023 Výpis z listu vlastníctva č.4101 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (str. 1,40,41,88,89,90,92)
- Výpis z listu vlastníctva č.23202 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (čiastočný, parc. KN č. 5005/5, str. 1,2)
- Výpis z listu vlastníctva č.17033 k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál (čiastočný, parc. KN č. 5005/6, str.1,2,9,10,11,12)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/111/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/112/2002 zo dňa 15.3.2002
- Listina o určení súpisného čísla č.j. 3125/113/2002 zo dňa 15.3.2002
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00198-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021
- Stavebné povolenie č.j.:OCU-S2021/00199-03/ES na stavbu "Nájomný bytový dom č. 2, ul. Plavisko, parc. KN č. 5005/3, 5005/4 k.ú. Ružomberok", vydané Obcou Likavka, dňa 31.05.2021, právoplatnosť nadobudnutá dňa 22.06.2021
- Schematické pôdorysy a rezy hodnotených stavieb
- Fotodokumentácia
- Kúpno-predajné zmluvy z povinného zverejňovania mesta Ružomberok - www.ruzomberok.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 83/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.