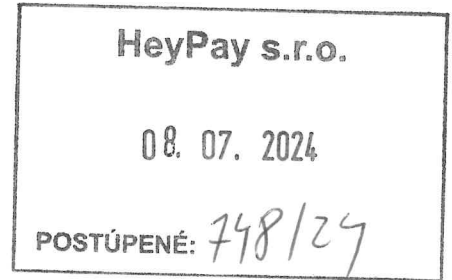


Znalec:

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

Zadávateľ:

HeyPay s.r.o.
Mostová 2
811 02 Bratislava



Číslo objednávky:

Objednávka číslo HP036/24/15A, zo dňa 07.06.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 88/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty skladu č.s.4832 v k.ú.Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27 (13)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.06.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - skladu č.s. 4832 s príslušenstvom na pozemku - parc. CKN č. 6503/32 v k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

25.06.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

25.06.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.HP 036/24/15A, zo dňa 07.06.2024
- Výzva na umožnenie obhliadky č.HP 036/24/10A, z dňa 03.06.2024

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6729-čiastočný k. ú. Lučenec zo dňa 14.06.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 6503/32 k.ú. Lučenec zo dňa 14.06.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité 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 výrobného charakteru (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 Vyparína 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 neprímeranou pohnutkou. 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

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:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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 :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6729-čiasťočný v k. ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

- Sklad č.s. 4832 na parc. č. 6503/32

B. Vlastníci:

1. Z-BEER s.r.o., IČO: 36681610; spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č. V-2120/2018 z 22.8.2018 - 2087/18.

- Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č. V-2717/2018 z 23.10.2018 - 2647/18

Poznámky:

- Poznomenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-2/MM z 21.06.2023, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1,984 01 Lučenec,IČO:316181, na pozemky registra C KN par. č. 1860/1, 1860/2, zapísané 23.06.2023, P-320/2023 - 1230/23

- Počas trvania záložného práva č. 101962989/2023 z 03.08.2023 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu

dane: Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 04.08.-2023, P-387/2023 - vz.1526/23

- Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-8/MM z 22.11.2023, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1,984 01 Lučenec,IČO:316181, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, 1867 a stavbu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 28.11.2023, P-566/2023 - 2366/23

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.283EX 13/24 z 10.01.2024, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO:36284831, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané dňa 11.01.2024, P-17/2024 - v.z.78/24

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.283EX 10/24 zo dňa 10.01.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu - Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-18/2024, zapísané dňa 11.01.2024 - v.z.79/24.

- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.284/2024/14002 zo dňa 26.02.2024 záložným veriteľom Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 81499 Bratislava, IČO:00682420, formou predaja nehnuteľnosti na verejnej dražbe, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, P-108/2024 zapísané dňa 01.03.2024 - v.z.416/24.

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 83/24 z 05.03.2024 od ex. úradu Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Delitelia, s.r.o., Križna 294/50, 976 68 Hel'pa, IČO: 44500637, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 6.03.2024, P-117/2024 - vz.437/24

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 110/24 z 20.03.2024, od ex. úradu Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Pivovar STEIGER a.s.,Pivovar Steiger 24, 966 02 Vyhne, IČO: 36051691, na pozemky C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 21.03.2024, P-141/2024 - 557/24

- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/047112/2024 z 04.04.2024 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou predaja nehnuteľnosti na verejnej dražbe, na sklad so s.č. 4832 na pozemku CKN parc.č. 6503/32, zapísané 08.04.2024, P-159/2024 - vz. 699/24

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 194/24 z 15.05.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného LABAŠ s.r.o., Textilná 1, 04001 Košice, IČO:36183181, na pozemky C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN parc.č. 6503/32, zapísané 16.05. 2024, P-238/2024 - v.z.997/24.

- Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-9/MM z 29.05.2024 a oprava č. EXE 216/23- 10/MM z 30.05.2024, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Fil'akovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1867, 1860/1, 1860/2 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 30.05.2024, P-255/2024 - 1087/24

C. Ďarchy:

1. Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 č. V-2119/2018 z 17.08.2018 na sklad s.č. 4832 na pozemku registra CKN p.č. 6503/32- 2068/18, 2087/18

1. Záložné právo v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867,č. V-136/2021 z 21.01.2021 - vz.214/21, v.z.618/23.

1. Záložné právo č. kon.: EXE 216/23-2/MM z 21.06.2023, právoplatné dňa 14.07.2023, v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 316181, na pozemky registra C KN par. č. 1860/1, 1860/2, Z-1947/2023, zapísané dňa 19.07.2023 - v.z.1422/23.

1. Záložné právo v prospech JAKOMAT, spol. s r. o., Vajanského 80, 984 01 Lučenec, IČO: 31 602 274 na základe Uznesenia Okresného súdu Lučenec sp. zn. č. 11C/38/2023 - 65 zo dňa 26.06.2023 právoplatného dňa 03.01.2024, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: Sklad so súp. č. 4832 na pozemku registra c KN par. č. 6503/32, Z2289/2023, Z-32/2024 - v.z. 1572/23, 127/24

1. Záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na základe rozhodnutia č. 101962989/2023 zo dňa 03.08.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.09.2023, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu so s.č. 4832 na parc.č.6503/32, Z-2387/2023 - v.z.1750/23.

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.68EX 58453/23 z 11.01.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Ladislav Jakubec) pôvodne: (č. 313EX 284/23 z 29.09.2023) v prospech: CHRIEN, spol. s.r.o.,

Lieskovská cesta 13, 960 01 Zvolen, IČO: 36008338, na pozemky registra C KN parc. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané dňa 29.09.2023, Z-2964/2023, R-33/2024 - vz.1902/23, 217/24

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 313EX 323/23 z 09.10.2023 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) v prospech: DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 3754/25, 851 01 Bratislava V, IČO: 35942436, na pozemky registra C KN parc. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané dňa 11.10.2023, Z-3078/2023 - vz.2045/23

1. Záložné právo č. kon.: EXE 216/23-8/MM z 22.11.2023, právoplatné dňa 18.12.2023, v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 316181, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, p.č. 1867 a stavbu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, na podiel B 1, Z-3630/2023 - zapísané dňa 22.12.2023 v.z.2566/23.

Iné údaje:

List vl. č. 1292 - 2087/18.

List vl.č. 6911 - 2647/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.06.2024 za účasti p.Varíkovej. Zameranie vykonané dňa 25.06.2024 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.06.2024.

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:

Sklad č.s. 4832 na parc. č. 6503/32

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

Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka stavby.

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):

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32

POPIS STAVBY

Jedná sa o jednopodlažný, nepodpivničený objekt. Objekt je prístupný zo spevnenej komunikácie. Jedná sa o stavbu murovaného nosného systému.

Stavba bola daná do užívania v roku 1913 (zistené prehlásením prítomnej na obhliadke). Na nehnuteľnosti sa previedla rekonštrukcie - oprava a výmena krytiny, nové rozvody vody, elektroinštalácie, kanalizácie a klimatizácie, vybudovali sa sociálne priestory a kancelária. Uvažujem so životnosťou stavby 130 rokov.

Konštrukčné riešenie:

Základy sú betónové základové pásy, zvislá nosná konštrukcia je murovaná tvoria obvodové steny murované, strecha sedlová, krytina strechy pozinkovaný plech, strop s rovným podhl'adom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších aj vnútorných povrchov tvoria hladké omietky, podlaha betónová a keramické dlažby, okná drevené otváracé, vráta plechové, elektroinštalácia svetelná aj motorická. V časti haly sú sociálne priestory a kancelárie. Na hale je bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 61 haly pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
15,80*69,30*1,5 - 1,3*1,2*2,0 - 2,0*1,2*2		1 634,49
Vrchná stavba		
12,50*68,00*3,90		3 315,00
Zastrešenie		
12,50*68,00*3,40*0,5		1 445,00
Obstavaný priestor stavby celkom		6 394,49

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,50*68,00	850	Repr. 3,90		3,9

Priemerná zastavaná plocha: $(850) / 1 = 850,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(850 * 3,9) / (850) = 3,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 850) = 0,9482$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,9) = 1,3231$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	11,43
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	27,64
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,57
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	10,48
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,43
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,86
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,20	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,90
13	Okná	4,00	1,00	4,00	3,81
14	Povrchy podláh	5,00	1,20	6,00	5,71
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,20	6,00	5,71
17	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,14
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,10	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,10	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,57
Spolu		100,00		105,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,00 / 100 = 1,0500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,757 * 1,0500 * 0,9482 * 1,3231 * 1,075 * 1,00$$

$$VH = 229,7814 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32	1923	101	29	130	77,69	22,31

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	229,7814 €/m ³ * 6394,49 m ³	1 469 334,86
Technická hodnota	22,31 % z 1 469 334,86 €	327 808,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok nad rampou na p.č.KN 6530/32

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,3*68,0 + 2,00*68,0 = 224,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prístrešok nad rampou na p.č.KN 6530/32	1980	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$224,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 1,00$	52 329,40
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 52 329,40 \text{ €}$	13 956,25

2.2.2 Vonkajšie schody na p.č.KN 6530/32

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: 20 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Vonkajšie schody na p.č.KN 6530/32	1980	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,757 * 1,00	536,50
Technická hodnota	26,67 % z 536,50 €	143,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32	1 469 334,86	327 808,61
Prístrešok nad rampou na p.č.KN 6530/32	52 329,40	13 956,25
Vonkajšie schody na p.č.KN 6530/32	536,50	143,08
Celkom:	1 522 200,76	341 907,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť sa nachádza na okraji zastavaného územia mesta Lučenec. Nehnutel'nosť je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 nadzemné podlažie, sedlovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Nehnutel'nosť je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizáciu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V meste Lučenec je kompletná občianska vybavenosť - škola, škôlka, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť sa v súčasnosti nevyužíva na projektovaný účel - na podnikateľské účely. 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: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,32
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
Spolu				180	145,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 145,74 / 180$	0,81
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 341\,907,94 \text{ €} * 0,810$	276 945,43 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32

Vlastník: Z-BEER s.r.o.

Výpis z KN: LV 6729-čiastočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32	811 61	6 394,49	850,00	1

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad č.s.4832 na p.č.KN 6503/32	265 524,97
Prístrešok nad rampou na p.č.KN 6530/32	11 304,56
Vonkajšie schody na p.č.KN 6530/32	115,89
Všeobecná hodnota celkom	276 945,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	277 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatšesťtisíc Eur	

V Rudnej, dňa 01.07.2024

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. Dispozičný náčrt stavby
5. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
6. Fotodokumentácia

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

HeyPay

Naša značka
HP036 /24/15A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
07.06.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 6729 ako:

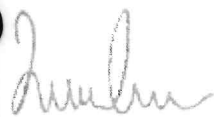
- **stavba:**
- sklad súpisné číslo 4832, postavený na parcele č. 6503/32,

Vlastníkom predmetu dražby je Z-BEER s.r.o., IČO: 36 681 610, bytom Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodat:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 14.6.2024
 Čas vyhotovenia : 9:38:11
 Údaje platné k : 13.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6729 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4832	6503/32	20	Sklad		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 6503/32 pod stavbou s.č. 4832 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1292.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Z-BEER s.r.o., Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 36681610	1/1
Plomba vyznačená na základe Z-1642/2024 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-2120/2018 z 22.8.2018 - 2087/18. Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č. V-2717/2018 z 23.10.2018 - 2647/18		
Iné údaje: List vl. č. 1292 - 2087/18. List vl.č. 6911 - 2647/18		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-2/MM z 21.06.2023, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1,984 01 Lučenec,IČO:316181, na pozemky registra C KN par. č. 1860/1, 1860/2, zapísané 23.06.2023, P-320/2023 - 1230/23		-
Počas trvania záložného práva č. 101962989/2023 z 03.08.2023 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 04.08.-2023, P-387/2023 - vz.1526/23		-

Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-8/MM z 22.11.2023, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Novohradská 1,984 01 Lučenec,IČO:316181, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, 1867 a stavu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 28.11.2023, P-566/2023 - 2366/23	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.283EX 13/24 z 10.01.2024, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský), v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO:36284831, na pozemky registra C KN par. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané dňa 11.01.2024, P-17/2024 - v.z.78/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.283EX 10/24 zo dňa 10.01.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 874, na pozemky registra C KN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu - Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, P-18/2024, zapísané dňa 11.01.2024 - v.z.79/24.	-
Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.284/2024/14002 zo dňa 26.02.2024 záložným veriteľom Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 81499 Bratislava, IČO:00682420, formou predaja nehnuteľnosti na verejnej dražbe, na pozemky CKN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, P-108/2024 zapísané dňa 01.03.2024 - v.z.416/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 83/24 z 05.03.2024 od ex. úradu Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Delitelia, s.r.o., Krížna 294/50, 976 68 Hefpa, IČO: 44500637, na pozemky CKN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na par.č. 6503/32, zapísané 6.03.2024, P-117/2024 - vz.437/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 110/24 z 20.03.2024, od ex. úradu Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, v prospech Pivovar STEIGER a.s.,Pivovar Steiger 24, 966 02 Vyhne, IČO: 36051691, na pozemky C KN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na par.č. 6503/32, zapísané 21.03.2024, P-141/2024 - 557/24	-
Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/047112/2024 z 04.04.2024 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou predaja nehnuteľnosti na verejnej dražbe, na sklad so s.č. 4832 na pozemku CKN par.č. 6503/32, zapísané 08.04.2024, P-159/2024 - vz. 699/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 194/24 z 15.05.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného LABAŠ s.r.o., Textilná 1, 04001 Košice, IČO:36183181, na pozemky C KN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN par.č. 6503/32, zapísané 16.05. 2024, P-238/2024 - v.z.997/24.	-
Poznamenáva sa zákaz daňovému dlžníkovi podľa § 81 ods.2 Daňového poriadku nakladať s predmetom záložného práva č. EXE 216/23-9/MM z 29.05.2024 a oprava č. EXE 216/23-10/MM z 30.05.2024, bez súhlasu správcu dane - Mesto Lučenec, Fil'akovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN par.č. 1858/5, 1867, 1860/1, 1860/2 a stavu s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 30.05.2024, P-255/2024 - 1087/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 č. V-2119/2018 z 17.08.2018 na sklad s.č. 4832 na pozemku registra CKN p.č. 6503/32- 2068/18, 2087/18
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, na pozemky CKN par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867,č. V-136/2021 z 21.01.2021 - vz.214/21, v.z.618/23.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. kon.: EXE 216/23-2/MM z 21.06.2023, právoplatné dňa 14.07.2023, v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 316181, na pozemky registra C KN par. č. 1860/1, 1860/2, Z-1947/2023, zapísané dňa 19.07.2023 - v.z.1422/23.

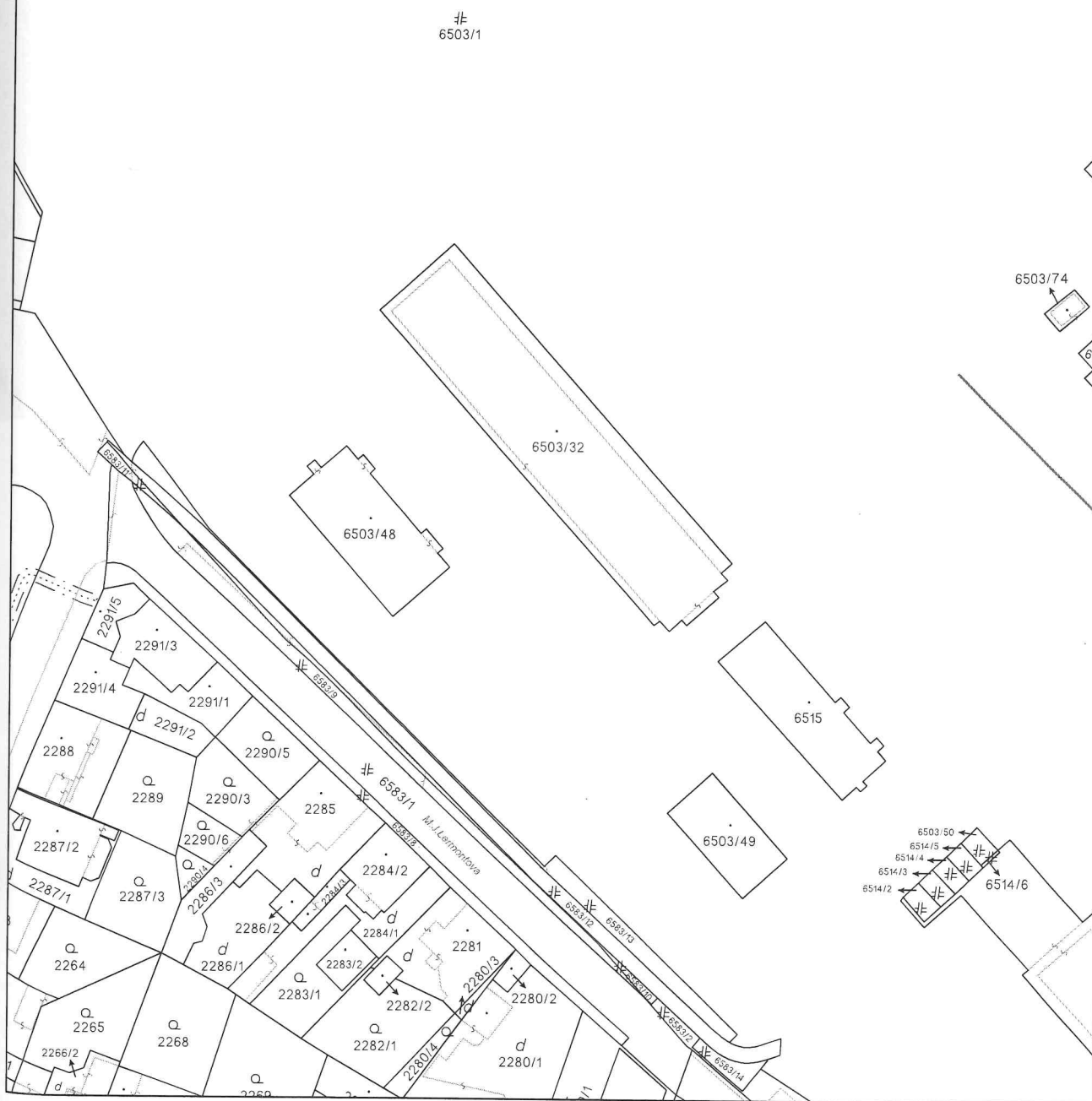
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech JAKOMAT, spol. s r. o., Vajanského 80, 984 01 Lučenec, IČO: 31 602 274 na základe Úznesenia Okresného súdu Lučenec sp. zn. č. 11C/38/2023 - 65 zo dňa 26.06.2023 právoplatného dňa 03.01.2024, na pozemky registra C KN parc. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: Sklad so súp. č. 4832 na pozemku registra c KN parc. č. 6503/32, Z-2289/2023, Z-32/2024 - v.z. 1572/23, 127/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na základe rozhodnutia č. 101962989/2023 zo dňa 03.08.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.09.2023, na pozemky CKN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu so s.č. 4832 na parc.č.6503/32, Z-2387/2023 - v.z.1750/23.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.68EX 58453/23 z 11.01.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Ladislav Jakubec) pôvodne: (č. 313EX 284/23 z 29.09.2023) v prospech: CHR IEN, spol. s.r.o., Lieskovská cesta 13, 960 01 Zvolen, IČO: 36008338, na pozemky registra C KN parc. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané dňa 29.09.2023, Z-2964/2023, R-33/2024 - vz.1902/23, 217/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 313EX 323/23 z 09.10.2023 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) v prospech: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 3754/25, 851 01 Bratislava V, IČO: 35942436, na pozemky registra C KN parc. č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad so s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané dňa 11.10.2023, Z-3078/2023 - vz.2045/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. kon.: EXE 216/23-8/MM z 22.11.2023, právoplatné dňa 18.12.2023, v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 316181, na pozemky registra C KN par. č.1858/5, p.č. 1867 a stavbu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, na podiel B 1, Z-3630/2023 - zapísané dňa 22.12.2023 v.z.2566/23.

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.



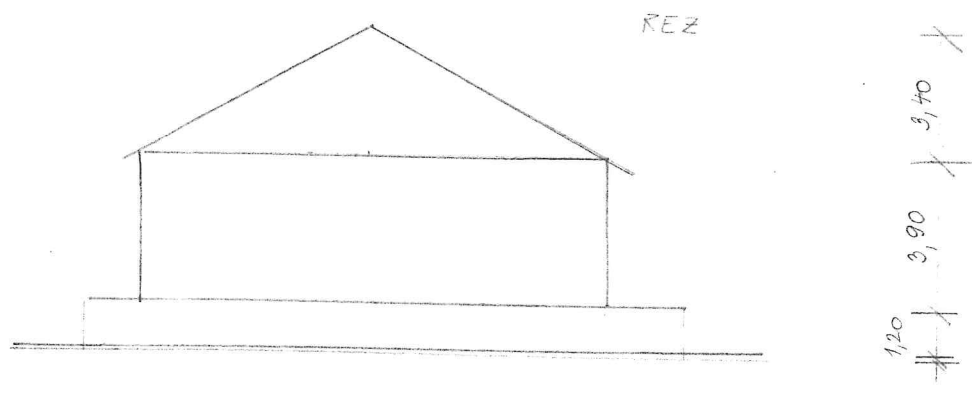
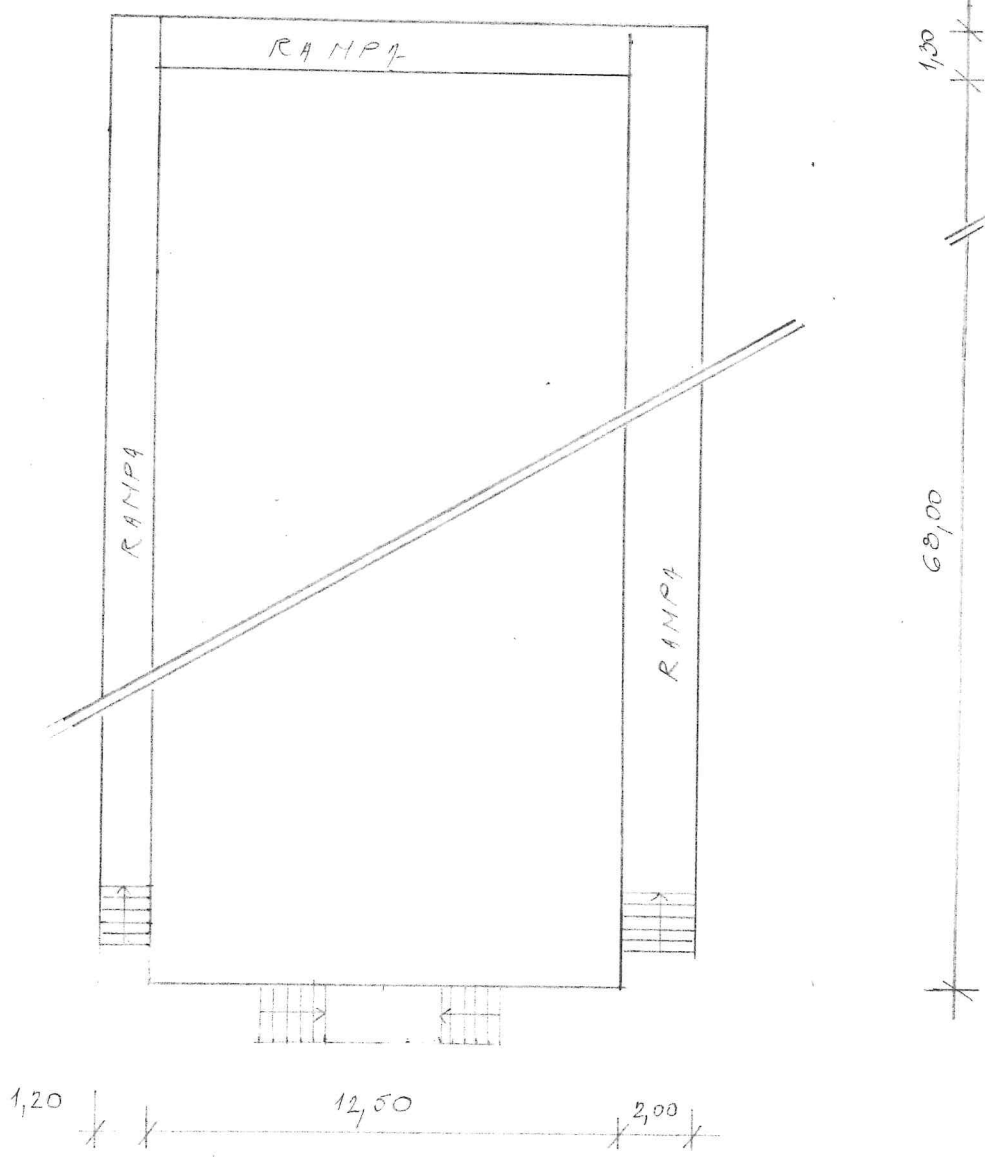
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lučenec	Katastrálne územie Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6503/32 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	14.6.2024 9:36:35	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13.6.2024 18:00:00		

Staničný obvod 4832



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

SKLAD č.s. 4832 NA p.c. 6503/32





Z - BEER s.r.o.

Zámocká 12

811 01 Bratislava - Staré Mesto

Naša značka
HP036 / 24/10A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
03.06.2024

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobník HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, zaistiť ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 6729 ako:

- **stavba:**
- sklad súpisné číslo 4832, postavený na parcele č. 6503/32,

Vlastníkom predmetu dražby je Z-BEER s.r.o., IČO: 36 681 610, bytom Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa **25.06.2024 o 11:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Dobos Dionýz Ing., Rudná 353, Rožňava** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.



Zvarik Pavel
ul. Martina Rázusa 1072/46
984 01 Lučenec

Naša značka
HP036 /24/11A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
03.06.2024

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobník HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 6729 ako:

- stavba;
- sklad súpisné číslo 4832, postavený na parcele č. 6503/32,

Vlastníkom predmetu dražby je Z-BEER s.r.o., IČO: 36 681 610, bytom Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa **25.06.2024 o 11:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Dobos Dionýz Ing., Rudná 353, Rožňava** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.



Zvarík Lucián
Ľ. Podjavorinskej 2633/81
984 01 Lučenec

Naša značka
HP036 /24/12A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
03.06.2024

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobník HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 6729 ako:

- stavba:
- sklad súpisné číslo 4832, postavený na parcele č. 6503/32,

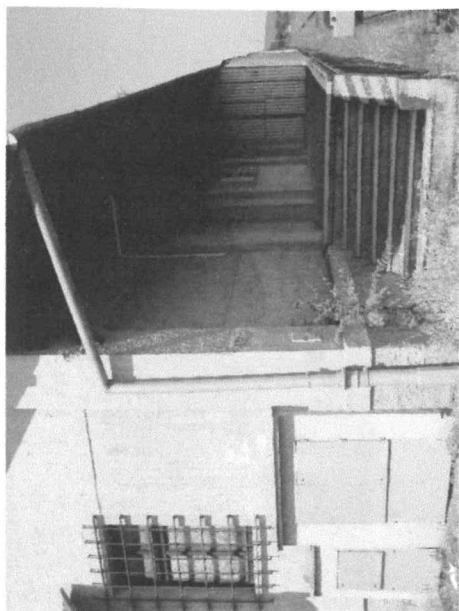
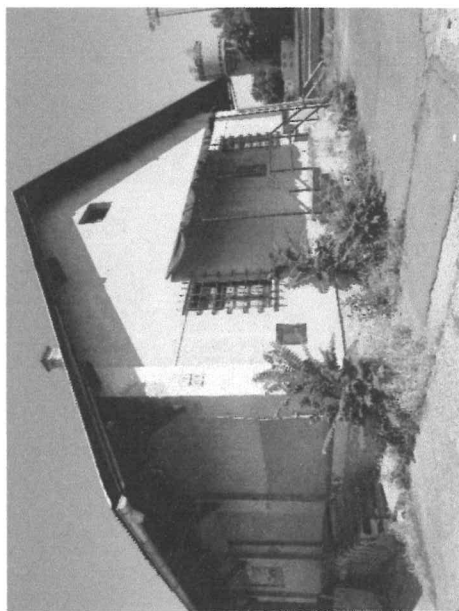
Vlastníkom predmetu dražby je Z-BEER s.r.o., IČO: 36 681 610, bytom Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa **25.06.2024 o 11:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Dobos Dionýz Ing., Rudná 353, Rožňava** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

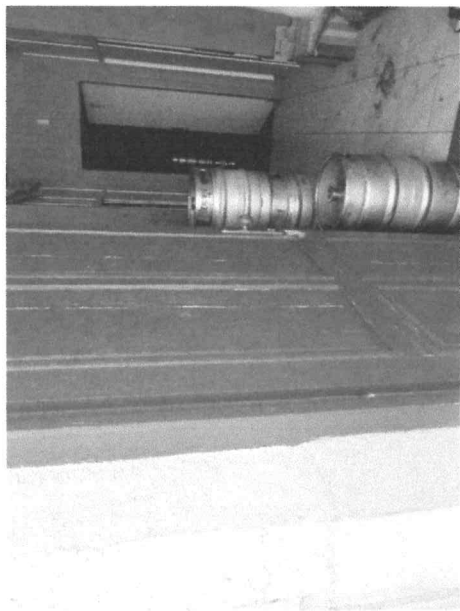
Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

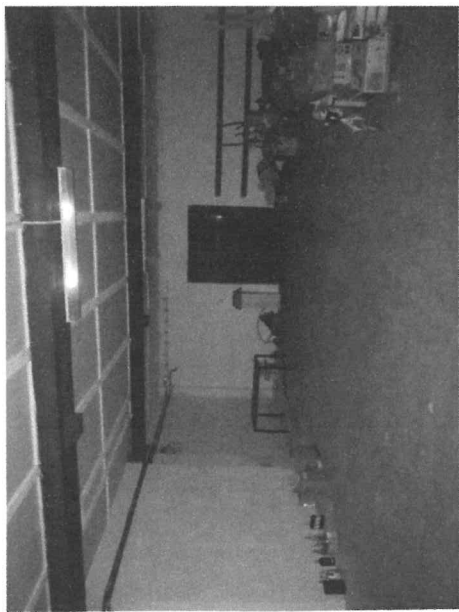
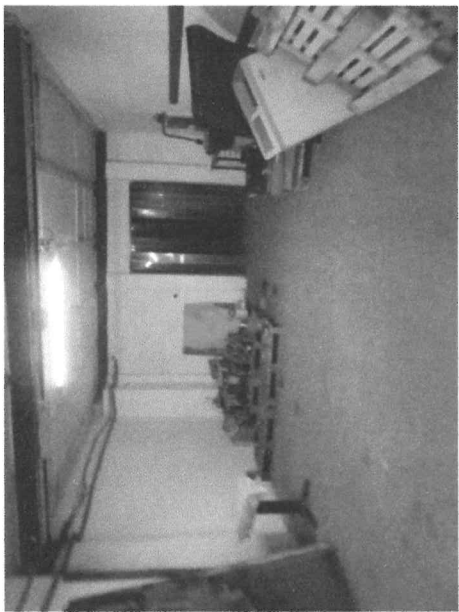
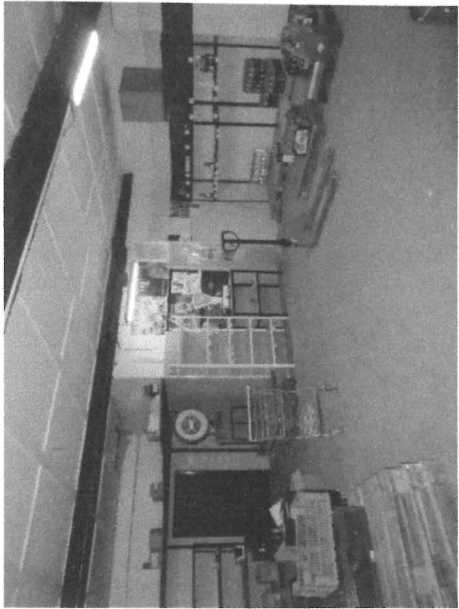
Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.

Pohľad na oceňovanú nehnuteľnosť



Vstup a interiér nehnuteľnosti





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 88/2024.

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

