

Dražby

X009139

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľné veci
Dátum vyhlásenia dražby: 11. 2. 2025
Číslo exekučného konania: 337EX 645/2020
Poradie dražby: 1

Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Jana Debnárová
Ulica: T.Vansovej 2
Obec: Lučenec
PSČ: 984 01
Telefónne číslo: +421473811485
Emailová adresa: jana.debnarova@ske.sk

Dátum konania dražby: 26. 3. 2025
Čas konania dražby: 13:00
Miesto konania dražby: T.Vansovej 2, 984 01 Lučenec

Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

Nehnuteľnosť

Kraj: Banskobystrický kraj
Okres: Lučenec
Obec: Fiľakovo
Kataster: Fiľakovo
Číslo listu vlastníctva: 3004

Stavba

Súpisné číslo: 1372
Typ parcely: stavby
Číslo parcely: 3999/2
Druh stavby: bytový dom
Popis stavby: OPIS NEHNUTEĽNOSTÍ

Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lôžgií a balkónov.

Celková výmera plochy bytu s príslušenstvom podľa LV č. 3004, k.ú. Fiľakovo je 66 m². Skutková podlahová plocha bytu s príslušenstvom stanovená obhliadkou a zameraním je 66,01 m². Rozdiel skutkového stavu podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a registrovaným stavom je 66,01 m² - 66 m² = 0,01 m². Pre stanovenie všeobecnej hodnoty bytu v posudku predpokladám skutočnú výmeru 66,01 m² ktorá je právnym stavom a bola overená a premeraná pri miestnom šetrení a obhliadke. Hodnotený byt č. 2 je od roku 1969 v pôvodnom technickom stave, s vnútornými rozvodmi vody a odpadu bez možnosti spustenia vody. Voda je v zásobníkoch dovážaná pred bytový dom. Vykurovanie je na pevné palivo v krbových kachliach, bez ústredného kúrenia.

Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené: vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu(pivnica), vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, a hlavným elektrickým ističom pre byt. Vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe kolaudácie bytového domu s.č. 1372 z roku 1969 - Gmail zo 17. decembra 2024 - Potvrdenie o veku bytového domu na ul. Kalajova 1372/4, ktorý bol daný do užívania v roku 1969 - Vydalo Mesto

Dražby

Fíľakovo-Oddelenie výstavby, životného prostredia a stratégie rozvoja, Radničná 562/25, 986 01 Fíľakovo - 2 strany.

Pozemok - zastavaná plocha na parcele č. 3999/2, na ktorom je bytový dom s.č. 1372 postavený, nie je evidovaný na liste vlastníctva. Je vo vlastníctve spoluvlastníkov ako pozemok parcely registra E parc.č. 3-1512/1 (LV č. 3183), ku ktorému je zriadené - Právo užívanie pozemku C KN p.c.3999/2 v prospech vlastníkov bytov v dome s.c.1372 - 12/98

Situovanie stavby bytového domu na pozemku je v súlade s katastrálnou mapou - pôdorys stavby na mape je totožný so skutočným pôdorysom stavby v teréne. Právny stav nehnuteľnosti je v súlade so skutkovým stavom. Popisné údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

Preskúmateľný výpočet opotrebenia a technického stavu: (Týmto sa rozumie zdôvodnenie vybraného modelu výpočtu opotrebenia, jeho aplikácie, prípadne zdôvodnenie uvažovanej predpokladanej životnosti). Predpokladaná základná životnosť stavieb KS 1122 - Trojbytové a viacbytové budovy s murovaným obvodovým plášťom je 80 až 120 rokov. Vzhľadom na skutočnosti, konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob, intenzitu užívania, zistené pri obhliadke predpokladám výpočet opotrebenia lineárnou metódou pri predpokladanej životnosti 100 rokov. Opotrebenie je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. udáva sa v percentách. Popis bytového domu: Murovaný bytový dom bez výťahu, obdĺžnikového tvaru, 2 poschodový (prízemie a 1.poschodie), 3 podlažný (I.PP s polozapusteným suterénom, I.NP

- prízemie, II.NP - 1.poschodie), súp.číslo 1372 je postavený na parcele č. 3999/2 ako bytový dom situovaný v zastavanom území mesta Fíľakovo, na ulici Kalajová 4 v poľnohospodárskej polohe poľnohospodárskeho družstva a jedného bytového domu situovaného v poli pri štrkovej asfaltovej ceste. Jedná sa o 3 podlažný murovaný bytový dom bez výťahu. Základové pásy a pätky železobetonové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, steny murované tehlové s hr. obvodového nosného plášťa s požadovaným tepelným odporom podľa STN, stropy rovné - nespáliteľné, schodisko montované terazzo, bez osobného výťahu. Strecha valbová so škridlou krytinou, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaných plechov a parapetov, vnútorné úpravy povrchov vápenno-cementové omietky, dvere hladké plné a zasklené, okná zdvojené drevené, povrch podláh na chodbe keramická dlažba 100/100, vykurovanie - pre každý byt samostatné individuálne, elektroinštalácia svetelná s poistkami v byte, vnútorný vodovod z pozinkovaného potrubia s rozvodom studenej a teplej vody, vnútorná kanalizácia zvislé zvody - odpady zo všetkých zariadení predmetov do žumpy, vybavenie kuchýň - bežné sporáky, vnútorné hygienické zariadenie-umývadlo, vaňa, záchod splachovací, odsávač pár, požiarna hydranty, bytové vnútorné jadrá - murované. Bytový dom bol kolaudovaný a užívaný v roku 1969 na základe listiny - G mail zo 17. decembra 2024 - Potvrdenie o veku bytového domu na ul. Kalajova 1372/4, ktorý bol daný do užívania v roku 1969 - Vydalo Mesto Fíľakovo-Oddelenie výstavby, životného prostredia a stratégie rozvoja, Radničná 562/25, 986 01 Fíľakovo - 2 strany. Vek bytového domu s.č. 1372 je 2025-1969 = 56 rokov. Bytový dom nebol rekonštruovaný, v čase obhliadky je v pôvodnom stave.

Popis bytu: Ohodnocovaný byt č.2 sa nachádza, na prízemí (I.NP), vo vchode ako stredový byt, s orientáciou hlavných miestností k svetovým stranám na juhojuhovýchod. Ohodnocovaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva. Príslušenstvom bytu sa rozumie - predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, a v suteréne obytného domu miestnosť č. 2 - pivnica o výmere 13,29 m².

Byt nie je modernizovaný, je v pôvodnom technickom stave, ale udržiavaný s murovaným bytovým jadrom, s pôvodnou kúpeľňou a novšou kuchyňou. Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú prípojku, bez ústredného

Dražby

vykurovania. V byte sú rozvody elektrické, studenej vody, vykurovaný je krbovými kachľami na pevné palivo, zdroj teplej úžitkovej vody je chýbajúci elektrický bojler, sporák v kuchyni je plynový napojený na propan butan s elektrickou rúrou. V byte je murované bytové jadro, kde je umiestnené samostatné WC a samostatná kúpeľňa.

V kúpeľni je smaltovaná vaňa, chýbajúce umývadlo, 2 x pákové vodovodné batérie. Hodnotený byt č. 2 je od roku 1969 v pôvodnom technickom stave, s vnútornými rozvodmi vody a odpadu bez možnosti spustenia vody. Voda je v zásobníkoch dovážaná pred bytový dom.

Vykurovanie je na pevné palivo v krbových kachliach, bez ústredného kúrenia. Podlahy v obytných miestnostiach - drevené parketové, PVC v príslušenstvách PVC. V kúpeľni je keramický obklad stien. Okná v byte č. 2 sú pôvodné drevené zdvojené s vonkajšími plastovými roletami. Vchodové dvere nové bezpečnostné plastové. Na stenách a stropoch sú hladké vápennocementové omietky. Svetelná elektroinštalácia v byte je zabezpečená pôvodnými ističmi v pôvodnej elektrickej skrinke na chodbe. Vybavenie bytu: „Chodba – podlaha PVC, nové plastové vchodové dvere, omietky stien a stropu, pôvodná elektroinštalácia s pôvodnou elektrickou skrinkou s ističmi" "Kúpeľňa s vybavením – podlaha PVC, hladké dvere s oceľovou zárubňou, omietky stien a stropu, keramický obklad stien v.1300 mm; 1* smaltovaná vaňa, keramický obklad vane, bez umývadla, 2* pákové batérie, bez studenej a teplej vody" "Samostatné WC a vybavením – podlaha PVC,

hladké dvere s oceľovou zárubňou, omietky tein a stropu, 1x combi WC, pozinkovaný rozvod studenej vody, zvislá kanalizačná stupačka" "Kuchyňa – podlaha PVC, hladké dvere, omietky tein a stropu, 1* nerezový dres, páková batéria, štandardná kuchynská linka, 1* plynový sporák s elektrickou rúrou" "Obývacia izba s vybavením – podlaha PVC, okno drevené zdvojené, vonkajšia plastová roleta, hladké dvere s oceľovou zárubňou, omietky tein a stropu, 1* krbové kachle na pevné palivo" "Spáľňa – podlaha z drevených parkiet, hladké dvere s oceľovou zárubňou, omietky tein a stropu, bez vykurovania, okno drevené zdvojené s vonkajšou plastovou roletou" Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, kanalizačné, elektrické, S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome t.j. 66/402-in.

Spoločné zariadenia domu sú – bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, domové prípojky a to I v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

Spoločné časti domu sú – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné vcelku na jeho podstatu a bezpečnosť.

Vek – 2- izbového – bytu č. 2, situovaného na prízemí (I.NP) bytového domu s.č. 1372, na pozemku parc.č. 3999/2, ul. Kalajova 4, k.ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec; Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 66/402 – je 2025 – 1969 = 56 rokov.

Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Rác Zoltán a Šarolta Rácová

Miesto TP/Sídlo: Farská Lúka 1609/66, 986 01 Fiľakovo

Podiel: 1/1

Výška zábezpeky: 3100 EUR

Spôsob zloženia zábezpeky:

výlučne na účet súdneho exekútora

Dražby

Lehota na zloženie zábezpeky: najneskôr 1 hodina pred začatím dražby
Číslo účtu na zloženie zábezpeky: SK253100000004330086810
Adresa miesta na zloženie zábezpeky: na účet súdneho exekútora JUDr. Jany Debnárovej vedený v Prima banka Slovensko a.s.

Doklad o zložení zábezpeky:

výpis z účtu

Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:

súdny exekútor vráti zloženú dražobnú zábezpeku na účet z ktorého bola dražobná zábezpeka poukázaná na účet súdneho exekútora

Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom: 5 dní

Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2**Exekučného poriadku:** 6200 EUR**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená****znaleckým posudkom:** 6200 EUR**Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:** na účet súdneho exekútora**Lehota na zaplatenie najvyššieho podania:** 30 dní odo dňa pridelenia príklepu súdnym exekútorom**Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:**

súdnemu exekútorovi nie sú známe žiadne závady

Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti**vydražiteľovi:**

vydražiteľ preberá nehnuteľnosť v stave podľa znaleckého posudku, po právoplatnom rozhodnutí súdu o schválení príklepu na dražbe súdnym exekútorom

Súdny exekútor

- podľa § 140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku vyzýva, aby všetci, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, že inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov,

- podľa § 140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku vyzýva, aby veritelia vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,

- podľa § 140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku vyzýva, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, sa preukázalo pred začatím dražby s upozornením, že inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. m) Exekučného poriadku upozorňuje, že osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Dátum obhliadky nehnuteľnosti: 25. 3. 2025**Čas obhliadky nehnuteľnosti:** 13:00

Kalajová 4, 986 01 Filákov

Miesto obhliadky nehnuteľnosti:

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. o) Exekučného poriadku vyzýva povinného, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.