

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 25.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.21, vchod 57, v obytnom dome č.súp.1944 na parc.č. 4533, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 617/30851 na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku parc.č. 4533, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m².

Počet strán /z toho príloh/: 25 /z toho 13 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.21, vchod 57, v obytnom dome č.súp.1944 na parc.č. 4533, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 617/30851 na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku parc.č. 4533, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

24.05.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 15.06.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.04.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2729, k.ú. Ružomberok - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.05.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ružomberok - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.05.2022.
- Schematický pôdorys bytu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 12206, k.ú. Ružomberok

A: Majetková podstata:

Stavby

obytný dom č.súp. 1944 na parc.č. 4533

B. Vlastníci:

Byt

vchod 57, 4.poschodie, byt č.21

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 617/30851

- Ing.arch.Peter Kulašík a Gabriela Kulašíková rod. Piterková. I.Houdeka 1944/57, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, dát.nar. 16.07.1956 a 04.06.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo a záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 22573, k.ú. Ružomberok

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4533, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m²

B. Vlastníci:

- Ing.arch.Peter Kulašík a Gabriela Kulašíková rod. Piterková. I.Houdeka 1944/57, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, dát.nar. 16.07.1956 a 04.06.1969, v spoluvlastníckom podiele 617/30851

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 24.05.2022 za účasti spoluvlastníkov bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 61,70 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytň dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 12206 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Ružomberok pre k.ú. Ružomberok, ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemok pod domom je zapísaný na LV č.22573.

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

- byt č.21, vchod 57, v obytnom dome č.súp. 1944 na parc.č. 4533 včítane podielu 617/30851 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 617/30851 k pozemku parc.č. 4533, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 21 v obytnom dome č.súp. 1944

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom panelovom bytovom dome, ktorý má 12 nadzemných podlaží, podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený v roku 1983, dom je zrekonštruovaný, obvodové steny sú dodatočne zateplené, v dome je 57 bytov.

Hodnotený byt č.21 je na štvrtom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvoria chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a sklad mimo bytu na tom istom podlaží domu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna je 61,70 m². Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, bytové jadro je montované umakartové, v kúpeľni je vaňa a keramické otočné umývadlo s jednou spoločnou batériou, samostatné WC je bez umývadla, v kuchyni je linka na báze dreva so smaltovaným drezom, pákovou batériou a plynový sporák. Okná sú plastové, dvere drevené otváracie, povrchové úpravy stien a stropov tvoria tapety, podlahy sú povlakové lepené z PVC. Byt má ústredné vykurovanie z centrálného zdroja, radiátory sú oceľové panelové.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 617/30851. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovňa, kočíkareň, výťahy, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1983, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu vzhľadom na jeho stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
61,70	61,70
Vypočítaná podlahová plocha	61,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 3

Výpočet 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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	22,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,78
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,60
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,95	1,90	1,80
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,40
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,78
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36
	Spolu	100,00		105,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 105,75 / 100 = 1,0575 \\
 V_H &= RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2] \\
 V_H &= 325,30 €/m^2 * 3,043 * 1,037 * 1,0575 * 1,00 \\
 V_H &= 1\,085,54 €/m^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 21 v obytnom dome č.súp. 1944	1983	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,085,54 \text{ €/m}^2 \cdot 61,7\text{m}^2$	66 977,82
Technická hodnota	61,00% z 66 977,82 €	40 856,47

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

Hodnotený byt sa nachádza v okrajovej obytnej zóne okresného mesta Ružomberok, na ulici I.Houdeka č.57, t.j. na bežnom mestskom sídlisku v južnej časti mesta. Byt sa nachádza v bodovom panelovom bytovom dome na jeho štvrtom poschodí, v blízkom okolí sú stavby ďalších bytových domov, radové garáže, v širšom okolí aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primerané okrajovej časti okresného mesta. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt v súčasnom období vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 1,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva. Na liste vlastníctva č.12206 je na byt zapísané záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., hodnotený pozemok je bez tiarch.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,800	10	28,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,140	7	0,98
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,800	7	19,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,770	6	4,62
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,140	4	0,56
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	264,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 264,88 / 145	1,827
Všeobecná hodnota	VŠHB = TH * k _{PD} = 40 856,47 € * 1,827	74 644,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4533	zastavaná plocha a nádvorie	415,00	1/1	617/30851	8,30

Obec:

Ružomberok

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9926$	39,77 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 617/30851 * 16$ 504,55 €	330,08 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4533	$415,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 617/30851$	330,08
Spolu		330,08

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.21, vchod 57, v obytnom dome č.súp.1944 na parc.č. 4533, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 617/30851 na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku parc.č. 4533, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 21 v obytnom dome č.súp. 1944	803.3	61,70

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	4533	8,30

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely exekučného konania.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 21 v obytnom dome č.súp. 1944	1/1	74 644,77
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 4533 (8,3 m ²)	1/1 z 617/30851	330,08
Všeobecná hodnota celkom		74 974,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		75 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisíc Eur		

V Banskej Bystrici dňa 15.06.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Schematický pôdorys bytu
- 4.6 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5091022)

Zadávatel: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV :	Okres :	Okresný úrad, katastrálny odbor :	
	Obec :		
	Katastrálne územie :		
12206	Ružomberok	Ružomberok	
	Ružomberok		
	Ružomberok		
Byt :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa) :	s.č. stavby :	Postavený na parc. č.	Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
byt č. 21, vchod: 57, 4.p., Ulica I. Houdeka	1944	4533	617/30851
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba s. č. 1944 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 22573			
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Tomáš Fiolek, Mudroňova 43, 036 01 Martin, IČO: 45 329 711 – správca konkurznej podstaty úpadcu: Gabriela Kulašíková „v konkurze“, bytom I. Houdeka 1944/57, 034 01 Ružomberok.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnuť do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 30.5.2022

V Žiline, dňa 25.04.2022

⑦
⑦

LICITOR
INTELLECTUAL PROPERTY
LICITOR

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36421561 DIČ: 2021857310
Silvia Rosošňová
IČO: 36421561 Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
správca dražieb DIČ: 2021857310
LICITOR group, a.s.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 21.5.2022
Čas vyhotovenia : 11:54:08
Údaje platné k : 20.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12206
ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1944	4533	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4533 pod stavbou s.č. 1944 je evidovaný na liste vlastníctva č. 22573.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
57	4	21	617/30851

Súpisné číslo 1944		Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
13	Kulašík Peter r. Kulašík, Ing.arch. a Gabriela Kulašíková r. Piterková, I.Houdeka 1944/57, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, Dátum narodenia: 16.07.1956, Dátum narodenia: 04.06.1969, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Zmluva o prevode vlastníctva bytu;-V 1650/01;		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 13	Byt 4/21; vchod 57; Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov za neplnenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby, opráv a platby za poskytované služby. - V 1650/01;
Vlastník poradové číslo 13	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava (IČO 00 686 930) na byt č. 21, č. vchodu 57, 4.p., v obytnom dome s.č. 1944 na pozemku C KN parc.č. 4533 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 617/30851 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu; - V 2952/2012; Vklad povolený dňa 31.12.2012; pvz 1/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 21.5.2022
Čas vyhotovenia : 11:52:48
Údaje platné k : 20.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 22573
ČIASTOČNÝ

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
4533	415	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1944 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4533 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12206.							
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 OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluovlastnícky podiel
----------------	---	-------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
55	Kulašík Peter r. Kulašík, Ing.arch. a Gabriela Kulašíková r. Piterková, I.Houdeka 1944/57, Ružomberok, PSČ 034 01, SR, Dátum narodenia: 16.07.1956, Dátum narodenia: 04.06.1969, BSM	617/30851
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva - V 3177/2019; Vklad povolený dňa 17.12.2019; č.z. 5597/19;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

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

ČASŤ C: TARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

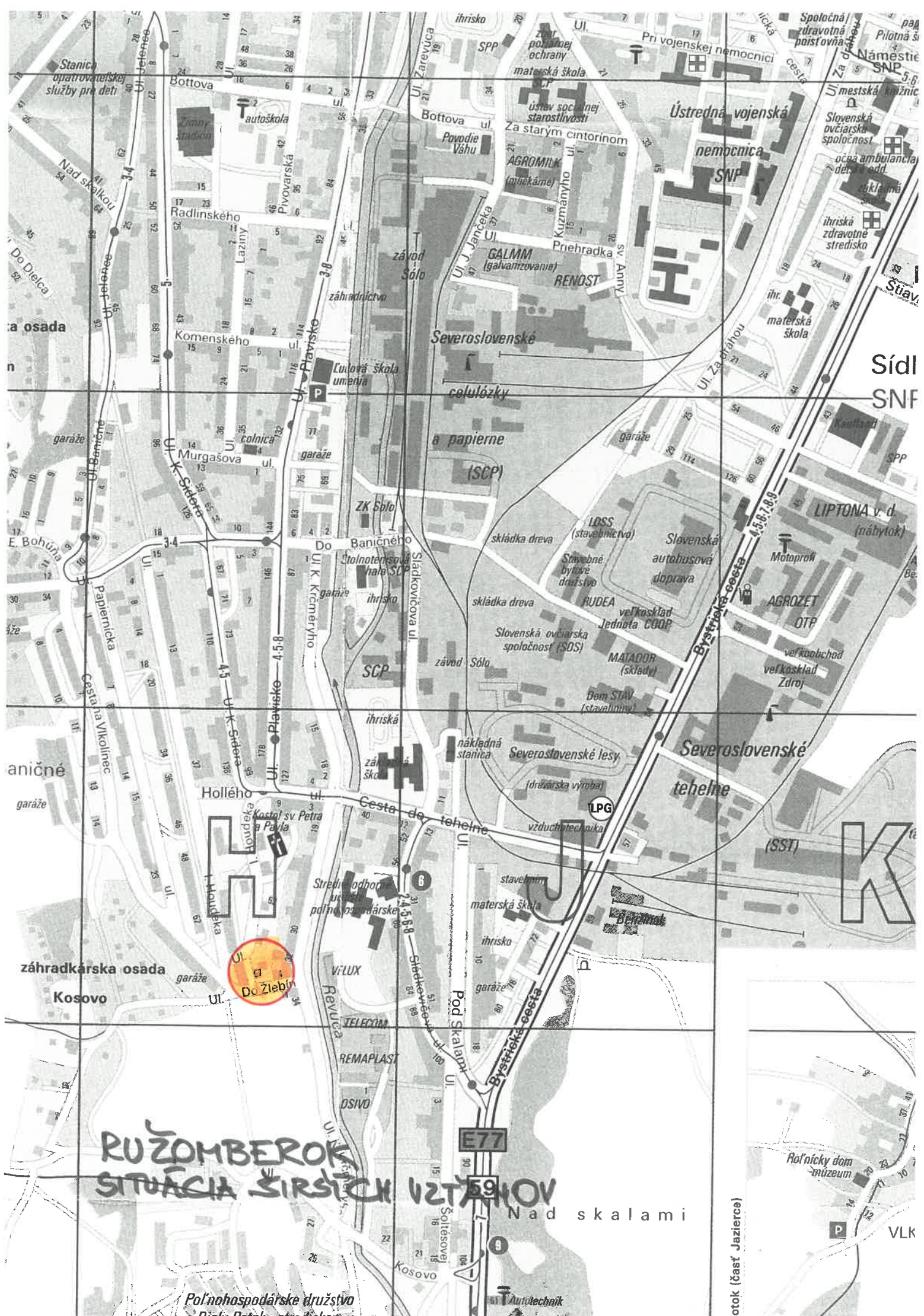


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Ružomberok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4533 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 21.5.2022 11:49:11		Bez autorizácie	
Údaje platné k 20.5.2022 18:00:00			

Export

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok





RUŽOMBEROK SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

Nad skalami

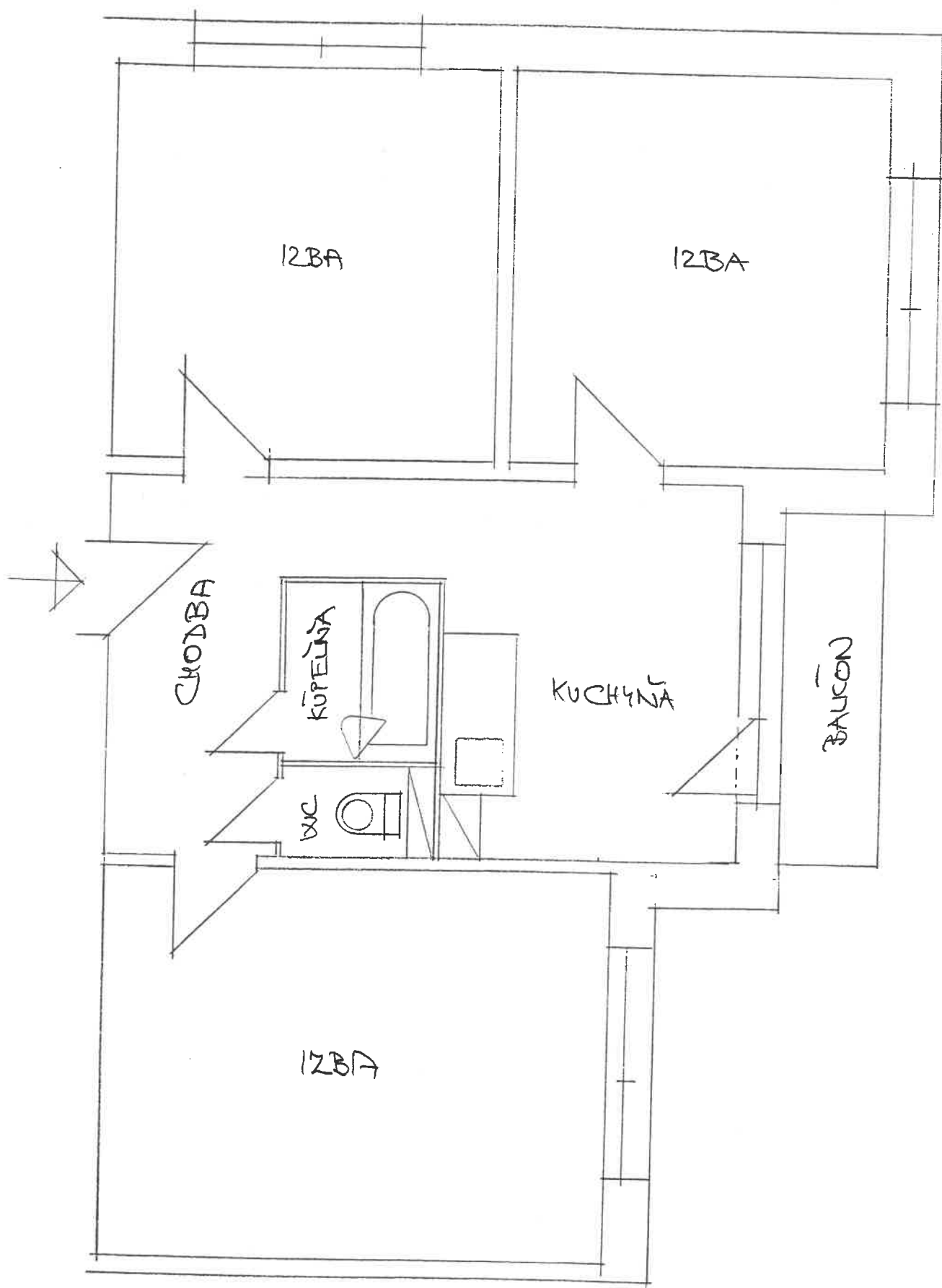
Pol'nohospodárske družstvo
Diel. Družstvo

otok (časť Jazierce)

VLK

Бит 21
Подопись

M 1:50



ПП БИТУ С ПРИСЛУЖЕНСТВОМ = 61,70 м²
ГОД ПОСТAVЕНИЯ ДОМУ: 1983





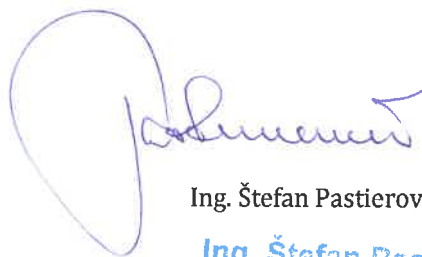


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 50/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica