

Znalec: Ing. Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6
040 01 Košice

Číslo objednávky: Objednávka č.022/2024, zo dňa 29.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.112 v bytovom dome č.s.2900 v k.ú.Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 26 (13)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.02.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.112 v bytovom dome č.s.2900 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.7202/11 v k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.03.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.022/2024, zo dňa 29.02.2024
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky
- Potvrdenie o veku stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7559-čiastočný k.ú. Lučenec zo dňa 25.03.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 7202/11 k.ú. Lučenec zo dňa 25.03.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda 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 diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.7559-čiasťočný v k.ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

- Bytový dom č.s. 2900 na parc. č. 7202/11

B. Vlastníci:

112. Berky Michal r.Berky (14.08.1987); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 68/9599

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu č.1540/13 z 26.6.2013-1707/13

Poznámky:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 549/19 z 17.09.2019 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 BratislavaPetržalka, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.09.2019, P- 702/2019 - vz. 2332/19

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 719/19 z 26.11.2019 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, Hradec Králové, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 27.11.2019, P-864/2019 - vz. 2332/19
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 420/20 z 16.09.2020 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech : Ferdinand Fridrich, nar. 17.11.1990, Ul.Daxnerova 301/2, 984 01 Lučenec, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.09.2020, P-575/2020 - vz.2086/20
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 467/21 z 02.07.2021 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, P-679/2021, zapísané 06.07.2021 - 1920/21
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 1014/21 z 01.10.2021 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, P-990/2021, zapísané 04.10.2021 - 2827/21
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 85/22 zo dňa 16.03.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7.poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na pozemku reg. C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 68/9599, P-204/2022, zapísané dňa 17.03.2022 - v.z. 725/22
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 405/22 z 13.06.2022 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 68/9599, zapísané 14.06.2022., P-421/2022 - vz.1660/22
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 335/22 z 27.07.2022 (Exekútorský úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na Byt č. 112, 7. poschodie, číslo vchodu 15, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel B-112 o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu , zapísané dňa 28.07.2022, P-505/2022 - v.z.2126/22.
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/HO41814 z 16.01.2024 pod č. V1494/2013 predajom zálohu na dražbe podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, na podiel B-112, byt č. 112 na 7. posch., vchod č. 15, v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach vo veľkosti 68/9599, zapísané dňa 18.01.2024, P-39/2024 - v.z.130/24

C. Ľarchy:

- 112. Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na byt č. 112, posch. VII., vchod 15 v bytovom dome s.č. 2900 na p.č. 7202/11, na podiel B 112, Z 4777/11 - v.z. 2834/11, 3011/12,1707/13
- 112. Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 č.V 1494/13 z 21.6.2013 na podiel B112, byt č.112 na VII.poschodí vchod 15 v bytovom dome s.č.2900 na pozemku registra C KN parc.č.7202/11-1658/13,1707/13
- 112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4713/16-16 z 10.1.2017 od exekučného úradu Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica, v prospech SPOOL, a.s., IČO: 31586392, Dr. Herza 23, 984 01 Lučenec, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15 v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 68/9599, zapísané 12.1.2017 - Z 149/17 - vz. 199/17
- 112. Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 549/19 z 09.01.2020 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-82/2020, zapísané 10.01.2020 - 89/20

112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 719/19 z 28.01.2020 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, Hradec Králové, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 30.01.2020, Z-298/2020 - 290/20

112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 420/20 z 18.06.2021 (Exekútorický úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Ferdinand Fridrich, nar.17.11.1990, Ul. Daxnerova 301/2, 984 01 Lučenec, na Byt č. 112, 7.poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a na podiel B112 o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané dňa 21.06.2021, Z-2978/2021 - v.z.1776/21

112. Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, č. 45EX 467/21 zo dňa 22.02.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7. poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na parc.č. 7202/11, a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-841/2022, zapísané dňa 23.02.2022 - v.z. 478/22.

112. Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, č. 45EX 1014/21 zo dňa 22.02.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7. poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na parc.č. 7202/11, a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-843/2022, zapísané dňa 23.02.2022 - 480/22

112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 85/22 zo dňa 22.08.2023 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7.poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na pozemku reg. C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 68/9599, zapísané 23.08.2023, Z-2538/2023 - vz.1673/23

112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 335/22 z 18.10.2023 (Exekútorický úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel B 112, byt č. 112, 7. poschodie, číslo vchodu 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 19.10.2023, Z-3198/2023 - 2096/23

112. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 405/22 z 13.02.2024 (Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel B-112, na byt č. 112, vo vchode 15 na 7. posch., v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 68/9599, zapísané dňa 14.02.2024, Z-458/2024 - v.z. 289/24

Iné údaje:

- LIST VL.Č.5414-2149/99

- PRÁVO UŽÍVANIA POZEMKU PARC.7202/11 V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV V DOME ČS.2900- 2149/99

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.03.2024 za účasti p.Henricha Berkyho (otca povinného), vlastník neprítomný.

Zameranie vykonané dňa 26.03.2024 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.03.2024.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900 na parc. č. 7202/11

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

- Pozemok p.č.7202/11 nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Nie je.**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTY****2.1.1 Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900 na p.č.KN 7202/11****POPIS**

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.7202/11, k.ú. Lučenec, obec Lučenec. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1988.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený s deviatimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok nie je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o radový panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu vymenili sa len vchodové dvere za plastové a okná za plastové, úprava vchodu.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 7.poschodí - VIII. NP. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je m². Byt je čiastočne rekonštruovaný - výmena kuchynskej linky, výmena okien, výmena podláh za plávajúce.

Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu upravujem životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,47*5,28	18,32
izba 3,47*4,04	14,02
izba 3,44*3,64	12,52
kuchyňa 3,44*2,40 + 0,84*1,98	9,92
predsieň 2,54*3,44	8,74
kúpeľňa 1,65*1,98	3,27
WC 0,88*1,30	1,14
Výmera bytu bez pivnice	67,93
pivnica 2,28	2,28
Vypočítaná podlahová plocha	70,21
loggia 3,02*1,17	3,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,661
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	4,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,98
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,54
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,62
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,74
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,62
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,49
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,74

25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,09
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,49
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,62
Spolu		100,00		114,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 114,65 / 100 = 1,1465$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,1465 * 1,00$$

$$V_H = 1\,415,91 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900 na p.č.KN 7202/11	1988	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,415,91 \text{ €/m}^2 * 70,21\text{m}^2$	99 411,04
Technická hodnota	$64,00\% \text{ z } 99\,411,04 \text{ €}$	63 623,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome na ulici Rúbanisko III v Lučenci. Bytový dom je radový bodového typu, má 1 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží a plochú strechu. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraduje do stredového sídliska mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,650	6	3,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,650	9	5,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,358	7	2,51
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,300	20	26,00
Spolu				145	136,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 136,74 / 145$	0,943
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,623,07 \text{ €} * 0,943$	59 996,56 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutel'nosť: Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900
Vlastník: Berky Michal
Výpis z KN: LV 7559-čiasťočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900 na p.č.KN 7202/11		0,00	70,21	1

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.112 v bytovom dome č.s.2900 na p.č.KN 7202/11	59 996,56
Všeobecná hodnota celkom	59 996,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiat tisíc Eur	

V Rudnej, dňa 28.03.2024



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
4. Nákres bytu
5. Potvrdenie o veku stavby
6. Protokol o vykonaní obhliadky
7. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
8. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 25.3.2024
 Čas vyhotovenia : 9:55:46
 Údaje platné k : 22.3.2024 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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
15	7	112	68/9599
Súpisné číslo	Miestna časť		
2900			
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	
112	Berky Michal r. Berky, Ulica tkáčska 90/7, Lučenec-Opatová, PSČ 984 01, SR, Dátum narodenia: 14.08.1987	1/1	
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu č.1540/13 z 26.6.2013-1707/13			
Iné údaje: LIST VL.Č.5414-2149/99 PRÁVO UŽÍVANIA POZEMKU PARC.7202/11 V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV V DOME ČS.2900-2149/99.			
Poznámky	K nehnuteľnosti		
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 549/19 z 17.09.2019 od exekučného úradu Rimayská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.09.2019, P- 702/2019 - vz. 2332/19	-		

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 719/19 z 26.11.2019 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, Hradec Králové, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 27.11.2019, P-864/2019 - vz. 2332/19	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 420/20 z 16.09.2020 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech : Ferdinand Fridrich, nar. 17.11.1990, Ul.Daxnerova 301/2, 984 01 Lučenec, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 18.09.2020, P-575/2020 - vz.2086/20	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 467/21 z 02.07.2021 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, P-679/2021, zapísané 06.07.2021 - 1920/21	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 1014/21 z 01.10.2021 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, P-990/2021, zapísané 04.10.2021 - 2827/21	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 85/22 zo dňa 16.03.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7.poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na pozemku reg. C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 68/9599, P-204/2022, zapísané dňa 17.03.2022 - v.z. 725/22.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 405/22 z 13.06.2022 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 68/9599, zapísané 14.06.2022., P-421/2022 - vz.1660/22	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 335/22 z 27.07.2022 (Exekútorský úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na Byt č. 112, 7. poschodie, číslo vchodu 15, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel B-112 o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu , zapísané dňa 28.07.2022, P-505/2022 - v.z.2126/22.	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/HO41814 z 16.01.2024 pod č. V-1494/2013 predajom zálohu na dražbe podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, na podiel B-112, byt č. 112 na 7. posch., vchod č. 15, v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach vo veľkosti 68/9599, zapísané dňa 18.01.2024, P-39/2024 - v.z.130/24	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 112	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na byt č. 112, posch. VII., vchod 15 v bytovom dome s.č. 2900 na p.č. 7202/11, na podiel B 112, Z 4777/11 - v.z. 2834/11, 3011/12,1707/13
Vlastník poradové číslo 112	Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 č.V 1494/13 z 21.6.2013 na podiel B112, byt č.112 na VII.poschodí vchod 15 v bytovom dome s.č.2900 na pozemku registra C KN parc.č.7202/11-1658/13,1707/13

Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4713/16-16 z 10.1.2017 od exekučného úradu Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica, v prospech SPOOL, a.s., IČO: 31586392, Dr. Herza 23, 984 01 Lučenec, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15 v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 68/9599, zapísané 12.1.2017 - Z 149/17 - vz. 199/17
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka č. 45EX 549/19 z 09.01.2020 (Ex. úrad R. Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN p.č. 7202/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-82/2020, zapísané 10.01.2020 - 89/20
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 719/19 z 28.01.2020 od exekučného úradu Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, Hradec Králové, na B112, na byt č. 112, 7. poschodie, vchod 15, v bytovom dome sč. 2900 na pozemku CKN parc.č. 7202/11 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané 30.01.2020, Z-298/2020 - 290/20
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 420/20 z 18.06.2021 (Exekútorický úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Ferdinand Fridrich, nar.17.11.1990, Ul. Daxnerova 301/2, 984 01 Lučenec, na Byt č. 112, 7.poschodie, vchod 15, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a na podiel B-112 o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísané dňa 21.06.2021, Z-2978/2021 - v.z.1776/21.
Vlastník poradové číslo 112	Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, č. 45EX 467/21 zo dňa 22.02.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7. poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na parc.č. 7202/11, a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-841/2022, zapísané dňa 23.02.2022 - v.z. 478/22.
Vlastník poradové číslo 112	Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, č. 45EX 1014/21 zo dňa 22.02.2022 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.), na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7. poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na parc.č. 7202/11, a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Z-843/2022, zapísané dňa 23.02.2022 - 480/22
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 85/22 zo dňa 22.08.2023 (Ex. úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, na podiel B112, na byt č. 112, číslo vchodu 15, 7.poschodie v bytovom dome súp.č. 2900 na pozemku reg. C KN parc.č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 68/9599, zapísané 23.08.2023, Z-2538/2023 - vz.1673/23
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 335/22 z 18.10.2023 (Exekútorický úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.) v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel B 112, byt č. 112, 7. poschodie, číslo vchodu 15, v bytovom dome s.č. 2900 na pozemku registra C KN parc. č. 7202/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 68/9599 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu , zapísané 19.10.2023, Z-3198/2023 - 2096/23
Vlastník poradové číslo 112	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 405/22 z 13.02.2024 (Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel B-112, na byt č. 112, vo vchode 15 na 7. posch., v bytovom dome so súp.č. 2900 na pozemku registra C KN parc.č. 7202/11 a na podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 68/9599, zapísané dňa 14.02.2024, Z-458/2024 - v.z. 289/24

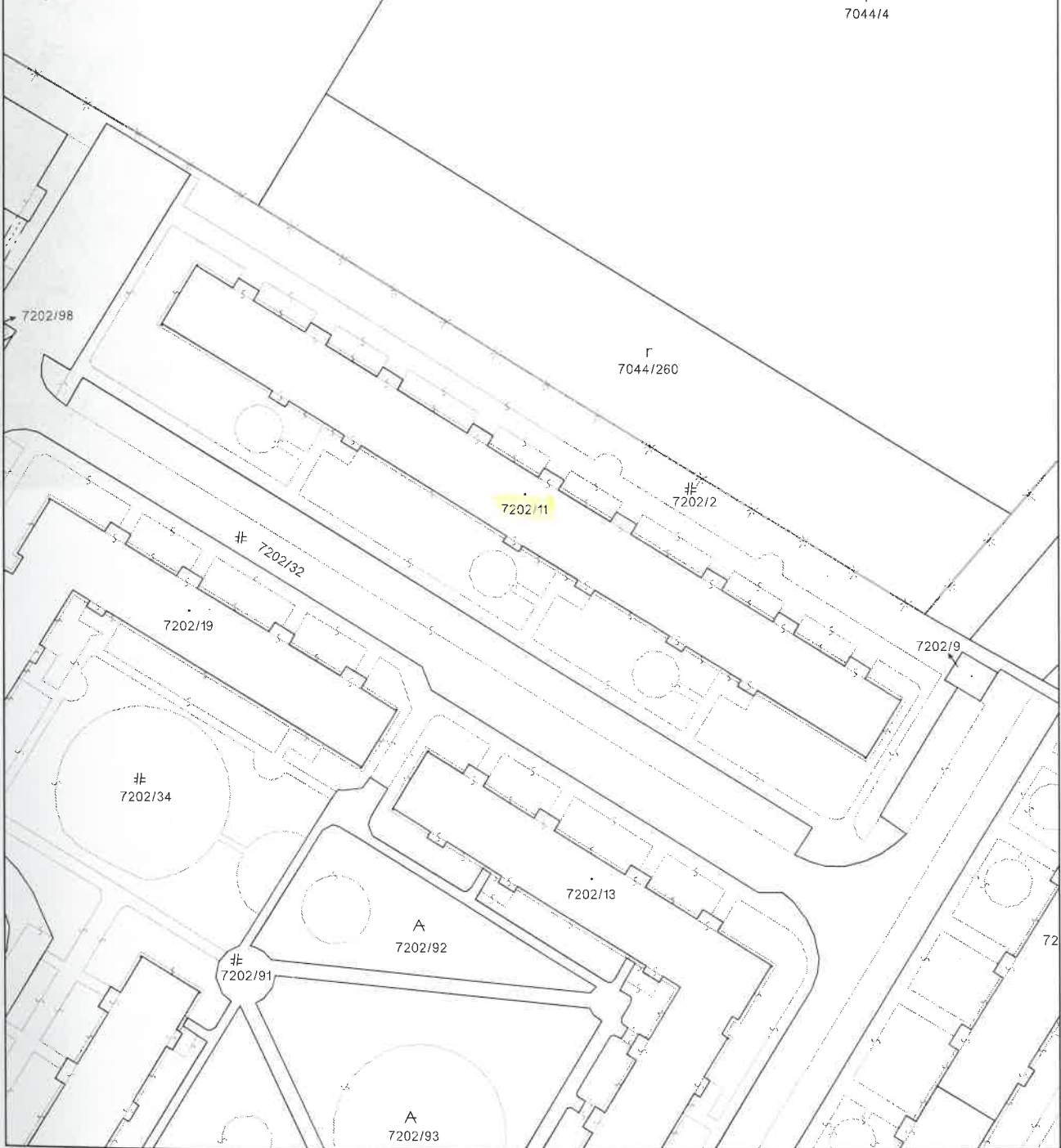
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



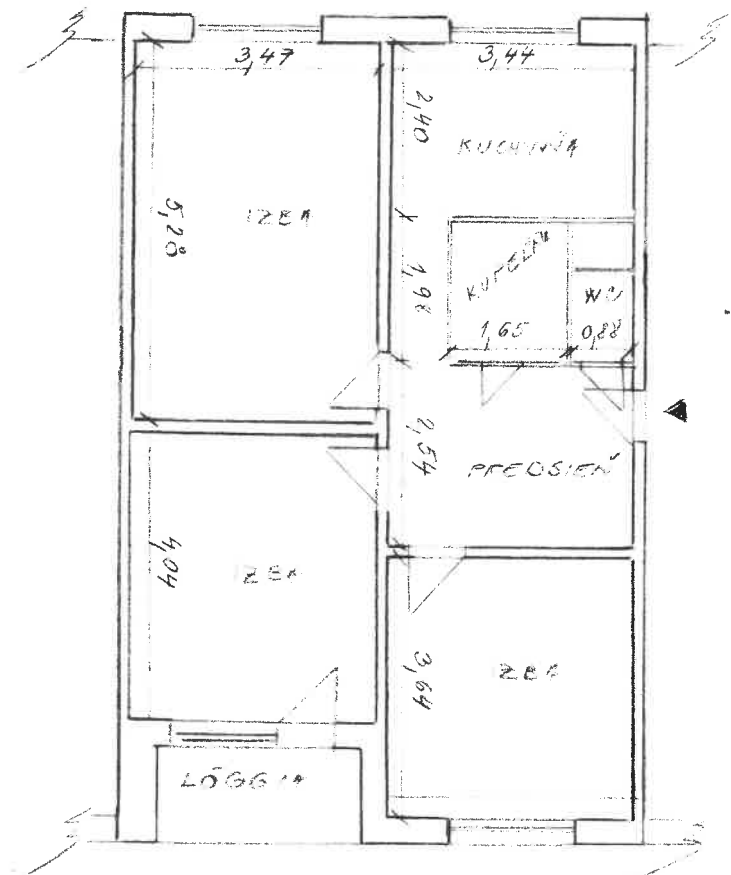
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lučenec	Katastrálne územie Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7202/11 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25.3.2024 9:58:01	Bez autorizácie	
Údaje platné k	22.3.2024 18:00:00		

Google Rúbanisko III 2900



Snímky © 2024 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2024 200 m

BYT ě 112 v BYT. DOMĚ ě 2900





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

Vašena pani
Katarína Marková
Rúbanisko III/15
984 01 Lučenec

Potvrdenie o veku bytového domu

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

Lučenec, dňa 06.10.2013

Podpis: Ing. Ján Pogač

SPOOL s.r.o.
MASARYKOVA
784 01 LUČENEC

Telefón: 047 240 41 01, 430 41 01, fax: 047 245 12 00 IČO: 31 586 392 IČ zberu DPH: 31 586 392/014

Bankové spojenie: VÚB a. s. Lučenec, číslo 2206 252 00209

Zapísaná v obchodnom registri so sídlom na kade v Hradišti Bystrici v odí, Sro. číslo: 31 586 392/014

Pohľad na bytový dom



Schodisko



Vstup do bytu



Predsieň



Vstup do kuchyne a kuchyňa



Izby





Kúpeľňa



WC



Chodba v pivničných priestoroch a pivnica



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, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2024.

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

