

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 17.05.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 5, v obytnom dome č.súp.1507 na parc.č. 1040/1, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 385/8725 na spoločných častiach a zariadeniach domu, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Počet strán /z toho príloh/: 25 /z toho 14 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 5, v obytnom dome č.súp.1507 na parc.č. 1040/1, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 385/8725 na spoločných častiach a zariadeniach domu, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/: 07.07.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.07.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.05.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12432, 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.
- Potvrdenie č.5/2022 o veku bytového domu vydané spoločnosťou ByPo, spol. s r.o. Ružomberok zo dňa 26.05.2022 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie 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 diferenciacie

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 diferenciacie. 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 diferenciacie, 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. 12432, k.ú. Ružomberok

A: Majetková podstata:

Stavby

obytný dom č.súp. 1507 na parc.č. 1040/1

B. Vlastníci:

Byt

vchod 5, prízemie, byt č.1

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 385/8725

Vladimír Lauček rod. Lauček, 027 54, Oravská Poruba, č.239, SR, dát.nar. 17.06.1981, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie a zakreslenie bytu, fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 07.07.2022 bez účasti vlastníka bytu. byt je v súčasnom období neobývaný, znalcovi bol na vykonanie zamerania bytu zapožičaný kľúč od bytu. Pivnica patriaca k bytu pri obhliadke nebola identifikovaná.

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 je 38,50 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytný dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 12432 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Ružomberok pre k.ú. Ružomberok, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- byt č.1, vchod 5, v obytnom dome č.súp. 1507 na parc.č. 1040/1 včítane podielu 385/8725 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

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. 1 v obytnom dome č.súp. 1507

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom obytnom dome č.súp. 1507 na parc.č. 1040/1 v k.ú. Ružomberok, podľa zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1938. Dom má murované zvislé konštrukcie, železobetónové monolitické stropy, v časti sedlovú, v časti plochú strechu, škridlovú krytinu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, brizolitové vonkajšie omietky, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu, má 1+3 podlažia, jeden vchod, v dome je 7 bytov.

Hodnotený byt č.1 sa nachádza na zníženom prízemí, podlaha bytu je pod úrovňou vonkajšieho terénu, dispozične pozostáva z chodby, kuchyne, jednej obytnej miestnosti, kúpeľne s WC a pivnice.

Byt je v štandardnom vyhotovení, bytové jadro je murované, v kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, WC, prietokový plynový ohrievač teplej vody, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien. V kuchyni je krátká linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom, digestorom, za linkou sú keramické obklady. Okná sú plastové, na oknách sú oceľové mreže, dvere drevené dyhované, povrchové úpravy stien a stropov tvoria vápenné hladké omietky, podlahy sú prevažne povlakové z PVC, v kúpeľni keramické dlažby. Byt je vykurovaný lokálnou plynovou pecou GAMAT umiestnenou v izbe. Byt má čiastočne zavlhnuté zvislé steny, tento stav je spôsobený pravdepodobne umiestnením bytu v prízemí pod úrovňou okolitého terénu a nevyhovujúcou hydroizoláciou.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 385/8725. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické 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 1938, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu vzhľadom na jeho vek, zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu na 130 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
38,50	38,50
Zistená podlahová plocha	38,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 1

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	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,28
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,50
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,23
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,61
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,10 / 100 = 1,041$$

$$V_H = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,043 * 0,939 * 1,0410 * 1,00$$

$$V_H = 967,61 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 1507	1938	84	46	130	64,62	35,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$967,61 \text{ €/m}^2 * 38,5\text{m}^2$	37 252,99
Technická hodnota	35,38% z 37 252,99 €	13 180,11

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

Hodnotený byt sa nachádza v centrálnej zóne okresného mesta Ružomberok, v obytnom dome na ulici K.Medveckého 5, hodnotená lokalita leží v centre mesta, je s občianskou vybavenosťou a službami zodpovedajúcimi polohe v centre okresného mesta, v blízkom okolí sú najmä ďalšie rodinné a bytové domy, ale aj administratívne a obchodné objekty. 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 vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v centre okresného mesta a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha rodinného 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 diferenciacie vo výške 2,10.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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 diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,155
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,100 - 1,890)	0,210

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,200	10	42,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavnej ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	6,300	30	189,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,200	7	29,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,300	5	31,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,155	6	6,93
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,155	10	11,55
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,300	8	50,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,100	6	12,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	4,200	7	29,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,210	4	0,84
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,200	5	21,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	2,100	20	42,00
	Spolu			145	550,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 550,62 / 145$	3,797
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 13\,180,11 \text{ €} * 3,797$	50 044,88 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 5, v obytnom dome č.súp.1507 na parc.č. 1040/1, k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane spoluvlastníckeho podielu 385/8725 na spoločných častiach a zariadeniach domu, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 1507	803.4	38,50

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 diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 1507	50 044,88
Všeobecná hodnota celkom	50 044,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	50 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 11.07.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematický pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5091422)

Zadávateľ: 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 :		
12432	Ružomberok	Ružomberok	
	Ružomberok		
	Ružomberok		
Byt :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, ulica) :	s.č. stavby :	Postavený na parc. č.	Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
byt č. 1, vchod: 5, na prízemí, na ul. K. Medveckého	1507	1040/1	385/8725
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1040/1 pod stavbou s.č. 1507 je evidovaný na LV č. 4101			
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: UDr. Marian Ďurana, PhD., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina – správca úpadcu: Vladimír Lauček, nar. 17.06.1981, trvale bytom K. Medveckého 1507/5, 034 01 Ružomberok.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia 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 striepiť 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 nahliadnutie 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 30.05.2022

V Žiline, dňa 17.05.2022



LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36423561 DIČ: 2021857310

Silvia Rosoňová
správca dražieb
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 : 12:02:55
 Údaje platné k : 20.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12432
 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
1507	1040/1	9	Obytný dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1040/1 pod stavbou s.č. 1507 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4101.

Iné údaje:
 Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
5		1	385/8725

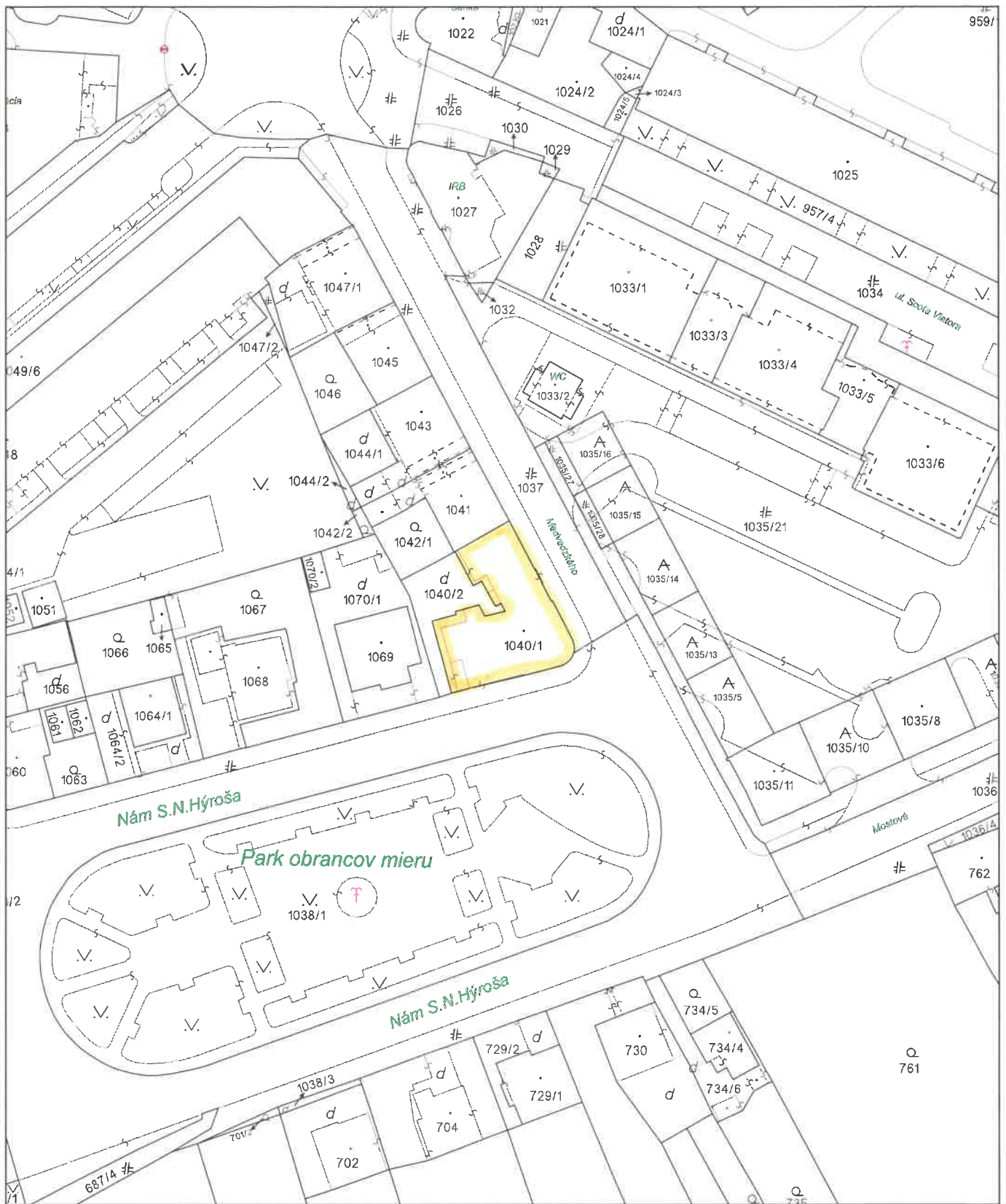
Súpisné číslo 1507	Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
10	Lauček Vladimír r. Lauček, 027 54, Oravská Poruba, č. 239, SR, Dátum narodenia: 17.06.1981	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie 10D/100/2019-48, Z 888/2020 - čz 1272/20	
	Iné údaje	
	K pozemku parcelné číslo 1040/1, na ktorom je dom postavený, vzniká kupujúcemu právo tento užívať.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	B10; - byt 1/0, vchod 5; - zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov za neplnenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby, opráv a platby za poskytované služby; - V 1014/11;

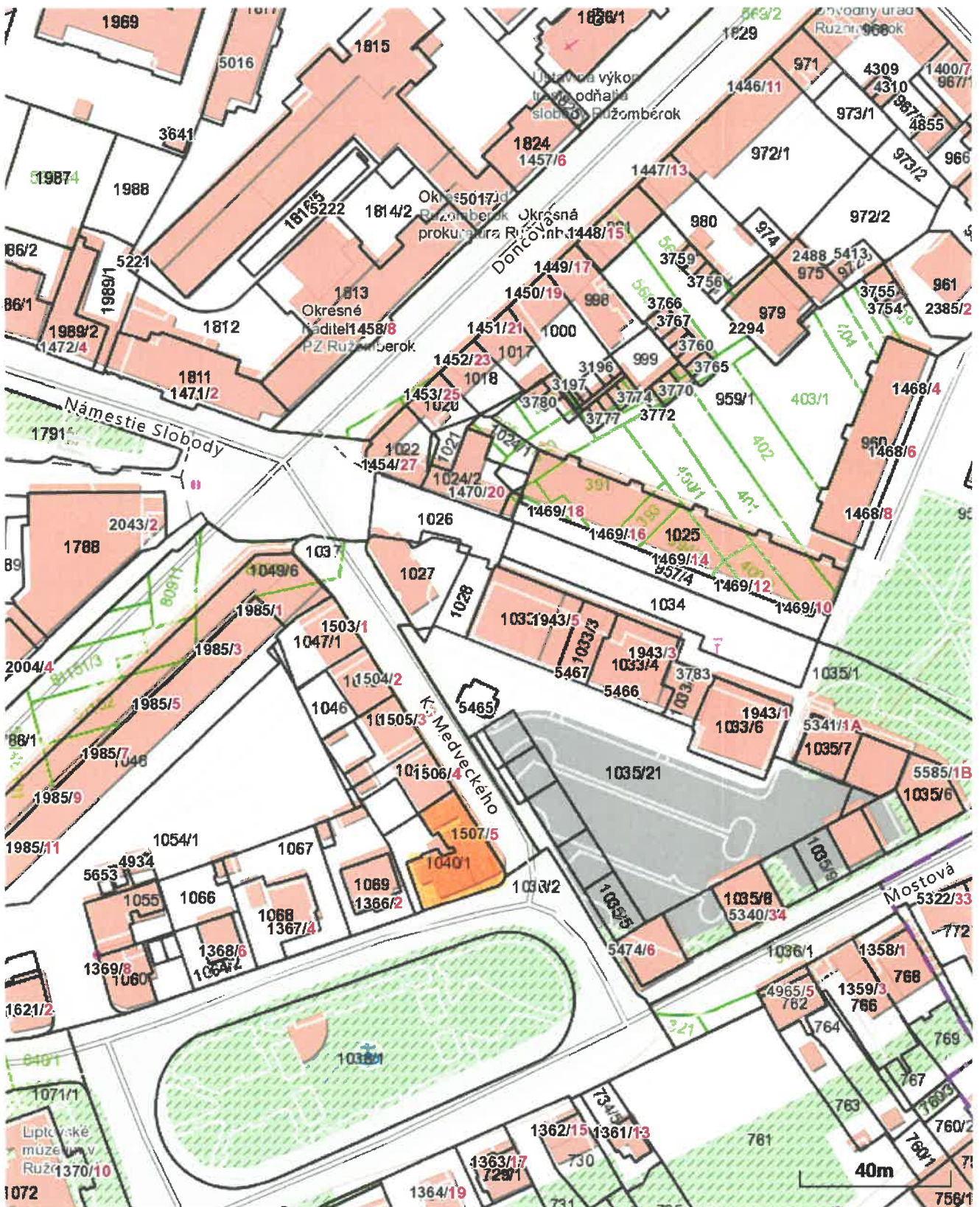
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Ružomberok	Obec	Ružomberok	Katastrálne územie	Ružomberok
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1040/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	21.5.2022 11:58:27					
Údaje platné k	20.5.2022 18:00:00					

Export

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Ružomberok



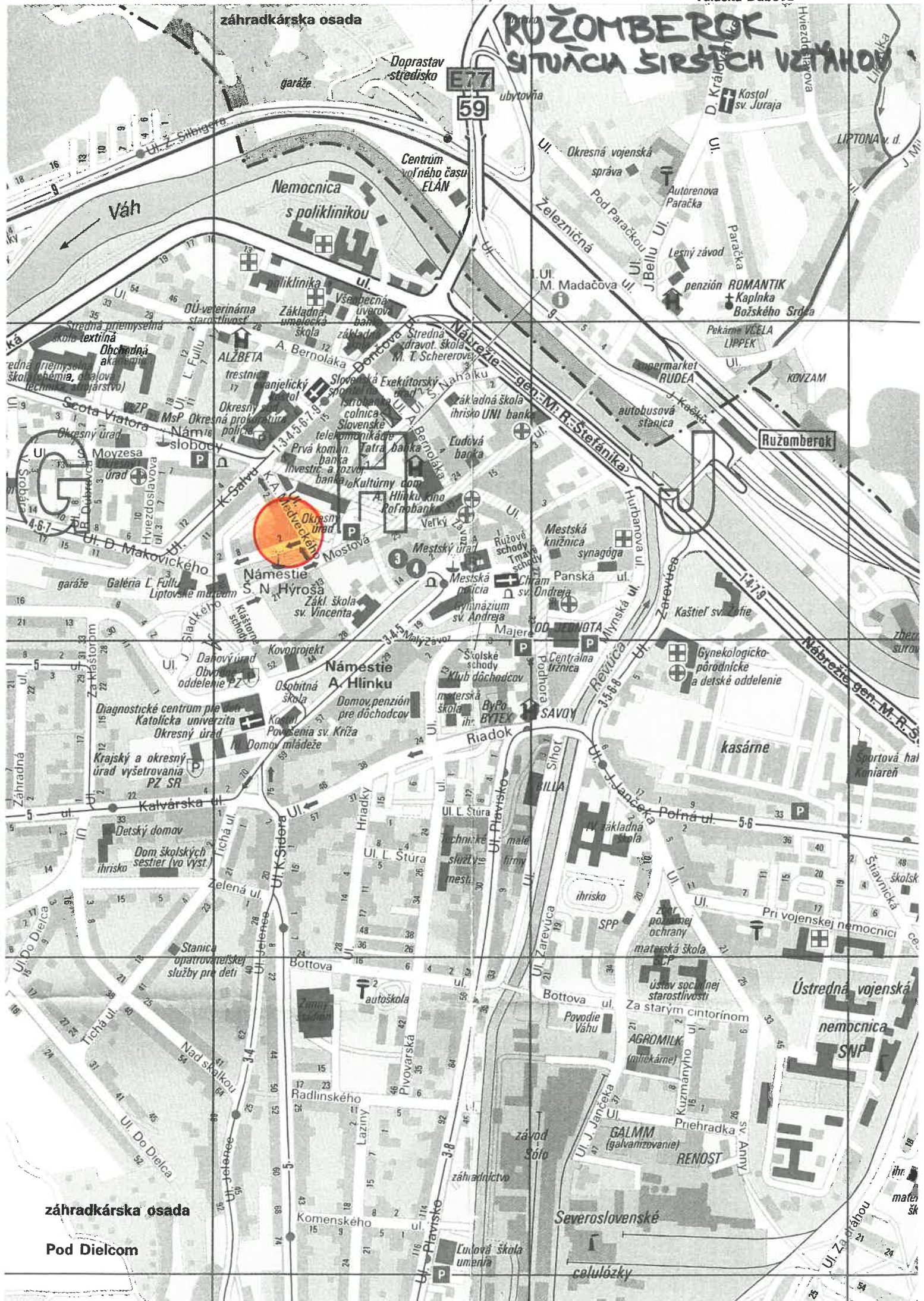
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

záhradkárská osada

RUŽOMBEROK SITUÁCIA SÍRSŤCH VZŤAHOV



záhradkárská osada

Pod Dielcom

Severoslovenské

celulóžky

RUŽOMBEROK: 26.5.2022

NAŠA ZNAČKA: 5/2022

VYBAVUJE: Ing. Zsigmund Ján

Lauček Vladimír

K.A.Medveckého 5

Ružomberok

Vec: Potvrdenie o veku bytového domu.

Na základe Vašej žiadosti Vám potvrdzujeme, že BD na K.A.Medveckého č. 5 v Ružomberku, bol odovzdaný do užívania v roku 1938.

Pôdorys bytu nie je vzhľadom na vek stavby u nás k dispozícii.

S pozdravom

Ing. Zsigmund Ján
Technik

ByPo
spol. s r. o.
Ing. Ján Zsigmund
technický úsek
Ul. Bernoláka 6
034 01 Ružomberok



BYT Č. 1, OBYTNÝ DOM Č. SÚP. 1507, NA P. Č. 1040/1, K.Ú. RUŽOMBEROK

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS BYTU













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 51/2022.

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