

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

**Zadávateľ:** Aukčná spoločnosť, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka zo dňa -17.3.2026

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 87/2026**

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č. 6109 na parc. č. 17103 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 17102 vo výmere 851 m2 záhrada, parc.č. 17103 vo výmere 169 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 17104 vo výmere 34 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.3204 na ul. Horská v kat. území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 41 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 7

**Počet vyhotovení:** 5x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 17.3.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č. 6109 na parc. č. 17103 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 17102 vo výmere 851 m2 záhrada, parc.č. 17103 vo výmere 169 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 17104 vo výmere 34 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.3204 na ul. Horská v kat. území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 17.3.2026 / písomná objednávka/

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
22.4.2026

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.4.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka zo dňa –17.3.2026
- Výmer- povolenie na stavbu vydaný ONV v Ružomberku zo dňa 29.11.1951
- Stavebné povolenie na prístavbu RD vydané ObĽZP Ružomberok dňa 20.5.1994
- Nákrešy podlaží rodinného domu

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3204 k.ú. Ružomberok zo dňa 21.4.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok zo dňa 21.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 22.4.2026
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti vykonané 22.4.2026

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2025, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.

- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrt'rok 2025**.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli zistené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Definície pojmov

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

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

*Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať 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

#### 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:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [\text{€}]$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>2</sup> podlahovej plochy pre nebytové priestory.

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).

kCU – 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 štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2025 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – 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 tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – 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. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – 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. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

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

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 - O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie 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. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

### 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 diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

**Všeobecná hodnota pozemkov**

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

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 3204 v k.ú.Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok zo dňa 21.4.2026 vytvorený cez katastrálny portál

**ČASŤ A: Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 17102 záhrada o výmere 851 m<sup>2</sup>

parc.č. 17103 zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m<sup>2</sup>

parc.č. 17104 zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m<sup>2</sup>

STAVBY

súp.č.6109 na parcele č. 17103 rodinný dom

**ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby****Vlastník**

Knapčík Stanislav r. Knapčík a Agnieszka Knapčíková r. Slawinska, Šoltésovej 318/25, Ružomberok, PSČ 034 01, SR,BSM Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva - V 2318/13; vklad povolený dňa 13.11.2013;

**Iné údaje:** bez zápisu

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V - 2287/2013 záložným veriteľom: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava (IČO 00 686 930) - a to predajom na dražbe nehnuteľností: pozemok registra C KN parc. č. 17102, záhrada o výmere 851 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parc. č. 17103, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 169 m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parc. č. 17104, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> a na stavbu rodinný dom s. č. 6109 na pozemku registra C KN parc. č. 17103; P-333/2025; P119/2026; č. z. 652/2026;

**ČASŤ C. Tarchy:**

Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava (IČO 00 686 930) na pozemok C KN parc.č. 17102, 17103, 17104 a na stavbu rodinný dom s.č. 6109 na pozemku C KN parc.č. 17103; - V 2287/2013; Vklad povolený dňa 11.11.2013;

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.4.2026. Znalcovi obhliadka bola umožnená za účasti spoluvlastníčky nehnuteľnosti p. Agnieszky Knapčíkovej.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. interiér, exteriér RD, okolie rodinného domu.

Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná dňa 22.4.2026 pri obhliadke .

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 22.4.2026 .

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby RD .

Skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke a je zakreslený v pôdorysnom náčrte jednotlivých podlaží ohodnocovanej nehnuteľnosti - RD , ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku .

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností ( LV č. 3204 zo dňa 21.4.2026 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.4.2026 vytvorená cez katastrálny portál ) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- garáž zakreslená v kópii z katastrálnej mapy bez s.č. nieje zapísaná v LV
- iné rozdiely neboli zistené

Znalcovi ku ohodnoteniu boli predložené doklady:

- výmer , ktorým sa povoľuje stavba RD zo dňa 29.11.1951
- stavebné povolenie na prístavbu RD v obci Ružomberok , ul. Horská 109/29

Vek RD som stanovil na základe vyššie uvedených dokladov a na základe zistenia od vlastníka nehnuteľnosti pri obhliadke .

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

<b>RD s.č. 6109 k.ú. Ružomberok</b>
<b>Garáž na parcele č. 17104</b>
<b>Sklad vedľa garáže na p.č. 17104</b>
Plot predný od ulice
Oplotenie bočné a zadné záhrady
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
NN prípojka
Kanalizačná prípojka
Žumpa betónová
predložené schody pred vstupom do 1.NP RD
Vonkajšie schody pri vstupe na pozemok
Chodník a spevnená plocha dvora pri RD
Oporný múr pod predným oplotením
Altánok

Pozemky:

parc.č. 17102 záhrada o výmere 851 m<sup>2</sup>

parc.č. 17103 zastavané plochy a nádvoría o výmere 169 m<sup>2</sup>

parc.č. 17104 zastavané plochy a nádvoría o výmere 34 m<sup>2</sup>

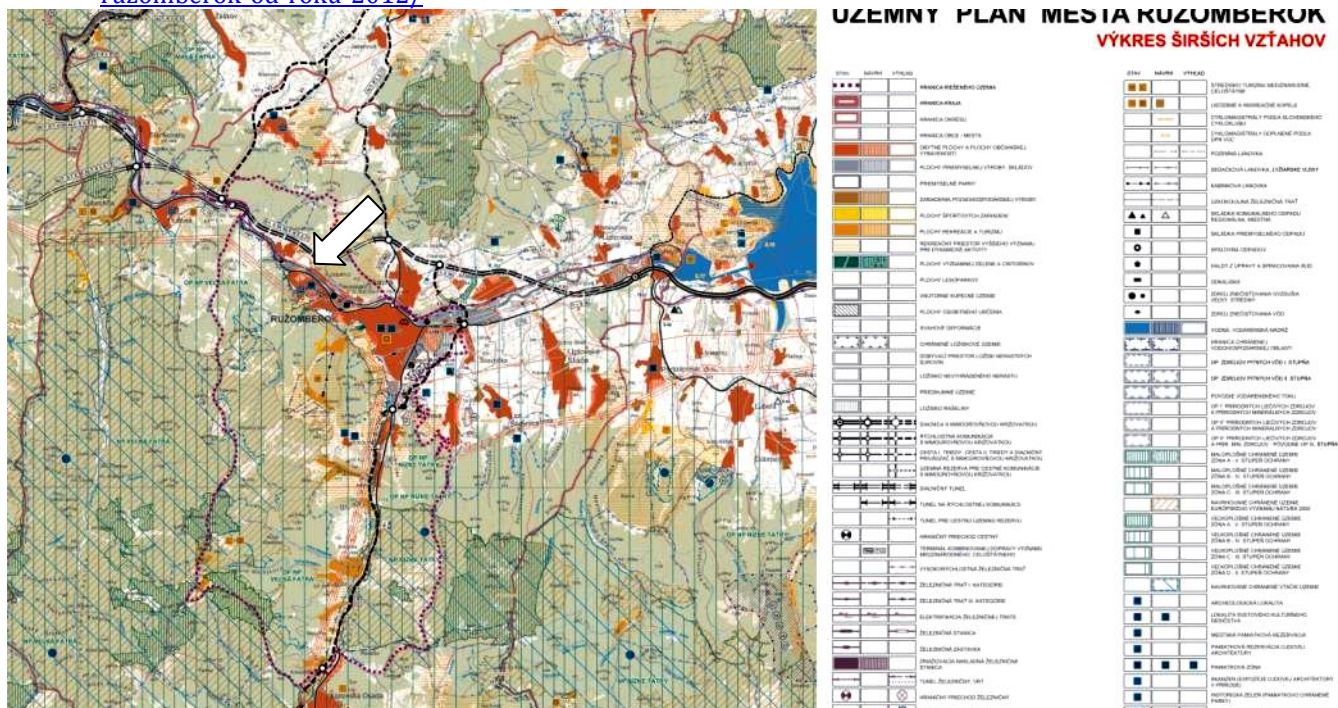
podľa LV č. 3204 zo dňa 21.4.2026 , vytvorené cez katastrálny portál

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

- nie sú

f) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán obce Ružomberok

<https://www.ruzomberok.sk/samosprava/uzemny-plan/uzemny-plan-mesta-ruzomberok/uzemny-plan-mesta-ruzomberok-od-roku-2012/>



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 6109 k.ú. Ružomberok

##### POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatné stojací RD s.č. 6109 na parc.č. 17103 nachádzajúci sa v zastavanom území obce Ružomberok, kat. územie Ružomberok mestská časť Hrboltová, umiestnený pri miestnej komunikácii v okrajovej severozápadnej časti obce na svahovitom pozemku - juhozápadný svah 5 - 25% .

RD je zrealizovaný ako jednopodlažný s čiastočným podpivničením pod zadnou južnou časťou RD s prístavbou podkrovia .

K ohodnoteniu boli znalcovi predložené doklady o veku RD: - Výmer zo dňa 29.11.1951 a stavebné povolenie na prístavbu RD zo dňa 20.5.21994, ktoré tvoria prílohu ZP .

Na základe predložených dokladov a na základe zistenia pri obhliadke od spoluvlastníčky nehnuteľnosti bol začiatok užívania RD v roku 1953 .

V roku 1994 bola k RD pribudovaná prístavba jednej izby a podkrovia so zrealizovaným krovom a strešnou krytinou a zároveň bola zrealizovaná rekonštrukcia interiéru RD. povrchové úpravy stien a stropov , kúpeľňa s WC , kuchyňa, vymenené okná za plastové a povrchy podláh .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI a na verejný vodovod . Kanalizácia zaústená do vlastnej žumpy . Verejný rozvod zemného plynu v predmetnej lokalite nieje riešený .

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia a suterénu RD je v súlade s pôdorysným náčrtom suterénu a 1.NP RD, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

Do 1.NP RD je vstup z bočnej juhovýchodnej strany dvora cez predložené schody .

V 1. nadzemnom podlaží RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

- pôvodná časť : zádverie , chodba, 2 x izba , kúpeľňa s WC , kuchyňa a komora
- prístavba 1 x izba a jedna izba v podkroví prístavby RD

V suteréne RD sa nachádzajú tieto miestnosti : zádverie , kúpeľňa s WC , kuchyňa , 1 x izba a kotolňa so samostatným vstupom z vonkajšej časti dvora .

## **TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :**

### **1. Podzemné podlažie:**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne za linkou
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností plávajúce laminátové , podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - odsávač pár; - drezové umývadlo ocel'ové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 2,4 m
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na elektrinu
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač elektrický alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická

### **1. Nadzemné podlažie:**

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie tehlové (priečkovky, CDM,)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trémové
- Schodisko s povrchom mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krov - väznicové valbové ; krytiny strechy na krove - pálené škrídlové ostatné ťažké obyčajné dvojdrážkové ; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky )
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné plávajúce laminátové ; podlahy ost. miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 3,10 m
- Vybavenie kúpeľne - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

**1. Podkrovné podlažie :**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošnéplávajúce laminátové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná

Pri obhliadke boli zistené statické poruchy spôsobené sadaním južnej časti RD, ktoré majú negatívny vplyv pre ďalšie užívanie stavby a ktoré si vyžadujú okamžitú sanáciu RD spojenú so zastabilizovaním základovej konštrukcie južnej časti RD (vid'. fotodokumentácia v prílohe ZP). Krytina na RD podľa zistenia pri obhliadke bola poškodená krupobitím, čo spôsobuje zatekanie do RD a to si vyžaduje opravu resp. rekonštrukciu strešnej krytiny, aby nedochádzalo ku ďalším škodám.

Vyššie uvedené poruchy stavby RD sú vyčíslené percentom poškodenosti pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD

Stavebno technický stav ohodnocovaného RD v čase obhliadky je na priemernej úrovni s priemernou údržbou v poslednom období zanedbanou .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD, použitých materiálov, kvality jeho vyhotovenia, vzhľadom na priemerný a v poslednom období zanedbaný stav údržby a vzhľadom na vyššie uvedené poruchy ohodnocovaného RD stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 90 rokov. Podrobný technický popis a poškodenosť ohodnocovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží .

**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. PP	1953	9,75*5,04+4,90*1,80	57,96	120/57,96=2,070
1. NP	1953	9,75*5,04+5,12*6,54	82,62	
1. NP	1994	6,54*3,48	22,76	
Spolu 1. NP			105,38	120/105,38=1,139
1. Podkrovie	1953	1,2*(0)	0	
1. Podkrovie	1994	1,2*(4,43*5,93)	31,524	
Spolu 1. Podkrovie			31,52	120/31,52=3,807

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	40	600,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	30	112,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	30	280,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	30	728,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	0	195
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	0	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>5200</b>		<b>4320,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	0	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132	0	132,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	30	56,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
	<b>Spolu</b>	<b>717</b>		<b>693,0</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>	<b>Pošk. [%]</b>	<b>Výsled.</b>
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.7.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	110	0	110,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			

	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	128,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	40	402,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	0	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			

	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>6740</b>		<b>6360,0</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.1 bm)	171	0	170,5
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>961</b>		<b>961,0</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0

<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	0	25
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	0	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	<b>Spolu</b>	<b>3960</b>		<b>3960,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
--------------	----------	------------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5200 + 717 * 2,070) / 30,1260$	$(4320 + 693 * 2,070) / 30,1260$	221,87	191,01
1. NP	$(6740 + 961 * 1,139) / 30,1260$	$(6360 + 961 * 1,139) / 30,1260$	260,06	247,45
1. Podkrovie	$(3960 + 0 * 3,807) / 30,1260$	$(3960 + 0 * 3,807) / 30,1260$	131,45	131,45

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,36	1953	140	73	2,79
2	Zvislé konštrukcie	17,56	1953	100	73	12,82
3	Stropy	12,32	1953	100	73	8,99
4	Zastrešenie bez krytiny	5,55	1994	100	32	1,78
5	Krytina strechy	3,57	1994	40	32	2,86
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	1994	60	32	0,49
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,27	1994	60	32	2,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,33	1994	50	32	2,13
9	Vnútorné keramické obklady	1,83	1994	40	32	1,46
10	Schody	1,64	1994	90	32	0,58
11	Dvere	1,86	1994	70	32	0,85
12	Vráta	0,00	1953	0	0	0,00
13	Okná	8,70	1994	60	32	4,64
14	Povrchy podláh	7,89	1994	60	32	4,21
15	Vykurovanie	8,64	1994	40	32	6,91
16	Elektroinštalácia	6,40	1994	50	32	4,10
17	Bleskozvod	0,00	1953	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,69	1953	75	73	1,64
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	1953	75	73	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	1953	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,32	1953	75	73	0,31
22	Vybavenie kuchýň	4,68	1994	35	32	4,28
23	Hygienické zariadenia a WC	1,11	1993	40	33	0,92
24	Výťahy	0,00	1953	0	0	0,00
25	Ostatné	1,23	1953	75	73	1,20
	<b>Opotrebenie</b>					<b>65,91%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>34,09%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	221,87 €/m <sup>2</sup> *57,96 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	52 171,34
Východisková hodnota poškodeného podlažia	191,01 €/m <sup>2</sup> *57,96 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	44 914,80
Technická hodnota	34,09% z 44 914,80	15 311,46
<b>1. NP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	260,06 €/m <sup>2</sup> *105,38 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	111 182,58
Východisková hodnota poškodeného podlažia	247,45 €/m <sup>2</sup> *105,38 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	105 791,47
Technická hodnota	34,09% z 105 791,47	36 064,31
<b>1. Podkrovie z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	131,45 €/m <sup>2</sup> *31,52 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	16 811,52
Technická hodnota	34,09% z 16 811,52	5 731,05

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	52 171,34	44 914,80	15 311,46
1. nadzemné podlažie	111 182,58	105 791,47	36 064,31
1. podkrovné podlažie	16 811,52	16 811,52	5 731,05
<b>Spolu</b>	<b>180 165,44</b>	<b>167 517,79</b>	<b>57 106,82</b>

Poškodenosť stavby:  $(180\,165,44\text{€} - 167\,517,79\text{€}) / 180\,165,44\text{€} * 100\% = 7,02\%$

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž: Garáž na parcele č. 17104****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Murovaná garáž s podzemným podlažím je umiestnená pri RD zo severovýchodnej strany na p.č. 17104. Garáž na základe zistenia pri obhliadke bola vybudovaná v roku 1974.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o budovu garáže s jedným nadzemným a jedným podzemným podlažím, pričom nadzemné podlažie tvorí garáž prístupná od ulice zo severovýchodnej strany a v podzemnom podlaží je sklad prístupný dverami z bočnej strany dvora.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné
- Podlahy - hrubé betónové - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - zdvojené a ostatné s dvojrstvovým zasklením
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav ohodnocovanej garáže je na priemernej úrovni zodpovedajúci jej veku .  
Pri ohodnotení uvažujem so životnosťou garáže odborným odhadom na 80 rokov .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1974	4,7*5,8	27,26	18/27,26=0,660
1. NP	1974	4,7*5,8	27,26	18/27,26=0,660

#### 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.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m</b>		
	1.1 so zvislou izoláciou	435	-
<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>		
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	-
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	-	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhl'adom	-	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>		
	5.2 hambáľkové	-	470

<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>		
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	-	465
<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>		
	10.2 vápenná hladká omietka	-	185
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	-
<b>12</b>	<b>Dvere</b>		
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	-
<b>13</b>	<b>Okná</b>		
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	-	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	-	185
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	-
	14.7 vodorovná izolácia	50	-
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	215
	<b>Spolu</b>	<b>3295</b>	<b>4415</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>		
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	-	295
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>295</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3295 + 0 * 0,660)/30,1260$	109,37
1. NP	$(4415 + 295 * 0,660)/30,1260$	153,01

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1974	52	28	80	65,00	35,00
1. NP	1974	52	28	80	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	109,37 €/m <sup>2</sup> *27,26 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	12 095,65
Technická hodnota	35,00% z 12 095,65	4 233,48
<b>1. NP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	153,01 €/m <sup>2</sup> *27,26 m <sup>2</sup> *4,057*1,00	16 921,96
Technická hodnota	35,00% z 16 921,96	5 922,69

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 095,65	4 233,48
1. nadzemné podlažie	16 921,96	5 922,69
<b>Spolu</b>	<b>29 017,61</b>	<b>10 156,17</b>

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Drobná stavba: Sklad vedľa garáže na p.č. 17104****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - sklad je zrealizovaná vedľa garáže z juhovýchodnej strany na časti parc. č. 17104 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1998 .

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť - sklad prístupné samostatne z vonkajšej časti dvora .

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové; - vodorovná izolácia

Technický stav ohodnocovanej drobnej stavby je na priemernej úrovni zodpovedajúci jej veku .  
Pri ohodnotení stanovujem životnosť drobnej stavby - skladu odborným odhadom lineárnou metódou na 90 rokov .

### 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	1998	4,60*1,70	7,82	18/7,82=2,302

### 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>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<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>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
	<b>Spolu</b>	<b>3560</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3560 + 0 * 2,302) / 30,1260$	118,17

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	28	62	90	31,11	68,89

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$118,17 \text{ €/m}^2 * 7,82 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	3 749,03
Technická hodnota	$68,89\% \text{ z } 3 749,03$	2 582,71

### 2.3.2 Plot: Plot predný od ulice

Oplotenie RD z prednej severovýchodnej strany od miestnej komunikácie s výplňou z drevných dosák na stĺpikoch betónovej konštrukcie bez základovej konštrukcie. Plot je osadený na opornom múre, ktorý je ohodnotený samostatne.

Životnosť oplotenia vzhľadom na použité materiály stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

Výška výplne 1,0 m, dĺžka oplotenia 9,5 m.

Na základe zistenia pri obhliadke bol plot vybudovaný v roku 1987.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	9,50m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

**Dĺžka plotu:** 9,5 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 9,5\*1,0 = 9,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Plot predný od ulice	1987	39	11	50	78,00	22,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,057 * 1,00$	768,05
Technická hodnota	22,00 % z 768,05 €	168,97

**2.3.3 Plot: Oplotenie bočné a zadné záhrady**

Plot bočný a zadný záhrady na p.č. 1702 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1957. Plot na základe zistenia pri obhliadke je zrealizovaný z výplne zo strojového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpkoch bez podmurovky v dĺžke 65 m. Výška výplne 1,5 m. Životnosť oplotenia vzhľadom na použité materiály pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 70 rokov pri uvažovanej zostatkovej životnosti 1 rok .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	65,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>

3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	97,50m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 65 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 65\*1,5 = 97,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Oplotenie bočné a zadné záhrady	1957	69	1	70	98,57	1,43

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(65,00m * 5,64 €/m + 97,50m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,057 * 1,00$	6 475,28
Technická hodnota	1,43 % z 6 475,28 €	92,60

### 2.3.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu do RD z oceľového potrubia v dĺžke 9 m vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1953 .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 €/bm$   
**Počet merných jednotiek:** 9,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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	1953	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	2 157,55
Technická hodnota	8,75 % z 2 157,55 €	188,79

**2.3.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta**

Vodomerná šachta umiestnená v severovýchodnom rohu parcely č. 17102 pri prednom oplotení vedľa vstupných schodov k nehnuteľnosti (viď. fotodokumentácia prílohe ZP str. 1) vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1953.

Šachta je zrealizovaná z monolitického betónu uzatvorená kovovým poklopom.

**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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,0*1,60 = 1,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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	1953	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	1 980,62
Technická hodnota	8,75 % z 1 980,62 €	173,30

**2.3.6 Vonkajšia úprava: NN prípojka**

NN prípojka vzdušná samostatnými vodičmi z verejnej siete z južnej strany do RD vybudovaná v roku 1953 v dĺžke 16 m.

**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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná ALFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  $9,56 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 16 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
NN prípojka	1953	73	2	75	97,33	2,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,00$	1 034,05
Technická hodnota	$2,67 \% \text{ z } 1\,034,05 \text{ €}$	27,61

**2.3.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka z RD do vlastnej žumpy vybudovaná z kameninového potrubia priemeru 150 mm v roku 1953 .

Dĺžka kanalizačnej prípojky na základe zistenia pri obhliadke 8 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 8 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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	1953	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	991,21
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 991,21 \text{ €}$	86,73

**2.3.8 Vonkajšia úprava: Žumpa betónová**

Žumpa žbetónovej konštrukcie umiestnená pred RD v severovýchodnej časti záhrady na parcele č. 17102, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1953 o objeme 8 m<sup>3</sup>.

Životnosť žumpy pri ohodnotení som stanovil odborným odhadom lineárnou metódou na 75 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,0 * 2,0 * 2,0 = 8 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Žumpa betónová	1953	73	2	75	97,33	2,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	3 501,35
Technická hodnota	$2,67 \% \text{ z } 3 501,35 \text{ €}$	93,49

### 2.3.9 Vonkajšia úprava: predložené schody pred vstupom do 1.NP RD

Predložené schody pred vchodom do 1.NP RD vybudované z monolitického žbetónu v roku 1953 .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$

**Počet merných jednotiek:**  $4*1,4 = 5,6 \text{ bm stupňa}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$

**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 [%]
predložené schody pred vstupom do 1.NP RD	1953	73	17	90	81,11	18,89

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 4,057 * 1,00$	410,99
Technická hodnota	$18,89 \% \text{ z } 410,99 \text{ €}$	77,64

### 2.3.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody pri vstupe na pozemok

Vonkajšie schody k nehnuteľnosti od vstupnej bránky na pozemok kovovej nosnej konštrukcie s nástupnicami z monolitického betónu vybudované na základe zistenia pri obhliadke v roku 1987 .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$

**Počet merných jednotiek:**  $0,95*8 = 7,6 \text{ bm stupňa}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$

**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 [%]
Vonkajšie schody pri vstupe na pozemok	1987	39	11	50	78,00	22,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,6 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 4,057 * 1,00	557,77
Technická hodnota	22,00 % z 557,77 €	122,71

**2.3.11 Vonkajšia úprava: Chodník a spevnená plocha dvora pri RD**

Chodník a spevnená plocha dvora pred vstupom do RD z juhovýchodnej strany dvora na ohodnocovanom pozemku p. č. 17103 vybudované v roku 1998.

Spevnená plocha je zrealizovaná zo zámkovej dlažby kladenej do štrkového lôžka na podkladný betón. Pri ohodnotení znalec stanovuje životnosť spevnenej plochy odborným odhadom na 50 rokov.

**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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,1*0,80+5,20*2,60+3,50*1,540+5,80*1,70 = 32,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Chodník a spevnená plocha dvora pri RD	1998	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	1 459,33
Technická hodnota	44,00 % z 1 459,33 €	642,11

### 2.3.12 Vonkajšia úprava: Oporný múr pod predným oplatením

Oporný múr z lomového kameňa umiestnený pod predným oplatením zo severovýchodnej strany ohodnocovanej nehnuteľnosti vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1987 .

Oporný múr je zrealizovaný z lomového kameňa na betónovom základe o objeme 8,74 m<sup>3</sup> . Životnosť oporného múra pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 50 rokov .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 815 4 Oporné múry  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.2. Z lomového kameňa

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $9,50*0,40*(1,4+0,9) = 8,74 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Oporný múr pod predným oplatením	1987	39	11	50	78,00	22,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,74 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	1 583,21
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 1 583,21 \text{ €}$	348,31

### 2.3.13 Vonkajšia úprava: Altánok

Altánok umiestnený pri RD z juhozápadnej strany na p.č. 17102 v jej severnom rohu ( vid'. fotodokumentácia v prílohe ZP) vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2010 a tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD .

Altánok je zrealizovaný z drevených hranolov s výplňou z drevených dosák a s drevenej mriežky . Strecha altánku zrealizovaná pultová drevenej konštrukcie pokrytá krytinou z pozinkovaného plechu . Podlaha altánku s povrchovou úpravou z betónovej dlažby .

Životnosť altánku pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 40 rokov .

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,6*2,0 = 5,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Altánok	2010	16	24	40	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	2 184,95
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2 184,95 \text{ €}$	1 310,97

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>RD s.č. 6109 k.ú. Ružomberok</b>	167 517,79	57 106,82
<b>Garáž na parcele č. 17104</b>	29 017,61	10 156,17
<b>Sklad vedľa garáže na p.č. 17104</b>	3 749,03	2 582,71
Plot predný od ulice	768,05	168,97
Oplotenie bočné a zadné záhrady	6 475,28	92,60
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>7 243,33</b>	<b>261,57</b>
Vodovodná prípojka	2 157,55	188,79
Vodomerná šachta	1 980,62	173,30
NN prípojka	1 034,05	27,61
Kanalizačná prípojka	991,21	86,73
Žumpa betónová	3 501,35	93,49
predložené schody pred vstupom do 1.NP RD	410,99	77,64
Vonkajšie schody pri vstupe na pozemok	557,77	122,71
Chodník a spevnená plocha dvora pri RD	1 459,33	642,11
Oporný múr pod predným oplotením	1 583,21	348,31

Altánok	2 184,95	1 310,97
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>15 861,03</b>	<b>3 071,66</b>
<b>Celkom:</b>	<b>223 388,79</b>	<b>73 178,93</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

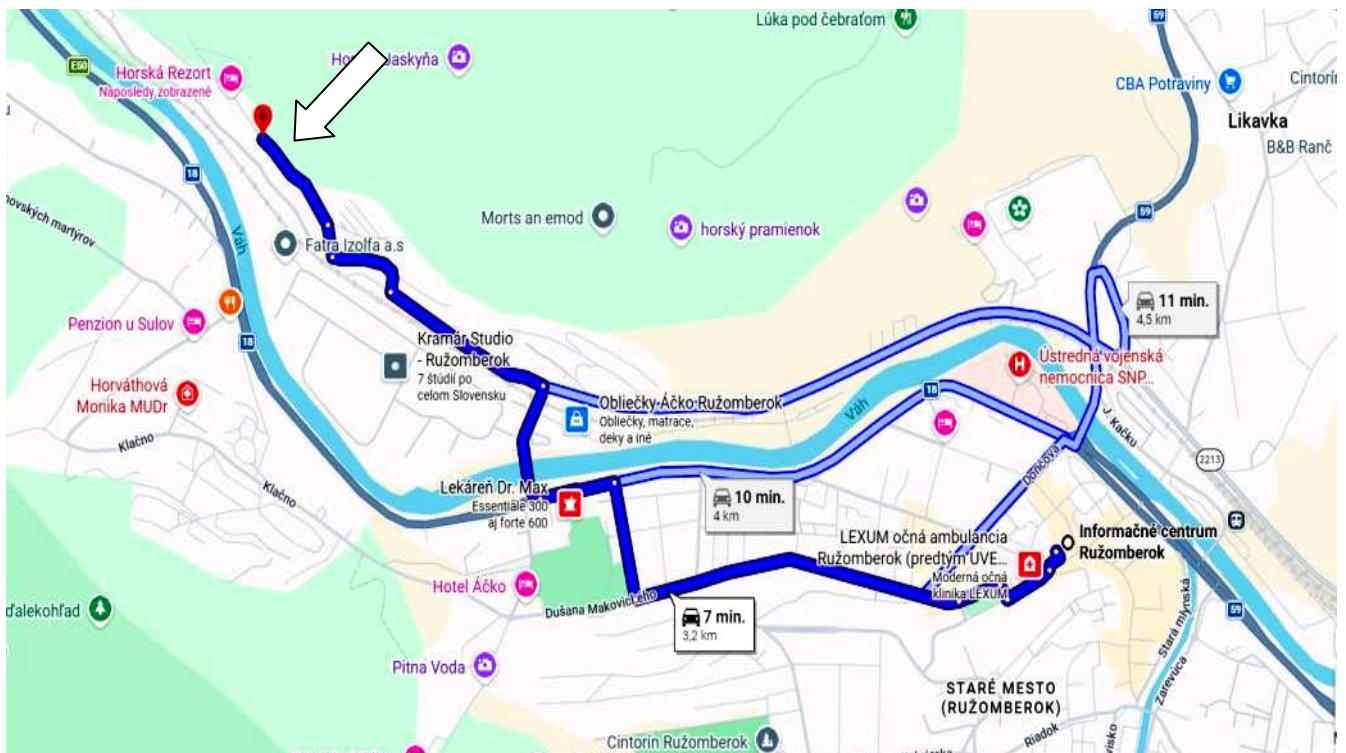
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " Rodinný dom s.č. 6109 na parc. č. 17103 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 17102 vo výmere 851 m2 záhrada, parc.č. 17103 vo výmere 169 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 17104 vo výmere 34 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.3204 na ul. Horská v kat. území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

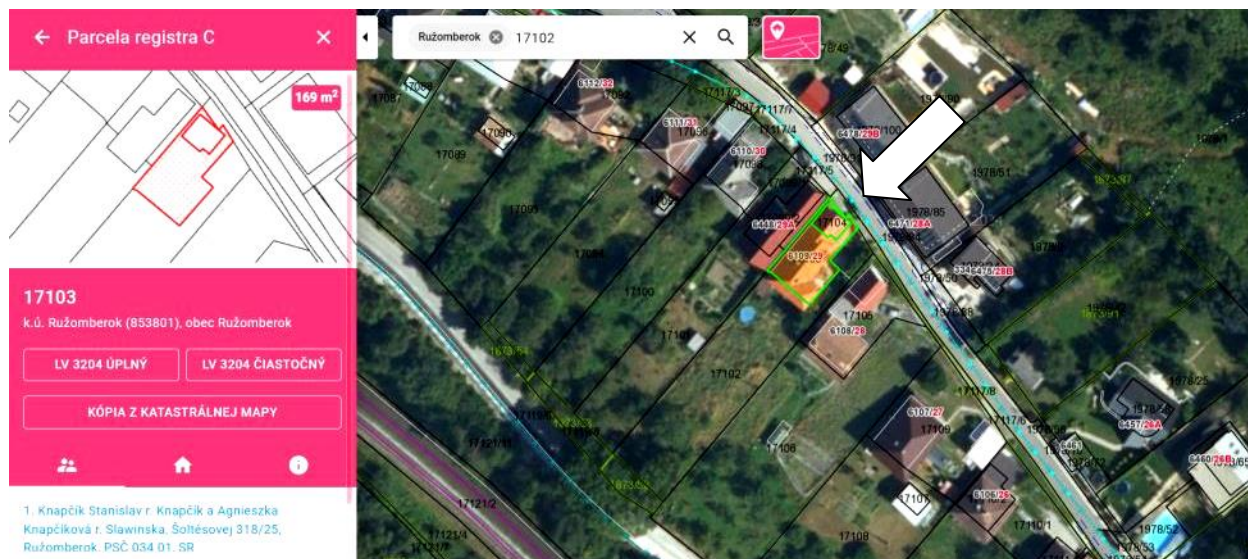
#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### a) Analýza polohy nehnuteľností:

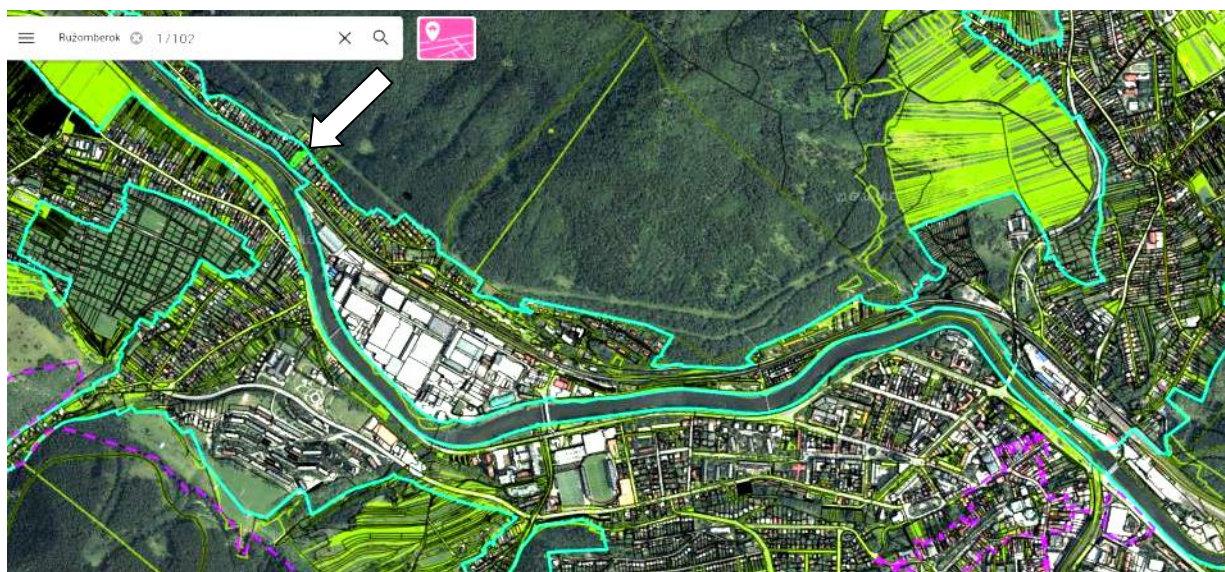




**Ružomberok** je okresné mesto ležiace v Žilinskom kraji na severe Slovenska a centrum dolného Liptova. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy.

Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny.

Mestom vedie železničná trať Žilina – Košice a cesty I/18 a I/59.



#### Občianska a technická vybavenosť mesta Ružomberok :

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Hotel (motel, hotel), Penzión, Turistická ubytovňa, Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná poisťovňa, Komerčná banka, Bankomat, Telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica, Kino stále, Pošta, Kábelová televízia
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia, Kanalizačná sieť pripojená na ČOV, Rozvodná sieť plynu
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Skládka komunálneho odpadu, Zneškodňovaný komunálny odpad, Vlaková zastávka,
- Základná škola, Materská škola

Nehnutelnosť je umiestnená pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou v okrajovej severozápadnej časti obce, pri ul. Horská č. 29 v časti Hrboltová v obci Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

RD je osadený vo svahovitom teréne - juhozápadný svah 25 - 25%.

Z hľadiska stavebnotechnického je zrealizovaný na priemernej úrovni s dobrým dispozičným riešením.

**Pri obhliadke boli o zistené statické poruchy spôsobené sadaním južnej časti RD, ktoré majú negatívny vplyv pre ďalšie užívanie stavby a ktoré si vyžadujú okamžitú sanáciu RD spojenú so zastabilizovaním základovej konštrukcie južnej časti RD (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP). Krytina na RD podľa zistenia pri obhliadke bola poškodená krupobitím, čo spôsobuje zatekanie do RD. To si vyžaduje opravu resp. rekonštrukciu strešnej krytiny, aby nedochádzalo ku ďalším škodám.**

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

V okolí RD sú vybudované susedné RD, penzión.

V dosahu dopravy sú dobré možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti do 10%.

Hustota obyvateľstva v predmetnej lokalite priemerná.

Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám JZ- JV. Jedná sa o pomerne tichú lokalitu s minimálnou hlučnosťou od dopravy (slepá ulica). Z hľadiska územného rozvoja obce neočakávam možnosti zmeny v zástavbe. Nehnutelnosť je bez výnosu. Vo vzdialenosti do 1000 m je les.

Nehnutelnosť je napojená na verejné rozvody ELI a na verejný vodovod. Kanalizácia z RD napojená do vlastnej žumpy. Verejný rozvod zemného plynu v predmetnej lokalite nieje riešený.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

RD je využívaný na projektovaný účel - na bývanie, prípadne na rekreáciu ako chalupa.

Iné využitie sa nepredpokladá.

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

**Prípadne riziká spojené s využívaním ohodn. nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 3204 v časti " Ľarchy " : Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava (IČO 00 686 930) na pozemok C KN parc.č. 17102, 17103, 17104 a na stavbu rodinný dom s.č. 6109 na pozemku C KN parc.č. 17103; - V 2287/2013; Vklad povolený dňa 11.11.2013;**

Iné skutočnosti uvedené v LV, ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené.

#### **Popis k VŠH:**

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Ružomberok v mestskej časti Hrboltova, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o dobrej lokalite v okrese Ružomberok.

Dopyt s ponukou je vyšší. Orientácia hlavných miestností stavby k svetovým stranám JZ -JV.

Terén v okolí RD je svahovitý - juhozápadný svah 5 - 25%. Nezamestnanosť v okrese Ružomberok do 10%.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre rodinné domy v okresných mestách stanovený v rozpätí od 0,4-0,5. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a vzhľadom na dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**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>	II.	1,200	13	15,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,600	30	18,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	V.	0,060	8	0,48
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	II.	1,200	6	7,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				

12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>150,54</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,54 / 180$	0,836
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 73\,178,93 \text{ €} * 0,836$	<b>61 177,59 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvorcia , záhrada

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 17102 záhrada , 17103 a 17104 zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 1054 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. 3204 zo dňa 21.4.2026 , nachádzajúce sa v obci Ružomberok , katastrálne územie Ružomberok na ul.Horská v časti Hrboltová , okres Ružomberok .

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce v jej okrajovej severozápadnej časti obce .

Parcely sú situované pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asphaltovo .

Pozemky sú svahovité - severný svah 5 - 25 % s prístupom z miestnej komunikácie .

Pozemky sú napojené na verejný rozvod ELI a na verejný vodovod s možnosťou napojenia na verejnú kanalizáciu .Verejný rozvod zemného plynu v predmetnej lokalite nieje riešený .

Využité pozemkov - rodinný dom s príslušenstvom s dvorom a záhradou .

Vzhľadom na svahovitosť ohodnocovaných pozemkov a na obmedzený prístup na pozemky len pre peších bez možnosti vjazdu autom je pri ohodnotení pozemkov zohľadnené koeficientom redukujúcich faktorov 0,8.

Vychádzam preto z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Ružomberok a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17102	záhrada	851,00	1/1	851,00
17103	zastavaná plocha a nádvorie	169,00	1/1	169,00
17104	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 054,00</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Ružomberok  
V<sub>H<sub>M</sub></sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	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, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	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
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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 0,80$	2,4960
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4960$	<b>24,86 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 17102	$851,00 \text{ m}^2 * 24,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 155,86
parc. č. 17103	$169,00 \text{ m}^2 * 24,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 201,34
parc. č. 17104	$34,00 \text{ m}^2 * 24,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	845,24
<b>Spolu</b>		<b>26 202,44</b>

## III. ZÁVER

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Rodinný dom s.č. 6109 na parc. č. 17103 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 17102 vo výmere 851 m<sup>2</sup> záhrada, parc.č. 17103 vo výmere 169 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 17104 vo výmere 34 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.3204 na ul. Horská v kat. území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD s.č. 6109 k.ú. Ružomberok		0,00	105,38	3
Garáž na parcele č. 17104		0,00	27,26	2
Sklad vedľa garáže na p.č. 17104		0,00	7,82	1

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoría ,	17103	169,00
zastavané plochy a nádvoría ,	17104	34,00
záhrada	17102	851,00

**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Rodinný dom s.č. 6109 na parc. č. 17103 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 17102 vo výmere 851 m2 záhrada, parc.č. 17103 vo výmere 169 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 17104 vo výmere 34 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.3204 na ul. Horská v kat. území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD s.č. 6109 k.ú. Ružomberok	47 741,31
<b>Garáž na parcele č. 17104</b>	<b>8 490,56</b>
<b>Sklad vedľa garáže na p.č. 17104</b>	<b>2 159,15</b>
Plot predný od ulice	141,26
Oplotenie bočné a zadné záhrady	77,41
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>218,67</b>
Vodovodná prípojka	157,83
Vodomerná šachta	144,88
NN prípojka	23,08
Kanalizačná prípojka	72,51
Žumpa betónová	78,16
predložené schody pred vstupom do 1.NP RD	64,91
Vonkajšie schody pri vstupe na pozemok	102,59
Chodník a spevnená plocha dvora pri RD	536,80
Oporný múr pod predným oplotením	291,19
Altánok	1 095,97
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 567,91</b>

<b>Spolu stavby</b>	<b>61 177,59</b>
<b>Pozemky</b>	
záhrada - parc. č. 17102 (851 m <sup>2</sup> )	21 155,86
zastavané plochy a nádvoría , - parc. č. 17103 (169 m <sup>2</sup> )	4 201,34
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 17104 (34 m <sup>2</sup> )	845,24
<b>Spolu pozemky (1 054,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>26 202,44</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>87 380,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>87 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatsedemtisícštyristo Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 3204 v časti " Ľarchy " :  
 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava (IČO 00 686 930) na pozemok C KN parc.č. 17102, 17103, 17104 a na stavbu rodinný dom s.č. 6109 na pozemku C KN parc.č. 17103; - V 2287/2013; Vklad povolený dňa 11.11.2013;  
 Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 25.04.2026

Ing. Pavel Jurko  
 znalec

## IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa -17.3.2026
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3204 k.ú. Ružomberok zo dňa 21.4.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok zo dňa 21.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- 4 - Výmer- povolenie na stavbu vydaný ONV v Ružomberku zo dňa 29.11.1951
- 5 - Stavebné povolenie na prístavbu RD vydané Ob`UZP Ružomberok dňa 20.5.1994
- 6 - Pôdorysné náčrty jednotlivých podlaží rodinného domu
- 7 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 22.4.2026

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.  
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 87 /2026.

**Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca