

Znalec: Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetviach Statika stavieb
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 22.12.2025, značka 053/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 2026/006

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 576 na parcele číslo 483 a jeho príslušenstvo a pozemkov parc. č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok, v zmysle LV č. 12366, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

Počet listov (z toho príloh): 48 (20)

Počet vyhotovení: 3 + 1 x archív + 1 x CD

V Prievidzi, dňa 18.02.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku značka, zo dňa 13.01.2026, zn. 003/2026, je znaleckou úlohou stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 576 na parcele číslo 483 a jeho príslušenstvo a pozemky parc. č. 483, 484, k.ú. Ružomberok, v zmysle LV č. 12366, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

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

05.02.2026 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

18.02.2026 - dátum dodania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 003/2026, zo dňa 13.01.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky, zn. 003/2026
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti, zn. 003/20026
- Znalecký posudok číslo 30/2012, vypracoval znalec Ing. Renáta Lajčiaková, dňa 27.05.2012 – e-mailom doručená kópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 912366, k.ú. Ružomberok, zo dňa 22.01.2026, získaný cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok, zo dňa 22.01.2026, získaná cez katastrálny portál
- Obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti vykonaná dňa 05.02.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.02.2026
- Internetové portály www.nbs.sk; www.upsvar.sk, nehnutelnosti.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 3. štvrťrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní

vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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 v plnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, objekt rodinného domu je v štádiu rekonštrukcie, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

Všeobecná hodnota sa preto stanoví u stavieb metódou polohovej diferenciácie, a to výpočtom východiskovej hodnoty, jej úpravou o opotrebenie na technickú hodnotu s následnou úpravou metódou polohovej diferenciácie a u pozemkov metódou polohovej diferenciácie, a to určením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, jej úpravou jednotlivými zložkami koeficientu polohovej diferenciácie a vynásobením výmerou pozemku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, v súlade s metodikou ÚSI Žilina vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 12366, k.ú. Ružomberok

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 483 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 199 m²
- parc. č. 484 - záhrada, o výmere 169 m²

Stavby

- rodinný dom súpr.č. 576, na pozemku parc.č. 483

B. Vlastník:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Máliková Anna r. Veselovská, Bottova 576/8, Ružomberok, PSČ 03401, SR, Dátum narodenia: 20.11.1974	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 216/96; Hlásenka zmien -Z 808/03;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1358/2012) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 484, záhrada o výmere 169 m ² , Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 576 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m ² ; P-330/2025; č.z. 1926/2025;	-
2	Málik Jozef a Anna r. Veselovská, Bottova 576/8, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, Dátum narodenia: 11.03.1970, Dátum narodenia: 20.11.1974, BSM	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 54/03;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1358/2012) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m ² , Pozemok registra C KN parcelné číslo 484, záhrada o výmere 169 m ² , Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 576 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m ² ; P-330/2025; č.z. 1926/2025;	-

C. Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653 na pozemky registra C KN parcelné čísla 483,484 a stavba so súpisným číslom 576 na pozemku registra CKN s parcelným číslom 483;V 1358/12;vkklad povolený dňa 04.07.2012;PVZ 1636/12;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.02.2026.

Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti z exteriéru a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu.

d) Technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 30/2012 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 30/2012 boli prevzaté:

- stavebné povolenie pre stavbu "Nadstavba a stavebné úpravy rodinného domu" Bottova 8, vydalo Mesto Ružomberok, SPŽP 742/2004/TS1-Mo, zo dňa 13.04.2004
 - postup realizácie prístavby, nadstavby, prehlásenie majiteľa nehnuteľnosti
 - nákrepy pôdorysov, rezov, pohľadov a situácie rodinného domu pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.
- Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 30/2012.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

- rodinný dom súpisné číslo 576 na pozemku parc.č. 483

Drobné stavby:

- dreváreň na parc. č 483

Ploty:

- oplatenie bočné
- oplatenie predné od ulice
- oplatenie zadné

Príslušenstvo:

- vodovodná prípojka
- vodomerná šachta
- kanalizačná prípojka
- elektrická prípojka NN
- betónová dlažba
- kanalizačná šachta
- prístrešok pre automobil
- prestrešená terasa

Pozemky:

- KKN parc. č. 483, 484 (v zmysle LV č. 12366, k.ú. Ružomberok)

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

- nie sú

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

Územný plán mesta Ružomberok

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súp.č. 576, p.č. 483, k.ú. Ružomberok

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby sú uvedené ako najpravdepodobnejšie, keďže vnútorné priestory nehnuteľnosti neboli znalcomi sprístupnené za účelom vykonania znaleckej obhlídky. Pri spracovaní popisu sa vychádzalo z technického stavu nehnuteľnosti v čase uzavretia úverového obchodu a z predpokladanej následnej čiastočnej modernizácie, pričom jednotlivé opravy a úpravy nie je možné časovo presne zaradiť. Popis bol vyhotovený generovaním prostredníctvom programu HYPO, pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho stavebno-technického vyhotovenia. Znalecký posudok bol spracovaný na základe dodaných podkladov, z tohto dôvodu je prípustná čiastočná odlišnosť v údajoch, ktorá nemusí presne zodpovedať aktuálnemu technickému stavu nehnuteľnosti.

Na vypracovanie znaleckého posudku, ktorý by presne odzrkadľoval skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti, je nevyhnutné sprístupniť vnútorné priestory stavby za účelom vykonania znaleckej obhlídky a predložiť všetky relevantné a aktuálne podklady.

Stavebno-technický popis rodinného domu:

Ohodnocovaný rodinný dom so súpisným číslom 576, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 483 v katastrálnom území Ružomberok, ulica Bottova, mesto Ružomberok, okres Ružomberok, je dvojpodlažná stavba situovaná v zastavanom území mesta. Rodinný dom je osadený na rovinatom teréne, v zástavbe rodinných domov obdobného charakteru. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený po spevnenej miestnej komunikácii. Pôvodná výstavba objektu bola realizovaná v roku 1949, pričom v roku 1974 bola zrealizovaná prístavba a v roku 2005 nadstavba nad celým pôdorysom. Ide o rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Vzhľadom na vek stavby bola jej životnosť stanovená analytickou metódou.

Technický popis:(prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku č. 30/2012)

Základy rodinného domu sú tvorené betónovými kamennými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, s podmuroukou do výšky približne 50 cm. Obvodové steny sú murované s hr. 40-50 cm, zateplnené v roku 2011. Vnútorne nosné priečky sú murované hr. 30 cm, deliace priečky hr. 20 cm, priečky v podkroví sadrokartónové.

Strop nad 1. NP je železobetónový strop s rovným podhl'adom. Strop v podkroví je drevený s rovným podhl'adom. Vnútorne povrchové úpravy stien sú realizované prevažne ako hladké vápenné omietky, v podkroví zatiaľ neboli realizované v plnom rozsahu.

Krov je sedlový, krytina je plechová s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu je riešená zatepl'ovacím systémom, pričom na troch vonkajších stenách je približne v rozsahu dvoch tretín realizovaná omietnutá povrchová úprava. Schodisko z 1.NP do podkrovia je oceľovej konštrukcie, nástupnice z tvrdého dreva.

V kúpeľni sú keramické obklady realizované až po strop, okolo vane, v kuchyni za časťou kuchynskej linky. Dvere v objekte sú drevené, plné a čistočnepresklené s drevených obložkových zárubniach. Okná s izolačným zasklením a vonkajšími vodorovnými žalúziami.

Podlahy na 1. NP sú v chodbe, kuchyni, kúpeľni a špajzi riešené z keramickej dlažby, v obytných miestnostiach a v časti chodby je plávajúca podlahA. V obývacej izbe je okolo krbu keramická dlažba. Po dokončení podkrovia sú v obytných miestnostiach uvažované plávajúce podlahy a v kúpeľni keramická dlažba.

Kuchyňa na 1.NP je vybavená kuchynskou linkou na báze dreva v celkovej dĺžke približne 6,8 m, plynovým sporákom s elektrickou rúrou, digestorom a nerezovým drezom s pákovou batériou.

Kúpeľňa je vybavená plastovou vaňou so sprchovou batériou, keramickým umývadlom s pákovou batériou a WC. Z vnútorných inštalácií je v objekte realizovaný rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie, istený poistkovými automatmi na 1.NP. Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody sú zabezpečené plynovým kotlom umiestneným v kúpeľni na 1. NP. 1. nadzemné podlažie je vykurované systémom podlahového vykurovania, v podkroví sú uvažované doskové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú zrealizované z pozinkovaných rúr, kanalizácia v plaste.

Dispozičné riešenie:(prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku č. 30/2012)

1. NP: je za vstupom do objektu situovaná vstupná chodba so schodiskom vedúcim do podkrovia. Z chodby je zabezpečený vstup do špajze, kúpeľne s WC, v ktorej je umiestnený plynový kotol so zásobníkom na prípravu teplej úžitkovej vody, ďalej do kuchyne, obývacej izby a dvoch obytných izieb. Z obývacej izby je priamy výstup do záhrady, pričom v miestnosti sa nachádza krb s uzatvorenou krbovou vložkou.

Podkrovie: je prístupné schodiskom z 1. NP. Z centrálnej chodby podkrovia je zabezpečený vstup do kúpeľne s WC a do troch obytných izieb.

V čase obhliadky boli viditeľné zrealizované prístavby – prístrešok pre automobily a prestrešená terasa, ktoré sú samostatne ohodnotené v časti Vonkajšie úpravy a taktiež bolo zrealizované oplotenie zadné, ktoré je ohodnotené v časti Ploty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1949	9,55*6,55	62,55	
1. NP	1974	5,0*8,7	43,5	
Spolu 1. NP			106,05	120/106,05=1,132
1. Nadstavba	2005	11,55*9,55-5,0*0,85	106,05	120/106,05=1,132

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	100	1565,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.b plechové z hliníka	710	100	710,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	100	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			

31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
Spolu	8765		8765,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.8 bm)	612	100	612,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorné obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1882		1882,0

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	100	240,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	15	60,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	90	684,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	100	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	35	124,3
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	35	52,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	45	216,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5280		4136,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	555		265,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,057$
 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8765 + 1882 * 1,132) / 30,1260$	$(8765 + 1882 * 1,132) / 30,1260$	361,66	361,66
1. Nadstavba	$(5280 + 555 * 1,132) / 30,1260$	$(4136,8 + 265 * 1,132) / 30,1260$	196,12	147,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	77	43	120	64,17	35,83
1. NP - prístavba	1974	52	43	95	54,74	45,26
1. Nadstavba	2005	21	43	64	32,81	67,19

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	$361,66 \text{ €/m}^2 * 62,55 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,02$	93 612,31
Technická hodnota	$35,83\% \text{ z } 93 612,31$	33 541,29
1. NP - prístavba z roku 1974		
Východisková hodnota	$361,66 \text{ €/m}^2 * 43,50 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,02$	65 102,09
Technická hodnota	$45,26\% \text{ z } 65 102,09$	29 465,21
1. Nadstavba z roku 2005		
Východisková hodnota	$196,12 \text{ €/m}^2 * 106,05 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,02$	86 067,21
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$147,27 \text{ €/m}^2 * 106,05 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,02$	64 629,40
Technická hodnota	$67,19\% \text{ z } 64 629,40$	43 424,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	158 714,40	158 714,40	63 006,50
1. nadstavba	86 067,21	64 629,40	43 424,49
Spolu	244 781,61	223 343,80	106 430,99

Dokončenosť stavby: $(223 343,80 \text{ €} / 244 781,61 \text{ €}) * 100 \% = 91,24\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dreváreň na parc.č. 483, k.ú. Ružomberok

POPIS STAVBY

Vedľajšia stavba – dreváreň na parc.č. 483 je samostatne stojaca celodrevená stavba založená na betónových základoch s betónovou podmurovkou. Obvodové steny sú drevené, s povrchovou úpravou z impregnačného

náteru. Stavba nemá zrealizovaný strop. Strecha je pultová, bez využitia podkrovia, s krytinou zo šablón z pozinkovaného plechu. Výplne otvorov tvoria drevené latové dvere. Podlaha betónový poter. Z inžinierskych sietí je zrealizovaná len provizórna svetelná elektroinštalácia. Stavba bola realizovaná v roku 1949. (Údaje prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku č. 30/2012).

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1949	3,08*7,31	22,51	18/22,51=0,800

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.4 klinecované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3605

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,057$
 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3605 + 145 * 0,800) / 30,1260$	123,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,51 \text{ €/m}^2 * 22,51 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,02$	11 504,90
Technická hodnota	$3,75\% \text{ z } 11 504,90$	431,43

2.2.2 Oplotenie predné od ulice na parc.č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok

Oplotenie predné zo strany ulice, ktorým je ohraničený pozemok bolo vybudované v roku 1968, betónové základy s podmurovkou, vráta aj vrátka, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov. (Údaje prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku č. 30/2012).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	14,08m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 12,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $12,8 * 1,1 = 14,08 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie predné od ulice na parc.č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok	1968	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 14,08\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 1,02$	5 265,78
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 5\,265,78 \text{ €}$	175,35

2.2.3 Oplotenie bočné na parc.č. 484, k.ú. Ružomberok

Oplotenie bočné bolo vybudované v roku 1974, betónové základy s podmurovkou, výplň zo strojového pletiva, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov. (Údaje prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku č. 30/2012).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	22,00m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	29,70m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 22 m
 Plošná plocha výplne: $22 * 1,35 = 29,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie bočné na parc.č. 484, k.ú. Ružomberok	1974	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 29,70\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 1,02$	4 861,81
Technická hodnota	13,33 % z 4 861,81 €	648,08

2.2.4 Oplotenie zadné na parc. č 484 a 483, k.ú. Ružomberok

Oplotenie zadné tvoriace hranicu pozemku sa nachádza na parc.č. 484 a 483, bolo vybudované cca v roku 2000 (stanovujem odhadom vzhľadom k použitým materiálom), dĺžka cca 15 m, betónový základ, s podmurovkou, murovaný z DBT tvárnic, 1 x plechové vrátka. Životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na približne 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	37,50m ²	755	25,06 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 15 m
 Pohľadová plocha výplne: $15 * 2,5 = 37,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie zadné na parc. č 484 a 483, k.ú. Ružomberok	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 37,50\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,057 * 1,02$	7 795,80
Technická hodnota	48,00 % z 7 795,80 €	3 741,98

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1949, celková dĺžka prípojky 9,7 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	2 371,87
Technická hodnota	$3,75 \% \text{ z } 2\,371,87 \text{ €}$	88,95

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie do verejnej kanalizácie bola vybudovaná v roku 1949, potrubie kameninové, celková dĺžka prípojky 11,2 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

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: 11,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,2 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	1 415,44
Technická hodnota	$3,75 \% \text{ z } 1\,415,44 \text{ €}$	53,08

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 1949, betónová, o objeme 2,22 m³, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,8*1,1*1,12 = 2,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,02$	2 335,89
Technická hodnota	$3,75 \% \text{ z } 2\,335,89 \text{ €}$	87,60

2.2.8 Prípojka elektro NN

Prípojka elektro NN bola vybudovaná v roku 2005, vzdušná, celková dĺžka prípojky 10,5 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov.

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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

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: 10,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro NN	2005	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,02$	692,17
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 692,17 \text{ €}$	449,91

2.2.9 Betónová dlažba

Betónová dlažba bola vybudovaná v roku 1949, dlažba kladená do piesku, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,04*2,4+0,81*11,7 = 11,97 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová dlažba	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,97 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,02$	361,59
Technická hodnota	$3,75 \% \text{ z } 361,59 \text{ €}$	13,56

2.2.10 Kanalizačná šachta

Kanalizačná šachta bola vybudovaná v roku 19849, betónová, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,057 * 1,02$	1 256,84
Technická hodnota	$3,75 \% \text{ z } 1 256,84 \text{ €}$	47,13

2.2.11 Prístrešok pre automobil

Prístrešok pre automobil bol podľa odborného odhadu vybudovaný v roku 2014, na základe fotodokumentácie z aplikácie Google Maps (viď príloha), predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 30 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: $3 \cdot 7 = 21 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pre automobil	2014	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 1,02$	9 000,33
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 9\,000,33 \text{ €}$	5 400,20

2.2.12 Prestrešená terasa

Prestrešená terasa bola podľa odborného odhadu vybudovaná v roku 2022, na základe fotodokumentácie z aplikácie Google Maps (viď príloha), predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 30 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: $3 \cdot 5 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Prestrešená terasa	2022	4	26	30	13,33	86,67
--------------------	------	---	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 4,057 * 1,02	6 428,81
Technická hodnota	86,67 % z 6 428,81 €	5 571,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č. 576, p.č. 483, k.ú. Ružomberok	223 343,80	106 430,99
Dreváreň na parc.č. 483, k.ú. Ružomberok	11 504,90	431,43
Ploty		
Oploenie predné od ulice na parc.č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok	5 265,78	175,35
Oploenie bočné na parc.č. 484, k.ú. Ružomberok	4 861,81	648,08
Oploenie zadné na parc. č 484 a 483, k.ú. Ružomberok	7 795,80	3 741,98
Celkom za Ploty	17 923,39	4 565,41
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 371,87	88,95
Kanalizačná prípojka	1 415,44	53,08
Vodomerná šachta	2 335,89	87,60
Prípojka elektro NN	692,17	449,91
Betónová dlažba	361,59	13,56
Kanalizačná šachta	1 256,84	47,13
Prístrešok pre automobil	9 000,33	5 400,20
Prestrešená terasa	6 428,81	5 571,85
Celkom za Vonkajšie úpravy	23 862,94	11 712,28
Celkom:	276 635,03	123 140,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Ružomberok, situovanej v centre mesta, Bottova ulica, časť Staré Mesto. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne objekty určené na bývanie. Prístup z miestnej komunikácie, pozemok je rovinný, tvar pozemku pravidelný.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavby sú využívané na projektované účely. V čase ohodnotenie je stavba RD vybavená na bývanie.

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

Na hodnotené nehnuteľnosti sa viažu ťarchy - vid' príloha LV.

Medzi uvedenými ťarchami sú uvedené zriadené záložné práva, exekúcie a súdne spory, tieto ako také nemajú po zmene vlastníka nehnuteľnosti vplyv na VŠH.

d) Popis k VŠH:

Vzhľadom k veku stavieb, k tech. stavu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,6.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Ružomberok, situované mimo hl. cesty, v oblasti s vyšším dopytom o kúpu tohto typu nehnuteľností v tejto lokalite. Okolité zástavba je tvorená objektmi pre bývanie a rekreáciu. Rodinný dom je samostatne stojaci objekt, s dvorom, parkovaním a ďalším zázemím. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť do 5 %. Orientácia hlavných miestností RD je vhodná. Terén je rovinný. Dopravné možnosti dobré, štandardná autobusová a železničná doprava, MHD. Mesto má štandardnú občiansku vybavenosť. Kvalita životného prostredia je dobrá s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, lesy nad 1000m. Zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe. V bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je možnosť rozšírenia stavby. Celkovo je možné hodnotiť rodinný dom ako štandardnú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	202,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 202,26 / 180$	1,124
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 123\,140,11 \text{ €} * 1,124$	138 409,48 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky k.ú. Ružomberok****POPIS**

Jedná sa o pozemky CKN

parc.č. 483 - zastavaná plcha a nádvorie, o výmere 199 m²,

parc.č. 484 - záhrada, o výmere 169 m², v zmysle LV č. 12366, k.ú. Ružomberok.

Pozemky sú situované v zastavanom území mesta Ružomberok, v strednej časti Staré Mesto, určenom na výstavbu, majú pravidelný tvar, priamo prístupné z miestnej komunikácie, takže prístup k rodinnému domu je bezproblémový.

Mesto má štandardnú občiansku vybavenosť. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
483	zastavaná plocha a nádvorie	199,00	1/1	199,00
484	záhrada	169,00	1/1	169,00
Spolu výmera				368,00

Obec:
Východisková hodnota:

Ružomberok
VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _v 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 _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,0700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0700$	50,50 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 483	$199,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 049,50
parcela č. 484	$169,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 534,50
Spolu		18 584,00

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD súp.č. 576, p.č. 483, k.ú. Ružomberok		0,00	106,05	2
Dreváreň na parc.č. 483, k.ú. Ružomberok		0,00	22,51	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky k.ú. Ružomberok	483	199,00
Pozemky k.ú. Ružomberok	484	169,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 576 na parcele číslo 483 a jeho príslušenstvo a pozemkov parc. č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok, v zmysle LV č. 12366.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č. 576, p.č. 483, k.ú. Ružomberok	119 628,43
Dreváreň na parc.č. 483, k.ú. Ružomberok	484,93
Ploty	
Oplotenie predné od ulice na parc.č. 483 a 484, k.ú. Ružomberok	197,09
Oplotenie bočné na parc.č. 484, k.ú. Ružomberok	728,44
Oplotenie zadné na parc. č 484 a 483, k.ú. Ružomberok	4 205,99
Spolu za Ploty	5 131,52
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	99,98
Kanalizačná prípojka	59,66
Vodomerná šachta	98,46
Prípojka elektro NN	505,70
Betónová dlažba	15,24
Kanalizačná šachta	52,97
Prístrešok pre automobil	6 069,82
Prestrešená terasa	6 262,76
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 164,60
Spolu stavby	138 409,48
Pozemky	

Pozemky k.ú. Ružomberok - parc. č. 483 (199 m ²)	10 049,50
Pozemky k.ú. Ružomberok - parc. č. 484 (169 m ²)	8 534,50
Spolu pozemky (368,00 m ²)	18 584,00
Všeobecná hodnota celkom	156 993,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	157 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatsedemtisíc Eur	

V Prievidzi, dňa 18.02.2026

Ing. Martin Haas



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z Listu vlastníctva č. 12366	2 strany
2. Kópia z katastrálnej mapy	1 strana
3. Ortofoto mapa	1 strana
4. Stavebné povolenie	4 strany
5. Postup realizácie prístavba a nadstavby	1 strana
6. Situácia	1 strana
7. Nákrešy RD – pôdorysy, rezy, pohľady	4 strany
8. Fotodokumentácia	2 strany
9. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti	2 strany
10. Objednávka znaleckého posudku	1 strana
11. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky	1 strana

SPOLU: 20 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok Dátum vyhotovenia : 22.1.2026
Obec : 510998 Ružomberok Čas vyhotovenia : 10:04:18
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok Údaje platné k : 21.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12366

ASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
483	199	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
iné údaje: Bez zápisu							
484	169	Záhrada	4		1	1	
iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
576	483	10	rodinný dom		1
iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Máliková Anna r. Veselovská, Bottova 576/8, Ružomberok, PSČ 03401, SR, Dátum narodenia: 20.11.1974	1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 216/96; Hlásenka zmien -Z 808/03;		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1358/2012) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 484, záhrada o výmere 169 m2, Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 576 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m2; P-330/2025; č.z. 1926/2025;		-
2	Málik Jozef a Anna r. Veselovská, Bottova 576/8, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, Dátum narodenia: 11.03.1970, Dátum narodenia: 20.11.1974, BSM	1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 54/03;		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1358/2012) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: Pozemok registra C KN parcelné číslo 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m2, Pozemok registra C KN parcelné číslo 484, záhrada o výmere 169 m2, Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 576 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 199 m2; P-330/2025; č.z. 1926/2025;		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

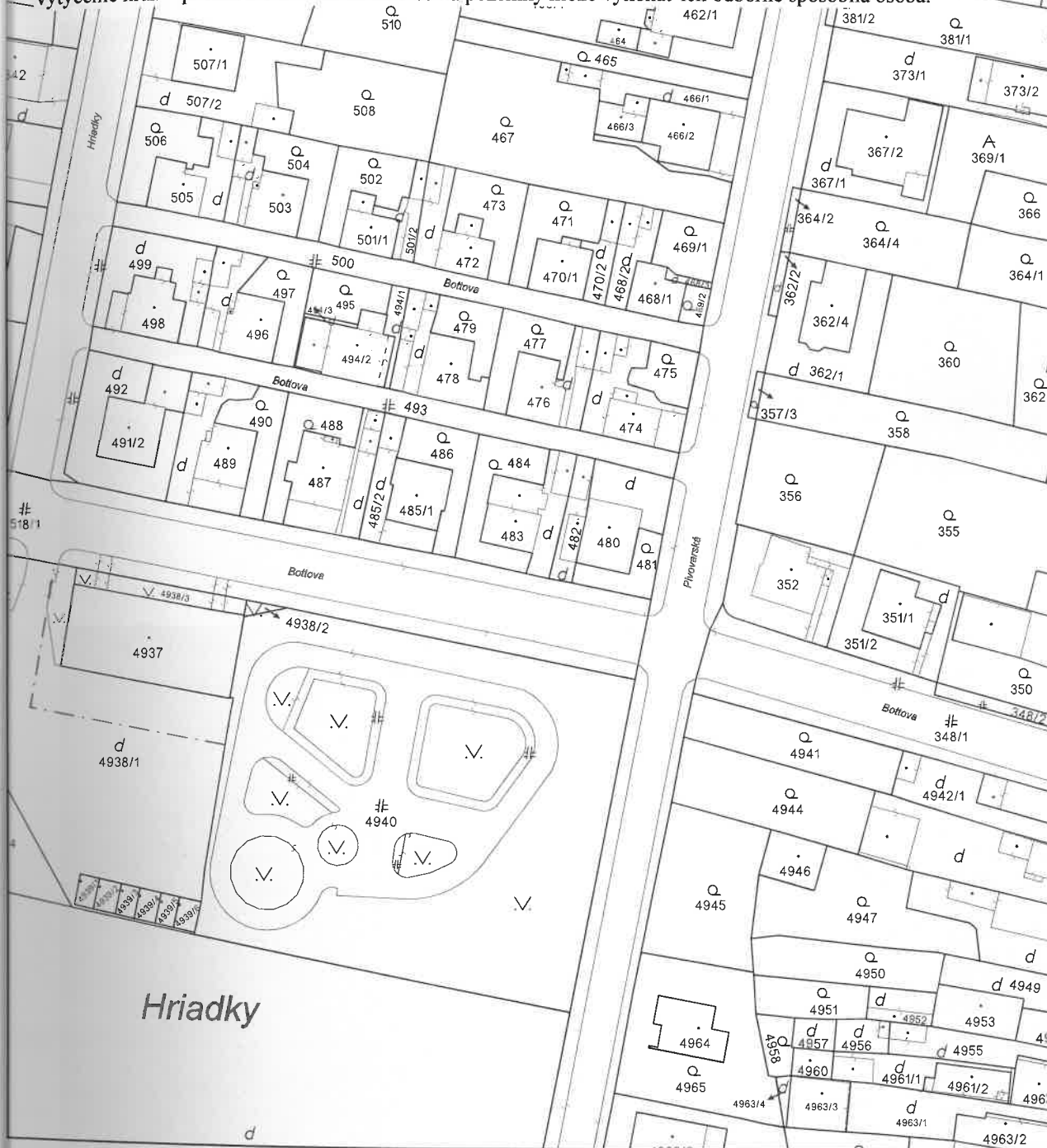
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na pozemky registra C KN parcelné čísla 483, 484 a stavba so súpisným číslom 576 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483; V 1358/12; vklad povolený dňa 04.07.2012; PVZ 1636/12;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Ružomberok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 483		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	22. 1. 2026 10:05:02	Bez autorizácie	
Údaje platné k	21. 1. 2026 18:00:00		
Informácie			

Ortofoto mapa RD súp.č. 576/5, na parc.č. 483, k.ú. Ružomberok



MESTO RUŽOMBEROK

SPŽP 742/2004/TS1-Mo

V Ružomberku dňa 13.04.2004

STAVEBNÉ POVOLENIE

žadateľ :	Jozef MÁLIK	narodený 11.03.1970	a manželka
	Anna MÁLIKOVÁ	narodená 20.11.1974	

Adresa : 034 01 RUŽOMBEROK, Bottova č. 8

žiadali dňa 03.02.2004 o vydanie stavebného povolenia

stavbu : „NADSTAVBA A STAVEBNÉ ÚPRAVY RODINNÉHO DOMU“ - Bottova 8

Mesto Ružomberok v zastúpení JUDr. Jurajom Čechom – primátorom mesta, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, (stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnení vykonaných zákonom č.103/1990 Zb., zákonom č.262/1992 Zb., zákonom NR SR č.199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č.286/1996 Z.z., zákonom č.229/1997 Z.z., zákonom č.175/1999 Z.z., zákonom č.237/2000 Z.z. zákonom č. 416/2001 Z.z., zákonom č.553/2001 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zákonom č.103/2003 Z.z. zákonom č.245/2003 Z.z. preskúmal žiadosť o stavebné povolenie podľa § 37, 39a, 62 a 63 stavebného zákona a v zlúčenom územnom a stavebnom konaní po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

stavba : „NADSTAVBA A STAVEBNÉ ÚPRAVY RODINNÉHO DOMU“ – Bottova 8

katastrálne územie : RUŽOMBEROK

pozemku parcelné číslo : KN 483

podľa § 39a, 66 stavebného zákona

POVOĽUJE

FOTOKÓPIA
SÚHLASÍ S ORIGINÁLOM

uskutočnenie a umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky :

stníctvo k rodinnému domu na pozemku parcelné číslo KN 483, k.ú. Ružomberok bolo preukázané
m z katastra nehnuteľností, výpisom z listu vlastníctva č.12366, ktorý vydal Katastrálny úrad v
Správa katastra Ružomberok dňa 15.01.2004.

začatím stavebných prác je potrebné požiadať správcov o vytýčenie podzemných sietí.

stavbe rešpektovať základné požiadavky na stavby, všeobecné technické požiadavky na výstavbu a
né výrobky - § 43d,e,f, stavebného zákona. Stavenisko označiť s uvedením potrebných údajov o
a zabezpečiť pred vstupom cudzích osôb v zmysle § 43i a § 66 odst.3 stavebného zákona.

avba bude realizovaná presne podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je
ou tohoto rozhodnutia. Pripadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia
ného úradu.

uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických
ení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.

stavbe budú dodržané všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb a na uskutočňova-
viev /§ 47 až 53 stavebného zákona/ a príslušné technické normy, zvlášť bezpečnostné a technic-
VN 73 3050, 34 1060, 73 4301, 73 6660, 73 6760, 73 6781, 73 6005, 73 2310, 38 6413, 38 6415 a

avba bude ukončená najneskôr do: 04/2006.

avu bude uskutočňovať stavebník svojpomocne, odborný dozor nad uskučňovaním stavby bude
rávať Štefan Peckovič, I. Houdeka č. 20/10, Ružomberok. Stavebník je povinný podľa § 46d
ného zákona viesť o stavbe stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia
ných prác.

ľadom k tomu, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby orgánom
organizáciou k tomu oprávnenou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou
nou stavebným úradom v stavebnom konaní stavebník - § 75a ods.2 stavebného zákona.

zmysle 66 odst. 2 písm.h stavebného zákona je povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie
V zmysle § 43i odst.3, písm. b) a § 66 odst.3, stavebného zákona stavenisko musí byť označené
avenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a o účastníkoch výstavby.

e umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :

začatím výkopových prác požiadať správcov podzemných vedení o ich presné vytýčenie.

ojenie na elektrickú energiu novou prípojkou z jestvujúcej vzdušnej NN siete.

ovodná a kanalizačná prípojka je jestvujúca.

urovanie – plynový kotol PROTHERM 24 KTZ - TURBO.

ová prípojka bude napojená z uličného STL plynovodu – dĺ – 3,00 m.

nný dom bude po celom obvode zateplený systémom BAUMIT EPSF-F hrúbky 70 mm.

ienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy :

lný úrad životného prostredia v Ružomberku,

liska štátnej správy ochrany prírody a krajiny : vyjadrenie zo dňa 12.2.2004

metná stavba sa má nachádzať v území, ktorému sa neposkytuje územná ochrana prírody a krajiny

n zákona.

aním stavebného povolenia na predmetnú stavbu nie sú dotknuté záujmy chránené vyššie uvedeným

onom.

Ružomberok z hľadiska územného plánovania :

rdzuje súlad navrhovaného riešenia s Územným plánom mesta Ružomberok, ktorý bol schválený

VZN č.6/96 dňa 18.12.1996.

žať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrob
ii o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

FOTOKÓPIA
SÚHLASÍ S ORIGINÁLOM

ty vnútorných inštalácií budú naväzovať na zvislé stúpačky do jestvujúcich rozvodov.

Na odpadového hospodárstva :

Vami vzniknutými počas realizácie stavby nakladať v súlade s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve a VZN mesta Ružomberok. Odpady využiť alebo uložiť na povolené miesta podľa druhov. Vytvárať skládok odpadov je zakázané. Ku kolaudácii stavby pôvodca odpadu preukáže, ako odpadmi naložené.

Na ochrany ovzdušia :

Ružomberok súhlasí s povolením malého zdroja znečisťovania ovzdušia podľa zákona 2002 Zb., § 34 písm.d.

Slovenská energetika a.s. Žilina :

zniesť zo dňa 19.12.2003 - súhlas s pripomienkami :

energie na el. energiu riešiť z jestvujúcej vzdušnej siete z J.b.p.b. cez istiacu skrinku SPS-2 100A umiestniť na J.b.p.b. ER umiestniť na verejne prístupné miesto, alebo na hranicu s verejným pozemkom napr. v oplatení. Z ER, ktorý bude upravený pre montáž HDO + blokovacie relé vybudovať ovládacie káble pre prípravu TUV.

Príkladu na zmenu STN – náhrada 341010. Rozdelenie sústavy TN-C na TN-S je potrebné riešiť inštalácie mimo plombovanej časti ER.

energie na el. energiu bude určená v zmysle cenníka el. energie, platného v čase pripojenia.

Príkladu požadovať od SSE a.s. aj realizáciu el. privodu vrátane el. prípojky, musíte predložiť PD aj s výmerom.

Príkladu vami a odsúhlasený inštalovaný výkon P_i : 10 kW - bez el. vykurovania

P_s : 8 kW

Príkladu istič v ER

25 A

Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava, OZ Žilina :

zniesť zo dňa 13.04.2004 :

Príkladu k riešeniu predloženej PD za dodávateľa plynu dávame kladný posudok s pripomienkami.

Príkladu riešenie sa týka plynovodu, prípojok, HUP, meracieho zariadenia a počtu spotrebičov. Za ostatné riešenie zodpovedá projektant a montážna organizácia.

Príkladu ovládacie kohút požadujeme osadiť za plynomer.

Príkladu a meranie osadiť na hranici pozemku.

Príkladu vďaka merania musí byť priezorník do ulice na kontrolu stavu plynomera.

Príkladu montážna org. musí mať oprávnenie na montáž plynu vydané IP.

Príkladu okná a dvere v zmysle TP a EM.

Príkladu nie osadiť na základe povolenia SPP, a.s. LC Žilina zo dňa 8.4.2004.

Príkladu ku požadujeme geodeticky zmerať Pr. č. 4/98 SPP.

Príkladu prípojku požadujeme min. 5 ročnú záručnú dobu.

Príkladu k prípojke, čisteniu a tlakovým skúškam požadujeme prizvať pracovníka SPP a.s. LC L.Mikuláš.

Príkladu k napojeniu osadiť T kus navrtávací, uzatvárací.

Príkladu k 386441 je neplatná, opraviť projekt.

Príkladu k skúška sa už nevykonáva v zmysle STN 386441 (vid'. TP 704 01 EN 1775)

Príkladu k na odber zemného plynu vydaný dňa 8.4.2004 pod č. LCZA-401/2004. Podmienky napojenia je príkladu nik povinný rešpektovať.

Telekom, a.s. Bratislava – TKZ miestne siete Ružomberok :

zniesť zo dňa 10.12.2003:

Príkladu k izácii Vami plánovanej stavebnej akcie nedôjde k styku s telekomunikačnými zariadeniami miestnej siete.

Príkladu k ovú dokumentáciu vypracoval Štefan Peckovič, odborne spôsobilý technik vo výstavbe, dňa 20/10, Ružomberok, statický výpočet Ing. Vladimír Šeffer, autorizovaný stavebný inžinier, inštaláciu Štefan Kočibál, autorizovaný stavebný inžinier, vykurovanie Anton Lavička, rozvod Príkladu k avol Tóth.

FOTOKÓPIA

SÚHLAS S ORIGINALOM

stavba obsahuje :

podlažie - jestvujúce upravené : zádverie, chodba + schodište, kuchyňa, 2 izby, kúpeľňa + WC, komora.
podkrovie - schodisko + chodba, kúpeľňa + WC, štyri izby.

Stavebník je povinný po ukončení stavby podľa § 79 stavebného zákona požiadať stavebný úrad o schválenie stavby.

Námitky účastníkov konania : neboli vznesené.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

ODÔVODNENIE

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 39a, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

Konanie bolo zahájené oznámením zo dňa 10.02.2004. Námitky neboli vznesené.

K projektu stavby sa vyjadroval : Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku - ŠSOPaK, Stredoslovenská energetika, a.s. Žilina, OOK Ružomberok, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Ružomberku, Slovak Telekom, a.s. Bratislava, SPP, a.s. Bratislava, OZ Žilina.

Posúdenie stavby podľa § 63 stavebného zákona si vyhradili : Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku, štátna správa ochrany prírody a krajiny.

Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

POUČENIE : Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení zákona č. 215/2002 Z.z. a zákona č. 527/2003 Z.z. do 15 dní od doručenia tohoto rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Žiline, prostredníctvom Mesta Ružomberok, Mestského úradu, oddelenia stavebného práva a životného prostredia.



JUDr. Juraj ČECH
primátor mesta

Za vydanie rozhodnutia sa podľa položky č.60, zákona č. 232/1999 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení zákona č. 538/2003 Z.z. predpisuje správny poplatok vo výške 700.- Sk. Poplatok bol uhradený do pokladne mesta.

Rozhodnutie obdržia:

Jozef Málík, Bottova č.576/8, Ružomberok
Anna Málíková, Bottova č.576/8, Ružomberok
Štefan Peckovič, I.Houdeka 20/10, Ružomberok
Karol Pollák, Bottova č.6, Ružomberok
Marta Polláková, Bottova č.6, Ružomberok
Ing. Cyril Jandura, Tichá č.15, Ružomberok
Marta Jandurová, Tichá č.15, Ružomberok
Mesto Ružomberok, Mestský úrad
Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku - ŠSOPaK
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Ružomberku
SSE a.s. Žilina, OOK Ružomberok
Severoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., OZ Ružomberok
SPP, a.s. Bratislava, OZ Žilina

FOTOKÓPIA
SÚHLASÍ S ORIGINÁLOM

1.NIP

RODINNÝ DOM

SPP

1944

1949

DREVIAREN

PRUTENIE
HEADU +
2 BOXU
1944

KS
1949

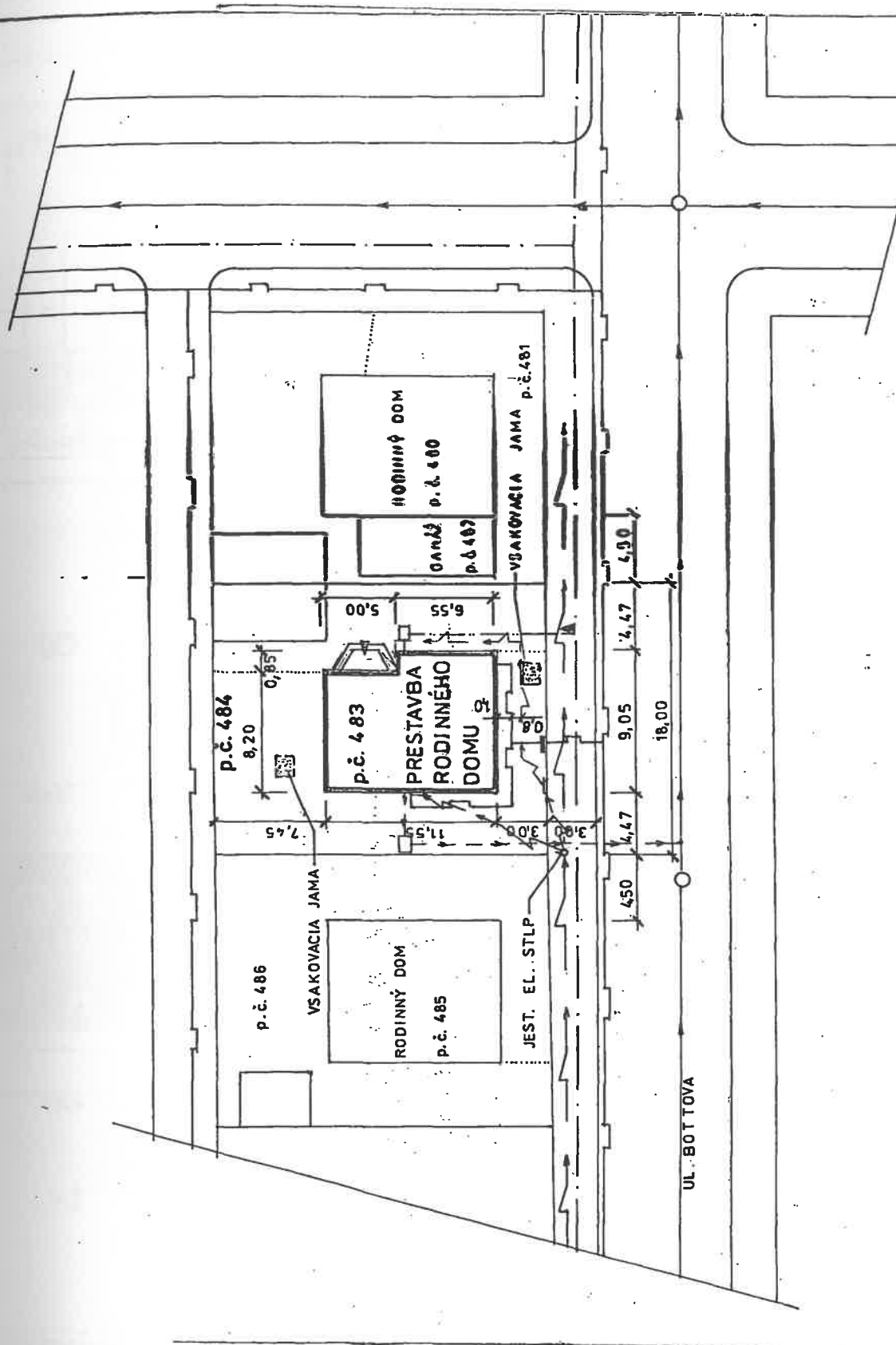
PRASA DA = ZATERNENIE
2011

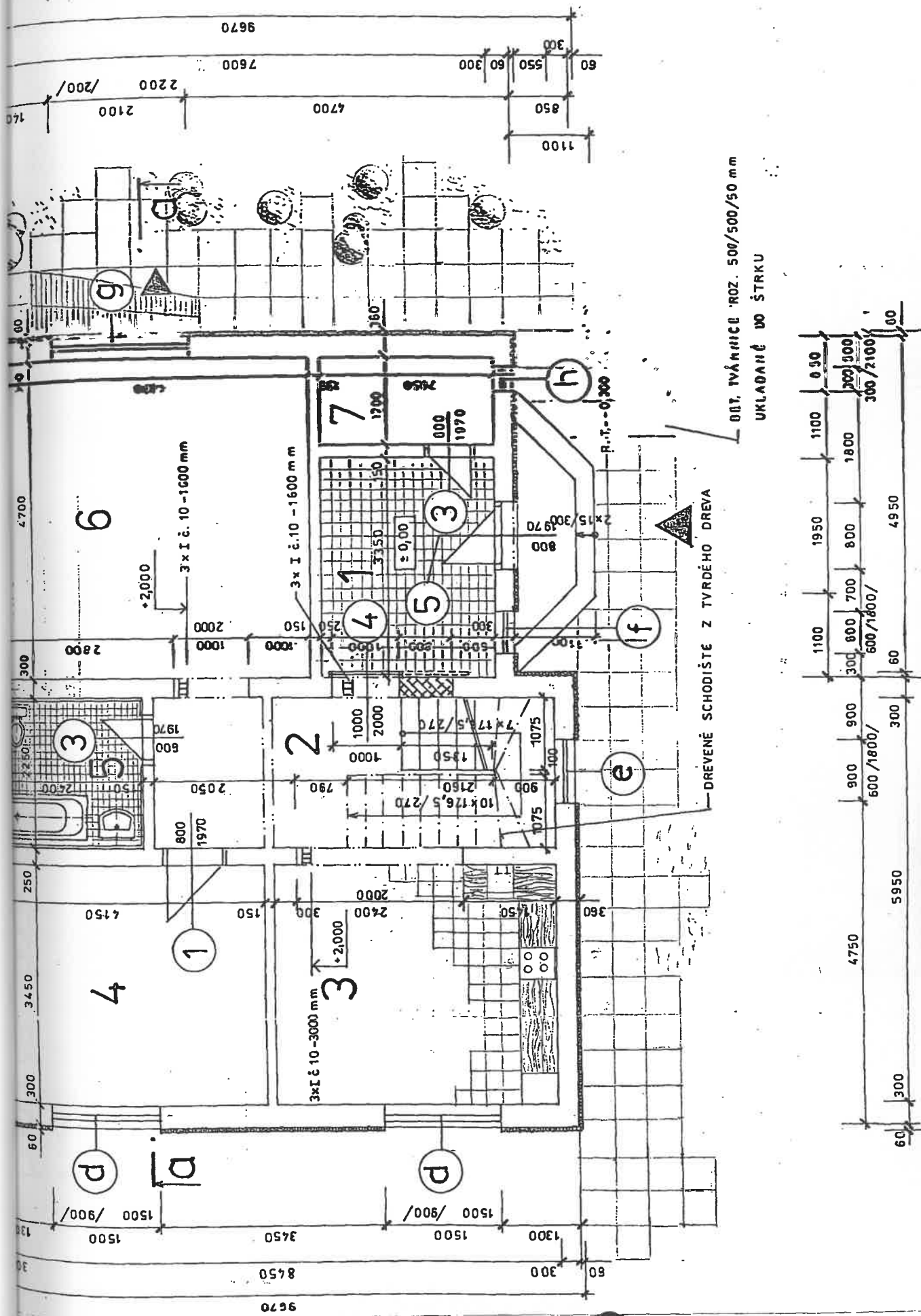
US
1949

POBCEOVIE
= NASTAVBA
2005

POSTUP KVALIFIKACE
PRISTAVBY NASTAVBY
PRIVASOVIE MANIPULACIA

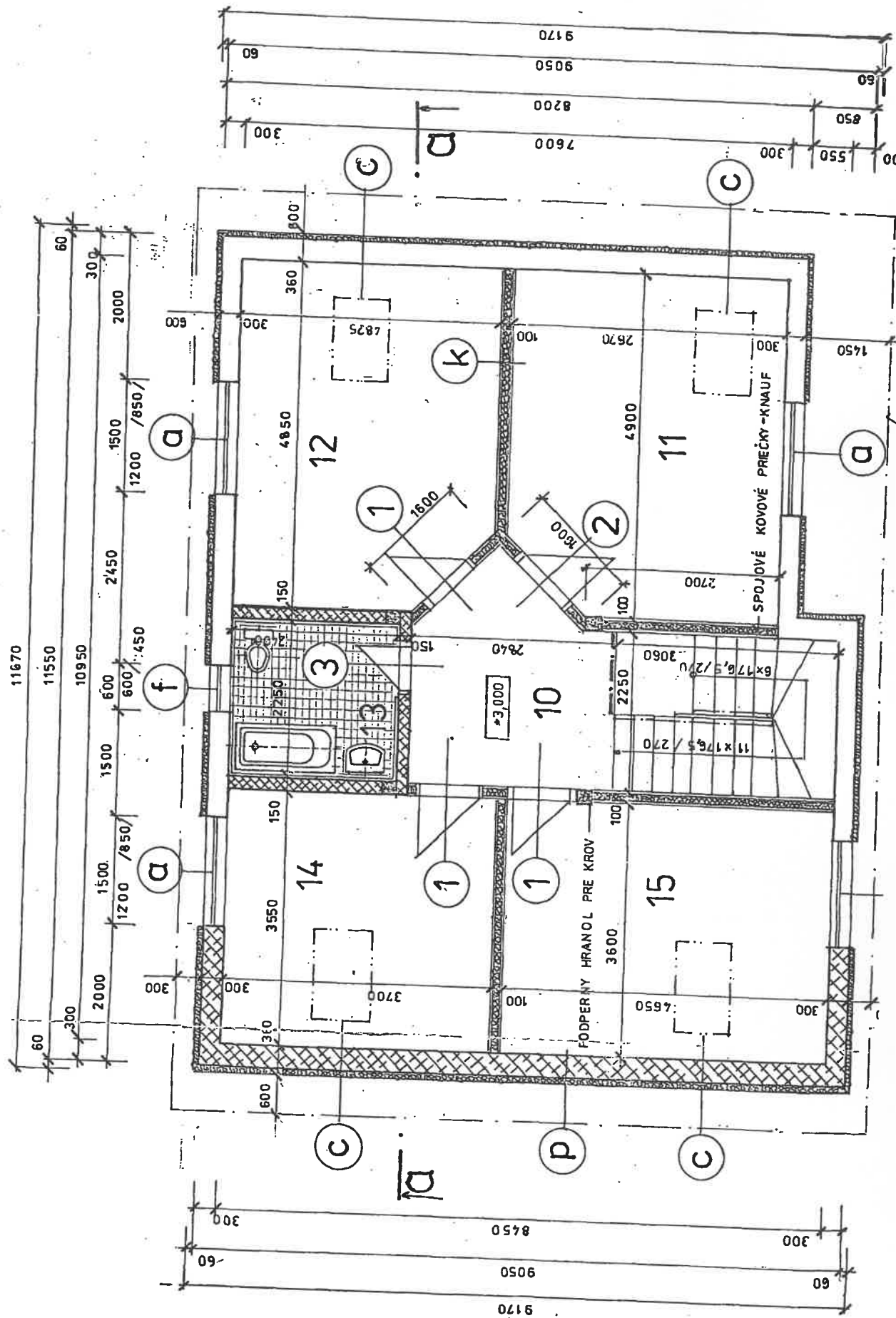
PRUTENIE
PRUTENIE 1968



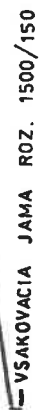


podorys podkrovia

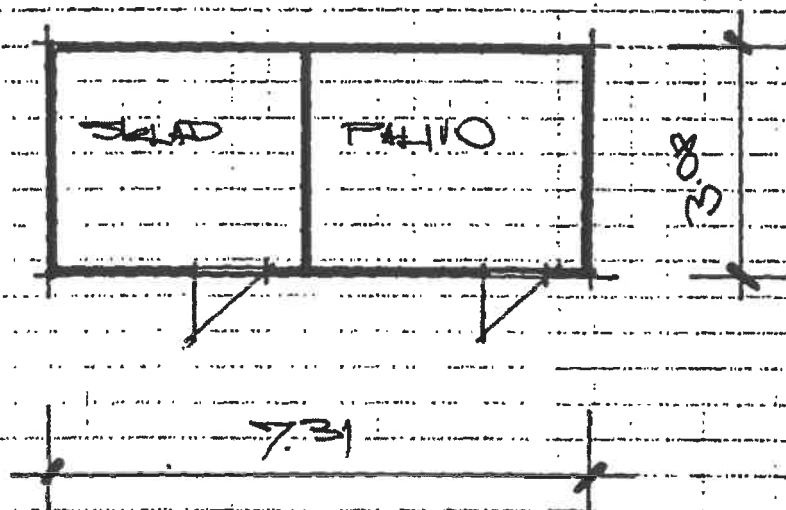
M 1:50



M 1:50



DREIÄREN
MIEßKA 1:100



RD rok 2022



RD rok 2014



[Handwritten signature]



a

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370700 – Statika stavieb, 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 06/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Martin Haas
znalec

