

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná
v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, vložka č.: 72494/B

Číslo spisu /objednávky:

183/2025, písomná objednávka z dňa 25.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 183/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby skladu súp.č. 4832 na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec spolu s príslušenstvom, evidovaného na liste vlastníctva 6729, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec; pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 25.07.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **stavby skladu súp.č. 4832 na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec spolu s príslušenstvom, evidovaného na liste vlastníctva 6729, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.**

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky): 15.08.2025

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

15.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 25.07.2025
- Starší znalecký posudok 164/2018, vypracoval Ing. J.Piršel dňa 26.11.2018

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6729, k.ú. Lučenec zo dňa 11.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec zo dňa 11.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie náries skutočného stavu z obhliadky dňa 15.08.2025
- Fotodokumentácia z dňa 15.08.2025
- Údaje z internetu www.e-obce.sk, www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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 II.Q 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou alebo 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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Stavba nie je dlhodobo v užívaní.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6729 v k.ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1858/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²

parc.č. 1860/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 808 m²

parc.č. 1860/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m²

parc.č. 1867 ostatná plocha o výmere 530 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Pamiatková zóna

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Sklad, súp.č. 4832, parc.č. 6503/32

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 6503/32 pod stavbou s.č. 4832 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1292.

Legenda: Iná budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: Z-BEER s.r.o., Zámocká 12, Bratislava, PSČ 811 01, SR, 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

Iné údaje: List vl. č. 1292 - 2087/18.

List vl.č. 6911 - 2647/18

Poznámky: 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 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., Křížna 294/50, 976 68 Heľpa, 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: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, 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, Z-1082/2025 - vz. 699/24, v.z.893/25.

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, Filakovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN parc.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

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 310/24 z 02.08.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného DŮVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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 05.08.2024, P-351/2024 - v.z.1530/24.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 328/24 z 19.08.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina, IČO: 51 865 467, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: sklad s.č. 4832 na pozemku reg. C KN parc.č. 6503/32, zapísané 20.08.2024, P-376/2024 - v.z. 1634/24

Počas trvania záložného práva č.102459871/2024 z 26.08.2024 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, stavba: sklad s.č. 4832 na pozemku reg.CKN parc.č. 6503/32, bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, P-391/2024, zapísané 28.08.2024 - v.z. 1688/24.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 336/24 z 04.09.2024, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský), v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Žitkova 11, 81102 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 05.09.2024, P-396/2024 v.z.1720/24.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 343/24 zo dňa 04.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: Hossa family, s. r. o., Priemyselná 4947, 058 01 Poprad, IČO: 44 360 991, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu - sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-397/2024, zapísané dňa 05.09.2024 - v.z.1721/24.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 338/24 zo dňa 04.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: ILLE Papier-Service SK, spol. s r.o., Lichardova 16, 909 01 Skalica, IČO: 36226947 na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu - sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-398/2024, zapísané dňa 05.09.2024 v.z.1722/24

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 418/23 z 16.09.2024, (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného DŮVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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 17.09.2024, P-410/2024 - 1790/24

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 399/24 zo dňa 22.10.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na pozemky registra C KN p.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, na Sklad so súp.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, zapísané dňa 23.10.2024, P-468/2024 - v.z.2025/24

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 476/24 z 07.01.2025 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO 31362681, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 16.01.2025, P-2/2025 - 34/25

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 20/25 z 27.01.2025 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO 31362681, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 28.01.2025, P-23/2025 - 153/25

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 47/25 z 06.02.2025 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: STAROPRAMEN-SLOVAKIA s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, IČO 31407722, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 07.02.2025, P-39/2025 - 278/25

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 201/25 zo dňa 05.05.2025 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO: 31362681, na pozemky registra C KN p.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na Sklad so súp.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, zapísané dňa 07.05.2025, P-136/2025 - v.z.864/25

Počas trvania záložného práva Č. kon.: EXE 216/23-10/MM zo dňa 12.05.2025 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane: Mesto Lučenec, Fiľakovská cesta č. 287, 984 01 Lučenec, IČO 00316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1860/1, 1860/2, 1858/5, 1867 a stavbu: Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-150/2025, zapísané dňa 13.05.2025 - v.z.903/25.

Poznamenáva sa oznámenie č. 13717408 zo dňa 01.07.2025 o pokračovaní vo výkone záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO 35724803, na sklad so s.č. 4832 na pozemku CKN parc.č. 6503/32, zapísané 01.07.2025, P-237/2025 - 1314/25

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 374/25 zo dňa 20.08.2025 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech JAKOMAT, spol. s r.o., Vajanského 80 984 01 Lučenec, IČO: 31602274, na pozemky registra C KN p.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na Sklad súp.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, zapísané dňa 21.08.2025, P-320/2025 - v.z.1756/25

C. Ďalšie:

Por.č.1: Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, č. V-2119/2018 z 17.08.2018, na sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, Z-1082/2025 - 2068/18, 2087/18, v.z.893/25.

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 - v.z.214/21, v.z.618/23.

Por.č.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.

- Por.č.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 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
- Por.č.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.
- Por.č.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.
- Por.č.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
- Por.č.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.
- Por.č.1:** Záložné právo č. EXE 216/23-9/MM z 01.07.2024 a oprava č. EXE 216/23-10/MM z 01.07.2024, v prospech správcu dane - Mesto Lučenec, Fiľakovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1867, 1860/1, 1860/2 a stavbu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 22.07.2024, Z-1642/2024 - 1445/24
- Por.č.1:** Záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na základe rozhodnutia č. 102459871/2024 zo dňa 26.08.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.09.2024, 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 02.10.2024, Z-2598/2024 - vz.1889/24
- Por.č.1:** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 110/24 z 17.09.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech Pivovar STEIGER a.s.,Pivovar Steiger 24, 966 02 Vyhne, IČO: 36051691, na podiel B 1, na pozemky reg. C KN p.č. 1858/5, p.č.1860/1, p.č.1860/2,p.č.1867 a na stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN p.č. 6503/32, zapísané dňa 02.10.2024, Z-2793/2024 - v.z.1891/24.
- Por.č.1:** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 283EX 328/24 zo dňa 23.09.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina, IČO: 51 865 467, 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, Z-2842/2024, zapísané dňa 03.10.2024 - v.z.1893/24.
- Por.č.1:** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 283EX 418/23 z 23.10.2024 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25/0, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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, zapísané 25.10.2024, Z-3116/2024 vz.2035/24
- Por.č.1:** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.68EX 58541/23 z 23.12.2024, (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Ladislav Jakubec), v prospech KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava I, IČO: 00 585 441, 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 24.01.2025, Z-170/2025 - 135/25
- Por.č.1:** Záložné právo č. EXE 216/23-10/MM zo dňa 12.05.2025, právoplatné dňom 29.05.2025, v prospech: Mesto Lučenec, Fiľakovská cesta č. 287, 984 01 Lučenec, IČO: 00316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1860/1, 1860/2, 1858/5, 1867 a stavbu: Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, Z-1196/2025 - v.z.1112/25.
- Por.č.1:** Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 47/25 z 13.05.2025 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech STAROPRAMEN-SLOVAKIA s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, IČO 31407722, na podiel B 1, na pozemky reg. C KN p.č. 1858/5, p.č.1860/1, p.č.1860/2, p.č.1867 a na stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN p.č. 6503/32, zapísané dňa 05.06.2025, Z-1249/2025 v.z.1116/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.08.2025 medzi 12:00-12:40 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a za účasti vlastníkov ohodnocovanej nehnuteľnosti. Znalcovi bolo umožnené zameranie

(resp. overenie rozmerov) skutkového stavu a vytvorenie fotodokumentácie interiérov aj exteriérov. Vlastníci nehnuteľnosti poskytli informácie ohľadom nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané pri obhliadke dňa 15.08.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.08.2025.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom. Znalcovi nebolo predložené potvrdenie o veku stavby. Potvrdenie o veku stavby je formou kúpnej zmluvy, kde je uvedený rok 1925, čo je v súlade s architektonickým, typologickým a materiálovým zhotovením stavby typickým pre obdobie medzivojnovnej výstavby.

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba budovy skladu súp. č. 4832 na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra.
- pozemok C-KN parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec je evidovaný na liste vlastníctva 1292, k.ú. Lučenec. Pozemok je vo vlastníctve tretích osôb - Slovenská republika. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia.

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

Stavby:

Budova skladu súp.č. 4832 na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec

Príslušenstvo na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec (ploty, studne, žumpa a pod.)

Vonkajšie úpravy na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)

Pozemky:

Nie sú.

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

Stavby:

Nie sú

Pozemky:

Parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec, ktorý je vo vlastníctve tretích osôb.

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):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, na okraji centrálnej časti mesta, v pamiatkovej zóne mesta, bezprostredne pri železničnej stanici. Lokalita je územným plánom mesta Lučenec označená ako dopravné a technické vybavenie.

Územný plán Mesta Lučenec je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Lučenci, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Lučenec a na internetovej stránke Mesta Lučenec

<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 súp.č. 4832, parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec

POPIS STAVBY

Skladová budova súp.č. 4832 sa nachádza na pozemku parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec, v meste Lučenec, okres Lučenec.

Budova je situovaná v zastavanom území obce, na okraji centra mesta bezprostredne pri železničnej stanici na južnom dopravnom ťahu Bratislava-Košice, na ulici M.J.Lermontova, v zástavbe niekoľkých skladových objektov, na rozhraní s bytovou zástavbou a budov občianskej vybavenosti, mimo hlavnej komunikácie v slepej ulici. Prístup ku stavbe je po spevnenej verejnej asfaltovej komunikácii z ulice M.J.Lermontova. Parkovanie v lokalite je bezproblémové.

Stavba je popisne a polohopisne vedená v údajoch príslušného katastrálneho úradu na liste vlastníctva 6729 ako Sklad. Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka nehnuteľnosti, je vo vlastníctve Slovenskej republiky, evidovaný na liste vlastníctva 1292, k.ú. Lučenec.

Charakter stavby:

Ohodnocovaná stavba je samostatne stojaci, prízemný, nepodpivničený objekt. Stavba má vyvýšenú nakladaciu rampu prístupnú od koľajiska a druhú nakladaciu rampu prístupnú od spevnenej komunikácie.

Budova slúžila na uskladnenie tovaru a potravín, ako poštový úrad a kancelárie.

Aktuálny stav: Stavba je v užívaní od roku 1925 podľa vyjadrenia vlastníkov nehnuteľnosti ako pôvodný železničný poštový sklad. Stavba prešla výraznejšími stavebnými úpravami interiérov v roku 2001, kedy bola realizovaná vstavba kancelárií a rozdelenie skladov, vstavba chladiacich boxov a sociálneho zariadenia. Boli vymenené plastové okná a dvere v časti kancelárie, dlažby a obklady. Boli realizované betónové potery, klimatizačné jednotky v chladiacich boxoch, znížená a zateplená časť stropov.

Dispozičné riešenie:

Budova má hlavný z bočnej strany, niekoľko vstupov cez brány z nakladacej rampy a bočný vstup do bývalého poštového úradu. Priestor je rozdelený na kancelárie, sklady so sociálnym zariadením, sklady potravín s chladiacimi boxami so strojovňami a poštový úrad.

Objekt má pôdorysné rozmery 12,8m *67,55m, dve nakladacie rampy so šírkou 1,25m a 2,35m. Konštrukčná výška hornej stavby je 3,1m, výška po hrebeň je 7,1m.

Konštrukčné hľadisko:

Základy tvoria železobetónové betónové pásy. Zvislá nosná konštrukcia je tvorená murovanými stenami v hrúbke cca 1m. Deliace nenosné priečky sú tehlové murované. Strecha objektu je sedlová, konštrukciu strechy tvorí masívny drevený trémový krov, krytina z vlnkovitého pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, neúplné. Časť stropu je otvorená, časť je znížená a zateplená v hrúbke 60mm stirodur.

Vonkajšiu fasádu tvorí pôvodná vápenno-cementová omietka. Úpravy vnútorných povrchov sú vnútorné omietky vápenné hladké a keramické obklady v sociálnom zariadení. Okná sú pôvodné kovové a v kancelárii nové plastové so žalúziami a drevené dvojité, pôvodné. Vchodové dvere sú plastové s presklením, interiérové dvere sú hladké v kovovej zárubni. Vráta sú plechové, spolu 6ks. Podlahy v kancelárii sú z keramickej dlažby, v skladoch z betónového poteru.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody teplej aj studenej vody v rámci sociálneho zariadenia z elektrického boileru, rozvody kanalizácie. Kúrenie na v kancelárii je elektrickými konvektormi, v skladoch kúrenie nie je. Príprava teplej vody je zabezpečená priamo v budove z elektrického kotla. V chladiacich boxoch sú dve klimatizačné jednotky. V sklade potravín je zabudovaná váha.

Stavba je napojená na **inžinierske siete**: verejný vodovod, kanalizácia a elektrická energia. Prípojka elektriny je v čase obhliadky odpojená. Prípojka plynu je dostupná v komunikácii, avšak nepripojená.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie cez pozemky príslušné ku stavbe vo vlastníctve Slovenskej republiky. Parkovanie v lokalite je komplikované, bezprostredne pri budove sa nachádzajú platené parkovacie miesta.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=3,975$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

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	
(12,8*67,55)*0,30	259,39
Spodná stavba	
(12,8*67,55)*1,35	1 167,26
Rampa=(2,35*67,55)*1,35	214,30

Rampa=(1,25*67,55)*1,35	113,99
Vrchná stavba	
I,NP = (12,8*67,55)*3,1	2 680,38
Zastrešenie	
(12,8+2,0+2,0)*67,55*4,0/2	2 269,68
Obstavaný priestor stavby celkom	6 705,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,8*67,75	867,2	Repr. 3,1+4,0/2		5,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(867,2) / 1 = 867,20 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(867,2 * 5,1) / (867,2) = 5,10 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 867,2) = 0,9477$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,1) = 1,1059$$

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	12,24
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	29,61
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,18
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,22
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,02
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,02
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,04
14	Povrchy podláh	5,00	1,25	6,25	6,38
15	Vykurovanie	0,00	0,50	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	2,55
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,25	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,25	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,25	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,25	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,12

	Ďalšie konštrukcie				
26	Kuchynka	-	-	0,25	0,26
27	Inštalácie	-	-	1,00	1,02
28	Sociálne zariadenie	-	-	1,00	1,02
29	Chladniace boxy	-	-	2,00	2,04
30	Ohrev vody	-	-	1,00	1,02
	Spolu	100,00		98,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,00 / 100 = 0,9800$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,975 * 0,9800 * 0,9477 * 1,1059 * 1,075 * 1,00$$

$$VH = 189,5578 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Vek stavby je stanovený na základe vyjadrenia vlastníkov, at to rok 1925.

Obvyklá životnosť podobných stavieb sa odhaduje na 60 až 80 rokov. Vzhľadom na typ stavby, použité stavebné materiály, prevedené rekonštrukčné práce, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav budovy a keďže ide o prestárlu stavbu, stanovujem základnú životnosť stavby kubickou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	12,24	19,66	100	19,66
Murivo	29,61	47,57	100	47,57
Stropy	9,18	14,75	100	14,75
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	11,22	18,02	100	18,02
Súčet	62,25			100,00

Základná životnosť stavby:

120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{100^3}{2 * 120^2} - 100 \right] \approx 55 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 100,00 \% \text{ z } 55 \text{ rokov} \approx 55 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 100 + 55 = 155 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súp.č. 4832, parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec	1925	100	55	155	64,52	35,48

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$189,5578 €/m^3 * 6705,00 m^3$	1 270 985,05
Technická hodnota	$35,48 \% \text{ z } 1\,270\,985,05 €$	450 945,50

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka elektriny

Stavba je napojená na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer sa nachádza na fasáde stavby pri poštovom úrade. Na fasáde sa nachádza aj elektromer pre železničnú stanicu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1998	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,975 * 1,00$	692,84
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 692,84 \text{ €}$	381,06

2.2.2 Prípojka vody

Stavba je napojená na odber vody z verejného vodovodu od železničnej stanice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1998	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	10 bm * 42,49 €/bm * 3,975 * 1,00	1 688,98
Technická hodnota	55,00 % z 1 688,98 €	928,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad súp.č. 4832, parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec	1 270 985,05	450 945,50
Vonkajšie úpravy		
Prípojka elektriny	692,84	381,06
Prípojka vody	1 688,98	928,94
Celkom:	1 273 366,87	452 255,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je skladová budova pri železničnej stanici, súp.č. 4832 na parc.č. 6503/32 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

Budova je situovaná v zastavanom území obce, na okraji centra mesta bezprostredne pri železničnej stanici na južnom dopravnom ťahu Bratislava-Košice, na ulici M.J.Lermontova, v zástavbe niekoľkých skladových objektov, na rozhraní s bytovou zástavbou a budov občianskej vybavenosti, mimo hlavnej komunikácie v slepej ulici. Prístup ku stavbe je po spevnenej verejnej asfaltovej komunikácii z ulice M.J.Lermontova. Parkovanie v lokalite je bezproblémové. Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka nehnuteľnosti, je vo vlastníctve Slovenskej republiky, evidovaný na liste vlastníctva 1292, k.ú. Lučenec.

V lokalite je komplexná vybavenosť na úrovni okresného mesta. V danej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete.

Mesto Lučenec má približne 25000 obyvateľov, je to okresné mesto. Nachádza sa v južnej časti Banskobystrického kraja s postavením pohraničného mesta. Nachádza sa 80km na juhovýchod od krajského mesta Banská Bystrica, 30km na východ od okresného mesta Veľký Krtíš a 30km na západ od okresného mesta Rimavská Sobota, zhruba 12km na sever od štátnych hraníc s Maďarskom.

V meste je okresný úrad, materské školy, základné a stredné školy, komplexná obchodná sieť, kultúrny dom, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov. Historické centrum je pamiatkovou zónou. Mesto ponúka množstvo športovísk, ihrísk, kúpalisko a príležitostí na aktívny oddych.

V blízkosti mesta je vodná nádrž Ružiná, niekoľko prírodných a kultúrnych lokalít ako rozhľadňa Lupoč, prameň Hrabovská Šťavica, Belinské skaly, zrúcanina hradu Šomoška a pod.

V meste Lučenec je autobusová aj železničná doprava, ako aj MHD. Zamestnanosť v lokalite je nižšia, mesto ponúka pracovné príležitosti nižších zárobkových pomerov.

Mesto má vybudované kompletné inžinierske siete.

Podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s nižším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu so zúženou klientelou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – prízemná skladová budova určená na skladovanie tovaru, potravín, slúžila ako bývalý poštový úrad s nakladacou rampou priamo z koľajiska a nakladaciu rampu prístupnú zo spevnenej plochy. Priestory v čase obhliadky neboli v užívaní. Iné využitie ako na účely skladovania sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené na príslušných listoch vlastníctva v časti "Ťarchy". V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,3-0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavbu skladu na okraji centra okresného mesta Lučenec, bezprostredne na železničnej stanici s možnosťou využitia aj priameho nakladania z koľajiska, o stavbu kde nie je predpokladaný zvýšený dopyt po obdobných nehnuteľnostiach, priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,35.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,350	9	3,15
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,700	10	7,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	9	3,15
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	IV.	0,193	20	3,86
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	82,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 82,14 / 180$	0,456
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * k_{PD} = 452\,255,50 \text{ €} * 0,456$	206 228,51 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihladené na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Vlastník pri obhliadke nehnuteľnosti na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **stavby skladu súp.č. 4832 na parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec spolu s príslušenstvom, evidovaného na liste vlastníctva 6729, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec**, na základe objednávky z dňa 25.07.2025.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota stavby bez pozemku pod stavbou:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

206 228,51 Eur

Pozemky:

Nie sú predmetom ohodnotenia

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad súp.č. 4832, parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec	205 631,15
Vonkajšie úpravy	
Prípojka elektriny	173,76
Prípojka vody	423,60
Všeobecná hodnota celkom	206 228,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	206 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesttisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 6729, k.ú. Lučenec v časti "Ťarchy ", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.
Prístup ku stavbe je cez okolité pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 03.09.2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.07.2025
- 2 Protokol o obhliadke predmetu dražby z dňa 15.08.2025
- 3 Výpis z listu vlastníctva č.6729 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ZBGIS z dňa 11.08.2025
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 11.08.2025
- 5 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 11.08.2025
- 6 Kúpna zmluva k nehnuteľnosti z dňa 05.08.2018
- 7 Schematický náčrt stavby podľa zamerania znalcom
- 8 Inzercia z internetových portálov
- 9 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
96301 Krupina

V Bratislave, 25.07.2025

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Marta Kalinová,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Lučenec, obec: Lučenec, katastrálne územie: Lučenec, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6729, a to konkrétne:

- sklad so súpisným číslom 4832 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra „C“ č. 6503/32 o výmere 1173 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehuteľnosť“),

Nehuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- Z - BEER s.r.o., Zámocká 12, 811 01 Bratislava, IČO: 36681610, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehuteľnosti sa uskutoční dňa **15.08.2025 (piatok) o 12:00 hod.**

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

Aukčná spoločnosť
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
JUDr. Marek Pásek
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

PROTOKOL O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM OHODNOTENIA PREDMETU DRAŽBY

uskutočnenej v zmysle ust. § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“)

Označenie dražobníka:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.
so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Označenie vlastníka:

- Z - BEER s.r.o., Zámocká 12, 811 01 Bratislava, IČO: 36681610, v podiele 1/1.

Označenie súdneho znalca:

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
96301 Krupina

Miesto ohodnocovania predmetu dražby:

- sklad so súpisným číslom 4832 s príslušenstvom v obci Lučenec, na ulici Staničný obvod 4832

Dátum ohodnocovania predmetu dražby: 15.08.2025 (piatok) o 12:00 hod.

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: Lučenec, obec: Lučenec, katastrálne územie: Lučenec, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6729, a to konkrétne:

- sklad so súpisným číslom 4832 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra „C“ č. 6503/32 o výmere 1173 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „predmet dražby“ alebo „Nehnuteľnosť“).

Priebeh ohodnocovania:

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník (a) poskytol potrebnú súčinnosť
- (ai) poskytol dokumentáciu k Nehnuteľnosti
mailom exekutry

b) neposkytol potrebnú súčinnosť

c) nájomné zmluvy viaznuce na Predmete dražby

Dlžník/Vlastník bol vyzvaný na uvedenie svojej korešpondenčnej adresy, ktorá je ŽELEZNÍČNÝ OBVOD 0 / Dlžník/Vlastník odmietol poskytnúť svoju korešpondenčnú adresu LUČENEC

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník aktuálny kontakt:

P. ZUAFÍKOVÁ

Poznámka k priebehu:

Obhliadka predmetu dražby bola ukončená o 12:15 hod.

Lučenec, 15.08.2025

Za dlžníka/vlastníka:



Za súdneho znalca:


Ing. Marta Kalinová

Za dražobníka:



Predmet dražby v obci LUČENEC ulica STANIČNÝ OBVOD 4832

STAVBA - popis

stavba	<u>novostavba</u>	po rekonštrukcii	<u>s nadstavbou</u>	<u>staršia</u>
jadro	pôvodné	rekonštrukcia	Príp. popis	
okná	<u>drevené</u>	<u>plastové</u>	hliníkové	<u>iné</u>
terasa/ balkón	áno	<u>nie</u>	počet	
kuchynská linka	<u>pôvodná</u>	nová	Príp. popis	
zabudovaný nábytok	áno	<u>nie</u>	Príp. popis	
Podlahy v izbách/ miestnostiach	hlinené/ linoleum	drevené parkety	plávajúca podlaha	iné <u>DLAŽBA</u> <u>BETON</u>
Počet miestností				
Kúpeľňa - počet	<u>pôvodná</u>	rekonštrukcia	nová	
WC - počet	<u>pôvodné</u>	prerobené	nové	<u>2x</u>
Statické poruchy	áno	<u>nie</u>	Príp. popis	

POZEMOK

<u>voda</u>	plyn	<u>elektrika</u>	Príp. iné
<u>rovinatý</u>	mierne svahovitý	svahovitý	Príp. iné
upravený	záhradná úprava	hospodárske zvieratá	neupravený

Občianska vybavenosť

Veľmi
dobrá/dobrá

Zlá/neprispôsobivý
obyvatelia

Zmiešaná -

Súhlasím s údajmi uvedenými v tejto tabuľke:

.....
Za dlžníka/vlastníka:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 11.8.2025
Čas vyhotovenia : 14:51:05
Údaje platné k : 8.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6729

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1858/5	53	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1860/1	808	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203	1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 359 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1860/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6911.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1860/2	190	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203	1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 359 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1860/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6911.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1867	530	Ostatná plocha	30	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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 OPRÁVNENÉ 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
	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 par.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu so s.č. 4832 na par.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 nehnuteľností 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 Heľpa, 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: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, 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, Z-1082/2025 - vz. 699/24, v.z.893/25.	-

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, Filákovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1867, 1860/1, 1860/2 a stabu s.č. 4832 na pozemku registra C KN par.č. 6503/32, zapísané 30.05.2024, P-255/2024 - 1087/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 310/24 z 02.08.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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 05.08.2024, P-351/2024 - v.z.1530/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 328/24 z 19.08.2024 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina, IČO: 51 865 467, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na stavbu: sklad s.č. 4832 na pozemku reg. C KN parc.č. 6503/32, zapísané 20.08.2024, P-376/2024 - v.z. 1634/24	-
Počas trvania záložného práva č.102459871/2024 z 26.08.2024 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, stavba: sklad s.č. 4832 na pozemku reg.CKN parc.č. 6503/32, bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, P-391/2024, zapísané 28.08.2024 - v.z. 1688/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 336/24 z 04.09.2024, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský), v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Žižkova 11, 81102 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a sklad s.č. 4832 na parc.č. 6503/32, zapísané 05.09.2024, P-396/2024 - v.z.1720/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 343/24 zo dňa 04.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: Hossa family, s. r. o., Priemyselná 4947, 058 01 Poprad, IČO: 44 360 991, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu - sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-397/2024, zapísané dňa 05.09.2024 - v.z.1721/24.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 338/24 zo dňa 04.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: ILLE-Papier-Service SK, spol. s r.o., Lichardova 16, 909 01 Skalica, IČO: 36226947 na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu - sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-398/2024, zapísané dňa 05.09.2024 - v.z.1722/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 283EX 418/23 z 16.09.2024, (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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 17.09.2024, P-410/2024 - 1790/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 399/24 zo dňa 22.10.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na pozemky registra C KN p.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867, na Sklad so súp.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, zapísané dňa 23.10.2024, P-468/2024 - v.z.2025/24	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 476/24 z 07.01.2025 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO 31362681, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 16.01.2025, P-2/2025 - 34/25	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 20/25 z 27.01.2025 (Ex.úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO 31362681, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 28.01.2025, P-23/2025 - 153/25	-

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 47/25 z 06.02.2025 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech: STAROPRAMEN-SLOVAKIA s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, IČO 31407722, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a stavbu s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 07.02.2025, P-39/2025 - 278/25	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 283EX 201/25 zo dňa 05.05.2025 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech KMV BEV SK s.r.o., Nádražná 534, 901 01 Malacky, IČO: 31362681, na pozemky registra C KN p.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867 a na Sklad so súp.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, zapísané dňa 07.05.2025, P-136/2025 - v.z.864/25	-
Počas trvania záložného práva Č. kon.: EXE 216/23-10/MM zo dňa 12.05.2025 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane: Mesto Lučenec, Filákovská cesta č. 287, 984 01 Lučenec, IČO 00316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1860/1, 1860/2, 1858/5, 1867 a stavbu: Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, P-150/2025, zapísané dňa 13.05.2025 - v.z.903/25.	-
Poznamenáva sa oznámenie č. 13717408 zo dňa 01.07.2025 o pokračovaní vo výkone záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO 35724803, na sklad so s.č. 4832 na pozemku CKN parc.č. 6503/32, zapísané 01.07.2025, P-237/2025 - 1314/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

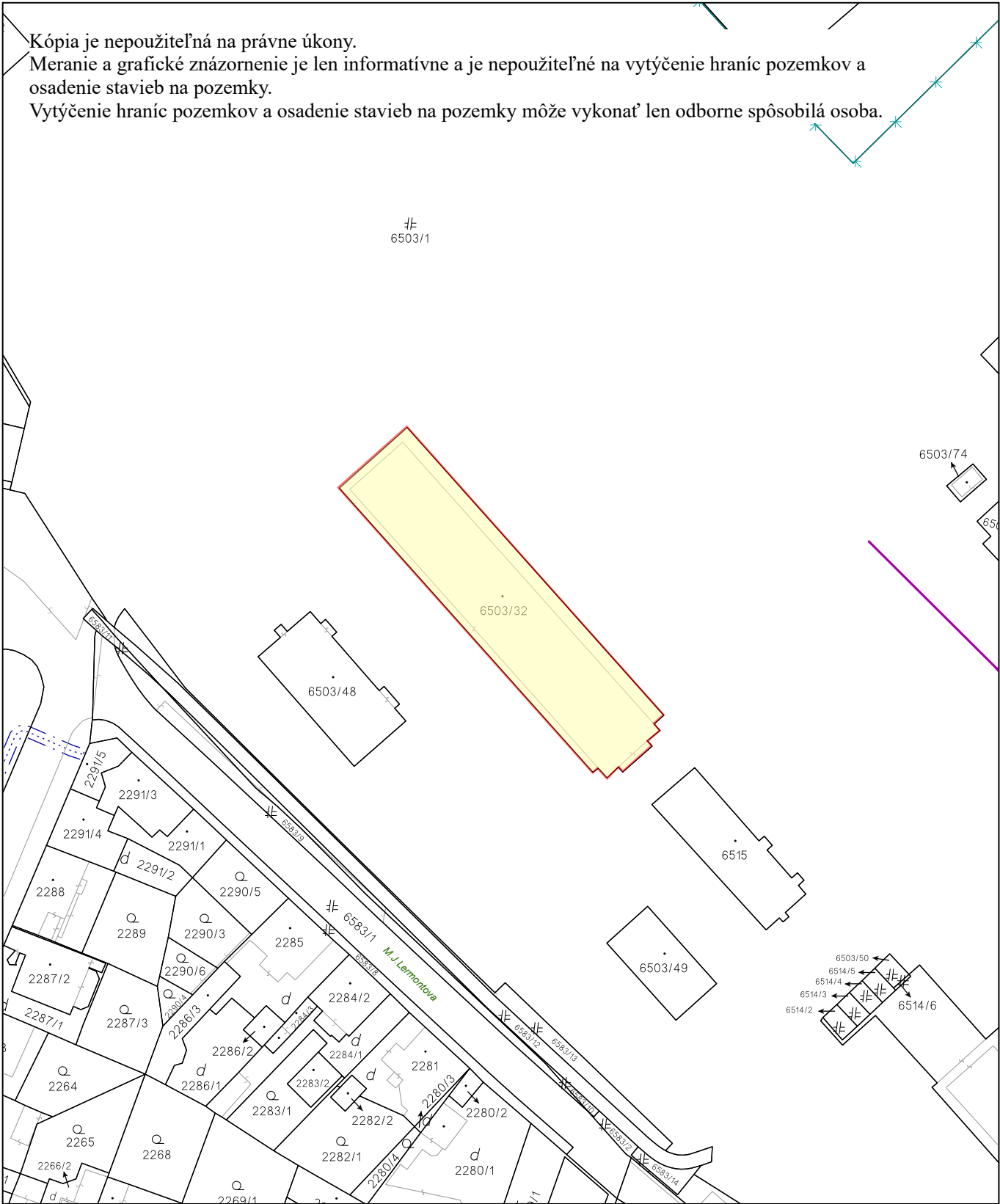
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, č. V-2119/2018 z 17.08.2018, na sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN p.č. 6503/32, Z-1082/2025 - 2068/18, 2087/18, v.z.893/25.
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 parc.č. 1858/5, 1860/1, 1860/2, 1867,č. V-136/2021 z 21.01.2021 - v.z.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 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 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: 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 - v.z.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 - v.z.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.

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. EXE 216/23-9/MM z 01.07.2024 a oprava č. EXE 216/23-10/MM z 01.07.2024, v prospech správcu dane - Mesto Lučenec, Fiľakovská cesta, 984 01 Lučenec, IČO 316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1858/5, 1867, 1860/1, 1860/2 a stavbu Sklad s.č. 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, zapísané 22.07.2024, Z-1642/2024 - 1445/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, na základe rozhodnutia č. 102459871/2024 zo dňa 26.08.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.09.2024, 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 02.10.2024, Z-2598/2024 - vz.1889/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 110/24 z 17.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech Pivovar STEIGER a.s.,Pivovar Steiger 24, 966 02 Vyhne, IČO: 36051691, na podiel B 1, na pozemky reg. C KN p.č. 1858/5, p.č.1860/1, p.č.1860/2,p.č.1867 a na stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN p.č. 6503/32, zapísané dňa 02.10.2024, Z-2793/2024 - v.z.1891/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 283EX 328/24 zo dňa 23.09.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina, IČO: 51 865 467, 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, Z-2842/2024, zapísané dňa 03.10.2024 - v.z.1893/24.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 283EX 418/23 z 23.10.2024 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech oprávneného: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25/0, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, 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, zapísané 25.10.2024, Z-3116/2024 - vz.2035/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.68EX 58541/23 z 23.12.2024, (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Ladislav Jakubec), v prospech KOOPERATÍVA poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava I, IČO: 00 585 441, 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 24.01.2025, Z-170/2025 - 135/25
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. EXE 216/23-10/MM zo dňa 12.05.2025, právoplatné dňom 29.05.2025, v prospech: Mesto Lučenec, Fiľakovská cesta č. 287, 984 01 Lučenec, IČO: 00316181, na pozemky registra C KN parc.č. 1860/1, 1860/2, 1858/5, 1867 a stavbu: Sklad so súpisným číslom 4832 na pozemku registra C KN parc.č. 6503/32, Z-1196/2025 - v.z.1112/25.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 283EX 47/25 z 13.05.2025 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský) v prospech STAROPRAMEN-SLOVAKIA s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, IČO 31407722, na podiel B 1, na pozemky reg. C KN p.č. 1858/5, p.č.1860/1, p.č.1860/2, p.č.1867 a na stavbu: Sklad s.č. 4832 na pozemku reg. CKN p.č. 6503/32, zapísané dňa 05.06.2025, Z-1249/2025 - v.z.1116/25.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 11. 8. 2025 14:51:58			
Údaje platné k 8. 8. 2025 18:00:00			

Adresný bod

Banskobystrický > Lučenec > Lučenec > k.ú. Lučenec



Adresný bod

Banskobystrický > Lučenec > Lučenec > k.ú. Lučenec



Príloha	P- 5
Strana číslo	19
Počet strán	1

KÚPNA ZMLUVA

o prevode vlastníctva skladových priestorov

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a podľa zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov
medzi:

Predávajúcim:

Obchodné meno: ERVIN ILLÉS - ERI
Bydlisko/Sídlo: Kuzmányho 4, 984 01 Lučenec
IČO: 30 511 933
DIČ: 1020573015
IČ DPH: SK1020573015
Registrácia: registrovaný v Živnostenskom registri SR, reg. č. 606/923
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Č. účtu (IBAN): SK84 5200 0000 0000 1801 5809
Zastúpenie: Ervin Illés
Narodený: 26.04.1947
Rodné číslo: 470426/718
Rodinný stav: rozvedený
Štátne občianstvo: SR

(ďalej len "Predávajúci")

a

Kupujúcim:

Obchodné meno: Z-BEER s.r.o.
Bydlisko/Sídlo: Zámocká 12, 811 01 Bratislava
IČO: 36 681 610
DIČ: 20222449680
IČ DPH: SK20222449680
Registrácia: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 101455/B
Bankové spojenie: SLSP a.s.
Č. účtu (IBAN): SK81 0900 0000 0051 4337 9604
Zastúpenie: Pavel Zvarík, Mgr. Peter Zvarík, Lucian Zvarík, konatelia
(ďalej len "Kupujúci")

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA A ÚČEL ZMLUVY

- 1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom v katastri nehnuteľností Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom pre okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec:

1.1.1. na liste vlastníctva č. 6729:

- 1.1.1.1. SKLAD – iná budova, nachádzajúci sa v intraviláne mesta Lučenec, v areáli Nákladnej železničnej stanice Lučenec, so súpisným číslom 4832, druh 20, popis stavby sklad (ďalej len „stavba“), postavaného na pozemku CKN parc. č. 6503/32;
- 1.1.1.2. Všetko príslušenstvo Stavieb, ktoré sa nachádza v Stavbách a obvykle sa Stavbami využíva; (ďalej spolu len „Prevádzané nehnuteľnosti“).
- 1.2. Kupujúci má záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam bez akýchkoľvek tiarch.
- 1.3. Účelom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam bez akýchkoľvek tiarch z Predávajúceho na Kupujúceho. Na dosiahnutie účelu popísaného v predchádzajúcej vete uzatvárajú Zmluvné strany túto Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva skladových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Touto zmluvou Predávajúci predáva Prevádzané nehnuteľnosti Kupujúcemu do výlučného vlastníctva Kupujúceho a Kupujúci Prevádzané nehnuteľnosti kupuje, čím sa stane výlučným vlastníkom Prevádzaných nehnuteľností.
- 2.2. Vlastnícke právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam nadobúda Kupujúci do svojho výlučného vlastníctva na základe vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho.

3. POPIS SKLADOVÉHO PRIESTORU

- 3.1. Sklad sa nachádza v Lučenci, v areáli Nákladnej žel. stanice Lučenec. Budova bola postavená v roku 1925. Vstup do skladu je možný z miestnej komunikácie ako aj po žel. komunikáciách. Objekt skladu je obdĺžnikového tvaru, ležiaci pri žel. trati, má nakladaciu rampu, ktorá je pozdĺžne vybudovaná po bokoch skladu a prístupná zo strany koľají ako aj zo spevnenej komunikácie z druhej strany objektu. Je to prízemný nepodpivničený objekt, ktorý má murovanú zvislú konštrukciu, na ktorej je mohutná krovná konštrukcia, bez vybudovaného stropu, ten sa nachádza len v niektorých častiach objektu, v miestach, kde sa nachádzajú kancelárie, príručné sklady a sociálne zariadenia. Dispozične sa objekt deli na: kancelársku časť (dve miestnosti po oboch stranách skladu) a skladovú časť. V objekte je prevedená svetelná a mot. elektroinštalácia. Vykurovanie je zabezpečené len v kancelárskej časti, kde je prevedená aj sanitná inštalácia a rozvod studenej a teplej vody ako aj sociálne zariadenie. V skladovej časti sú vybudované dva zateplené príručné sklady a dva chladiace boxy.
- 3.2. Vlastníctvo skladu je ohraničené vstupnými dverami do jednotlivých častí skladu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, rozvodov ústredného kúrenia a rozvodov elektrickej inštalácie od elektromeračov.
- 3.3. Sklad je po rekonštrukcii, v dobrom technickom stave, s malými úpravami uskutočnenými v záujme účelu ich využitia a bez zjavných poškodení.

4. PRÁVA K ZASTAVANÉMU POZEMKU A PRÍLAHLÉMU POZEMKU

- 4.1. Sklad sa nachádza na pozemku s parc. číslom 6503/32, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 1.173 m² (vrátane nakladacej rampy), zapísaný na LV č. 1292, nachádzajúci sa v k.ú. mesta Lučenec.

- 4.2. Predávajúci nie je vlastníkom zastavaného pozemku a príslušného pozemku k Stavbe, pozemok ani žiadna jeho časť nie je predmetom prevodu na základe tejto Zmluvy. Pozemok je vlastníctvom štátu v Správe ŽSR.

5. TECHNICKÝ STAV

- 5.1. Predávajúci vyhlasuje, že Sklad nemá vady, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu. Ďalej Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia priestoru ani ich vybavenia, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť a zároveň vyhlasuje, že neuviedol žiadne klamlivé ani zavádzajúce informácie, ktorými by mohol viesť Kupujúceho do omylu.

6. VYHLÁSENIA A ZÁVÄZKY PREDÁVAJÚCEHO

- 6.1. Predávajúci vyhlasuje:
- 6.1.1. ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je výlučným vlastníkom Prevádzaných nehnuteľností a je oprávnený s Prevádzanými nehnuteľnosťami ako predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy voľne disponovať/nakladať s tým, že toto jeho právo nie je ničím obmedzené;
- 6.1.2. pred uzavretím tejto Zmluvy Prevádzané nehnuteľnosti nepredal, nedaroval ani iným spôsobom nescudzil tretej osobe, ani Prevádzané nehnuteľnosti nevložil do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani nevykonal iný úkon, na základe ktorého by mohla byť tretia osoba zapísaná do katastra nehnuteľností ako vlastník Prevádzaných nehnuteľností;
- 6.1.3. nebol podaný žiaden návrh na vklad, návrh alebo podnet na záznam alebo poznámku, týkajúci sa akýchkoľvek práv k Prevádzaným nehnuteľnostiam v dôsledku ktorého bude alebo by mohol byť právny stav Prevádzaných nehnuteľností zmenený;
- 6.1.4. na Prevádzaných nehnuteľnostiach, ani žiadnej ich časti nie je zriadené záložné právo, neviazané na nich žiadne vecné právo ani žiadna iná ťarcha v prospech tretej osoby, najmä (nie však výlučne) vecné bremeno okrem vecného bremena v prospech Kupujúceho, ktoré po prevode vlastníctva bude anulované, záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo iné právo, ktoré má povahu zabezpečenia záväzku.
- 6.1.5. vlastnícke právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam a výkon ktorejkoľvek z jeho imanentných súčastí, najmä potom právo Prevádzané nehnuteľnosti užívať a prevádzať nie je obmedzené žiadnym právom, zmluvným vzťahom, dohodou alebo jednostranným vyhlásením voči tretej osobe, či už v ústnej alebo písomnej forme; najmä potom Predávajúci vyhlasuje, že Prevádzané nehnuteľnosti nie sú predmetom nájmu ani iného obdobného právneho vzťahu, na základe ktorého by bola tretia osoba oprávnená Prevádzané nehnuteľnosti užívať;
- 6.1.6. všetky splatné záväzky, týkajúce sa Prevádzaných nehnuteľností, najmä akékoľvek daňové povinnosti, sú zaplatené; na Prevádzané nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo v prospech príslušného správcu dane, ani neprebíha žiadne konanie, v dôsledku ktorého by ku vzniku takéhoto práva mohlo dôjsť;
- 6.1.7. Prevádzané nehnuteľnosti sú bez akýchkoľvek právnych väd;
- 6.1.8. Predávajúcemu nebolo doručené žiadne úradné rozhodnutie (či už také, ktoré nadobudlo právoplatnosť alebo sa stalo vykonateľným, alebo ktoré by mohlo nadobudnúť právoplatnosť alebo sa stať vykonateľným kedykoľvek v budúcnosti), nezačalo konanie, ktoré by mohlo viesť k vydaniu rozhodnutia, následkom ktorého by (i) mohlo dôjsť k odňatiu vlastníckeho práva Predávajúceho k Prevádzaným nehnuteľnostiam alebo vydaniu deklaratórneho rozhodnutia, v ktorom by bolo určené, že Predávajúci nie je vlastníkom Prevádzaných nehnuteľností; (ii) mohlo dôjsť k vzniku akýchkoľvek práv tretích osôb k Prevádzaným nehnuteľnostiam alebo (iii) došlo k obmedzeniu práva Predávajúceho nakladať s Prevádzanými nehnuteľnosťami;

- 6.1.9. vlastnícke právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam nadobudol v dobrej viere, pričom nemá a ani nikdy nemal vedomosť o žiadnej skutočnosti či už právnej alebo inej povahy, ktorá by vyvolávala alebo by mohla vyvolávať akúkoľvek pochybnosť v súvislosti s nadobudnutím alebo existenciou vlastníckeho práva Predávajúceho k Prevádzaným nehnuteľnostiam;
- 6.1.10. Prevádzané nehnuteľnosti nie sú súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, uzatvorenie ani plnenie tejto Zmluvy na strane Predávajúceho si nevyžaduje súhlas akejkoľvek tretej osoby;
- 6.2. Predávajúci sa zaväzuje, že:
- 6.2.1. po uzatvorení tejto Zmluvy neuskutoční žiadny taký právny úkon, ktorým by zmaril/znemožnil vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Prevádzaným nehnuteľnostiam na základe tejto Zmluvy, ani ktorým by sa akékoľvek vyhlásenie uvedené v bodoch 6.1. a/alebo 7.1. tejto Zmluvy stalo nepravdivým.
- 6.3. Pokiaľ sa preukáže, že ktorékoľvek z vyhlásení uvedených v bodoch 6.1. a/alebo 7.1. tejto Zmluvy nebolo v čase uzatvorenia tejto Zmluvy pravdivým, alebo v čase nasledujúcim po uzatvorení tejto Zmluvy prestalo byť pravdivým v dôsledku konania a/alebo nekonania Predávajúceho, majú Prevádzané nehnuteľnosti právne alebo faktické vady (podľa ich povahy), ktoré sa Predávajúci zaväzuje odstrániť bez zbytočného odkladu po tom, ako ho na existenciu právnej alebo faktickej vady Prevádzaných nehnuteľností Kupujúci upozorní. V prípade, ak Predávajúci neodstráni takúto vadu v dodatočnej lehote poskytnutej Kupujúcim, alebo ak bude takáto vada (s ohľadom na svoju povahu) neodstrániteľná, Kupujúci má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

7. KÚPNA CENA

- 7.1. Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody stanovili výšku kúpnej ceny za Prevádzané nehnuteľnosti definované v článku 1., odsek 1.1. tejto zmluvy na 250.000,- EUR (slovom dvestopäťdesiat tisíc Eur) ďalej len „Kúpna cena“. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod Prevádzaných nehnuteľností je oslobodený od DPH v zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V súlade s platnými účtovnými predpismi Slovenskej republiky sa preto DPH u dohodnutej ceny nebude účtovať.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena dohodnutá v odseku 7.1. tohto článku tejto zmluvy, v sume 250.000,- EUR (slovom dvestopäťdesiat tisíc Eur) bude Kupujúcim uhradená nasledovným spôsobom:
- 7.2.1. Kupujúci po podpise tejto zmluvy uhradí prvú časť kúpnej ceny vo výške 50.000,- EUR (slovom päťdesiat tisíc eur) bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho – OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, č. účtu (IBAN): SK84 5200 0000 0000 1801 5809 a to najneskôr do 25.07.2018.
- 7.2.2. Zostávajúca časť kúpnej ceny vo výške 200.000,- EUR (slovom dvesto tisíc EUR) bude Kupujúcim uhradená prostredníctvom peňažného ústavu Slovenská sporiteľňa, a.s. (ďalej len „banka“) a to na základe zmluvy o účelovom úvere bezhotovostným prevodom na účet Predávajúceho vedený vo OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, č. účtu (IBAN): SK84 5200 0000 0000 1801 5809.
- 7.3. Predávajúci je uzročený s tým, že Kupujúci zaplatí časť kúpnej ceny v uvedenej výške 200.000,- EUR (slovom dvesto tisíc EUR) z účelového bankového úveru, ktorý Kupujúcemu poskytne banka a s touto formou platenia súhlasí.
- 7.4. Predávajúci si je vedomý skutočnosti, že pre zaplatenie časti kúpnej ceny podľa čl. 7, odsek 7.2.2., z účelového bankového úveru poskytnutého Kupujúcemu, je potrebné zriadiť záložné právo na predmet zmluvy v prospech banky a podať návrh na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. Všetky podklady pre podanie návrhu na vklad záložného práva na predmet zmluvy vypracuje peňažný ústav Kupujúceho.

- 7.5 Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu a banke súčinnosť pri zriadení záložného práva v prospech banky, t. j. zriadiť záložné právo na predmet zmluvy na zabezpečenie pohľadávky banky voči Kupujúcemu z poskytnutého účelového úveru na zaplatenie časti kúpnej ceny podľa článku 7.2.2. Predávajúcemu.
- 7.6 V prípade, ak Kupujúci neuhradí kúpnu cenu v plnom rozsahu v lehote do 30.07.2018, zmluvné strany považujú túto skutočnosť za podstatné porušenie zmluvy zo strany Kupujúceho s právom Predávajúceho od zmluvy odstúpiť, v súlade s § 48 a nasl. Občianskeho zákonníka, z dôvodu podstatného porušenia zmluvy. V tomto prípade zaplatená prvá časť kúpnej ceny v zmysle čl. 7.2.2. je považovaná za zmluvnú pokutu v prospech Predávajúceho, bez nároku Predávajúceho na ďalšie prípadné odškodnenia.
- 7.7 Kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom pripísania plnej sumy dohodnutej Kúpnej ceny podľa odseku 7.2. tohto článku tejto zmluvy na vyššie uvedený účet Predávajúceho. Vydaním rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu sa Kupujúci stáva výlučným vlastníkom predmetu prevodu, pričom Kupujúci zabezpečí, že na predmete prevodu nebudú viazať žiadne ťarchy.

8. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá Kupujúci do 3 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Správny poplatok za konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva vo výške 66,- EUR znáša Kupujúci. Poplatok spojený s úradným overením podpisom Predávajúceho hradí v plnej výške Predávajúci.
- 8.2. Predávajúci splnomocňuje Kupujúceho, aby ho zastupoval pred Okresným úradom v Lučenci, katastrálnym odborom v prípade, ak bude potrebné v tejto zmluve opraviť prípadné zrejme chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, prípadne ďalšie doplnenia.
- 8.3. V prípade, že zo strany Okresného úradu Lučenec dôjde k prerušeniu alebo zastaveniu katastrálneho konania, Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom maximálnu súčinnosť tak, aby boli prekážky vkladu odstránené a došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho.
- 8.4. Ak Okresný úrad Lučenec vyzve Zmluvné strany na doplnenie alebo zmenu návrhu na vklad vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností alebo s ním súvisiacich podaní alebo podkladov, zaväzujú sa Zmluvné strany bezodkladne vykonať takéto doplnenie alebo zmenu. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si bezodkladne, na základe výzvy druhej Zmluvnej strany alebo Okresného úradu Lučenec, aj ďalšiu súčinnosť potrebnú v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto Zmluvy, vrátane uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve, ktorým budú odstránené prípadné nedostatky tejto Zmluvy vytknuté Okresným úradom Lučenec.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prevádzané nehnuteľnosti budú odovzdané zo strany Predávajúceho Kupujúcemu do siedmich (7) dní odo dňa prevodu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho na základe písomného preberacieho protokolu. Predávajúci písomne vyzve Kupujúceho k preberaciemu konaniu spolu s určením dňa prevzatia a Kupujúci sa zaväzuje v takto stanovený deň dostaviť k preberaciemu konaniu. Dňom prevzatia Prevádzaných nehnuteľností prechádza na Kupujúceho nebezpečenstvo škody na Prevádzaných nehnuteľnostiach. V prípade, že sa Kupujúci nedostaví k preberaciemu konaniu, považuje sa za deň prevzatia Prevádzaných nehnuteľností deň, ktorý bol stanovený Predávajúcim ako deň prevzatia.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Prevádzaných nehnuteľností spíšu v deň ich prevzatia a odovzdania písomný preberací protokol, ktorým potvrdia, že došlo k odovzdaniu Prevádzaných nehnuteľností a ich prevzatiu Kupujúcim. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu podpísania preberacieho protokolu vykonajú všetky potrebné úkony na uskutočnenie prevodu všetkých povinností Predávajúceho, týkajúcich sa úhrad nákladov

spojených s užívaním Prevádzaných nehnuteľností v plnom rozsahu na Kupujúceho, ktorý bude tieto uhrádzať v plnom rozsahu.

- 8.7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že všetky hnutelné veci, ktoré sa v Prevádzaných nehnuteľnostiach nachádzajú a sú evidované v účtovníctve Predávajúceho (uvedené v Preberacom protokole) prechádzajú Predávajúci Kupujúcemu a ich cena je zahrnutá v cene Prevádzaných nehnuteľností. Ďalšie hnutelné veci, ktoré nie sú zahrnuté v Preberacom protokole, budú predmetom vzájomnej dohody o odkupnej cene predmetných hnutelných vecí. Ak nedôjde k dohode, Predávajúci je povinný tieto hnutelné veci vypratať na základe výzvy Kupujúceho.
- 8.8. Práva a povinnosti uvedené v tejto Zmluve prechádzajú na právnych nástupcov.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

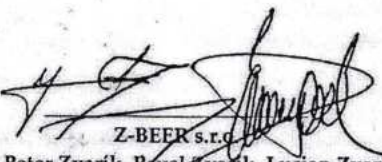
- 9.1. Účastníci tejto Zmluvy berú na vedomie a súhlasia a s tým, že sú svojimi zmluvnými prejavmi obsiahnutými v tejto Zmluve viazaní až do doby právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho.
- 9.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Na vzťahy upravené touto Zmluvou ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy sa použijú primerane ustanovenia zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.
- 9.3. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k tejto Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy nemá vplyv na platnosť tejto Zmluvy ako celku.
- 9.5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, z ktorých po jednom (1) obdrží každá Zmluvná strana a dva (2) exempláre sa použijú pre potreby katastrálneho konania.
- 9.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápr. dne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa, 05.07.2018

Predávajúci:


 ERVIN ILLÉS - ERI
 Ervin Illés

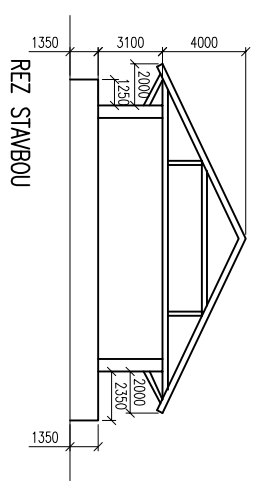
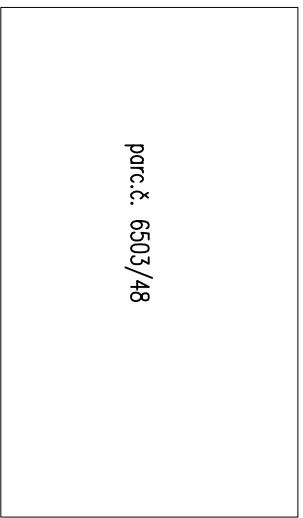
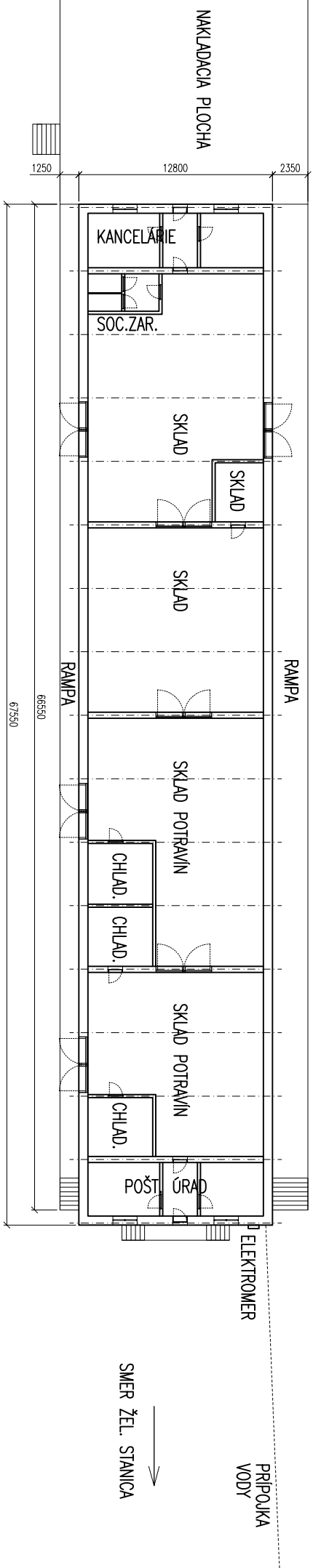
Kupujúci:


 Z-BEER s.r.o.
 Mgr. Peter Zvarík, Pavel Zvarík, Lucian Zvarík

← KOŠICE BRATISLAVA →

KOLAJE

KOLAJE



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 15.08.2025
BUDOVA SKLADU súp.č. 4832 S PRÍSLUŠENSTVOM
parc.č. 6503/32, k.ú. LUČENEC
SITUÁCIA, 1.NP



predaj polyfunkčnej budovy.

Fabiánka, Lučenec

119 000 €

216,36 €/m²

550 m² 197 m²

20.6.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT LUČENEC • PROXAM REALITY S.R.O.



Predaj skladových priestorov, Veľký Krtíš.

Vinohradnícka, Veľký Krtíš

190 000 €

192,11 €/m²

989 m² 989 m² 1485 m²

4.4.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT VEĽKÝ KRTÍŠ • REX REAL S.R.O.



Dielňa a skladovacia hala s pozemkom v okrese Veľký Krtíš

Pôtor, Veľký Krtíš

634 000 €

318,59 €/m²

1990 m² 9471 m²

1.9.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT VEĽKÝ KRTÍŠ • DÍON REALITY S.R.O.



Na predaj viacúčelová budova, skladovo-výrobné priestory.

Žiadna, Veľký Krtíš

210 000 €

221,05 €/m²

950 m² 1485 m²

25.7.2025 • PRIESTOR PRE SKLAD VEĽKÝ KRTÍŠ • PROXAM REALITY S.R.O.



Fotodokumentácia – Sklad súp.č. 4832, parc.č. 6503/32, k.ú. Lučenec



Sklad, pohľad od ulice M.J.Lermontova



Sklad, pohľad od ulice M.J.Lermontova



Sklad, pohľad od trate



Sklad, pohľad od trate



Sklad, pohľad od čelný od železničnej stanice



Sklad, pohľad od čelný od rampy



Elektromer na verande



Rampa



Rampa od trate



Strecha a klampiarske práce



Okná a brány



Okná kancelárie



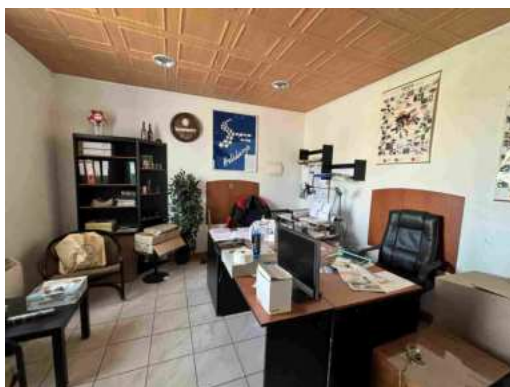
1.NP – strecha



1.NP – prístrešok od trate



1.NP – el. rozvádzač



1.NP – kancelária



1.NP – kancelária



1.NP – sociálne zariadenie



1.NP – el. boiler



1.NP – el. konvektory



1.NP – betónové potery



1.NP – zateplenie stropov



1.NP - osvetlenie



1.NP – sklad



1.NP – sklad



1.NP – sklad potravín



1.NP – chladiaci box



1.NP – zabudovaná váha



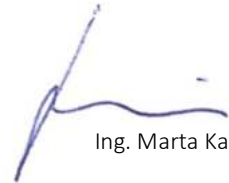
1.NP – poštový úrad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **183/2025**.

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



Ing. Marta Kalinová