

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

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu/objednávky:** Objednávka č. D401422 zo dňa 11.08.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

**134/2023**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok s príslušenstvom, pozemkov 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, pre účely konania dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

**Počet strán (z toho príloh):** 53(24)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok s príslušenstvom, pozemkov 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účely konania dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 11.09.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 24.10.2023

**5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka D401422 zo dňa 11.08.2023
- Pôdorysy jednotlivých podlaží, rez
- Znalecký posudok Ing. M. Hamackovej

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2002 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2174 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)
- Územnoplánovacie informácie z ÚPN mesta Ružomberok

**6. Použité 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., novelizovaná 160/2023, 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

## 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 pohnutkou.

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.

### **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

## **Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov**

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

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciacie

### **Metóda porovnávania:**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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.

**Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.**

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

**Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.**

**Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.**

#### **Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

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),

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené**

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2023- 3,584.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie 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.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na malú ponuku porovnateľných pozemkov a skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnota nedosahuje hodnotu voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2002 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok a pozemky parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok sú evidované vo vlastníctve:

3 Kráľovský Ľuboš, r. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, Dátum narodenia: 24.04.1970 v podiele 1/1

**Ťarchy:** záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2174 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok je evidovaný vo vlastníctve:

2 Kráľovský Ľuboš, r. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, Dátum narodenia: 24.04.1970 v podiele 1/2

**Ťarchy:** záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.09.2023
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 11.09.2023
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 11.09.2023

**d) Technická dokumentácia :**

Znalcovi bola predložená dokumentácia pre hodnotený rodinný dome v rozsahu - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.09.2023, rodinný dom nebol vlastníkom sprístupnený, posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č. 9/2015 vrátane príloh vypracovaný Ing. Miladou Hamackovou pre účel záložného práva v prospech navrhovateľa dražby – Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava, na základe údajov získaných od p. Veroniky Matejovie (bývalá manželka/partnerka súčasného vlastníka hodnotenej nehnuteľnosti, p. Kráľovského), na základe podkladov/fotodokumentácie poskytnutej dražobnou spoločnosťou Licitor a na základe dostupných údajov z verejne dostupných zdrojov.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok s príslušenstvom a pozemky parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok boli v čase ohodnotenia evidované súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.2002 k.ú. Hrboltová, ako rodinný dom, druh stavby 10-rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie stavby na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Prístrešok na parkovanie postavený na parc. KN č. 824 a 825 nie je evidovaný v katastri nehnuteľností a nie je zobrazený v katastrálnej mape. Spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č. 2174 k.ú. Hrboltová. Druh pozemkov evidovaných na listoch vlastníctva je v súlade s ich skutočným využitím. Prístup k domu a pozemkom je po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 692/1 k.ú. Hrboltová, pre ktorú nie je v registri "C" evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na parc. KN č. 4911/1 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1801 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve mesta Ružomberok, následne po parc. KN č. 692/4 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1327 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov.

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

- Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres
- Prístrešok na parkovanie na parc. KN č. 824 a 825 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2, 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok
- Pozemky parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok
- Spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok

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

- ostatné pozemky a stavby evidované na LV č. 2002 a 2174 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok

**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.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.123 na parc.KN č.824, 823/6 k.ú.Hrboltová, obec Ružomberok, ul. Potočná, situovaný v zastavanom území okresného mesta Ružomberok, v rámci jeho mestskej časti Hrboltová, v pôvodnej obytnej lokalite so zástavbou rodinných domov, s dostupnosťou do centra mesta Ružomberok do 6,5 km. Dom je osadený uprostred pôvodnej zástavby, prístupný po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 692/1 k.ú. Hrboltová, pre ktorú nie je v registri "C" evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na parc. KN č. 4911/1 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1801 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve mesta Ružomberok, následne po parc. KN č. 692/4 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1327 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov. Doklad o vybudovaní rodinného domu nebol predložený, podľa údajov v predložennom znaleckom posudku a údajov od p. Veroniky Matejovie bol rodinný dom vybudovaný v roku 2014 na mieste pôvodného rodinného domu, ktorý bol odstránený, ostala len časť základov a klenbová pivnica. Tento údaj zodpovedá architektúre domu, použitým materiálom a technickému stavu blížiacemu sa k novostavbe.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupné zádverie, chodba, klenbová pivnica, sklad, samostatné WC, práčovňa, kotolňa, schodisko
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, kúpeľňa, samostatné WC, špajza, obývací priestor komunikačne prepojený s kuchyňou, terasa na streche prístrešku na parkovanie.

#### STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu sú monolitické betónové, v pivnici z kameňa a betónu. Obvodové steny 1. a 2. nadzemného podlažia sú murované z plynosilikátových tvárnic Ytong hr. 50 cm, so zateplením z exteriéru. Stropy nad 1.nadzemným podlažím sú betónové monolitické s rovným podhl'adom, strop nad 2. nadzemným podlažím je tvorený podbitím dreveného krovu so sadrokartónom a zateplením. Strecha je sedlová, valbová s dreveným krovom, s krytinou z asfaltového šindľa, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú zo silikátových omietok. Vnútorne úpravy povrchov tvorí prevažne štuková hladká omietka, steny v hygienických zariadeniach a v kuchyni majú vyhotovený keramický/gressový obklad. Schody na 2. nadzemné podlažie sú betónové, s nástupnicami z dreva. Okná na celom dome sú plastové s izolačným sklom, so žalúziami. Dvere drevené rámové, osadené do obložkových zárubní. Podlahy na 1.nadzemnom podlaží sú prevažne z keramickej dlažby, podlahy na 2.nadzemnom podlaží sú v obytných izbách, chodbe, obývacej miestnosti komunikačne prepojenej s kuchyňou laminátové lamelové, v ostatných priestoroch je keramická/gressová dlažba.

Vybavenie práčovne na 1. nadzemnom podlaží tvorí - 1x keramické umývadlo. Vybavenie samostatného WC na 1. nadzemnom podlaží tvorí - WC misa so zabudovanou nádržkou Geberit. Vybavenie kúpeľní na 2. nadzemnom podlaží tvorí - 2x plastová obmurovaná vaňa, 3x keramické umývadlo, bidet, 1x WC misa so zabudovanou nádržkou Geberit. Vybavenie samostatného WC na 2. nadzemnom podlaží tvorí - WC misa so zabudovanou nádržkou Geberit, keramické umývadlo. V kuchyni sa nachádza netypová kuchynská linka na báze dreva s vybavením - plastový/polykompozitný drez s odkvapkávacou plochou, keramická platňa s el. rúrou, vstavaná mikrovlnná rúra, vstavaná umývačka riadu, digestor. Vykurovanie domu je ústredné, na 1. nadzemnom podlaží panelovými radiátormi (prevažujúce) a podlahové vykurovanie na chodbe, na 2. nadzemnom podlaží v priestore obývacej miestnosti a kuchyne podlahovým vykurovaním, v ostatných priestoroch panelovými radiátormi (prevažujúce), zdrojom vykurovania je el. kotol osadený v kotolni, zdrojom TÚV je el. zásobník na TÚV osadený v kotolni. V obývacej miestnosti je osadený krb s výhrevnou vložkou. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, elektroinštalácie svetelnej a motorickej. Dom je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie, zdroj vody je z verejného rozvodu vody.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2014	23,20*10,05-(2,905+2,643/2*9,05)-2,548*3,4/2-(7,257+6,845)/2*6,2	170,25	120/170,25=0,705
2. NP	2014	17,15*10,05-3,00*2,643-2,698*3,4/2	159,84	120/159,84=0,751

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	940
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútročné omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	260
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>		
	15.2.e obklady keramické nad 1/2 do 2/3	70	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>		
	19.3 kovové	300	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	-	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely - prevažujúce vyhotovenie	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		



	25.1 svetelná, motorická	280	280
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	135	135
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>8105</b>	<b>5400</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové potrubie (3 ks)	10	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks) - plus vstavaná mikrovlnná rúra	-	300
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	-	130
	37.5 umývadlo (4 ks)	10	30
	37.6 bidet (1 ks)	-	40
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	20	80
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	160
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.4 vane (2 ks)	-	30
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>		
	44.1 (2 ks)	-	70
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	<b>Spolu</b>	<b>850</b>	<b>2063</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(8105 + 850 * 0,705)/30,1260$	288,93
2. NP	$(5400 + 2063 * 0,751)/30,1260$	230,67

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	9	91	100	9,00	91,00
2. NP	2014	9	91	100	9,00	91,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. NP z roku 2014</b>		
Východisková hodnota	288,93 Eur/m <sup>2</sup> *170,25 m <sup>2</sup> *3,584*1,00	176 298,15
Technická hodnota	91,00% z 176 298,15	160 431,32
<b>2. NP z roku 2014</b>		
Východisková hodnota	230,67 Eur/m <sup>2</sup> *159,84 m <sup>2</sup> *3,584*1,00	132 143,13
Technická hodnota	91,00% z 132 143,13	120 250,25

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	176 298,15	160 431,32
2. nadzemné podlažie	132 143,13	120 250,25
<b>Spolu</b>	<b>308 441,28</b>	<b>280 681,57</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prístrešok na parkovanie na parc. KN č. 824, 825 k.ú. Hrboltová**

Predmetom ohodnotenia je prístrešok na parkovanie vybudovaný na parc. KN č. 825 k.ú. Hrboltová, z betónových základov, nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic Ytong, strop je betónový monolitický, s izoláciou proti vode a s vonkajšou povrchovou úpravou z keramickej dlažby, s rovným podhl'adom, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, podlaha je zo zámkovej betónovej dlažby. V objekte je vybudovaný rozvod el. energie svetelnej.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2014	(7,257+6,845)/2*6,2	43,72	18/43,72=0,412

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové	565

<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.1 umelý kameň	500
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4830</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4830 + 0 * 0,412) / 30,1260$	160,33

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	9	71	80	11,25	88,75

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$160,33 \text{ Eur/m}^2 * 43,72 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	25 122,51
Technická hodnota	$88,75\% \text{ z } 25 122,51$	22 296,23

### 2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. KN č.823/5 k.ú. Hrboltová

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, vybudovaná z PE potrubia DN 32.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250 / 30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 12,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č.823/5 k.ú. Hrboltová	2014	9	41	50	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 bm * 41,49 Eur/bm * 3,584 * 1,00	1 784,40
Technická hodnota	82,00 % z 1 784,40 Eur	1 463,21

**2.2.3 Vodomerná šachta na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová**

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, plastová prefabrikovaná.

**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:**  $7660/30,1260 = 254,27$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:**  $1,1*1,2*1,5 = 1,98$  m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**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. 823/5 k.ú. Hrboltová	2014	9	71	80	11,25	88,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1,98 m <sup>3</sup> OP * 254,27 Eur/m <sup>3</sup> OP * 3,584 * 1,00	1 804,38
Technická hodnota	88,75 % z 1 804,38 Eur	1 601,39

**2.2.4 Prípojka NN na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová**

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, zemná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,46 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 10,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	2014	9	51	60	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 3,584 * 1,00$	655,93
Technická hodnota	85,00 % z 655,93 Eur	557,54

**2.2.5 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová**

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, vybudovaná z PVC potrubia DN 150.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 855/30,1260 = 28,38 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 9,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	2014	9	51	60	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	915,43
Technická hodnota	85,00 % z 915,43 Eur	778,12

## 2.2.6 Spevnené plochy na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, vybudované z betónovej zámkovej dlažby kladenej do piesku.

### 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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $15,0*2,0+8,0*3,5 = 58$  m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**Spoluvlastnícky podiel:** ½ (vlastníctvo pozemku v ½)

### 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. 823/5 k.ú. Hrboltová	2014	9	21	30	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

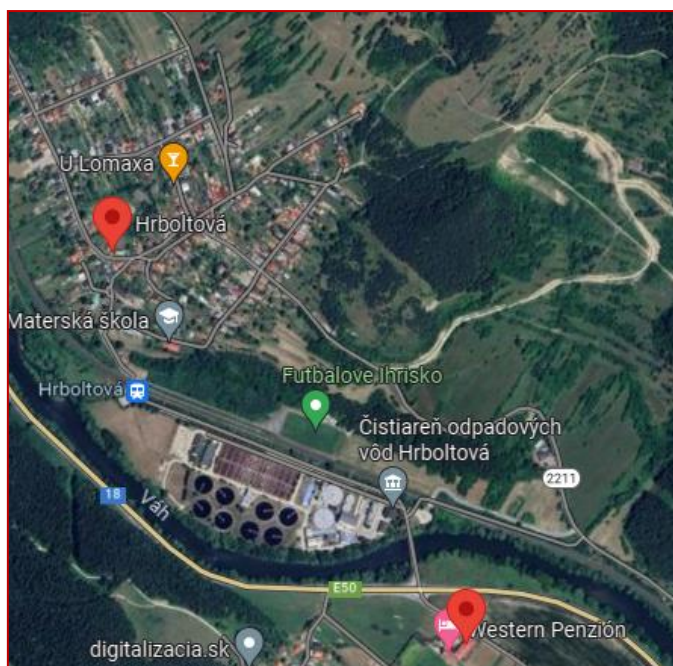
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	3 037,01
Technická hodnota	70,00 % z 3 037,01 Eur	2 125,91

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok</b>	308 441,28	280 681,57
<b>Prístrešok na parkovanie na parc. KN č. 825 k.ú. Hrboltová</b>	25 122,51	22 296,23
Vodovodná prípojka na parc. KN č.823/5 k.ú. Hrboltová	1 784,40	1 463,21
Vodomerná šachta na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	1 804,38	1 601,39
Prípojka NN na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	655,93	557,54
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	915,43	778,12
Spevnené plochy na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	3 037,01	2 125,91
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>8 197,15</b>	<b>6 526,17</b>
<b>Celkom:</b>	<b>341 760,94</b>	<b>309 503,97</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

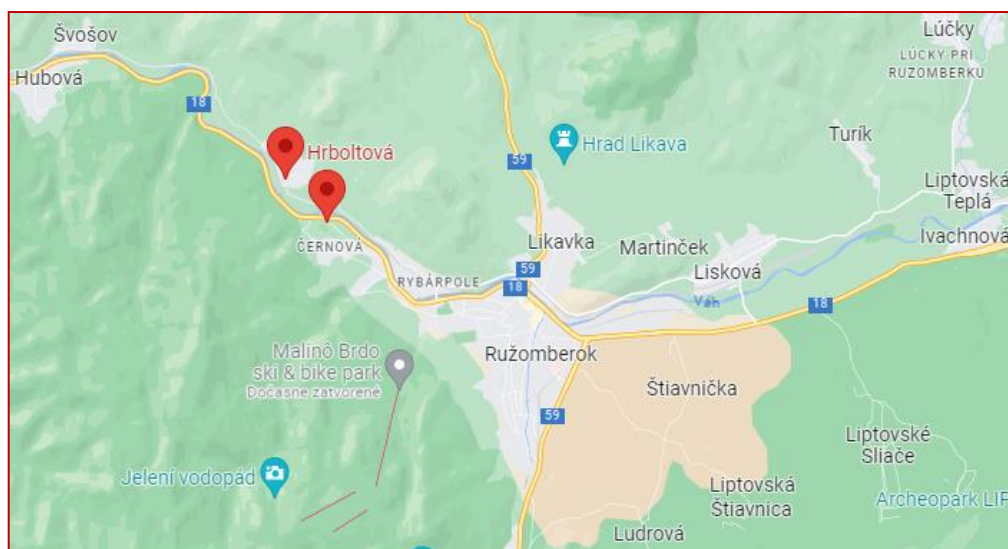


Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.123 na parc.KN č.824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, ul. Potočná, situovaný v zastavanom území okresného mesta Ružomberok, v rámci jeho mestskej časti Hrboltová, v pôvodnej obytnej lokalite so zástavbou rodinných domov, s dostupnosťou do centra mesta Ružomberok do 6,5 km. Dom je osadený uprostred pôvodnej zástavby, prístupný po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 692/1 k.ú. Hrboltová, pre ktorú nie je v registri "C" evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na parc. KN č. 4911/1 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1801 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve mesta Ružomberok, následne po parc. KN č. 692/4 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1327 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov.

Pozemky, na ktorých je objekt postavený sú svahovité, vyrovnané terénnymi úpravami, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie, verejnej kanalizácie. V lokalite je priemerná hustota

obyvateľstva, dostupnosť do centra mesta je mestskou hromadnou dopravou a železničnou dopravou (železničná zastávka Hrboltová), dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železničnou dopravou.

Mesto Ružomberok má približne 27 300 obyvateľov, občianska vybavenosť mestskej časti Hrboltová zahŕňa základnú školu, materskú školu, menšie obchodné prevádzky, v rámci mesta je občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, okresné úrady, vojenská nemocnica, ambulancie lekárov prvého kontaktu a odborné ambulancie, zariadenia sociálnej starostlivosti, športoviská, budovy pre kultúru, množstvo podnikateľských subjektov a veľkých výrobných areálov s pracovnými príležitosťami (SCP Mondi). 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 Vlkolínec - pamiatková rezervácia ľudovej architektúry. V okolí sa nachádza niekoľko menších aj väčších lyžiarskych stredísk. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v satelitnej obytnej lokalite okresného mesta Ružomberok, s dobrou dostupnosťou ostatných častí mesta.



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupné zádverie, chodba, klenbová pivnica, sklad, samostatné WC, práčovňa, kotolňa, schodisko. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, kúpeľňa, samostatné WC, špajza, obývacía miestnosť komunikačne prepojená s kuchyňou, terasa. V čase ohodnotenia bol využívaný na bývanie. Vzhľadom k polohe domu, dispozícii a vybavenosti, nie je predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

- Záložné právo evidované na LV č. 2002 a 2174 k.ú. Hrboltová
- Prístup po cudzom pozemku bez právne upravených vzťahov
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý	I.	1,350	6	8,10



11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	III.	0,450	7	3,15
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť prístup po cudzom pozemku, po obmedzujúcej komunikácii	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>130,73</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 130,73 / 180$	0,726
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 309\,503,97 \text{ Eur} * 0,726$	<b>224 699,88 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2, 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok

Predmetom ohodnotenia je sú pozemky parc. KN č. 823/6, 824, 825, 835/2, 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, ul. Potočná, situované v zastavanom území okresného mesta Ružomberok, v rámci jeho mestskej časti Hrboltová, v pôvodnej obytnej lokalite so zástavbou rodinných domov, s dostupnosťou do centra mesta Ružomberok do 6,5 km. Pozemky sú prístupné po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 692/1 k.ú. Hrboltová, pre ktorú nie je v registri "C" evidovaný list vlastníctva, v registry "E" na parc. KN č. 4911/1 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1801 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve mesta Ružomberok, následne po parc. KN č. 692/4 k.ú. Hrboltová, evidovanej na LV č. 1327 k.ú. Hrboltová, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov.

Pozemky sú svahovité, vyrovnané terénnymi úpravami, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie, verejnej kanalizácie. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dostupnosť do centra mesta je mestskou hromadnou dopravou a železničnou dopravou (železničná zastávka Hrboltová), dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železničnou dopravou.

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov má najmä ich poloha v rámci sídelného útvaru, v satelitnej obytnej lokalite okresného mesta Ružomberok, s dobrou dostupnosťou ostatných častí mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
823/6	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
824	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	200,00
825	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
835/2	záhrada	42,00	1/1	42,00
823/5	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/2	95,50
<b>Spolu výmera</b>				<b>374,50</b>

**Obec:**

Ružomberok

**Východisková hodnota:**V<sub>HMJ</sub> = 9,96 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,60 * 1,00	4,1523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V <sub>ŠHMJ</sub> = V <sub>HMJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 9,96 Eur/m <sup>2</sup> * 4,1523	<b>41,36 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 823/6	4,00 m <sup>2</sup> * 41,36 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	165,44
parcelsa č. 824	200,00 m <sup>2</sup> * 41,36 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	8 272,00
parcelsa č. 825	33,00 m <sup>2</sup> * 41,36 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	1 364,88
parcelsa č. 835/2	42,00 m <sup>2</sup> * 41,36 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	1 737,12
parcelsa č. 823/5	191,00 m <sup>2</sup> * 41,36 Eur/m <sup>2</sup> * 1/2	3 949,88
<b>Spolu</b>		<b>15 489,32</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok s príslušenstvom, pozemkov 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok s príslušenstvom, pozemkov 823/6, 824, 825, 835/2 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/2 na pozemku parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok je:

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
<b>Rodinný dom č.s. 123 na parc. KN č. 824, 823/6 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok</b>	<b>203 774,82</b>	<b>1/1</b>	<b>203 774,82</b>
<b>Prístrešok na parkovanie na parc. KN č. 825 k.ú. Hrboltová</b>	<b>16 187,06</b>	<b>1/1</b>	<b>16 187,06</b>
Vodovodná prípojka na parc. KN č.823/5 k.ú. Hrboltová	1 062,29	1/1	1 062,29
Vodomerná šachta na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	1 162,61	1/1	1 162,61
Prípojka NN na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	404,77	1/1	404,77
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	564,92	1/1	564,92
Spevnené plochy na parc. KN č. 823/5 k.ú. Hrboltová	1 543,41	1/2	771,71
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 738,00</b>		<b>3 966,29</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>223 928,17</b>
<b>Pozemky</b>			
pozemok - parc. č. 823/6 (4 m <sup>2</sup> )	165,44	1/1	165,44
pozemok - parc. č. 824 (200 m <sup>2</sup> )	8 272,00	1/1	8 272,00
pozemok - parc. č. 825 (33 m <sup>2</sup> )	1 364,88	1/1	1 364,88
pozemok - parc. č. 835/2 (42 m <sup>2</sup> )	1 737,12	1/1	1 737,12
pozemok - parc. č. 823/5 (95,5 m <sup>2</sup> )	7 899,76	1/2	3 949,88
<b>Spolu pozemky (374,50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>15 489,32</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>239 417,49</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>239 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťdeväťtisíc Eur</b>			

V Žiline, dňa 24.10.2023

Ing.Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D401422 zo dňa 11.08.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2002 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2174 k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží, rez (zo ZP Ing. M. Hamackovej)
- Fotodokumentácia (zo ZP Ing. M. Hamackovej a z miestnej obhliadky vykonanej znalcom dňa 11.09.2023)
- Ponuky z realitných portálov (nehnuteľnosti.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 134/2023.

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