

Znalec: Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

Tel:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 261/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN, par.č.5005/1, par.č.5055/2, par.č. 5005/5
v k.ú. Ružomberok, administratívnej budovy súp.č. 1829 a skladu súp.č. 4854 v Ružomberku
na účel majetkovoprávneho vysporiadania.

Počet strán (z toho príloh): 28 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp.č. 1829, skladu súp.č. 4854 na ulici Plavisko v Ružomberku a pozemkov C KN, par.č.5005/1, par.č.5055/2, par.č. 5005/5 v k.ú. Ružomberok obec Ružomberok, okres Ružomberok

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkovoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.10.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.10.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

· Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 5003/65005/5-6 č. plánu 14419464-106/21 vyhotovil Ing. Mičuda dňa 13.10.2021

b) Podklady získané znalcom:

· Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101 k. ú. Ružomberok zo dňa 27.10.2021 vytvorený cez katastrálny portál
· Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Ružomberok zo dňa 29.10.2021 vytvorená cez katastrálny portál 2x
· Zameranie a náčrt skutočného stavu budov
· Fotodokumentácia
· Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.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 charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
· Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
· STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
· Marián Vyparína 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 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 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 2. štvrťrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 2 štvrťrok 2021

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHM) * kPD \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHM – východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4101. v k. ú. Ružomberok V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 5005/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m²

parc. č. 5005/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 351 m²

parc. č. 5005/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 856 m²

Stavby

Administratívna budova súp.č. 1829 na par.č. 5005/1

Sklad súp.č. 4854 na par.č. 5005/2

B. Vlastníci:

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

C. Ťarchy:

Sú uvedené v liste vlastníctva

Iné údaje:

Sú uvedené v liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.10.2021

Zameranie vykonané dňa 28.10.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.10.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Stavby som zamerala, náčrt je v prílohe posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky par.č. 5005/1, par.č. 5005/2, par.č. 5005/4 sú evidované v liste vlastníctva č. 4101 k.ú.

Ružomberok a sú zakreslené v katastrálnej mape. Geometrickým plánom č. 41419464-106/21 boli z týchto parciel vytvorené nové parcely 5005/1, 5005/2, 5005/5. Stav zakreslený v geometrickom pláne nie je v súčasnosti evidovaný v popisných ani geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Administratívna budova súp.č. 1829 na par.č. 5005/1

Sklad súp.č. 4854 na par.č. 5005/2

Pozemky:

parc. č. 5005/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m²

parc. č. 5005/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 351 m²

parc. č. 5005/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6549 m²

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova súp.č. 1829

POPIS STAVBY

Administratívna budova súp.č. 1829 stojí na pozemku C KN par.č. 5005/1 v k.ú. Ružomberok vedľa ulice Plavisko v Ružomberku. Stavba je murovaná s dvomi nadzemnými podlažiami. V čase obhliadky je odpojená od elektrickej energie a vodovodu. Kanalizácia je napojená na verejnú sieť. Prístup je zo dvora. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a informácie od vlastníka na 50 rokov. V čase obhliadky nie je užívaná. Odstránené sú radiátory, umývadlo, životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

V prvom nadzemnom podlaží je chodba, schodište, miestnosť vrátnika, kancelárie, chodba, kúpeľňa, WC. V druhom nadzemnom podlaží je chodba, schodište, kuchyňa, kúpeľňa, WC, kancelárie, balkón.

Konštrukčné riešenie:

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie murované. Deliace priečky sú murované. Stropy železobetónové. Strecha je rovná jednoplášťová. Krytina z asfaltových privarovaných pásov.

Klmpiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu parapety. Vnútorne omietky vápenné hladké.

Vonkajšie omietky brizolit. Keramický obklad je v kúpeľni. Schody železobetónové s povrchom guma. Dvere hladké a zasklené. Okná drevené zdvojené. Podlaha v kanceláriách a v chodbách guma, v kúpeľni keramická dlažba. Vykurovanie ústredné, radiátory oceľové sú odstránené. Zdroj vykurovania bola kotolňa v sklade.

Kúrenie je nefunkčné. Elektroinštalácia svetelná motorická. Budova je opatrená bleskozvodom. Rozvod teplej a studenej vody v pozinkovanom potrubí. Kanalizácia z a liatinového potrubia. Zdroj teplej vody je elektrický bojler. K vybaveniu patria WC, umývadlo, pisoáre, sprcha vaňa. Kuchynská linka je z materiálu na báze dreva poškodená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_z = 9,0 \cdot 10,5 \cdot 0,25$	23,63
Vrchná stavba	
$O_v = 9,0 \cdot 10,5 \cdot 6,3$	595,35
Zastrešenie	
$O_t = 9,0 \cdot 10,5 \cdot 0,15$	14,18
Obstavaný priestor stavby celkom	633,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $KK = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$9,0 \cdot 10,5$	94,5	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	2	$9,0 \cdot 10,5$	94,5	Repr. 2,8		2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(94,5 + 94,5) / 2 = 94,50 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(94,5 * 3,2 + 94,5 * 2,8) / (94,5 + 94,5) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 94,5) = 1,1740$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cpi * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,50	12,00	10,40	0	0,00	10,93
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,50	25,50	22,08	0	0,00	23,23
3	Stropy	9,00	1,50	13,50	11,70	0	0,00	12,30
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,07	0	0,00	6,38
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,73	0	0,00	1,82
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,07	0	0,00	6,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,39	0	0,00	1,46
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,33	0	0,00	4,55
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,16	95	3,95	0,22
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,20	0	0,00	5,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,60	0	0,00	2,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73	0	0,00	1,82
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	20	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,60	15	0,39	2,32
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,20	10	0,52	4,92
	Spolu	100,00		115,40	100,00		4,86	100,00

Poškodenosť stavby: 4,86 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 115,40 / 100 = 1,1540$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,01$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [Eur/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,707 * 1,1540 * 1,1740 * 1,0000 * 0,939 *$

1,01

VH = 323,5033 Eur/m³**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp.č. 1829	1971	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	323,5033 Eur/m ³ * 633,16 m ³	204 829,35
Poškodenosť	-4,86 % z 204 829,35	-9 954,71
Východisková hodnota poškodenej stavby		194 874,64
Technická hodnota	37,50 % z 194 874,64 Eur	73 077,99

2.1.2 Sklad súp.č.4854**POPIS STAVBY**

Sklad súp.č. 4854 stojí na pozemku C KN par.č. 5005/2 v k.ú. Ružomberok vedľa ulice Plavisko v Ružomberku.

Stavba je murovaná jedno podlažná pôdorysného tvaru písmena "U"

V čase obhliadky je odpojená od elektrickej energie a vodovodu. Prístup je zo dvora. Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a informácie od vlastníka na 51 rokov. V čase obhliadky nie je užívaná. Odstránené sú radiátory, poškodená je časť okien, Životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie:

V sklade sú skladovacie priestory, dielenské priestory, kotelňa

Konštrukčné riešenie:

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie murované. Deliace priečky sú murované.

Stropy železobetónové. Strecha je rovná jednoplášťová. Krytina z asfaltových privarovaných pásov.

Klmpiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky vápenné hladké.

Vonkajšie omietky vápenné hladké. Dvere hladké a plechové. Okná ocelové a zo sklobetónu. Podlaha v celom

sklade cementový poter. Vykurovanie ústredné, radiátory ocelové sú odstránené. Zdroj vykurovania bola

kotelňa. Zariadenie kotolne je odstránené. Elektroinštalácia svetelná motorická. Budova je opatrená bleskozvodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_z = (30,5 * 6,15 + 3,8 * 10,0 + 6,83 * 15,0) * 0,3$	98,41
Vrchná stavba	
$O_v = (30,5 * 6,15 + 3,8 * 10,0 + 6,83 * 15,0) * 3,0$	984,08
Zastrešenie	
$O_t = (30,5 * 6,15 + 3,8 * 10,0 + 6,83 * 15,0) * 0,15$	49,20

Obstavaný priestor stavby celkom	1 131,69
----------------------------------	----------

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(30,5*6,15+3,8*10,0+6,83*15,0)	328,03	Repr. 3,0		3

Priemerná zastavaná plocha: $(328,03) / 1 = 328,03 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(328,03 * 3) / (328,03) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 328,03) = 0,9932$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,20	15,60	15,66
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	36,16
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,01
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,01
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,01
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,01
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,51
	Spolu	100,00		99,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,60 / 100 = 0,9960$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,01$

Východisková hodnota na Mj:

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

$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 2,707 * 0,9960 * 0,9932 * 1,0000 * 0,939 *$

1,01

$VH = 173,2285 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

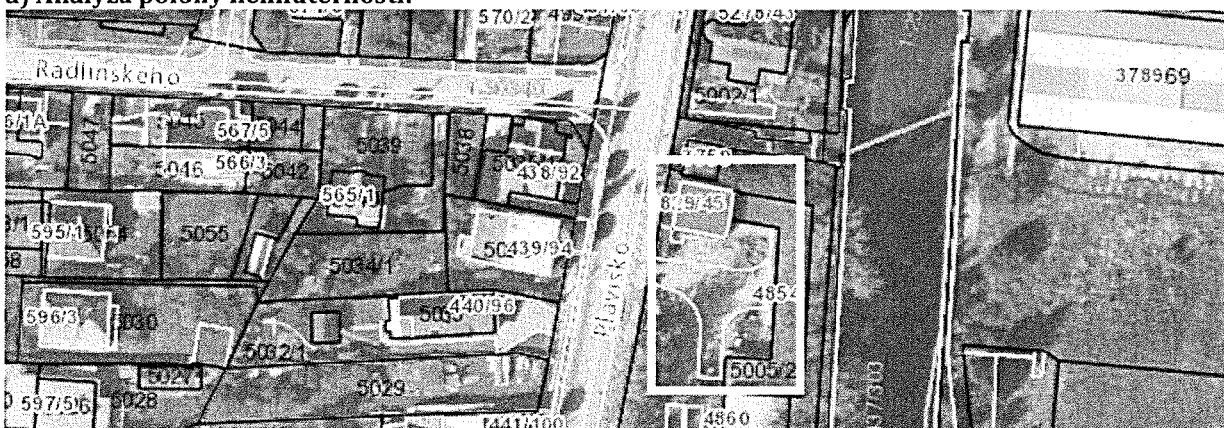
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súp.č.4854	1970	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$173,2285 \text{ Eur/m}^3 * 1131,69 \text{ m}^3$	196 040,96
Technická hodnota	36,25 % z 196 040,96 Eur	71 064,85

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Administratívna budova súp.č. 1829	194 874,64	73 077,99
Sklad súp.č.4854	196 040,96	71 064,85
Celkom:	390 915,60	144 142,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Stavby stoja v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Plavisko mimo centra. Mesto leží v západnej časti Liptovskej kotliny na sútoku Váhu a Revúcej, obklopené pohoriami Veľká Fatra, Nízke Tatry a Chočské vrchy. Ružomberok leží 27 km západne od Liptovského Mikuláša, 18 km južne od Dolného Kubína, 52 km severne od Banskej Bystrice a 62 km východne od Žiliny. Podľa internetovej stránky má 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu je cca 5 minút cesty peši. V okolí sú rodinné domy, bytové domy, predajňa potravín, V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Stavby sú prístupné zo spevnenej plochy dvora.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené stavby nie sú v čase obhliadky užívané. Administratívna budova bola využívaná na administratívne účely, sklad bol využívaný na skladovanie materiálu, paliva, časť bola využívaná ako kotolňa, časť ako dielňa časť ako garáž. Po oprave a dispozičných úpravách je možné aj iné využitie stavieb

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

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne ťarchy ani vecné bremená.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD}$$

$V\dot{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PD}	Váha V_i	Výsledok $k_{PD} * V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,450	8	3,60

	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
4	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
5	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	Typ nehnuteľnosti				
6	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
7	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
8	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
	Konfigurácia terénu				
10	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
13	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
14	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
16	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
	Názor znalca				
19	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	124,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 124,7 / 180$	0,693
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 144\,142,84 \text{ Eur} * 0,693$	99 890,99 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}}$$

M - výmera pozemku v m²

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}$$

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{d}} * k_{\text{f}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}} * k_{\text{r}}$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

3.2.1.1 GP 106/21

POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Ružomberok vedľa ulice Plavisko. Mesto má podľa internetovej stránky 28 145 obyvateľov a je sídlom okresu. Sú tu úrady, školy, obchodná vybavenosť, služby, športové a kultúrne zariadenia. Na par.č.5005/1 stojí administratívna budova súp.č. 1829, na par.č. 5005/2 stojí sklad súp.č. 4854 na par.č. 5005/5 je dvor pri uvedených budovách. Dostupnosť do centra mesta je cca 5 minút cesty autom, k zastávke autobusu je cca 3 minúty cesty peši. V okolí sú rodinné domy, bytové domy. Z hľadiska polohy v meste ide o obytnú. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5005/1	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
5005/2	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	351,00
5005/5	zastavaná plocha a nádvorie	856,00	1/1	856,00
Spolu výmera				1 302,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. -, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu,	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (	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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s o zvýšeným záujmom o kúpu,	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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,0700$	50,50 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 5005/1	$95,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 797,50
parcels č. 5005/2	$351,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	17 725,50
parcels č. 5005/5	$856,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	43 228,00
Spolu		65 751,00

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Administratívna budova súp.č. 1829	50 643,05
Sklad súp.č.4854	49 247,94
Spolu stavby	99 890,99
Pozemky	
GP 106/21 - parc. č. 5005/1 (95 m ²)	4 797,50
GP 106/21 - parc. č. 5005/2 (351 m ²)	17 725,50
GP 106/21 - parc. č. 5005/5 (856 m ²)	43 228,00
Spolu pozemky (1 302,00 m²)	65 751,00
Všeobecná hodnota celkom	165 641,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	166 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatšesťtisíc Eur	

V Dolnom Kubíne , dňa 31.10.2021

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 4101
2. List vlastníctva č. 22380
3. Kópia z katastrálnej mapy 2x
4. Geometrický plán č. 106/21
5. Nákres budov
6. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: RUŽOMBEROK

Dátum vyhotovenia 27.10.2021

Katastrálne územie: Ružomberok

Čas vyhotovenia: 08:26:03

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4101

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1	1562	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 201, 203
3	3403	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 201, 203
15	3629	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 203
16	2250	ostatná plocha	31	1		109, 201, 203
17/ 1	6578	ostatná plocha	29	1		, 203
18	423	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
33/ 1	1165	ostatná plocha	29	1		, 203
33/ 2	162	ostatná plocha	29	1		, 203
34	596	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 203
46	393	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 203
47	157	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 203
49	319	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 203
50	1046	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
51	1090	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 203
52	4428	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 203
122	114	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
123	71	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
124	160	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 203
126/ 1	443	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
126/ 2	55	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 203
129/ 7	208	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
131/ 1	83	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		, 203
147	345	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
148/ 2	124	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
148/ 3	20	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 2	44	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 3	318	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 5	75	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 6	33	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 7	2	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
149/ 8	157	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
153	35	ostatná plocha	37	1		, 203
155/ 4	136	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
157/ 2	82	ostatná plocha	37	1		
157/ 3	93	ostatná plocha	37	1		
158	1020	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
162	2474	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
163	2690	ostatná plocha	37	1		
164	177	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
167	262	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
169/ 1	227	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
206/ 2	155	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
226/ 1	195	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
235/ 1	410	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
235/ 2	1759	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
235/ 4	29	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
235/ 8	24	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
4514/ 2	3294	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	
4534	27	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4534 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 12578.					
4551/ 4	12	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	
4575	295	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4575 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 14365.					
4578/ 1	1419	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4675	319	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4675 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5179.					
4678/ 1	167	ostatná plocha	37	1	
4678/ 2	1271	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4679/ 3	358	ostatná plocha	29	1	
4687/ 1	325	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4909	36	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4915	238	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4916	109	ostatná plocha	99	1	
4917	131	ostatná plocha	29	1	
4918	136	ostatná plocha	99	1	
4920	224	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4921	224	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4922	128	ostatná plocha	99	1	
4923	225	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4924	108	ostatná plocha	99	1	
4925	149	ostatná plocha	29	1	
4926	380	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	
4927	275	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4928	201	ostatná plocha	99	1	
4929	263	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4930	225	ostatná plocha	99	1	
4931	261	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4932	224	ostatná plocha	99	1	
4933	295	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4934	262	ostatná plocha	99	1	
4935/ 1	5531	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
4936/ 3	24	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
4996/ 2	912	zastavaná plocha a nádvorie	19	1	
5001/ 2	35	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
5002/ 3	19	ostatná plocha	37	1	
5002/ 5	68	ostatná plocha	37	1	
5004	48	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5004 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 15655.					
5005/ 1	95	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
5005/ 2	351	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
5005/ 3	572	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
5005/ 4	6549	zastavaná plocha a nádvorie	25	1	
5081	808	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	
5082	1192	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
5083	44	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
5086/ 1	8791	ostatná plocha	29	1	
5086/ 2	701	ostatná plocha	29	1	
5086/ 3	23	ostatná plocha	29	1	
5102/ 1	3087	ostatná plocha	29	1	
5102/ 2	240	ostatná plocha	29	1	
5102/ 3	10	ostatná plocha	29	1	
5119/ 1	1698	zastavaná plocha a nádvorie	19	1	
5119/ 2	196	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
5119/ 3	15	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
5136	155	zastavaná plocha a nádvorie	19	1	
5138	374	ostatná plocha	37	1	
5139/ 1	384	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
5139/ 2	110	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
5139/ 3	8	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1486 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1509	5083	18	Trafostanica		1
1580	2146/ 4	11	Materská škola, Š. Moyzesa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1580 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17033.					
1580	2146/ 5	11	Materská škola, Š. Moyzesa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1580 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17033.					
1580	2146/ 6	11	Materská škola, Š. Moyzesa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1580 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17033.					
1623	1760	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1623 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6193.					
1653	7581	11	Materská škola		1
1829	5005/ 1 ✓	15	Administrat.budova		1
1951	5082	11	Telocvičňa		1
1991	6757/ 1	11	Materská škola Bystrická cesta		1
2131	4935/ 1	20	Zimný štadión		1
2220	6022/ 1	3	Most		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2220 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
2220	6022/ 2	3	Most		1
2220	6022/ 3	3	Most		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2220 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17044.					
2221	8590	6	Most		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2221 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
3214	14670/ 1	19	Rekreačná chata		1
3230	14412	18	Čerpacia stanica		1
3523	14176/ 2	18	Výmenička Kľačno II		1
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2980/2021					
4854	5005/ 2 ✓	20	Sklad		1
4860	5005/ 3	20	Skleník		1
4921	893	7	Garáž		1
4922	894	7	Garáž		1
4923	895	7	Garáž		1
4924	896	7	Garáž		1
5028	239/ 1	11	Materská škola		1
5410	388	20	Zberný dvor odpadov		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5410 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 12569.					
5465	1033/ 2	14	Dom služieb		1
5630	15294/ 4	20	Zhod.biologicky rozložiteľného odpadu RK		1
6013	16545	10	rodinný dom		1
6026	16893	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 6026 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
6027	16892	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 6027 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
6407	16629/ 2	11	Základná škola		1
6408	16630	11	Telocvičňa		1
7191	9093/ 1	20	Prevádzková budova		1
7209	9162	11	materská škola		1
7213	9095/ 2	11	Materská škola		1
7537	8219	20	Šatňa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7537 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
7950	15847	19	rekreačná chata		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7950 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 12854.					
8069	14190	19	Šport.zariadenie		1
8096	12227	11	Materská škola		1
8108	13849	11	Kultúrne stredisko		1
8313	10133	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 8313 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
8421	10412	18	Požiarna zbrojnica		1
9040	16141	10	Rodinný dom		1
9048	16219	18	Požiarna zbrojnica		1

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
9065	16019	20	Sýpka	201	1
9081	16222	10	Dobový rodinný dom-inf.centrum Vlkolinec		1
	14448/ 20	23	Multifunk. hokej. ihrisko v Čutk. doline		1
	14681	18	STAVBA EV.č.71		1

Legenda:

Druh stavby:

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom
- 20 - Iná budova
- 18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energii, čerpadla a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)
- 14 - Budova obchodu a služieb
- 15 - Administratívna budova
- 6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)
- 9 - Bytový dom
- 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 23 - Inžinierska stavba
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 19 - Budova pre šport a na rekreačné účely
- 3 - Budova železníc a dráh

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinky 1, Ružomberok, PSČ 03401, SR

1 / 1

IČO : 315737

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2958/2021

Poznámka	Poznamenáva sa, že Okresný súd v Ružomberku pod č. 3C/11/2009-344 rozhodol: súd určuje, že do dedičstva po neb. Alžbete Zubajovej, rod. Tholtovej, nar. 08.06.1898, zomrela 01.03.1978 naposledy bytom v Žiline, Hliny č. 109, patria nehnuteľnosti, a to pozemky CKN vytvorené GP č. 3c-11/2009, ktorý je súčasťou znaleckého posudku č.41/2010, parc.č. 15315/3, 15315/4, 15318/6, 15335/3 v celosti ; - Z 2143/12; pvz 65/13
Poznámka	Poznamenáva sa, že Okresný súd v Ružomberku pod č. 3C/11/2009-344 rozhodol: súd určuje, že do dedičstva po neb. Alžbete Zubajovej, rod. Tholtovej, nar. 08.06.1898, zomrela 01.03.1978 naposledy bytom v Žiline, Hliny č. 109, patria nehnuteľnosti, a to pozemky CKN vytvorené GP č. 3c-11/2009, ktorý je súčasťou znaleckého posudku č.41/2010, parc.č. 15315/3, 15315/4, 15318/6, 15335/3 v celosti ; - Z 2143/12 - pvz 58/13;
Poznámka	Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. PÚ-2017/010081/13V-PJPÚ; P-474/2019 (C 7647/1, C 7647/2)
Poznámka	Poznamenáva sa pozastavenie zápisov v obvodu projektu pozemkových úprav podľa § 14 ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb o pozemkových úpravách k dátumu 01.11.2021. Verejné listiny a iné listiny, ktoré nadobudnú právoplatnosť po tomto termíne pozastavenia zápisov do katastra orgán katastra ako nezapisateľné vráti tomu, kto ich vyhotovil podľa § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. (C 7647/1, C 7647/2)
Titul nadobudnutia	ZAPIS VLAST.PRAVA K POZEMKOM PKN.VL.6264 - Z 843/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS VLAST.PRAVA K POZEMKOM PKN.VL.44.6264, ROZHOD.O ODSTRANENÍ STAVIEB C.J.UR 1122/21.01/96 BA - Z 914/97;-450/97);
Titul nadobudnutia	OSVEDCENIE N 56/97 - Z 954/97;
Titul nadobudnutia	OSVEDCENIE N 404/96; Vn. 76/97; Z 583/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS VLASTNÍCKEHO PRAVA OBYTNÝCH BUDOV Z 412/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS OBYTNÝCH DOMOV Z 412/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS BUDOVY ROZH. Vn. 224/97; Z 479/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS BUDOV ROZH. Vn. 622, 623, 624, 625/97; Z 1043/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS BUDOVY ROZH. Vn.627/97; Z 1052/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS STAVBY ROZH. Vn. 626/97; Z 1053/97;
Titul nadobudnutia	OSVEDCENIE N 90/97;Z 995/97;
Titul nadobudnutia	ZAPIS BUDOVY ROZHODNUTIE Vn. 685/97; Z 1250/97;

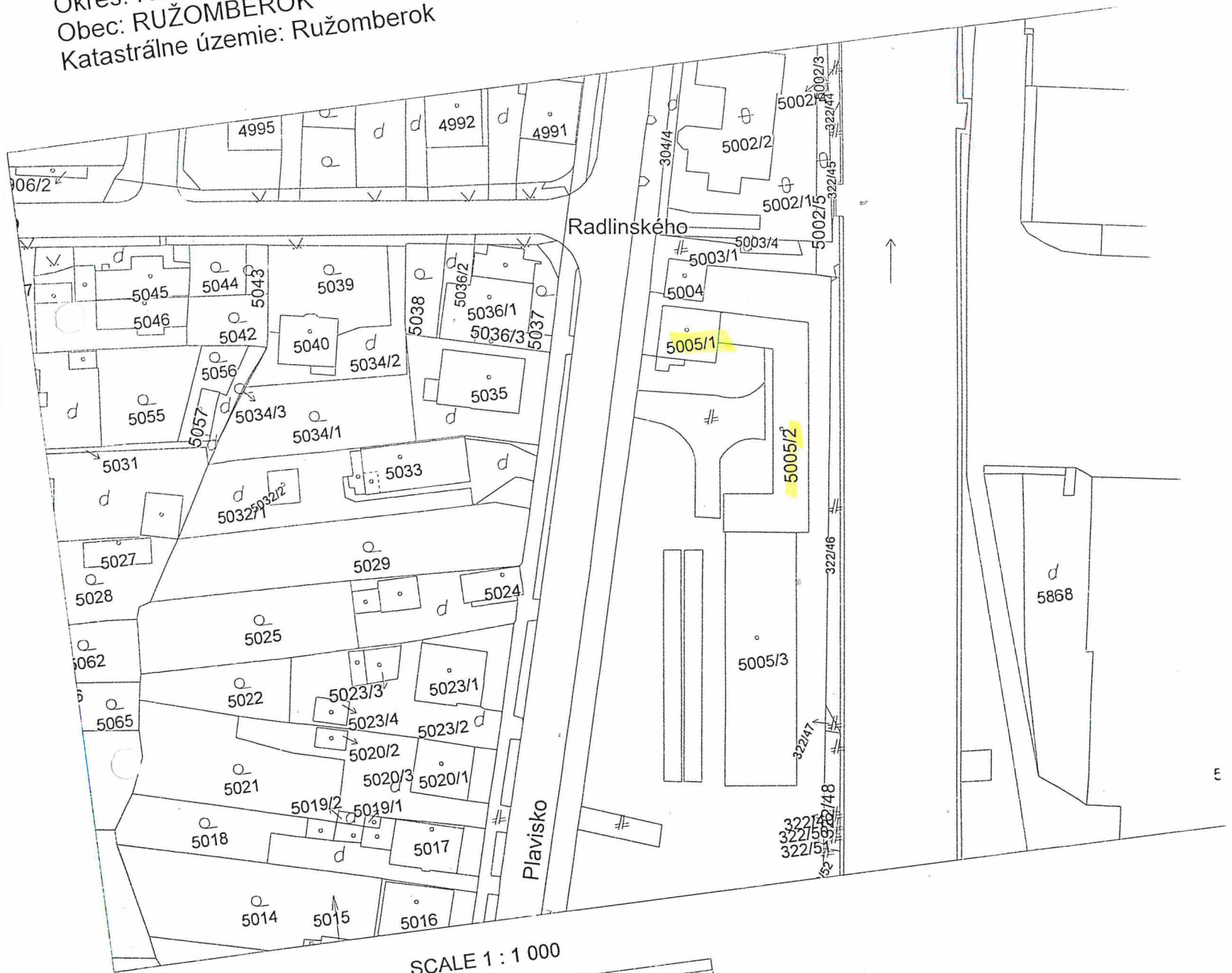
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

28. októbra 2021 18:18

Okres: Ružomberok
Obec: RUŽOMBEROK
Katastrálne územie: Ružomberok



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS

Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ  Ing. Martin Mičuda geodet a kartograf Malé Tatry 27/3 034 05 Ružomberok Slovakia IČO: 41 419 464 Tel.: 0908 919 129		Kraj <i>Žilinský</i>		Okres <i>Ružomberok</i>		Obec <i>Ružomberok</i>	
		Kat. územie <i>Ružomberok</i>		Číslo plánu <i>41419464-106/21</i>		Mapový list č. <i>Ružomberok 1-5/43</i>	
		GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č.5003/6,5005/5-6</i>					
Vyhotožil		Autorizačne overil				Úradne overil	
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:		
<i>13.10.2021</i>	<i>Ing. Martin Mičuda</i>	<i>18.10.2021</i>	<i>Ing. Zuzana Štefundová</i>				
Nové hranice boli v prírode označené <i>kolíkom, farbou</i>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>6726</i>		Pečiatka a podpis				Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							

VÝKAZ VÝMER

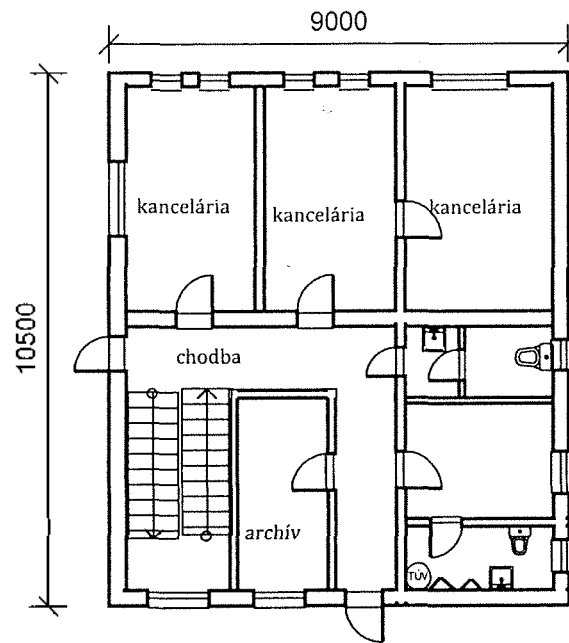
str. 1

Doterajší stav					Zmeny						Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
LV	KN-E	KN-C										ha	m ²		
Stav právny															
17033	1-1876/301			260	orná p.	1	5003/6	16			(1-1876/301		242	orná p.)	Doterajší
						2	5005/6	2							
4101		5005/4		6549	zast.pl.	3	5003/6				5005/4		5556	zast.pl.	Doterajší
						4	5005/4	5556					25		
						5	5005/5	856							
						6	5005/6	136							
						4			5005/4	5556					
						3			1-1876/301	16					
						3			5005/4	1	5003/6		99	zast.pl.	Mesto Ružomberok
						5			5005/4	856	5005/5		856	zast.pl.	Mesto Ružomberok
						2			1-1876/301	2					
						6			5005/4	136	5005/6		136	zast.pl.	Mesto Ružomberok
Spolu:				6809				6567		6567			6809		
Stav podľa registra C KN															
		304/2		8126	zast.pl.						304/2		8127	zast.pl.	Doterajší
		5003/1		129	zast.pl.						5003/1		110	zast.pl.	Doterajší
											5003/6		99	zast.pl.	ako v stave právnom
4101		5005/4		6549	zast.pl.						5005/4		5556	zast.pl.	Doterajší
													25		
											5005/5		856	zast.pl.	ako v stave právnom
													25		
											5005/6		136	zast.pl.	ako v stave právnom
													25		
Spolu:				2	4804							2	4804		
Legenda: kód spôsobu využívania															
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, tesná cesta, poľná cesta, ...															
25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť															
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku															

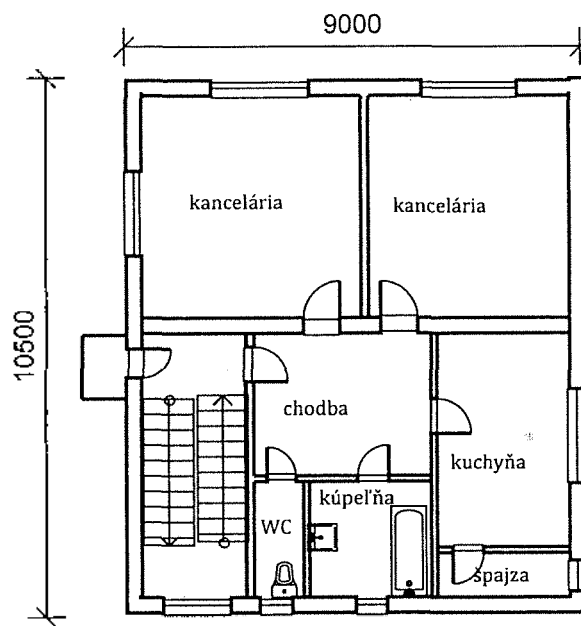


5770/2

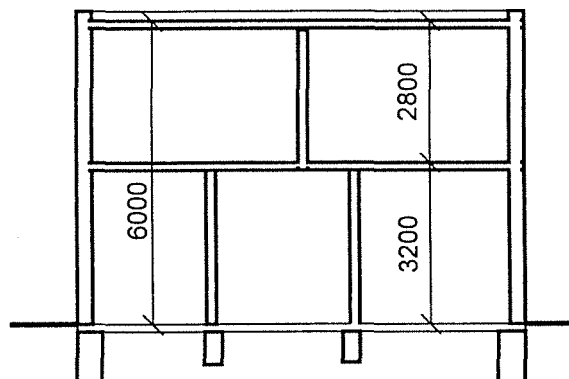
Administratívna budova súp.č.1820



1. nadzemné podlažie

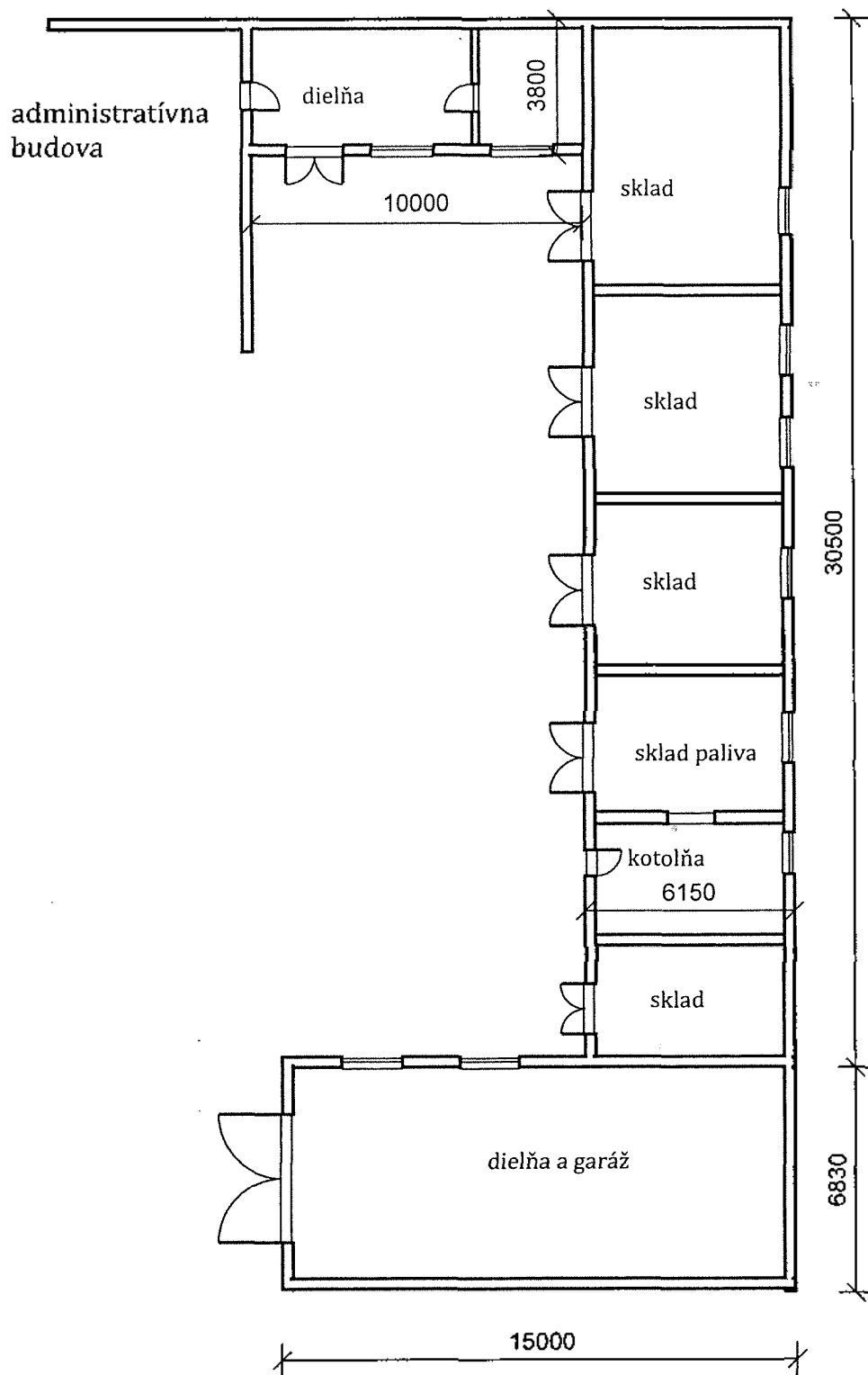


2. nadzemné podlažie



REZ

Sklad súp.č. 4854



Administratívna budova súp.č. 1829



Sklad súp.č. 4854

