

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 18.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 23/2025

Vo veci : Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 7559 - čiastočný ako byt č. 121 s príslušenstvom na 4. poschodí obytného domu v Lučenci na ulici Rúbanisko III, súpisné č. 2900, orientačné číslo 16, na parcele KN č. 7202/11 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti 69/9599 k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 21 (z toho 6 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD:**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 7559 - čiastočný ako byt č. 121 s príslušenstvom na 4. poschodí obytného domu v Lučenci na ulici Rúbanisko III, súpisné č. 2900, orientačné číslo 16, na parcele KN č. 7202/11 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti 69/9599 k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný k 07.02.2018 podľa popisu technického stavu v znaleckom posudku č. 26/2018 vypracovanom znalcom Ing. Andreou Bothovou (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať) a 15.04.2025 deň obhliadky nehnuteľností z exteriérovej časti.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

05.06.2025.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku za účelom vykonania dobrovoľnej dražby zo dňa 18.03.2025.
- Kópia - Elektronická verzia vo formáte pdf znalecký posudok č. 26/2018 vypracovaný znalcom Ing. Andreou Bothovou zo dňa 07.02.2018.
- Kópia - Potvrdenie spoločnosti SPOOL a.s. o veku domu zo dňa 07.10.2013.
- Nákres bytu.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7559 čiastočný na byt č. 121 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lučenec, zo dňa 14.04.2025.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností @ Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lučenec, zo dňa 14.04.2025.
- Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností nebolo umožnené.
- Informácie od zastupiteľstva mesta pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v meste.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu mesta Lučenec.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00 Kros a.s. Žilina.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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 neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávací metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívannejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická. Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie bytu s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru bytu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 07.02.2018.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemám ani nebudem mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:**1 Všeobecné údaje :****a) Výber použitej metodiky :**

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej metodiky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele bytu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.Q/2024 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**1**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7559 čiastočný na byt č. 121 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lučenec, zo dňa 14.04.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby:

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2900	7202/11	9	Bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7202/11 pod stavbou s.č. 2900 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5414.					
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**

Vchod (číslo) 16	Poschodie 4	Číslo bytu 121	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 69/9599
Súpisné číslo 2900	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		Spoluovlastnícky podiel
121	Zlejší Július r. , PSČ , Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-811/2018 z 14.05.2018 - 1214/18			
Iné údaje: List vl.č. 5414 - 2149/99, 1214/18 Právo užívanie pozemku C KN p.č.7202/11 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 2900-2149/99, 1214/18			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1, 984 01 Lučenec, IČO:316181, č. MsÚLC/2120/49270/2023 z 13.11.2023, na podiel B 121, na byt č. 121, na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluovlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané 24.11.2023, P-542/2023 - 2335/23			-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13675437 z 13.03.2025 spoločnosťou EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava IČO: 35 724 803 formou dobrovoľnej dražby, na B121, na byt č.121, 4. poschodie, vchod 16 v bytovom dome so s.č. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 669/9599, zapísané 13.03.2025, P-75/2025 - vz.463/25			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Časť C: ĎARCHY :

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 121	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na byt č. 121, posch. IV., vchod 16 v bytovom dome s.č. 2900 na p.č. 7202/11, na podiel B 121, Z 4777/11 - v.z. 2834/11, 3920/14, 3469/17, 1214/18
Vlastník poradové číslo 121	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803, na podiel B 121, byt č. 121 na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluovlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, č. V- 1784/2019 z 19.07.2019, Z-375/2025 - vz. 1780/19, 439/25
Vlastník poradové číslo 121	Záložné právo Mesta Lučenec, Novohradská 1, 984 01 Lučenec, IČO:316181, č. MsÚLC/2120/49270/2023 z 13.11.2023, na podiel B 121, na byt č. 121, na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluovlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané 28.11.2023, Z-3547/2023 - vz.2374/23
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 39/24 zo dňa 01.03.2024 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na Byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluovlastnícky podiel B-121 o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-659/2024, zapísané dňa 04.03.2024 - v.z.428/24.

Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, č. 325EX 135/24 zo dňa 27.03.2024 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 28.03.2024, Z-993/2024 - v.z.632/24
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 113/24 zo dňa 28.03.2024 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 851 09 Bratislava, IČO 35724803, na Byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel B-121 o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-1013/2024, zapísané dňa 02.04.2024 - v.z.639/24.
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 743/24 z 18.11.2024 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO 36234176, na podiel B121, byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.11.2024, Z-3379/2024 - 2196/24
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 653/24 zo dňa 25.11.2024 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na podiel B 121, na Byt č. 121 na 4. posch., vo vchode č. 16, v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN p.č. 7202/11 a na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané dňa 26.11.2024, Z-3490/2024 - v.z.2271/24

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do bytu vlastníkom nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 15.04.2025 a preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 15.04.2025 prístrojom Panasonic - TZ70 v rozsahu exteriérové časti obytného domu, bez bytu a je v prílohe znaleckého posudku.

d) **Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie so skutočnosťou boli k dispozícii list vlastníctva, katastrálna mapa, vek domu, pôdorys bytu, znalecký posudok č. 26/2018 vypracovaný znalcom Ing. Andreou Bothovou zo dňa 07.02.2018 v elektronickej forme pdf. Zameranie bytu nebolo vlastníkom nehnuteľnosti umožnené. Predložené časti dokumentácie boli porovnané so skutočnosťou len z exteriérovej časti domu. Dom bol daný do užívania podľa dokladu v roku 1988. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je podľa poskytnutých podkladov 71,20 m². Pri porovnaní neboli zistené ďalšie rozdiely.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra boli k dispozícii list vlastníctva a katastrálna mapa. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie s listom vlastníctva a s kópiou z mapy je vidno, že stavba bytového domu je zakreslená v katastrálnej mape a je vedená na liste vlastníctva. Bytový dom s.č. 2900 leží na parcele č. 7202/11. Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

-byt č. 121 na 4. poschodí.
-podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti 69/9599.

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

-pozemok na p.č. 7202/11

- h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**

Územný plán mesta Lučenec je verejne prístupný na adrese

<https://www.lucenec.sk/platny-uzemny-plan.html>

Nehnuteľnosti ležia v zóne monofunkčnej zóny obytnej funkcie, BmB - bývanie mestské vo viacpodlažných domoch.

- ch) **Stavebno-technický popis obytného domu :**

(prevzaté zo znaleckého posudku 26/2018)

Predmetný bytový dom sup. č. 2900 sa nachádza na sídlisku Rúbanisko III v okrajovej časti okresného mesta na parcele CKN č. 2900 Ide o 1 + 8 podlažný typový panelový bytový dom s 9 vchodmi. Na každom poschodí v predmetnom vchode sú 2 byty. Vo vchode č. 16 je 16 bytov. Na prizemí / v suteréne / sú spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Nosný systém bytového domu je panelový v osovom module nosných stien po 3450 mm. Strecha je plochá so živičnou krytinou. Vonkajšie povrchové úpravy sú prevedené ako s nástrekovými hmotami brizplast resp. vapon. Vchodové dvere sú uzamknuté. Vybavenie spoločných priestorov je bežné zodpovedá obdobiu výstavby a typu panelového domu. V každej schodiskovej sekcii je osobný výťah.

- i) **Popis bytu :**

(prevzaté zo znaleckého posudku 26/2018)

Podlahová plocha bytu je 71,20 m². Spoluvlastnícky podiel na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome je 69/9599 - ln. Ohodnocovaný byt sa nachádza v strednej schodiskovej sekcii na 4. poschodí - 5. nadzemnom podlaží. Byt po dispozičnej stránke pozostáva zo 3 obytných miestností, z kuchyne, WC, kúpeľne, predsieni, loggie a pivnice v suteréne.

Popis bytu č. 121

Byt je v pôvodnom stave, iba kuchyňa je čiastočne renovovaná. Vnútorné omietky sú hladké omietky a čiastočne tapety. Dvere sú plne dyhované. Okná sú zdvojené drevené s medziokennými žalúziami. Podlahy obytných miestností sú PVC s kobercami. Radiátory sú oceľové panelové. Bytové jadro je pôvodné. V kúpeľni je umývadlo, vaňa, batérie pákové. V kuchyni sa nachádza novšia linka, drezové umývadlo platové, batéria páková, sporák plynový, keramický obklad. V byte je rozvod studenej vody teplej vody, rozvod kanalizácie, rozvod plynu, elektrickej energie. Vykurovanie je ústredné z centrálnej kotolne. V byte je inštalácia šachty - sú umiestnené merače teplej a studenej vody a plynu, byt je opatrený bytovým zvončekom. Vchodové dvere sú drevené. Údržba bytu je dobrá. Bytový dom bol dokončený v roku 1988.

- j) **Spoločné časti a spoločné zariadenia domu :**

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami sú bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky.

- k) **Výpočet podlahovej plochy bytu :**

(prevzaté zo znaleckého posudku 26/2018)

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,430*4,937	16,93
Izba 3,430*3,535	12,13
Chodba 3,464*2,486+0,8*2,60	10,69
Izba 3,337*5,284	17,63
Kuchyňa 3,49*2,381	8,31
WC 1,169*0,842	0,98
Kúpeľňa 1,845*2,455	4,53
Vypočítaná podlahová plocha	71,20

- l) **Spoluvlastnícky podiel :**

Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Podlahovou plochou bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 69/9599.

m) Určenie kategórie bytu a jednotkovej ceny :

Byt je vykurovaný a s úplným základným príslušenstvom, to znamená že má kúpeľňu a splachovací záchod. Podľa týchto skutočností na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 21.12.1999 č. R - 11/1999 zatriedujem byt do I. kategórie.

Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, autor Ing. Marián Vyparina a kol., rok 2001 je cena za 1 m² podlahovej plochy bytu 325,30 EUR.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 BYTY

2.2.1 byt č. 121 ul. Rúbanisko III. č. 16

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha

71,20 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,80
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,95
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,93
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,49
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,32
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,95
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,90
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,44
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,93
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,90
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,90
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,44
Spolu		100,00		102,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,50 / 100 = 1,025$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0250 * 1,00$$

$$VH = 1\,199,46 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt č. 121 ul. Rúbanisko III. č. 16	1988	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 199,46 €/m ² * 71,2m ²	85 401,55
Technická hodnota	63,00% z 85 401,55 €	53 802,98

3**Stanovenie všeobecnej hodnoty :****a)****Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti mesta Lučenec, k.ú. Lučenec, na ulici Rúbanisko III. Pozemok je rovinatý v lokalite so zástavbou jemu podobných viac podlažných obytných domov a príslušnej infraštruktúry. Nehnuteľnosť je vybavená elektrickou, vodovodnou, kanalizačnou, telefónnou a plynovou prípojkou. Sprístupnené sú po spevnenej miestnej komunikácii a asfaltových chodníkoch. Dopravné spojenie je hromadnou dopravou. V meste je príslušná občianska a technická vybavenosť prislúchajúca sídlu okresného mesta, reštaurácie, obchody, škola, služby, športovisko. V blízkosti domu je možné obmedzené parkovanie osobnými motorovými vozidlami. Mesto Lučenec má v súčasnosti

25 600 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 6%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané pre účel na aký boli postavené. Slúžia pre bývanie ako samostatná bytová jednotka bytovom dome. Využitie je vhodné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené sú záložné práva, výkon záložného práva, exekučné záložné právo. Znalcovi nie sú známe ďalšie riziká ktoré by vplývali na nehnuteľnosti.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s bytmi v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu bytového domu, vo vzťahu k centru mesta môžeme považovať za vhodnú okrajovú lokalitu. Súčasný technický stav bytu a obytného domu si nevyžaduje opravy, dom je udržiavaný. Prevládajúcu zástavbu bezprostredne v okolí obytného domu tvoria objekty pre bývanie a infraštruktúru. Príslušenstvo obytného domu tvoria pivnice, spoločné priestory a výtah. Na vybavenosť a príslušenstvo bytu má vplyv nevykonaná rekonštrukcia. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 6%. Skladba obyvateľstva v obytnom dome je na vyššej úrovni hustoty. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Umiestnenie bytu v dome je na 4 poschodí. Počet bytov vo vchode je do 20 bytových jednotiek. Doprava v okolí obytného domu je v rozsahu hromadnej dopravy, v dosahu je aj autobus a železnica. Občianska vybavenosť v okolí obytného domu je v rozsahu okresného mesta a ako predškolské zariadenie, športovisko, lekár, služby a obchody. Prírodná lokalita sa nachádza vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí obytného domu je možné charakterizovať ako bežný hluk a prašnosť od dopravy. Byt môžeme celkove hodnotiť ako priemerný.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _i	Výsledok KPDI*V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	159,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 159,39 / 145$	1,099
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 53\,802,98 \text{ €} * 1,099$	59 129,48 €

3

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené sú záložné práva, výkon záložného práva, exekučné záložné právo.

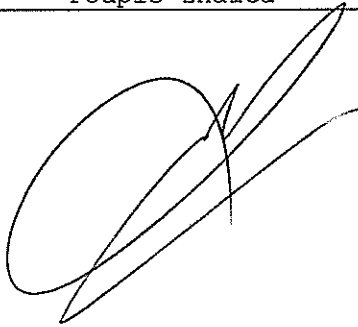
III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty č. 7559 - čiastočný ako byt č. 121 s príslušenstvom na 4. poschodí obytného domu v Lučenci na ulici Rúbanisko III, súpisné č. 2900, orientačné číslo 16, na parcele KN č. 7202/11 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti 69/9599 k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 06.05.2025, 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 neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
byt č. 121 ul. Rúbanisko III. č. 16	59 129,48
Všeobecná hodnota celkom	59 129,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícsto Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 06.05.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7559 čiastočný na byt č. 121 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Lučenec, zo dňa 14.04.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lučenec, zo dňa 14.04.2025.
- 3 Potvrdenie spoločnosti SPOOL a.s. o veku domu zo dňa 07.10.2013.
- 4 Nákres bytu.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511218 Lučenec
Katastrálne územie : 833673 Lučenec

Dátum vyhotovenia : 14.4.2025
Čas vyhotovenia : 17:48:25
Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7559 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2900	7202/11	9	Bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7202/11 pod stavbou s.č. 2900 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5414.					
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) 16	Poschodie 4	Číslo bytu 121	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 69/9599
Súpisné číslo 2900	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
121	Zlejšť Július r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-811/2018 z 14.05.2018 - 1214/18			
Iné údaje: List vl.č. 5414 - 2149/99, 1214/18 Právo užívanie pozemku C KN p.č.7202/11 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č. 2900-2149/99, 1214/18			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1, 984 01 Lučenec, IČO:316181, č. MsÚLC/2120/49270/2023 z 13.11.2023, na podiel B 121, na byt č. 121, na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané 24.11.2023, P-542/2023 - 2335/23			-

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13675437 z 13.03.2025 spoločnosťou EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava IČO: 35 724 803 formou dobrovoľnej dražby, na B121, na byt č.121, 4. poschodie, vchod 16 v bytovom dome so s.č. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 669/9599, zapísané 13.03.2025, P-75/2025 - vz.463/25	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 121	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na byt č. 121, posch. IV., vchod 16 v bytovom dome s.č. 2900 na p.č. 7202/11, na podiel B 121, Z 4777/11 - v.z. 2834/11, 3920/14, 3469/17, 1214/18
Vlastník poradové číslo 121	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803, na podiel B 121, byt č. 121 na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, č. V- 1784/2019 z 19.07.2019, Z-375/2025 - vz. 1780/19, 439/25
Vlastník poradové číslo 121	Záložné právo Mesta Lučenec, Novohradská 1, 984 01 Lučenec, IČO:316181, č. MsÚLC/2120/49270/2023 z 13.11.2023, na podiel B 121, na byt č. 121, na 4. poschodí, vchod 16, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané 28.11.2023, Z-3547/2023 - vz.2374/23
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 39/24 zo dňa 01.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na Byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel B-121 o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-659/2024, zapísané dňa 04.03.2024 - v.z.428/24.
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, č. 325EX 135/24 zo dňa 27.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 28.03.2024, Z-993/2024 - vz.632/24
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 325EX 113/24 zo dňa 28.03.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, na Byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel B-121 o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-1013/2024, zapísané dňa 02.04.2024 - v.z.639/24.
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 743/24 z 18.11.2024 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech: Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO 36234176, na podiel B121, byt číslo 121, číslo vchodu 16, 4.p., súpisné číslo stavby 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.11.2024, Z-3379/2024 - 2196/24
Vlastník poradové číslo 121	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 325EX 653/24 zo dňa 25.11.2024 (Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Lucia Ulianková) v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, na podiel B 121, na Byt č. 121 na 4. posch., vo vchode č.16, v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN p.č. 7202/11 a na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 69/9599, zapísané dňa 26.11.2024, Z-3490/2024 - v.z.2271/24

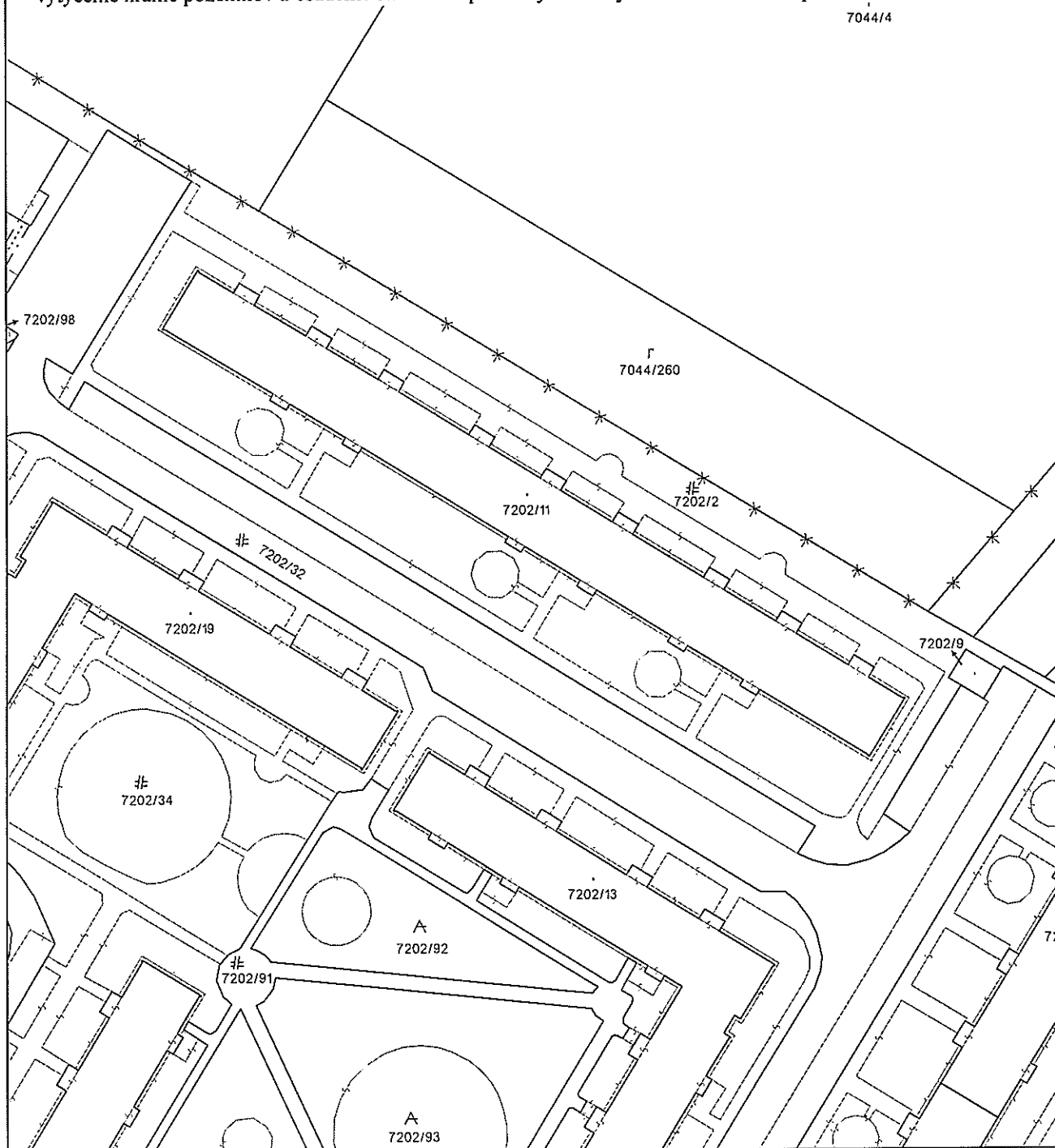
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.

7044/4



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lučenec	Katastrálne územie Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7202/11 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	14. 4. 2025 17:49:57		
Údaje platné k	11. 4. 2025 18:00:00		

**SPOOL** a.s.

MASARYKOVA 7, 984 01, LUČENEC (IČO: 31 586 392)

Potvrdenie o veku bytového domu

Mesto, obec	Lučenec
Ulica	Rúbanisko III
Orientačné číslo vchodu	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
List vlastníctva	7559
Súpisné číslo domu	2900
Bytový dom bol odovzdaný do riadneho užívania /kolaudovaný/ v roku	29.11.1988

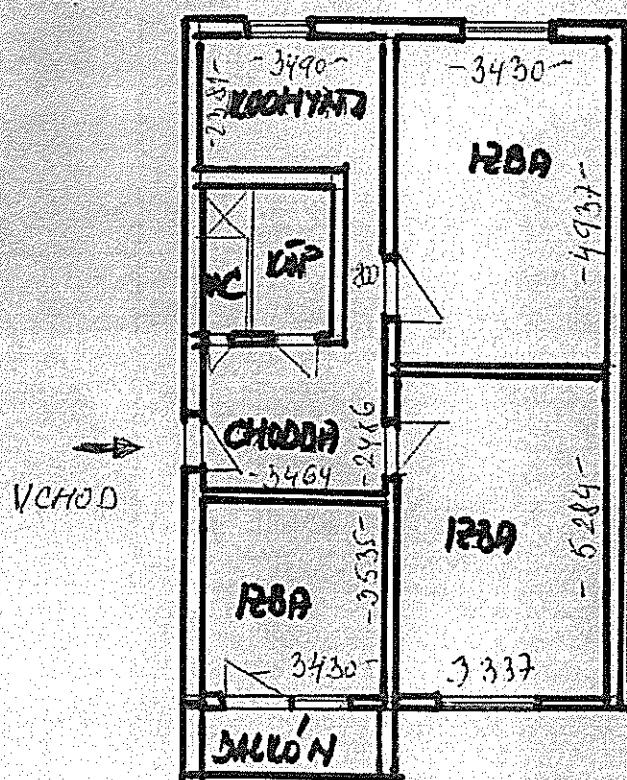
V Lučenci, dňa: 7.10.2013

Vybavuje: Martina Plavcová

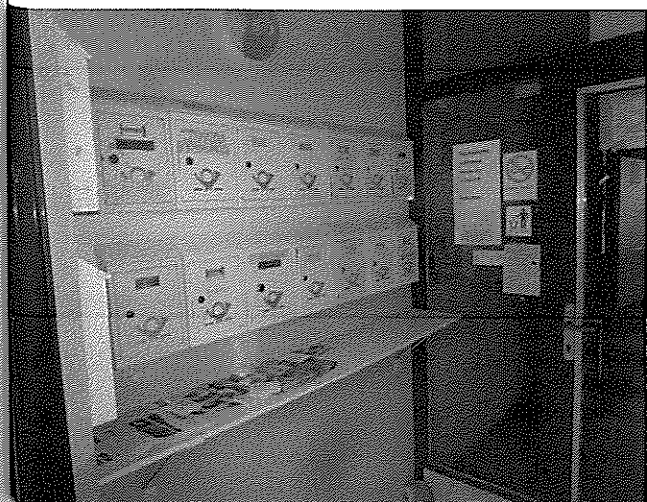
SPOOL, a.s.
Masarykova 7
984 01 LUČENEC

Tel.: 047/430 41 01, 430 41 11, Fax: 047/451 13 60 IČO: 31 586 392, IČ pre DPH: SK 2020464974
Bankové spojenie: VÚB a. s., Lučenec č. ú. 2206-352/0200
Zapísaná v obchodnom registri na Okresnom súde v Banskej Bystrici v odd. Sa vložka č. 158/S

PŮDORYS BYTI Č. 121 NA 4. POSCH. BYT. DOMU SŮP. Č. 2900
 NA P.Č. 7202/11 V Č.Ú. LUČENEC

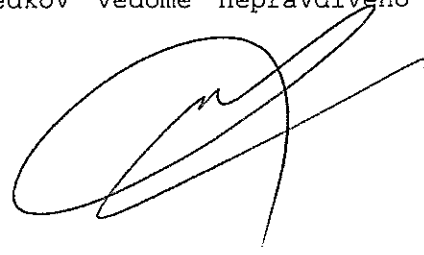


IZBA 3,430 x 4,937
 IZBA 3,337 x 5,284
 IZBA 3,430 x 3,535
 CHODBA 3,464 x 2,486 + 0,8 x 2,60
 KUCHYNA 3,49 x 2,381
 WC 1,169 x 0,842
 SALÓN 1,845 x 2,455



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 23/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

