

Ing. Alena Vinčurová
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo znalca : 915152
032 14 Ľubľa č. 74
tel. číslo 0903 966 078; e-mail: vincuralena@gmail.com

Zadávatel': Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO 36764281;

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 23.2.2024;

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2024

Vo veci :

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 8254 na pozemku parc. č. KN C 9969/1 s príslušenstvom, humna bez súpisného čísla parc.č. KN C 9974/1, pozemkov parc. č. KN C 9969/1, 9974/1 a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. KN C 9972 a 9969/2 katastrálne územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

písaný text : 25 strán
prílohy : 20 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení: 5x zadávateľ, 1x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 8254 na pozemku parc. č. KN C 9969/1 s príslušenstvom, humna bez súpisného čísla parc.č. KN C 9974/1, pozemkov parc. č. KN C 9969/1, 9974/1 a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. KN C 9972 a 9969/2 katastrálne územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku: Znalecký posudok je vypracovaný pre účel dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.3.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.3.2024 .

Predmet dražby súdnemu znalcovi nebol sprístupnený.

V zmysle §12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii t.j. Znalecký posudok č. 156/2010 vypracovaný znalcom Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, ev.č. 912740;

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 021/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.2.2024;
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zaslaná - Mariánovi Zelinkovi, Andreja Hlinkovi 8254/51, 034 06 Ružomberok - Černová;
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky;
- Znalecký posudok č. 156/2010 vypracovaný znalcom Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, ev.č. 912740;
- Výpis z listu vlastníctva č. 16402 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;
- Výpis z listu vlastníctva č. 21411 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;
- Výpis z listu vlastníctva č. 21410 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;

b) Podklady získané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 22.2.2024;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;

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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov);

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb;

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 neprimeranou 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 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. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty môže byť miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou alebo lineárnou 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 diferenciácie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

- 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 neprimeranou pohnútkou. Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$VŠHB = TH \cdot kPD \text{ [€]},$$

kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],

kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hod-notu v mieste a čase [-].

- **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

Východisková hodnota sa stanoví 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

RU – rozpočtový ukazovateľ

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužívajú.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

- **Technická hodnota (TH)**

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

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác

$$TH = TS/100 \cdot VH \text{ [€]}$$

$$\text{alebo } TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [Sk],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [Sk].

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- **Porovnávací metóda**

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

- **Výnosová metóda**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠHPOZ = OZ/k \text{ [€]},$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

• Metóda polohovej diferenciacie

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

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ €/m²

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

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

kPD – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR \text{ [-]},$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku požaduje v prípade, že spolumahitelia nehnuteľnosti odmietnu prísť na predaj nehnuteľnosti, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12, ods.3, Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení na základe dostupných podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, ods.1, Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č.492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bude v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov použitá nasledovná metóda :

- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávacia metóda nie je použitá, pretože na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a v čase spracovania posudku nie je dostatok hodnoverných údajov o cenách dosahovaných pri predaji podobných nehnuteľností v danej lokalite. Pre použitie podkladov k výpočtu sa použijú podklady, ktoré musia byť identifikované a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu, humna a príslušné pozemky. Stavby sú situované v zastavanom území obce Ružomberok - Černová.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

list vlastníctva č. : 16402 - vid' príloha znaleckého posudku

katastrálne územie : Ružomberok

Obec : Ružomberok

Okres : Ružomberok

Časť A : MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parcela č. 9969/1 výmera 144m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania
pozemku 15 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8254 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9969/1;
Iné údaje : Bez zápisu
parcela č. 9974/1 výmera 58m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania po-
zemku 17 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;
Spôsob využitia pozemku :
15 - pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
17 - pozemok na ktorom je postavená bytová budova bez označenia súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť :
1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku :
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo 8254 na parcele číslo 969/1 Rodinný dom, druh stavby 10; Umiestnenie stavby 1
Iné údaje : Bez zápisu

Legenda:

druh stavby: 10 - Rodinný dom;

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, Andreja Hlinku 8254/51, Ružomberok -
Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva; V 1898/10;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Poznomenáva sa Oznamenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V
3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slo-
vensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to ne-
hnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144
m², pozemok registra C KN parcelné číslo 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a
stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plo-
cha a nádvorie o výmere 144 m²; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-
17/2024; č. z. 189/2024;

Správca : Neevidovaný

Nájomca : Neevidovaný

Iná oprávnená osoba : Neevidovaný

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na
nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č.9969/1, 9974/1 a stavbu rodinného domu s. č. 8254 na pozemku
C KN parc. č. 9969/1;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. - 181/15;

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na
nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č.9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m², pozemok
registra C KN 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a stavbu Rodinný dom so súpis-
ným číslom 8254 na pozemku C KN parc. č. 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²; -V
139/2020; vklad povolený dňa 05.02.2020; č.z.: 356/2020;

list vlastníctva č. : 21410 - vid' príloha znaleckého posudku

katastrálne územie : Ružomberok

Obec : Ružomberok
Okres : Ružomberok

Časť A : MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parcela č. 9972 výmera 148m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania pozemku 18 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;

Iné údaje : Bez zápisu

parcela č. 9973 výmera 104m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania pozemku 18 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;

Spôsob využitia pozemku :

18 - pozemok na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť :

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 FAGOVÁ Štefánia, Dončova 5, 03401 Ružomberok, Dátum narodenia: 29.10.1919

Spoluvlastnícky podiel

7/27

Titul nadobudnutia: D838/75-13,vz.11/76 ROEP Z 2724/2012;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

2 LAJČIAKOVÁ Emília r. Šubeníková, Dátum narodenia: -

Spoluvlastnícky podiel

3/27

Titul nadobudnutia: čd.2096/31 ROEP Z 2724/2012;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

3 Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, Andreja Hlinku 8254/51, Ružomberok - Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM

Spoluvlastnícky podiel

8/27

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva; V 1898/10,ROEP Z 2724/2012;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Poznomená sa Oznámenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;

6 Buzalka Peter r. Buzalka, Andreja Hlinku 8253/49, Ružomberok-Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 28.11.1985;

Spoluvlastnícky podiel

1/3

Titul nadobudnutia: Uznesenie RK-5D/126/2022; Z 2974/2023; č.z. 306/2024;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Bez zápisu

Správca :

5 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345;

Titul nadobudnutia: Bez zápisu;

Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 2 je pod por. č. 5 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámky : Bez zápisu

Nájomca : Neevidovaní

Iná oprávnená osoba : Neevidovaní

Časť C : ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc. č. 9972 v spoluvlastníckom podiele 8/27;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. -181/15;

list vlastníctva č. : 21411 - viď príloha znaleckého posudku

katastrálne územie : Ružomberok

Obec : Ružomberok

Okres : Ružomberok

Časť A : MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcela č. 9969/2 výmera 9m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania pozemku 15 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;

Iné údaje : Bez zápisu

parcela č. 9973 výmera 104m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie , spôsob využívania pozemku 18 , Spoločná nehnuteľnosť 1, umiest. pozemku 1;

Spôsob využitia pozemku :

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

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 LAJČIAKOVÁ Emília r. Šubeníková, Dátum narodenia: -

Spoluvlastnícky podiel

10/27

Titul nadobudnutia: čd.2096/31 ROEP Z 2724/2012;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

3 Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, Andreja Hlinku 8254/51, Ružomberok -

Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM

Spoluvlastnícky podiel

8/27

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva; V 1898/10,ROEP Z 2724/2012;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Poznomenáva sa Oznamenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;

6 Buzalka Peter r. Buzalka, Andreja Hlinku 8253/49, Ružomberok-Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 28.11.1985;

Spoluvlastnícky podiel

1/3

Titul nadobudnutia: Uznesenie RK-5D/126/2022; Z 2974/2023; č.z. 306/2024;

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Bez zápisu

Správca :

5 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345;
Titul nadobudnutia: Bez zápisu;
Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva
Poznámky : Bez zápisu
Nájomca : Neevidovaní
Iná oprávnená osoba : Neevidovaní

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc. č. 9972 v spoluvlastníckom podiele 8/27;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. -181/15;

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátum vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Dražobná spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. zaslala Mariánovi Zelinkovi, Andreja Hlinku 8254/51, 034 06 Ružomberok - Černová pod číslom 021/2024 zo dňa 23.2.2024 výzvu na prístupnosť nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby. Miestna obhliadka bola naplánovaná na 18.3.2024, avšak nehnuteľnosti neboli znalcovi prístupné.

d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Nebola doložená projektová dokumentácia, bol doložený Znalecký posudok č. 156/2010 s prílohami. Súlad dokumentácie so skutkovým stavom nemohol byť porovnaný z dôvodu nesprístupnenia nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Na základe doložených a získaných podkladov dostupných v katastri nehnuteľností je možné konštatovať, že v kópie z katastrálnej mapy rodinný dom súpisné číslo 8254 je umiestnený na pozemku p.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok a je zapísaný na liste vlastníctva č. 16402. Humno bez súpisného čísla je situované na pozemku parc.č. KN C 9974/1 a je premietnuté v kópii katastrálnej mapy, nie je zapísané na liste vlastníctva. Podľa predloženého znaleckého posudku č. 156/2010 s prílohami rodinný dom s.č. 8254 bol podľa dostupných informácií, t.j. podľa potvrdenia mesta Ružomberok zo dňa 14.7.2010 bolo Kolaudačné rozhodnutie vydané pod č. 9204/924 dňa 19.5.1924. Vo vyššie uvedenom znaleckom posudku je uvažované so začatím užívania humna v roku 1924 bez predložených dokladov na základe odborného odhadu znalca Znaleckého posudku 156/2010.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, identifikujú sa parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**stavby**

- Rodinný dom súpisné číslo 8254 na pozemku parc. číslo KN C 9969/1 k. ú. Ružomberok;
- Humno bez súpisného čísla na pozemku parc. číslo KN C 9974/1 k. ú. Ružomberok;
- Vodovodná prípojka na pozemku na parc.č. KN C 9969/1 k. ú. Ružomberok;
- Vodomerná šachta na pozemku na parc.č. KN C 9969/1 k. ú. Ružomberok;
- Kanalizačná prípojka na pozemku na parc.č. KN C 9969/1 k. ú. Ružomberok;
- Kanalizačná šachta na pozemku na parc.č. KN C 9969/1 k. ú. Ružomberok;
- Spevnené plochy

Pozemok :

- parcela č. 9969/1 výmera 144m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie
- parcela č. 9974/1 výmera 58m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie
- parcela č. 9969/2 výmera 9m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie - spoluvlastnícky podiel 8/27;

- parcela č. 9972 výmera 148m² ; Druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie - spoluvlastnícky podiel 8/27;

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok parc.č. KN C 9973 zapísaný na liste vlastníctva č. 21410;

h) 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).

Podľa platného územného plánu Mesta Ružomberok a jeho zmenami a doplnkami schválenými Všeobecne záväzným nariadením mesta Ružomberok sa územie nachádza s funkciou využitia B1 - plochy s prevahou individuálneho bývania. Územný plán mesta je verejne prístupný na stránke mesta Ružomberok www.ruzomberok.sk

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 8254 parc.č. KN C 9969/1 v k.ú. Ružomberok

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súpisné číslo 8254 na pozemku parc. č. KN C 9969/1 v katastrálnom území Ružomberok obec Ružomberok v lokalite zástavby rodinných domov, mestskej časti Černová. Prístup k rodinnému domu je z jestvujúcej miestnej komunikácie - ulica A.Hlinku a cez spoločný dvor pozemok parc.č. KN 9972. Stavba je napojená na verejnú kanalizáciu, vodovod na NN rozvody. Rodinný dom je stavba nepodpivničená s jedným nadzemným podlažím, s jednou bytovou jednotkou určenou na rodinné bývanie. Rodinný dom s.č. 8254 bol podľa dostupných informácií, t.j. podľa potvrdenia mesta Ružomberok daný do užívania v roku 1924 kolaudačným rozhodnutím pod č. 9204/924 zo dňa 19.5.1924 (potvrdenie mesta Ružomberok tvorí prílohu tohoto znaleckého posudku a bol súčasťou znaleckého posudku 156/2010).Vo výpočte je uvažované so začatím užívania rodinného domu v roku 1924. Na stavba rod. domu boli vykonané stavebné úpravy, a to podľa predchádzajúceho znal. posudku č. 156/2010 v roku 2005 boli zhotovené nové vnútorné omietky, položené nové podlahy, vybudovaná kúpeľňa a špajza, rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie.(popis podľa posudku č. 156/2010)

Dispozičné riešenie(popis podľa posudku č. 156/2010):

1.NP obsahuje: kuchyňa, kúpeľňa, špajza a dve izby;

Stavebno-technické riešenie (popis podľa posudku č. 156/2010):

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, obvodové murivo z pálenej tehly, priečky murované, vnútorné omietky vápenné hladké. Strop s rovným podhľadom drevený, krov hambáľkový s krytinou s pozinkovaného plechu. Fasádne omietky akrylové na zateplenej fasáde, okná plastové. V miestnostiach podlahu - guma. Zdroj teplej úžitkovej vody elektrický zásobník, rozvod teplej a studenej vody s pozinkovaného potrubia, kanalizácia z plastového potrubia, elektroinštalácia svetelná. Vykurovanie je zabezpečené elektrickými konvektormi. V kuchyni je sporák na pevné palivo, drezové umývadlo nerezové., kuchynská linka na báze dreva, okná plastové. V kúpeľni je sprcha, umývadlo a WC. Keramický obklad je v kuchyni a v kúpeľni. Elektrický rozvádzač s automatickým istením. Celková životnosť stavby vzhľadom na zistený stavebno-technického stavu a dosiahnutého veku je stanovená odborným odhadom znalca na 110 rokov.

Opotrebenie s ohľadom na dosiahnutý vek stavby, jej stavebno-technického stavu a vykonávanej údržbe a stavebných úprav je stanovený analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1924	15,0*5,75	86,25	120/86,25=1,391

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
13	Klampařské konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (2 ks)	70
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z XPS hr. 30 - 100 mm (130 m ²)	390
	Spolu	1174

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6280 + 1174 * 1,391) / 30,1260$	262,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,99	1924	150	100	8,66
2	Zvislé konštrukcie	19,62	1924	150	100	13,08
3	Stropy	10,29	1924	150	100	6,86

4	Zastrešenie bez krytiny	6,02	1924	120	100	5,02
5	Krytina strechy	7,71	1970	80	54	5,20
6	Klmpiarske konštrukcie	0,27	1970	80	54	0,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,41	2005	80	19	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,76	2009	60	15	0,44
9	Vnútorné keramické obklady	1,29	2005	50	19	0,49
10	Schody	0,00	1924	0	0	0,00
11	Dvere	6,97	1924	110	100	6,34
12	Vráta	0,00	1924	0	0	0,00
13	Okná	4,60	2005	110	19	0,79
14	Povrchy podláh	2,91	2005	50	19	1,11
15	Vykurovanie	0,95	2005	50	19	0,36
16	Elektroinštalácia	5,35	2005	50	19	2,03
17	Bleskozvod	0,00	1924	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,35	2005	50	19	0,51
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2005	50	19	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,00	1987	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,88	2005	40	19	0,42
22	Vybavenie kuchýň	2,02	2005	30	19	1,28
23	Hygienické zariadenia a WC	1,49	2005	60	19	0,47
24	Výťahy	0,00	1924	0	0	0,00
25	Ostatné	7,98	2005	50	19	3,03
Opotrebenie						57,60%
Technický stav						42,40%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	262,66 Eur/m ² *86,25 m ² *3,661*1,02	84 596,61
Technická hodnota	42,40% z 84 596,61	35 868,96

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Humno p.č. KN C 9974/1 k.ú. Ružomberok

POPIS STAVBY

Humno je umiestnené na pozemku parc.č.. KN C 9974/1 k.ú. Ružomberok a je prístupné cez pozemok KN C 8872 a 9973 - spoločný dvor. Je to stavba jednopodlažná, drevenej konštrukcie a vo veľmi zlom stavebno-technickom stave. Základy sú kamenné, nosné steny drevené zrubové a strop drevený s viditeľnými trámami. Krov hambáľkový s krytinou s pozinkovaného plechu. Dvere a vráta sú taktiež drevené a podlaha z drevených dosák. Dispozične pozostáva z jednej miestnosti. Počas užívania boli vykonávané len bežné udržiavacie práce, z dôvodu zlého technického stavu je vo výpočte určená ďalšia doba trvania 3 roky. (popis prevzatý z posudku č. 156/2010)

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6,05*9,6*0,05	2,90
Vrchná stavba	
6,05*9,6*2,7	156,82
Zastrešenie	
6,05*9,6*3,0*0,5	87,12
Obstavaný priestor stavby celkom	246,84

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,05*9,6	58,08	Repr.: 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(58,08) / 1 = 58,08 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(58,08 * 2,7) / (58,08) = 2,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 58,08) = 1,3332$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,05	0,65	1,55
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	57,06
3	Stropy	14,00	0,60	8,40	19,98
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	11,65
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	3,57
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,48
12	Vráta	3,00	0,30	0,90	2,14
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	3,57
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		42,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 42,05 / 100 = 0,4205$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

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

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,661 * 0,4205 * 1,3332 * 1,0778 *$$

$$1,029 * 1,02$$

$$VH = 158,3663 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Humno p.č. KN C 9974/1 k.ú. Ružomberok	1924	100	3	103	97,09	2,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$158,3663 \text{ Eur/m}^3 * 246,84 \text{ m}^3$	39 091,14
Technická hodnota	2,91 % z 39 091,14 Eur	1 137,55

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok

Vodovodná prípojka zrealizovaná od rodinného domu pripojená na verejný rozvod vody. Prípojka bola zrealizovaná v roku 2005, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 9,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

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 na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9 bm * 41,49 Eur/bm * 3,661 * 1,02	1 394,40
Technická hodnota	62,00 % z 1 394,40 Eur	864,53

2.3.2 Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok

Kanalizačná prípojka pripája rodinný dom na verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9 bm * 17,59 Eur/bm * 3,661 * 1,02	591,16
Technická hodnota	62,00 % z 591,16 Eur	366,52

2.3.3 Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok

Vodomerná šachta umiestnená na vodovodnej prípojke.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,2*1,4*1,2 = 2,02$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,02$	1 917,99
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,917,99 \text{ Eur}$	1 189,15

2.3.4 Kanalizačná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok

Kanalizačná prípojka pripája rodinný dom na verejnú kanalizáciu.

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: $9150/30,1260 = 303,72$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 Eur/Ks * 3,661 * 1,02	1 134,16
Technická hodnota	62,00 % z 1 134,16 Eur	703,18

2.3.5 Spevnená plocha na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok

Spevnená plocha - chodník pred vstupom do rodinného domu.

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:	$330/30,1260 = 10,95$ Eur/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	$15,0*0,9 = 13,5$ m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Spevnená plocha na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok	1924	100	10	110	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,02$	552,01
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 552,01 \text{ Eur}$	50,18

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súpisné číslo 8254 parc.č. KN C 9969/1 v k.ú. Ružomberok	84 596,61	35 868,96
Humno p.č. KN C 9974/1 k.ú. Ružomberok	39 091,14	1 137,55
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok	1 394,40	864,53

Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	591,16	366,52
Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	1 917,99	1 189,15
Kanalizačná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	1 134,16	703,18
Spevnená plocha na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	552,01	50,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 589,72	3 173,56
Celkom:	129 277,47	40 180,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosti sa nachádzajú v prímestskej časti mesta Ružomberok - Černová - ulica Andreja Hlinku, v zástavba jestvujúcich rodinných domov.

Mesto Ružomberok je okresné mesto na strednom Slovensku v strede Liptovskej kotliny, pri hlavnej ceste zo Žiliny do Vysokých Tatier s cca 27 000 obyvateľmi. 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. Súčasťou Ružomberka je tiež Vlkolánek, ktorý je zapísaný do zoznamu svetového dedičstva UNESCO. V okolí mesta sa nachádzajú mnohé menšie lyžiarske strediská, ktoré sú vyhľadávané predovšetkým domácou klientelou. V meste sa nachádza krytá mestská plaváreň, divadlo, kiná, múzeá, vysoká škola, banky, Okresný súd, Okresný a Mestský úrad, nemocnica a poliklinika. Neďaleko Ružomberka sú kúpele Lúčky a 12 kilometrov na východ od Ružomberka je termálne kúpalisko Thermal park Bešeňová. V meste sa nachádza celulózopapierenská fabrika patriaca do medzinárodnej skupiny Mondi s názvom Mondi SCP. Ružomberok má železničnú stanicu pre osobnú dopravu a rozsiahlu prímestskú dopravu. Cez mesto vedú cesty medzinárodného významu, kde sa aj pretínajú - v smere zo Žiliny do Košíc a Banskej Bystrice do Dolného Kubína

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o rodinný dom ktorý je umiestnený ako prvý v radovej zástavbe starších rodinných domov s príslušenstvom prístupných zo spoločného dvora. Je bez suterénu, s jedným podlažím bez obytného podkrovia. Iné využitie stavby rodinného domu sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mali vplyv na využívanie nehnuteľnosti.

V LV č. 16402 v časti poznámky a ťarchy je uvedené nasledovné :

Poznámky: Poznamenáva sa Oznámenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č.9969/1, 9974/1 a stavbu rodinného domu s. č. 8254 na pozemku C KN parc. č. 9969/1;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. - 181/15;

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č.9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m², pozemok registra C KN 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parc. č. 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m²; -V 139/2020; vklad povolený dňa 05.02.2020; č.z.: 356/2020;

V LV č. 21410 v časti poznámky a ťarchy je uvedené nasledovné :

Poznámky: Detto LV 16402

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech:Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc. č. 9972 v spoluvlastníckom podiele 8/27;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. -181/15;

V LV č. 21411 v časti poznámky a ťarchy je uvedené nasledovné :

Poznámky:

Vlastník poradové číslo 3 - Detto LV 16402

Časť C : ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 3 - Detto LV 21410

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej vybavenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7. Koeficient zodpovedá dobrej polohe rodinných domov v radovej zástavbe, kde je dopyt vyrovnaný s ponukou. Hodnotený rod. dom je od najbližšej autobusovej zastávky vzdialený cca 5 min. chôdze. V mieste je možnosť napojenia sa na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. prúdu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z asfaltovej mestskej komunikácie. Občianska a obchodná vybavenosť a vyššia občianska vybavenosť je viazaná na okresné mesto Ružomberok. V lokalite je obchod so zmiešaným tovarom. Súčasný technický stav nehnuteľnosti rodinného domu je hodnotený tak, že je v dobrom stavebno-technickom stave, s primeraným vybavením. Typ nehnuteľnosti je hodnotený ako dobrý v radovej zástavbe. Pracovné možnosti obyvateľstva sú do 10 % nezamestnanosti. V mieste stavby je hodnotená priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je severozápad. Terén na ktorom sú nehnuteľnosti postavené je mierne svahovitý.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha v _I	Výsledok K _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,385	5	1,93
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	193,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 193,38 / 180$	1,074
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 40 180,07 \text{ Eur} * 1,074$	43 153,40 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky na liste vlastníctva č.16402, 21410 a 21411

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Ružomberku, mestská časť Černová, v katastrálnom území Ružomberok. Pozemky sú prístupné z miestnej asphaltovej komunikácie z Ulice Andreja Hlinku. Jedná sa o lokalitu, ktorá je určená územným plánom na výstavbu rod. domov. V miestnej komunikácii sú vedené inžinierske siete - verejný vodovod, verejná kanalizácia a rozvod el. prúdu. Prístup na pozemky je zabezpečený zo západnej strany z verejnej komunikácie. Parcela č. KN C 9969/1 je z časti zastavaná stavbou rodinného domu a z časti pozemku je predzáhradka. Na pozemku KN C 9974/1 je postavené humno a 9972 je spoločný dvor, ktorý slúži ako prístup k ďalším nehnuteľnostiam. Z dôvodu malej výmery resp. budúcej možnej zástavby je vo výpočte použitý redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
KN C 9969/1	zastavaná plocha a nádvorie	144,00	1/1	144,00
KN C 9974/1	zastavaná plocha a nádvorie	58,00	1/1	58,00
KN C 9972	zastavaná plocha a nádvorie	148,00	8/27	43,85
KN C 9969/2	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	8/27	2,67
Spolu výmera				248,52

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000	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,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných 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	2,80

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90
---	---	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,80 * 0,90$	4,4717
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,4717$	44,54 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. KN C 9969/1	$144,00 \text{ m}^2 * 44,54 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 413,76
parc. č. KN C 9974/1	$58,00 \text{ m}^2 * 44,54 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 583,32
parc. č. KN C 9972	$148,00 \text{ m}^2 * 44,54 \text{ Eur/m}^2 * 8/27$	1 953,16
parc. č. KN C 9969/2	$9,00 \text{ m}^2 * 44,54 \text{ Eur/m}^2 * 8/27$	118,77
Spolu		11 069,01

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE****1. Otázky zadávateľa:**

Zadávateľom neboli položené žiadne otázky na ktoré by bolo potrebné odpovedať. Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súpisné číslo 8254 na pozemku parc. č. KN C 9969/1 s príslušenstvom, humna bez súpisného čísla parc. č. KN C 9974/1, pozemkov parc. č. KN C 9969/1, 9974/1 a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. KN C 9972 a 9969/2 katastrálne územie Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok pre účel dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. Odpovede na otázky:

Neboli položené žiadne otázky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom súpisné číslo 8254 parc.č. KN C 9969/1 v k.ú. Ružomberok	38 523,27	1/1	38 523,27
Humno p.č. KN C 9974/1 k.ú. Ružomberok	1 221,73	1/1	1 221,73
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú. Ružomberok	928,51	1/1	928,51

Kanalizačná prípojka na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	393,64	1/1	393,64
Vodovodná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	1 277,15	1/1	1 277,15
Kanalizačná šachta na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	755,22	1/1	755,22
Spevnená plocha na pozemku parc.č. KN C 9969/1 k.ú.Ružomberok	53,89	1/1	53,89
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 408,40		3 408,40
Spolu stavby			43 153,40
Pozemky			
Pozemky na liste vlastníctva č.16402, 21410 a 21411 - parc. č. KN C 9969/1 (144 m ²)	6 413,76	1/1	6 413,76
Pozemky na liste vlastníctva č.16402, 21410 a 21411 - parc. č. KN C 9974/1 (58 m ²)	2 583,32	1/1	2 583,32
Pozemky na liste vlastníctva č.16402, 21410 a 21411 - parc. č. KN C 9972 (43,85 m ²)	6 591,92	8/27	1 953,16
Pozemky na liste vlastníctva č.16402, 21410 a 21411 - parc. č. KN C 9969/2 (2,67 m ²)	400,86	8/27	118,77
Spolu pozemky (248,52 m²)			11 069,01
Všeobecná hodnota celkom			54 222,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			54 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatštyritisícdevsto Eur			

V Ľubeli, dňa 22.03.2024



Ing. Alena Vinčurová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 021/2024 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.2.2024;
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zaslaná - Mariánovi Zelinkovi, Andreja Hlinkovi 8254/51, 034 06 Ružomberok - Černová;
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky;
- Výpis z listu vlastníctva č. 16402 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;
- Výpis z listu vlastníctva č. 21411 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;
- Výpis z listu vlastníctva č. 21410 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 15.2.2024;
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 22.2.2024;
- Potvrdenie mesta Ružomberok o veku stavby;
- Pôdorys rodinného domu a humna (prevzaté zo Znaleckého posudku č. 156/2010 vypracovaný znalcom Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, ev.č. 912740);
- Fotodokumentácia, ktorá tvorila súčasť Znaleckého posudku č. 156/2010 vypracovaný znalcom Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, ev.č. 912740, (čiernobiela kópia, tak ako bola poskytnutá objednávatel'om);

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 15.2.2024
Čas vyhotovenia : 9:07:36
Údaje platné k : 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 16402

ČASŤ 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
9969/1	144	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8254 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9969/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
9974/1	58	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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
8254	9969/1	10	Rodinný dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, Andreja Hlinku 8254/51, Ružomberok - Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva; V 1898/10;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m2 a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parcelné číslo 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m2; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č. 9969/1, 9974/1 a stavbu rodinného domu s. č. 8254 na pozemku C KN parc. č. 9969/1; -V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. - 181/15;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemky C KN parc. č. 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m ² , pozemok registra C KN 9974/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m ² a stavbu Rodinný dom so súpisným číslom 8254 na pozemku C KN parc. č. 9969/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m ² ; -V 139/2020; vklad povolený dňa 05.02.2020; č.z.: 356/2020;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 15.2.2024
Čas vyhotovenia : 9:08:54
Údaje platné k : 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 21410

ČASŤ 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
9972	148	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9973	104	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 4

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
1	FAGOVÁ Štefánia, Dončova 5, 03401 Ružomberok, Dátum narodenia: 29.10.1919	7/27
	Titul nadobudnutia	
	D838/75-13, vz. 11/76 ROEP Z 2724/2012;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	LAJČIAKOVÁ Emília r. Šubeníková, Dátum narodenia: -	3/27
	Titul nadobudnutia	
	čd.2096/31 ROEP Z 2724/2012;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, SNP 282/181, Šuňava-Vyšná Šuňava, PSČ 059 39, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM	8/27
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, V 1898/10, ROEP Z 2724/2012;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznámava sa Oznámenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to na spoluvlastnícky podiel 8/27 nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9972, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m ² ; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;	-
6	Buzalka Peter r. Buzalka, Andreja Hlinku 8253/49, Ružomberok-Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 28.11.1985	1/3
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie RK-5D/126/2022; Z 2974/2023; č.z. 306/2024;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníčkovi
5	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	

Iné údaje
K vlastníkovi por. č. 2 je pod por. č. 5 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva
Poznámky
Bez zápisu.

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc. č. 9972 v spoluvlastníckom podiele 8/27;-V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. -181/15;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 853801 Ružomberok

Dátum vyhotovenia : 15.2.2024
Čas vyhotovenia : 9:09:32
Údaje platné k : 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 21411

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9969/2	9	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	LAJČIAKOVÁ Emília r. Šubeníková, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia	10/27

	čd.2096/31 ROEP Z 2724/2012;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Zelinka Marián r. Zelinka a Zuzana Zelinková r. Poradová, SNP 282/181, Šuňava-Vyšná Šuňava, PSČ 059 39, SR, Dátum narodenia: 22.07.1978, Dátum narodenia: 22.05.1979, BSM	8/27
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, V 1898/10, ROEP Z 2724/2012;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie zn. 1370/H083377 o začatí výkonu záložného práva pod č. V 3029/14 v súlade s ust. § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom - Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, predajom zálohu na dražbe, a to na spoluvlastnícky podiel 8/27 nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 9969/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m2; záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť; P-17/2024; č. z. 189/2024;	-
5	Buzalka Peter r. Buzalka, Andreja Hlinku 8253/49, Ružomberok-Černová, PSČ 034 06, SR, Dátum narodenia: 28.11.1985	1/3
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie RK-5D/126/2022; Z 2974/2023; č.z. 306/2024;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 01001 Žilina, IČO: 31575951, na nehnuteľnosti: pozemok C KN parc. č. 9969/2 v spoluvlastníckom podiele 8/27;- V 3029/14; vklad povolený dňa 19.01.2015; č.z. -181/15;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 9969/1			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	22.2.2024 13:38:03	Bez autorizácie	
Údaje platné k	21.2.2024 18:00:00		



MESTO RUŽOMBEROK

MESTSKÝ ÚRAD

Tit.

Rastislav Mataj
ul. Čremošná č. 9

034 06 Ružomberok

Odd. stavebného práva

Č. j. OSP - 3393/3443/2010 - TS2 - VL

Dňa: 14.07.2010

Vec : Potvrdenie.

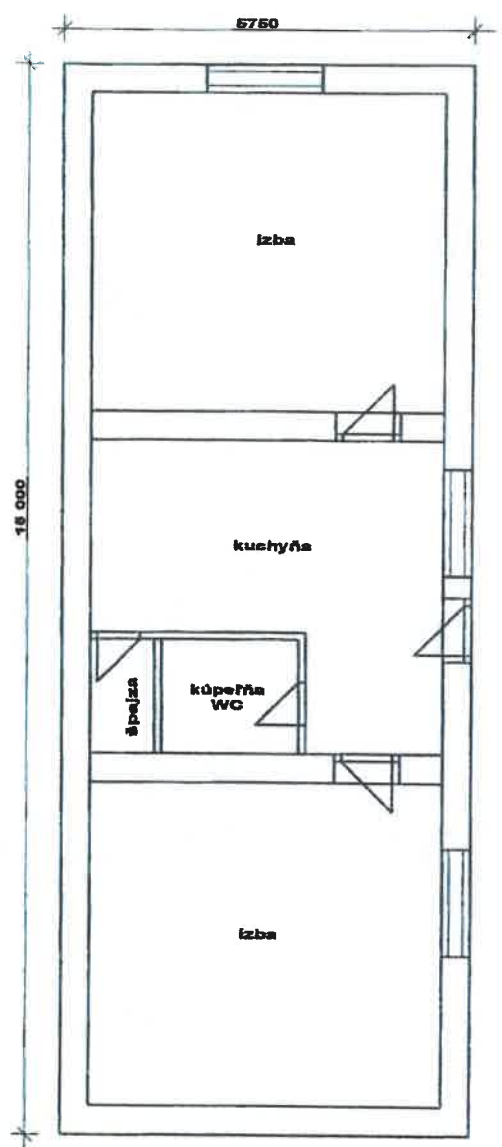
Mesto Ružomberok týmto potvrdzuje, že v evidencii o stavbách z roku 1924 sa nachádza pod poradovým číslom 18 podacím číslom 4178/924 údaj o tom že na stavbu „Prizemný obytný dom v Černovej“, bolo vydané, Kolaudačné rozhodnutie pod č. 9204/924, dňa 19.05.1924.

V súčasnosti sa jedná o objekt rodinného domu, na pozemku, parc. č. KN - 9969/1, k. ú. Ružomberok

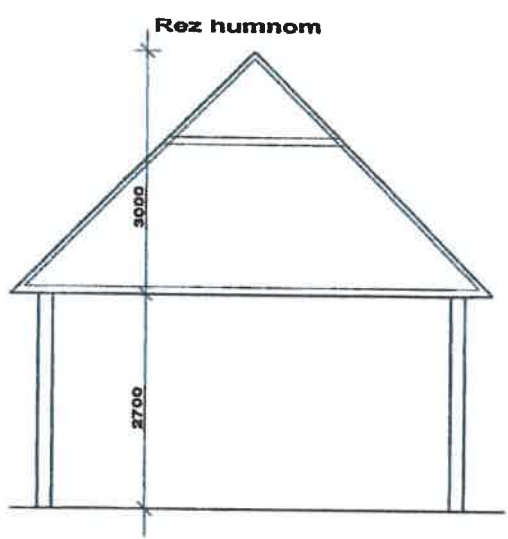
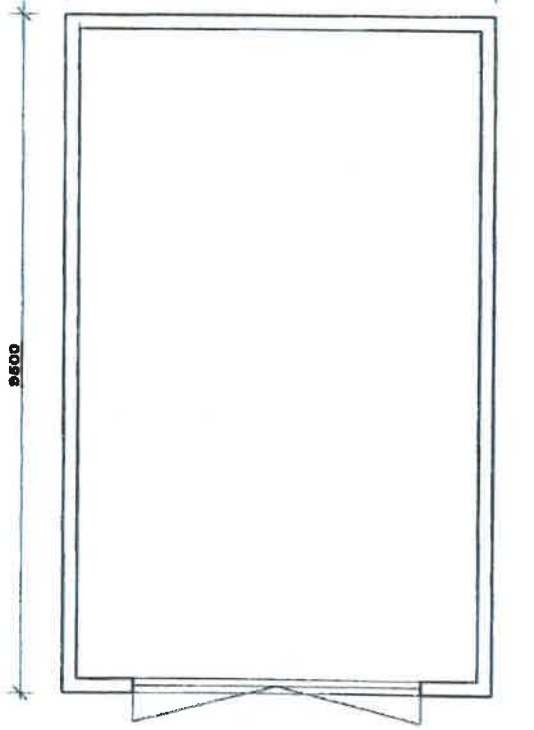
MESTO RUŽOMBEROK
MESTSKÝ ÚRAD
Oddelenie stavebného práva

Ing. Zuzana Benčová
vedúca oddelenia

Koordinaty domu
pódorys 1.N.P.



Pódorys humna
6050

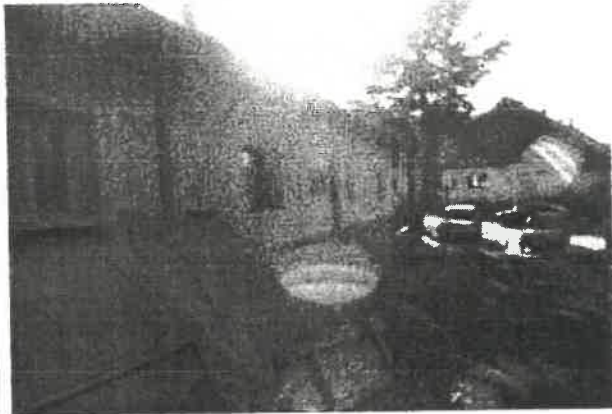


Rodinný dom súp.č.8254 ulica Andreja Hlinku Ružomberok

pohľad od ulice



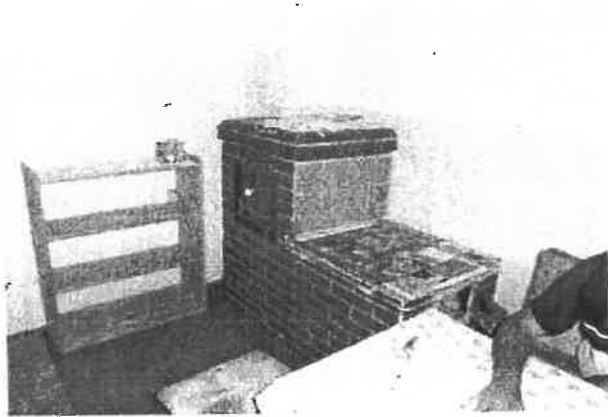
pohľad z dvora



kuchyňa



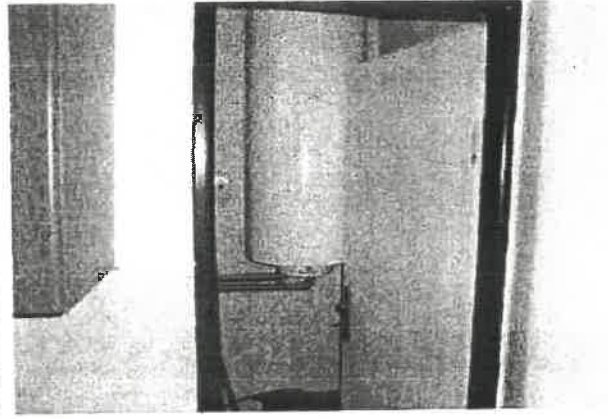
sporák v kuchyni



kúpeľňa



bojler v špajzi



pohľad na chodbu



pohľad na izbu



pohľad na ulicu Andreja Hlinku



humno na par.č.9974/1



kanalizačná šachta



vodomerná šachta



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915152.
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom : 12/2024.

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



Ing. Alena Vinčurová

