

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 15.06.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 54/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom súp.č. 123 na parc.č. 824, 823/6 v k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 823/6, 824, 825, 835/2 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k pozemku parc.č. 823/5.

Počet strán /z toho príloh/: 35 /z toho 16 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom súp.č. 123 na parc.č. 824, 823/6 v k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 823/6, 824, 825, 835/2 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k pozemku parc.č. 823/5.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

11.07.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.07.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.06.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2002, k.ú. Hrboltová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.07.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2174, k.ú. Hrboltová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.07.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hrboltová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.07.2023.
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti vydané mestom Ružomberok zo dňa 27.06.2023.
- Znalecký posudok č.09/2015 znalkyne Ing.Milany Hamackovej zo dňa 21.01.2015 - kópia bez prílohovej časti posudku.

b/ Podklady získané znalcom :

- Miestna obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.7 Definície dôležitých 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 aj 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 nehnuteľností v danom mieste a čase.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2002, k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok

A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 823/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²

parc.č. 824, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

parc.č. 825, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m²

parc.č. 835/2, záhrada o výmere 42 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 123 na parc.č. 824, 823/6

B. Vlastníci:

- Ľuboš Kráľovský rod. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, dát.nat. 24.04.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 - V 459/15, vklad povolený dňa 07.04.2015

List vlastníctva č. 2174, k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok

A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 823/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 191 m²

B. Vlastníci:

- Ľuboš Kráľovský rod. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, dát.nat. 24.04.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 - V 459/15, vklad povolený dňa 07.04.2015

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.07.2023, v tomto termíne znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, listy vlastníctva č.2002 a 2174, kópia z katastrálnej mapy, odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti vydaná Mestom Ružomberok a Znalecký posudok č.09/2015 /bez prílohovej časti/ vypracovaný znalkyňou Ing. Milenou Hamackovou zo dňa 21.01.2015.

V uvedenom termíne bola znalcom v zmysle predloženej objednávky v čase od 09,45 hod. do 10,10 hod. vykonaná vonkajšia obhliadka predmetnej nehnuteľnosti, vyhotovená fotodokumentácia z obhliadky, vlastník sa na obhliadku nedostavil a interiéry domu neprístupnil.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby, ani písomné doklady o veku rodinného domu, ktoré sa podľa vyjadrenia mesta Ružomberok nenachádzajú ani na príslušnom stavebnom úrade, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli získané z predchádzajúceho znaleckého dokazovania, t.j. zo Znaleckého posudku č.09/2015 vypracovaného znalkyňou Ing. Milenou Hamackovou zo dňa 21.01.2015, posudok bol vypracovaný na účely zriadenia záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., prílohou č. 1 tohto posudku znalcovi nebola poskytnutá.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na listoch vlastníctva č. 2002 a 2174 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Ružomberok pre k.ú. Hrboltová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 823/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²
- parc.č. 824, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²
- parc.č. 825, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m²
- parc.č. 835/2, záhrada o výmere 42 m²
- podiel 1/2 z parc.č. 823/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 191 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 123 na parc.č. 824, 823/6
- prípojka vody
- vodomerná šachta
- prípojka kanalizácie
- elektrická NN prípojka

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 123 na p.č. 824, 823/6

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom č.súp. 123 na parc.č. 824, 823/6 v k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bola stavba postavená v roku 2014 na mieste staršieho domu, ktorý bol v celom rozsahu zbúraný a na jeho mieste bol postavený hodnotený objekt. Znalcovi nebola pri miestnom šetrení nehnuteľnosť sprístupnená, posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, listy vlastníctva č.2002 a 2174, kópia z katastrálnej mapy, odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti vydaná Mestom Ružomberok a Znalecký posudok č.09/2015 /bez prílohovej časti/ vypracovaný znalkyňou Ing. Milenou Hamackovou zo dňa 21.01.2015. Vzhľadom k uvedenému je v tomto posudku štandard jednotlivých konštrukcií a vnútorného vybavenie domu prevzatý z uvedeného znaleckého posudku.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú zádverie, pivnica, chodba, práčovňa, kotolňa, WC, sklad a garáž, na poschodí sú hala so schodiskom, chodba, štyri izby, kuchyňa s jedálňou, špajza a dve kúpeľne.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové aj deliace konštrukcie sú murované, stropy železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi. Strecha je valbová, krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy tvoria silikátové omietky zdrsnené, v časti prízemí z remienkovým kamenným obkladom, vnútorné povrchové úpravy sú z vápenných hladkých omietok, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevažne z keramických dlažieb. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Vykurovanie v dome je ústredné teplovodné podlahové, zdrojom je elektrický kotol slúžiaci aj na ohrev TUV, doplnkovým zdrojom je krb s teplovzdušnou vložkou. Dom je napojený na prípojky elektroinštalácie, vody a kanalizácie z verejných rozvodov.

V pracovni v prízemí sú umývadlo, páková batérie a keramické obklady stien, samostatné WC je s keramickými obkladmi stien. V kuchyni na poschodí je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou, digestorom, umývačkou riadu, V prvej kúpeľni je vaňa, umývadlo, pákové batérie, keramické obklady stien, v druhej kúpeľni vaňa, s keramickým obkladom, dve umývadlám bidet, WC so zabudovanou nádržkou v stene, pákové nerezové batérie a keramické obklady stien, ďalšie samostatné WC je so zabudovanou nádržkou v stene, umývadlom a keramickými obkladmi stien.

Pri výpočte opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 2014, životnosť stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	2014	16,85*9,75-3,00*2,643-2,548*3,40/2	152,03	120/152,03=0,789
2. NP	2014	23,20*6,485+2,90*14,00-2,698*3,40/2	186,47	120/186,47=0,644

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	460
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200

17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	820

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130

	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.6 bidet (1 ks)	40
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
	Spolu	1738

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6545 + 820 * 0,789)/30,1260$	238,73
2. NP	$(6880 + 1738 * 0,644)/30,1260$	265,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	9	91	100	9,00	91,00
2. NP	2014	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2014		
Východisková hodnota	$238,73 \text{ €/m}^2 * 152,03 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	128 735,25
Technická hodnota	91,00% z 128 735,25	117 149,08
2. NP z roku 2014		
Východisková hodnota	$265,53 \text{ €/m}^2 * 186,47 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	175 623,96
Technická hodnota	91,00% z 175 623,96	159 817,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	128 735,25	117 149,08
2. nadzemné podlažie	175 623,96	159 817,80
Spolu	304 359,21	276 966,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,00$	1 765,98
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 1\,765,98 \text{ €}$	1 448,10

2.2.2 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,10 * 1,20 * 1,50 = 1,98 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomeraná šachta	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,98 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 3,547 * 1,00	1 785,75
Technická hodnota	82,00 % z 1 785,75 €	1 464,32

2.2.3 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 28,38 €/bm * 3,547 * 1,00	905,97
Technická hodnota	82,00 % z 905,97 €	742,90

2.2.4 Elektrická NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 €/bm
Počet merných jednotiek:	10,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,547 * 1,00$	649,15
Technická hodnota	82,00 % z 649,15 €	532,30

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 123 na p.č. 824, 823/6	304 359,21	276 966,88
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 765,98	1 448,10
Vodomerná šachta	1 785,75	1 464,32
Prípojka kanalizácie	905,97	742,90
Elektrická NN prípojka	649,15	532,30
Celkom:	309 466,06	281 154,50

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Ružomberok, konkrétne v mestskej časti Hrboltová, na Potočnej ulici č.123/26, t.j. v okrajovej obytnej časti mesta, ktorá s mestom nie je stavebne zrastená, leží od mesta asi 2 km severovýchodným smerom. V danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná veľkosti mestskej časti, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu z verejných sietí, prípojku zemného plynu nemá, dom nie je priamo prístupný po verejnej uličnej cestnej komunikácii, v poslednom úseku je prístup len cez iný súkromný pozemok, prímestská hromadná doprava je autobusová aj železničná. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu objektu. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 5%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,50.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

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

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na listoch vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

Dom nie je priamo prístupný po verejnej uličnej cestnej komunikácii, v poslednom úseku je prístup len cez iný súkromný pozemok.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93

13	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	125,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 125,88 / 180$	0,699
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 281\,154,50 \text{ €} * 0,699$	196 527,00 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
823/6	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
824	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	200,00
825	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
835/2	záhrada	42,00	1/1	42,00
823/5	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/2	95,50
Spolu výmera				374,50

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	2,8392
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,8392$	28,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 823/6	$4,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	113,12
parcela č. 824	$200,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 656,00
parcela č. 825	$33,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	933,24
parcela č. 835/2	$42,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 187,76
parcela č. 823/5	$191,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 700,74
Spolu		10 590,86

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom súp.č. 123 na parc.č. 824, 823/6 v k.ú. Hrboltová, obec Ružomberok, okres Ružomberok, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 823/6, 824, 825, 835/2 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemku parc.č. 823/5.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 123 na p.č. 824, 823/6	803 6	186,47	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	823/6	4,00
Pozemky	824	200,00
Pozemky	825	33,00
Pozemky	835/2	42,00
Pozemky	823/5	95,50

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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.

V oznámenom termíne obhliadky znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, tento posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 123 na p.č. 824, 823/6	193 599,85	1/1	193 599,85
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka	1 012,22	1/1	1 012,22
Vodomerná šachta	1 023,56	1/1	1 023,56
Prípojka kanalizácie	519,29	1/1	519,29
Elektrická NN prípojka	372,08	1/1	372,08
Spolu stavby			196 527,00
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 823/6 (4 m ²)	113,12	1/1	113,12
Pozemky - parc. č. 824 (200 m ²)	5 656,00	1/1	5 656,00
Pozemky - parc. č. 825 (33 m ²)	933,24	1/1	933,24
Pozemky - parc. č. 835/2 (42 m ²)	1 187,76	1/1	1 187,76

Pozemky - parc. č. 823/5 (95,5 m ²)	5 401,48	1/2	2 700,74
Spolu pozemky (374,50 m ²)			10 590,86
Všeobecná hodnota celkom			207 117,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			207 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemtisíc Eur			

V Banskej Bystrici dňa 17.07.2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ing. Štefan Pastierovič".

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 Odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti
- 4.5 Fotodokumentácia vykonaná znalcom
- 4.6 Fotodokumentácia interiérov dodaná zadávateľom

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 401422)

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:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
2002	Hrboltová	Ružomberok	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
823/6	Zastavaná plocha a nádvorie	4 m ²	2002
824	Zastavaná plocha a nádvorie	200 m ²	2002
825	Zastavaná plocha a nádvorie	33 m ²	2002
835/2	Záhrada	42 m ²	2002
Stavby na pozemkoch:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
123	824 823/6	200 m ² 4 m ²	10 – Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
2174	Hrboltová	Ružomberok	
Pozemok parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
823/5	Zastavaná plocha a nádvorie	191 m ²	2174
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/2

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská

sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

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 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 18.7.2023

V Žiline, dňa 15.6.2023


Silvia Rasoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 819221 Hrboltová

Dátum vyhotovenia : 10.7.2023
Čas vyhotovenia : 8:00:16
Údaje platné k : 7.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2002

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 21

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
822/1	37	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
822/2	51	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 348 evidovanej na pozemku parcelné číslo 822/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
823/6	4	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 123 evidovanej na pozemku parcelné číslo 823/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
824	200	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 123 evidovanej na pozemku parcelné číslo 824							
Iné údaje: Bez zápisu							
825	33	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
826	106	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

827	61	Záhřada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
828	94	Záhřada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
829	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
830	66	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
831	17	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
832	19	Záhřada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
833	79	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
835/2	42	Záhřada	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
836/2	36	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
838/2	187	Záhřada	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
886/1	258	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
886/2	45	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
888/1	28	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
888/2	157	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 358 evidovanej na pozemku parcelné číslo 888/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
889	139	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 1 Oprávnená držba k pozemku

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
123	824 823/6	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
348	822/2	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
358	888/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Kráľovský Ľuboš r. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, Dátum narodenia: 24.04.1970	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva - V 2163/10; Osvedčenie o vydržaní N 20/2013; - Z 605/13; Kúpna zmluva - V 1044/14; Vklad povolený dňa 10.06.2014; Zápis vlastníctva na základe GP č. 36672769-037/13; - Z 3111/14; Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva N 15/2015; - Z 321/15; Kúpna zmluva - V 488/15; Vklad povolený dňa 08.04.2015; Zámenná zmluva; - V 1514/15; vklad povolený dňa 15.10.2015; ČZ 140/15; Zápis stavby garáže, Oznámenie č. OVS-4687-2/2017-TM; - Z 999/2017; č. z. 121/2017; Zápis stavby, Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla č. OVS-4343-2/2022-TM, Rozhodnutie č. j. OSS-1455-10/2022-KB, Geometrický plán č. 36672769-106/21 č. ú. o. G1-0748/2021; - Z 1691/2022; č. z. 121/2022;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva podľa § 151 odst. 4 zákona 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, na nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 823/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m2, parc.č. 824 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m2, parc.č. 825 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m2, parc.č.835/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m2 a stavbu, rodinný dom súp.č. 123 postavenú na pozemkoch CKN 824 a 823/6; - P 540/2019; č.z.819/2019;	-

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: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, na nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 823/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m2, parc.č. 824 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m2, parc.č. 825 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m2, parc.č.835/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m2 a stavbu, rodinný dom súp.č. 123 postavenú na pozemkoch CKN 824 a 823/6; - V 459/15; Vklad povolený dňa 07.04.2015;

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 508 Ružomberok
Obec : 510998 Ružomberok
Katastrálne územie : 819221 Hrboltová

Dátum vyhotovenia : 10.7.2023
Čas vyhotovenia : 8:00:46
Údaje platné k : 7.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2174

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
823/2	41	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/3	57	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/4	137	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/5	191	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vlkolinský Tibor r. Vlkolinský, Potočná 339/65, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, Dátum narodenia: 16.06.1978	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena N 80/2022, Nz 11489/2022; - V 1519/2022; vklad povolený dňa 16.05.2022; č. z. 72/2022;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Kráľovský Ľuboš r. Kráľovský, Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, PSČ 034 05, SR, Dátum narodenia: 24.04.1970	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva N 15/2015; - Z 321/15;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva podľa § 151 ,I odst. 4 zákona 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, na nehnuteľnosti spoluvlastnícky podiel 1/2 - pozemku CKN parc.č. 823/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m ² ; - P 540/2019; č.z.819/2019;	-

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
Neevidovaný		

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
Neevidovaný		

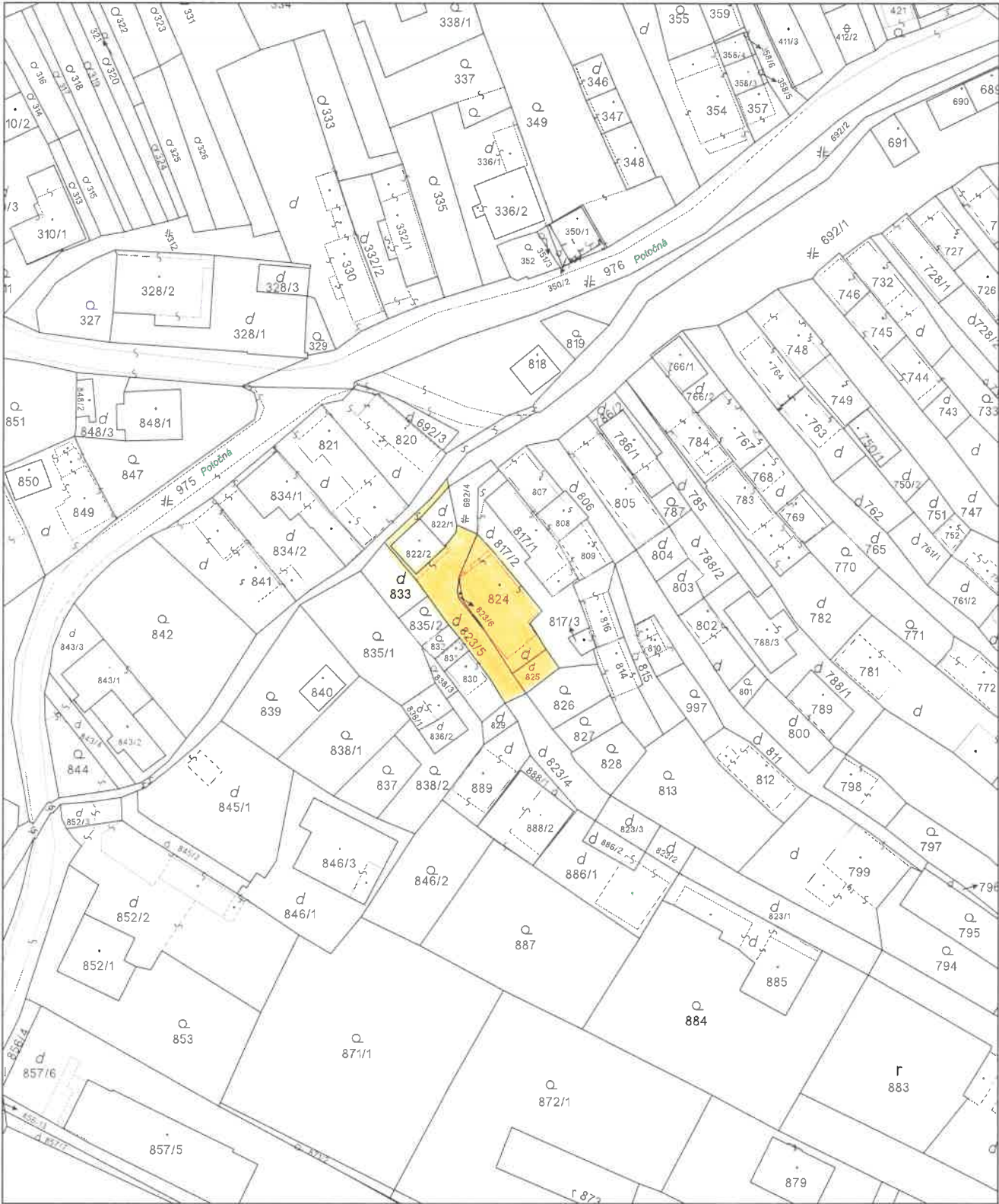
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, na spoluvlastnícky podiel 1/2 nehnuteľnosti - pozemku CKN parc.č. 823/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m ² ; - V 459/15; Vklad povolený dňa 07.04.2015;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Ružomberok	Ružomberok	Hrboltová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 824		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	10.7.2023 7:57:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.7.2023 18:00:00		

Názov

Žilinský > Ružomberok > Ružomberok > k.ú. Hrboltová

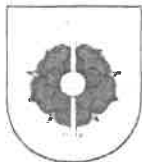


Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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.



Mesto Ružomberok

oddelenie stavebnej správy

LICITOR group, a.s.
JUDr. Martin Šustek, LL.M.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
D 401422/15.06.2023	OSS-8642-2/2023-BA	Ing. Benčová 044/431 4495	27.06.2023

Vec

Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď

Dňa 19.06.2023 bola Mestu Ružomberok, oddeleniu stavebnej správy doručená Vaša žiadosť o poskytnutie súčinnosti v nasledovnom znení :

„Spoločnosť LICITOR group, a.s., IČO: 364 21 561, so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina ako dražobník Vás týmto žiadame o poskytnutie súčinnosti pri výkone záložného práva v prípade predmetu dražby: rodinný dom súp. č. 123, obec: Ružomberok, katastrálne územie: Hrboltová, list vlastníctva č. 2002, vo vlastníctve: Luboš Kráľovský, nar. 24.4.1970, bytom Potočná 123/26, Ružomberok - Hrboltová, v spoluvlastníckom podiele 1/1, a to o poskytnutie podkladov k vyhotoveniu ZP ako kolaudačné rozhodnutie a pôdorys RD.“

Mesto Ružomberok ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) nedisponuje požadovanými dokumentami na predmetnú stavbu .

Ing. Zuzana Benčová
vedúca oddelenia





Fotodokumentácia interiérov predložená zadávateľom posudku

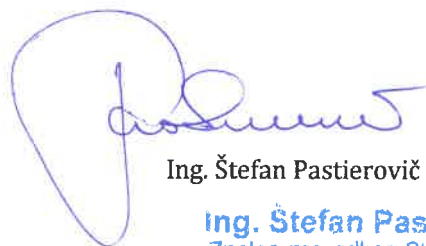


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 54/2023.

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