

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

Zadávateľ: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 81102 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): 5/2026 zo dňa 12.1.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: **5/2026**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 súp. č.1215, ul. M.Majerika na parcele C KN p.č.354/3 obec Liptovský Mikuláš, k.ú. Liptovský Mikuláš pre účel dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): **31 (15)**
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 BYTY	7
2.1.1 Byt: byt	7
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	9
3.1 STAVBY	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	9
3.1.1.1 BYTY	9
3.2 POZEMKY	11
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	11
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie	11
III. ZÁVER	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	13
IV. PRÍLOHY	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 12.1.2026 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.9 súp. č.1215, ul. M.Majerika na parcele C KN p.č.354/3 obec Liptovský Mikuláš, k.ú. Liptovský Mikuláš pre účel dobrovoľnej dražby

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 12.01.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.01.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z Lv č. 5081,2921 zo dňa 23.1.2026
- Zmluva č.213/2000 o prevode vlastníctva bytu.
- Projektová dokumentácia - nie je v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť -, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 26.1.2026

fPodokumentácia zo dňa 12.01.2026

- Zameranie a nákras skutkového stavu v Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 2921 v k.ú. Liptovský Mikuláš
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata: STAVBY

Súpisné číslo: 1215 na pozemku p.č. 354/3 bytovka cs. 1215

Parcely registra "C"

Pozemok je umiestnený - v zastavanom území obce

ČASŤ B: Vlastníci-byty

Vchod č.1 Poschodie 2 Číslo bytu 9

Súp. číslo 1215

Podiel priestoru na spoločných častiach a

spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8680/116086

4 Lengyel Vojtech, Majeriková 1215/1, Lipt. Mikuláš, SR

Dátum narodenia: 17.11.1987

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 6D 807/2011 zo dňa 13.1.2012-Z 230/2012

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

VI.4 Lengyel Vojtech, byt č.9/II- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva IV-

3755/2021/ záložným veriteľom-predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášiková 48, Bratislava, P-264/2024

23 Kasanická Oľga r.Kasanická, Majeriková 1215/1, Liptovský Mikuláš. PSČ 03101, SR

Dátum narodenia: 17.08.1957

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 6D 1013/2009 -Z 826/2010

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

VI.23 Kasanická Oľga, byt č.9/II- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom-predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s.Tomášiková 48, Bratislava, P-264/2024

ČASŤ : C. Ďarchy:

4 VL.4 byt 9II- Záložné právo k bytu, ktoré vzniká zo zákona podľa §15 Zák.č.182/93 Z.z. v prospech vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov

4,23 Záložné právo na byt číslo 9, číslo vchodu 1, 2.p. súp.č. stavby 1215 na pozemku registra C KN 354/3 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8680/116086 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00151 653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 1/2 v podiele 1/2 na základe zmluvy o zriadení záložného práva- V-3755/2021 vklad povolený 9.9.2021.

23 VL.23 byt 9/II- Záložné právo k bytu, ktoré vzniká zo zákona podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z v prospech vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov.

Výpis z listu vlastníctva č.5081

ČASŤ A: majetková podstata

Parcely registra C

Parc. číslo: 354/3 výmera 451 m2, zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby.

9 Lengyel Vojtech, Majeriková 1215/1, Lipt. Mikuláš, SR

Dátum narodenia:17.11.1987

Spoluvlastnícky podiel: 4340/116086

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 6D 807/2011 zo dňa 13.1.2012-Z 230/2012

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

VI.9 Lengyel Vojtech, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom-predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s.Tomášiková 48, Bratislava, P-264/2024

22 Kasanická Oľga r.Kasanická, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš. PSČ 03101, SR

Dátum narodenia: 17.08.1957

Spoluvlastnícky podiel: 4340/116086

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 6D 1013/2009 -Z 826/2010

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

VI.22 Kasanická Oľga, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom-predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s.Tomášiková 48, Bratislava, P-264/2024

ČASŤ C: ĎARCHY

9,22 Záložné právo na pozemku registra C KN p.č. 354/3 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR v podiele 4340/116086, v podiele 4340/116086 na základe zmluvy o zriadení záložného práva V-3755/2021, vklad povolený 9.9-2021.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.1.2026 bez prítomnosti vlastníka, ktorý sa nedostavil na stanovený termín.

Zameranie vykonané dňa 12.1.2026 (podľa znaleckého posudku č.130/2021 znalec Ing.Miroslav Todák, Lipt. Mikuláš)

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.1.2026 - len z vonkajšej strany stavby.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení, nie sú potrebné.

- iné

- e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-

-

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

Byt č.9 sč.1215 L.Mikuláš

Pozemok: č.354/3 k.ú. L.Mikuláš

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: byt č.9 s.č.1215/1 L.Mikuláš

Bytový dom súp.č.1215 sa nachádza v meste Lipt. Mikuláš na križovatke ulíc Hodžová a M.Majerika. Jedna sa o murovaný tehlový obytný dom o hrúbke obvodových múrov 45 cm s 2. NP a suterénom. Bytový dom má sedlovú strechu pokrytú pozinkovaným plechom. Základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou. Stropy sú železobetónové, vnútorné omietky sú MVC, vonkajšie omietky sú brizolitové. Schodište je prefabrikované, okná sú plastové. Vstupné dvere sú hliníkové.

POPIS je podľa ZP 130/2021 Ing. Todák Miroslav. Vnútri nebola obhliadka z dôvodu že vlastník sa nedostavil.

Byt č.9 je na 2.poschodí (III.NP) jedna sa o 3.izbový byt. Byt má: predsieň, kúpeľňu, kuchyňu, špajzu, 3x izba a v 1.PP sa nachádza pivnica.

Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou s drezom a batériou na teplú a studenú vodu, je tam elektrický sporák, sporák na tuhé palivo, drez. V kúpeľni je umiestnená oceľová vaňa s batériou a umývadlom. WC keramické splachovacie. 3x izba –podlahy sú drevené parkety, v kúpeľni a vo WC keramická dlažba.

Vnútorné omietky sú vápenné hladké, dvere sú drevené rámové s výplňou, Okná sú v 2 izbách plastové, ostatné sú drevené. Vykurovanie je prostredníctvom elektrických nástenných konvektorov. Zdroj teplej vody je elektrický boiler a krbová pec.

Na obytný dom nebolo zachované kolaudačné rozhodnutie. Na základe zistených skutočností predložených dokladov, konzultácií na mestskom úrade, odborným odhadom stanovujem vek bytového domu na rok 1965.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 3,57*1,97 + 0,76*1,65	8,29
WC 0,84*1,87	1,57
Kúpeľňa 1,89*2,24	4,23
Kuchyňa 3,96*2,50	9,90
Špajza 1,2*1,08	1,30
Izba 3,98*2,40	9,55
Izba 5,15*3,75	19,31
Izba 5,15*4,20	21,63
Výmera bytu bez pivnice	75,78
pivnica 10,90	10,90
Vypočítaná podlahová plocha	86,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

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

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

$$k_{CU} = 4,014$$

$$k_M = 1,00$$

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,77
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	1,15
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,69

23	Vnútorne keramické obklady	1,00	2,50	2,50	2,31
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,40
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	4,15
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,69
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,69
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,54
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,46
	Spolu	100,00		108,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,35 / 100 = 1,0835$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [Eur/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 0,939 * 1,0835 * 1,00$$

$$VH = 1\,328,48 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt	1965	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,328,48 \text{ Eur/m}^2 * 86,68 \text{ m}^2$	115 152,65
Technická hodnota	39,00% z 115 152,65 Eur	44 909,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa nachádza v meste na ul. M. Majerika v Lipt. Mikuláši v centre mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa využíva len na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,34

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-Reality.sk pre okres Liptovský Mikuláš.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,340 + 2,680)	4,020
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,680
III. trieda	Priemerný koeficient	1,340
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,737
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,340 - 1,206)	0,134

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,680	10	26,80
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,020	30	120,60
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,680	7	18,76
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,020	5	20,10
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,737	6	4,42
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,737	10	7,37
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,680	8	21,44
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,680	6	16,08
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,680	5	13,40
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,020	9	36,18
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,680	7	18,76
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,020	7	28,14
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,020	6	24,12
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,680	4	10,72
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,680	5	13,40
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,680	20	53,60
	Spolu			145	433,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 433,89 / 145$	2,992
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 44\,909,53 \text{ Eur} * 2,992$	134 369,31 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok sa nachádza na rovine a má možnosť napojenia na vodu, elektrinu a kanalizáciu.

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
354/3	zastavaná plocha a nádvorie	451,00	1/1	4340/116086	16,86

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Žilina)} = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov	
----------	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,20 * 2,20 * 1,00$	4,4352
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 4,4352$	94,25 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 4340/116086 * 42\,506,75 \text{ Eur}$	1 589,16 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 354/3	$451,00 \text{ m}^2 * 94,25 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4340/116086$	1 589,16
Spolu		1 589,16

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
byt	1/1	134 369,31
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 354/3 (16,86 m ²)	1/1 z 4340/116086	1 589,16
Všeobecná hodnota celkom		135 958,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		136 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur		
SKK		4 097 136,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 26.1.2026



Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

1/ Objednávka zo dňa 2.12.2025 s obhliadkou na deň 12.1.2026.

2/ Výpis z listu vlastníctva č.5081, 2921 zo dňa 23.1.2026

3/ Kópia katastrálnej mapy

4/ Pôdorys bytu

5/ Zmluva č.213/2000 o prevode vlastníctva bytu.

6/ Fotodokumentácia (z vonkajšej strany)

Martvoň Anton Ing.
Okružná 2057/12
026 01 Dolný Kubín

Naša značka
HP068 /25/32A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
2.12.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

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

súbor vecí vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Liptovský Mikuláš, evidovaný na liste vlastníctva č. 2921 ako:

- byt č. 9, 2.p., vchod č. 1, ulica: Majeríkova, v bytovom dome súpisné č. 1215, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 354/3
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, o veľkosti 8680/116086.

Vlastníkom predmetu dražby je Lengyel Vojtech r. Lengyel, narodený 17.11.1987, bytom Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Kasanická Oľga r. Kasanická, bytom Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/2

narodenia: 17.08.1957.

súbor vecí vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Liptovský Mikuláš, evidovaný na liste vlastníctva č. 5081 ako:

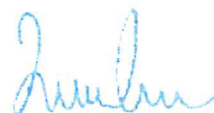
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parc. č. 354/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 451 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Lengyel Vojtech r. Lengyel, narodený 17.11.1987, bytom Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, spoluvlastnícky podiel v 4340/116086 a Kasanická Oľga r. Kasanická, bytom Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, spoluvlastnícky podiel v 4340/116086.

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

Žiadame dodať:

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



Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 23.1.2026
Obec : 510262 Liptovský Mikuláš Čas vyhotovenia : 9:15:13
Katastrálne územie : 832707 Liptovský Mikuláš Údaje platné k : 22.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5081

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
354/3	451	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1215 evidovanej na pozemku parcelné číslo 354/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2921.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 19

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hazucha Martin r. Hazucha, Malatíny, č. 148, PSČ 032 15, SR, Dátum narodenia: 17.02.1997	3773/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1839/2025, vklad povolený dňa 10.07.2025, -975/2025,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Bachtík Radoslav r. Bachtík, Ing., J.Rumana 26/16, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 28.04.1964	4135/116086
	Titul nadobudnutia: Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluhl. V-347/2022 vklad povolený dňa 6.4.2022;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Kohútová Martina r. Kohútová, Bellova 62/2, Tatranská Štrba, PSČ 05941, SR, Dátum narodenia: 29.06.1977	9070/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3952/2011 z 1.2.2012	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

4	BATIZ JÁN r. BATIZ, MAJERÍKOVA 1215/1, LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ, SR, Dátum narodenia: 31.12.1964	8211/116086
	Titul nadobudnutia: ZMLUVA O PREVODE VLASTNICTVA BYTU -V 239/1995;-656/96;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	Kells Alena r. Róthová, 1 Kells Rd. MA 01351-9569, Montague, USA, Dátum narodenia: 19.11.1963	8322/116086
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-4623/2022 vklad povolený 28.09.2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Košo Lucia r. Ivančíková, Nábřežie Dr. A. Stodolu 1574/2, Liptovský Mikuláš - Vrbica - Nábřežie, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 25.02.1987	8919/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2275/2023 vklad povolený 21.06.2023	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	Drábik Marián r. Drábik a Veronika Drábiková r. Martvoňová, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš - Staré Mesto, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 14.05.1965, Dátum narodenia: 29.03.1973, BSM	7248/116086
	Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA V 381/2005 Zmena adresy R 542/2012 Zmena adresy R 541/2012	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Fiolek Dušan r. Fiolek a Tatiana Fiolekova r. Horváthová, MUDr., M. M. Hodžu 1215/3, Liptovský Mikuláš-Staré Mesto, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 21.06.1981, Dátum narodenia: 16.07.1984, BSM	8960/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-319/2022 vklad povolený 18.02.2022	
	Iné údaje: Zmena údajov R-678/2023, R-679/2023, pvz 936/23;	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	Lengyel Vojtech r. Lengyel, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 03101, SR, Dátum narodenia: 17.11.1987	4340/116086
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 6D 807/2011 zo dňa 13.1.2012 - Z 230/2012	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	VI.9 Lengyel Vojtech - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-264/2024,	-
10	Gregor Richard r. Gregor, Hlučínska 12/2, Bratislava-Nové Mesto, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 06.02.1974	8554/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1581/2025,vklad povolený dňa 6.6.2025, -837/2025,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Habán Ivan r. Habán, Majeríkova 1215/1, 031 01 Liptovský Mikuláš a DANA HABÁNOVÁ r. BOROŠKOVÁ, ŠTEFÁNIKOVA 1521/21, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 03.11.1964, Dátum narodenia: 16.09.1963, BSM	8680/116086

	Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA V 3920/2003 Zmena údajov R-1164/2018, vz 2763/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
13	Pavlínyová Zdenka r. Plošticová, M.M. Hodžu 1215/13, Liptovský Mikuláš - Staré Mesto, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 05.03.1959	4515/116086
	Titul nadobudnutia: ZMLUVA Č.3-P/98 O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU - V 154/1998;	
	Iné údaje: Zmena údajov R-1481/2018	
	Poznámky: Bez zápisu	
14	Vozáriková Mária r. Kucháriková, 032 22, Liptovský Trnovec, č. 201, SR, Dátum narodenia: 17.01.1942	3811/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 812/2013 z 30.4.2013 Zmena adresy R 586/2011	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
15	Smatana Martin r. Smatana, Cédrová 490/3, Liptovský Mikuláš - Podbreziny, PSČ 031 04, SR, Dátum narodenia: 08.11.1994	8735/232172
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-5093/2021, vklad povolený dňa 19.11.2021, pvz 1989/21;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
17	Pavlíny Ján r. Pavlíny, Hurbanova 1494/22, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 21.06.1983	4515/232172
	Titul nadobudnutia: OSVEDČENIE O DEDIČSTVE D 1208/00 - Z 1/2002	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
18	PAVLÍNYOVÁ ZUZANA, M. HODŽU 1215/13, L.Mikuláš, SR, Dátum narodenia: 05.01.1986	4515/232172
	Titul nadobudnutia: OSVEDČENIE O DEDIČSTVE D 1208/00 - Z 1/2002	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
19	Ravasová Ivana r. Ravasová, M. M. Hodžu 1215/13, Liptovský Mikuláš - Staré Mesto, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 10.12.1986	9958/116086
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1793/2018 vklad povolený 06.06.2018	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
20	Stachová Alexandra r. Stachová, M. M. Hodžu 1215/13, Liptovský Mikuláš - Staré Mesto, PSČ 031 01, SR, Dátum narodenia: 22.04.1995	8735/232172
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-5093/2021, vklad povolený dňa 19.11.2021, pvz 1989/21;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
22	Kasanická Oľga r. Kasanická, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 03101, SR, Dátum narodenia: 17.08.1957	4340/116086

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 6D 1013/2009 - Z 826/2010	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
VL.22 Kasanická Oľga - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-264/2024,	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	VL.13 ,19,20, 21, 22-ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 A § 25 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.,ZÁK.Č.151/95 Z.Z. A ČL.VIII.TEJTO ZMLUVY; -
-	VL.15,20- ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV -
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 354/3 v prospech: Všeobecná úverová banka, a. s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR v podiele 3773/116086 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg. č.: 001/307356/25-001/000 - V-1694/2025 vklad povolený 16.06.2025
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo na nehnuteľnosti - pozemok registra C KN 354/3 v spoluvlastníckom podiele - 9070/116086-in pre záložného veriteľa : Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava, Tomášikova 48, (00151653) na základe záložnej zmluvy číslo: 5062696608 druh pohľadávky: - záložná zmluva V 5441/2014 zo dňa 5.1.2015
Vlastník poradové číslo 6	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 354/3 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a. s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 8919/116086 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-2094/2023 vklad povolený 08.06.2023 pvz. 736/23;
Vlastník poradové číslo 7	Záložné právo na tam vedené nehnuteľnosti - na pozemok registra C KN 354/3 v podiele 7248/116086 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, Bratislava (00151653) na základe záložnej zmluvy číslo 5028270697 záložná zmluva V 1509/2012 z 18.6.2012
Vlastník poradové číslo 7	Záložné právo pozemok registra C KN parcelné číslo 354/3 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a. s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 7248/116086 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-6037/2022 vklad povolený 21.12.2022
Vlastník poradové číslo 9	VL.9- ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 A § 25 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.,ZÁK.Č.151/1995 Z.Z.A ČL. VIII.TEJTO ZMLUVY; -
Vlastník poradové číslo 9, 22	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 354/3 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR v podiele 4340/116086, v podiele 4340/116086 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-3755/2021 vklad povolený 09.09.2021
Vlastník poradové číslo 10	VL.10- ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 A § 25 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.
Vlastník poradové číslo 11	VL.11 -ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 A § 25 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.,ZÁK.Č.151/95 Z.Z.
Vlastník poradové číslo 14	VL.14-ZÁLOŽNÉ PRÁVO K SPOLUVLASTNÍCTVU ZASTAVENÉHO POZEMKU PODĽA § 15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV;
Vlastník poradové číslo 15, 20	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 354/3 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a. s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 8735/232172 a v podiele 8735/232172 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-6006/2021 vklad povolený 05.01.2022
Vlastník poradové číslo 19	VL. 19 - ZÁLOŽNÉ PRÁVO K PRÍLAHLÉMU POZEMKU PODĽA §-u 15 ZÁK.Č. 182/1993 Zz. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš
Obec : 510262 Liptovský Mikuláš
Katastrálne územie : 832707 Liptovský Mikuláš

Dátum vyhotovenia : 23.1.2026
Čas vyhotovenia : 8:44:30
Údaje platné k : 22.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2921 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1215	354/3	9	BYTOVKA C.S.1215		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 354/3 pod stavbou s.č. 1215 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5081.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1	Poschodie 2	Číslo bytu 9	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8680/116086
Súpisné číslo 1215	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
4	Lengyel Vojtech r. Lengyel, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 03101, SR, Dátum narodenia: 17.11.1987		1/2
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 6D 807/2011 zo dňa 13.1.2012 - Z 230/2012		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	VI.4 Lengyel Vojtech, byt č.9/II - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s.,Tomášikova 48, Bratislava, P-264/2024,		-
23	Kasanická Oľga r. Kasanická, Majeríkova 1215/1, Liptovský Mikuláš, PSČ 03101, SR, Dátum narodenia: 17.08.1957		1/2
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 6D 1013/2009 - Z 826/2010		
	Iné údaje: Bez zápisu		

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Vl.23 Kasanická Oľga, byt č.9/II - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva /V-3755/2021/ záložným veriteľom - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Slovenská sporiteľňa, a.s.,Tomášikova 48, Bratislava, P-264/2024,	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV 5081;

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	VL.4 BYT 9/II- ZÁLOŽNÉ PRÁVO K BYTU,KTORÉ VZNIKÁ ZO ZÁKONA PODĽA § 15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.V PROSPECH VLASTNÍKOV OSTATNÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV -
Vlastník poradové číslo 4, 23	Záložné právo na byt číslo 9, číslo vchodu 1, 2. p., súpisné číslo stavby 1215 na pozemku registra C KN 354/3 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8680/116086 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR v podiele 1/2, v podiele 1/2 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-3755/2021 vklad povolený 09.09.2021
Vlastník poradové číslo 23	VL.23 BYT 9/II- ZÁLOŽNÉ PRÁVO K BYTU,KTORÉ VZNIKÁ ZO ZÁKONA PODĽA § 15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z.V PROSPECH VLASTNÍKOV OSTATNÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV -

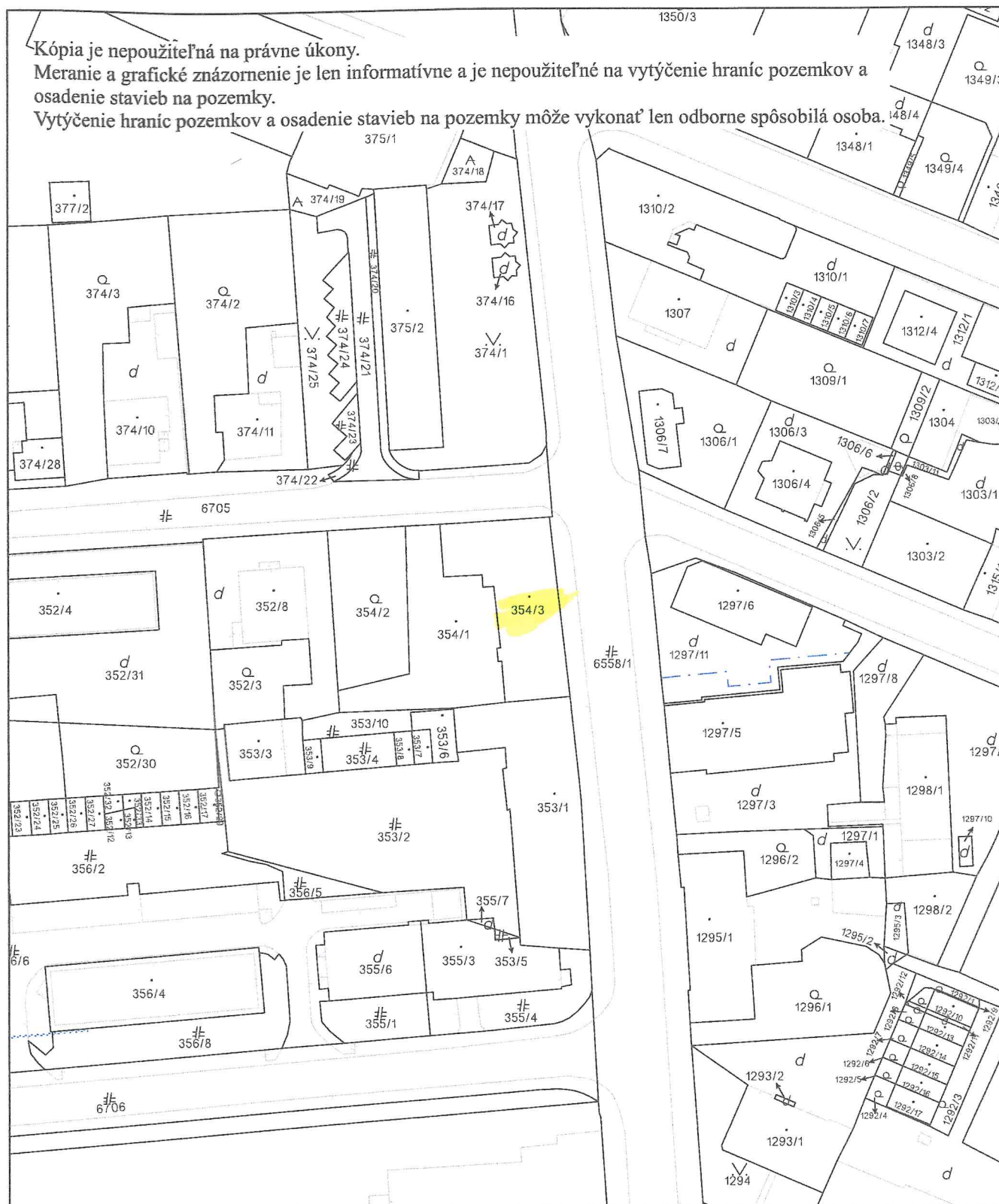
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

21

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

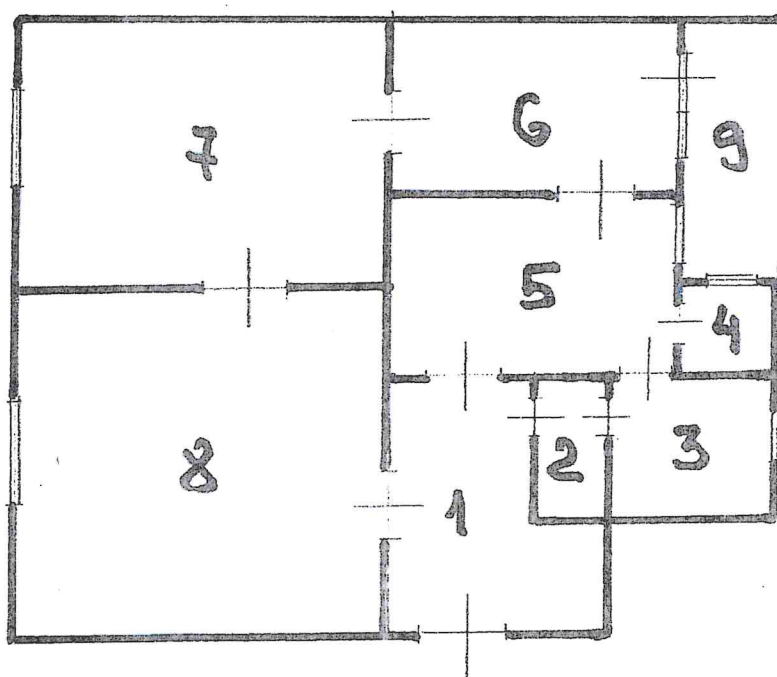
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Liptovský Mikuláš	Obec	Liptovský Mikuláš	Katastrálne územie	Liptovský Mikuláš
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 354/3					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 26. 1. 2026 8:44:47			Bez autorizácie			
Údaje platné k 23. 1. 2026 18:00:00						

PÔDORYS BYTU

M 1 : 100



- 1 - Predsieň = $3,57 * 1,97 + 0,76 * 1,65$
- 2 - WC = $0,84 * 1,87$
- 3 - Kúpeľňa = $1,89 * 2,24$
- 4 - Špajza = $1,20 * 1,08$
- 5 - Kuchyňa = $3,96 * 2,50$
- 6 - Izba = $3,98 * 2,40$
- 7 - Izba = $5,15 * 3,75$
- 8 - Izba = $5,15 * 4,20$
- 9 - Lóggia

Výhodou pre bytovú dom 13.10.2000
pod. č. 12/13.10.2000
Výhodou domu nadobudnutia nadobudnutia
podpisovnosť 13.10.2000

-26-

V 1193/ -2
13.10.2000



ZMLUVA č. 213 / 2000

o prevode vlastníctva bytu

uzavretá dňa 13.10.2000

podľa paragrafu 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.,
zák.č. 151/1995 Z.z. a zák.č. 158/1998 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Čl.I.

Zmluvné strany

Predávajúci: Mesto Liptovský Mikuláš IČO 315 524
zastúpené: MUDr.Alexandrom Slafkovským
primátorom mesta
/ ďalej predávajúci /

Kupujúca:

1/

bytom: Štefánikova s.č.1420/7
Lipt. Mikuláš
/ ďalej kupujúca /

súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k práv-
nym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a túto zmluvu uzatvárajú
za nasledovných podmienok:

Čl.II.

Predmet zmluvy

- 1/ Predmetom zmluvy je prevod:
- a/ vlastníctva dvojizbového bytu č.20 na II.posch. bytové-
ho domu v Lipt.Mikuláši na ulici Štefánikovej s.č.1420/7
vrátane jeho príslušenstva
 - b/ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spo-
ločných zariadeniach domu
 - c/ spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č.379/3 zas-
tavaná plocha o výmere 594 m², na ktorom je dom posta-
vený.

2/ Vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a za-
riadení domu predávajúci nadobudol na základe zák.č.138/
1991 Zb.Bytový dom bol odovzdaný do užívania na základe ko-
laudačného rozhodnutia HZ č.6694/1963 zo dňa 31.5.1963.

3/ Nehnuteľnosti uvedené v odst.1 sú zapísané na LV č.5403 pre
Mesto Liptovský Mikuláš k.ú. Lipt.Mikuláš na Okresnom úrade
odbor katastrálny v Liptovskom Mikuláši.

13.01.2012

6D/807/2011
D/not 212/2011
iden.č.sp. 5611208179

 - Rovnopolis -
Osvedčenie o dedičstve

JUDr. Soňa Šuvadová, notár ako súdny komisár so sídlom
v Liptovskom Hrádku, ul. SNP 114, na základe poverenia
Okresného súdu v Liptovskom Mikuláši **v y d á v a m**
so súhlasom účastníkov dňa 13.1.2012 za prítomnosti Ivana
Kasanického, Ing. Jozefa Kasanického, Olgy Kasanickej
a Vojtecha Lengyela, v dedičskej veci po poručiteľovi menom

Jozef K A S A N I C K Ý, rod. Kasanický

nar. 6.9.1919, r.č. 190906/959, zomr. 25.8.2011, naposledy
bytom Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1, toto:

osvedčenie o dedičstve.

I.

Poručiteľ podľa zistenia zanechal platný závet spísaný dňa
2.5.2002 do notárskej zápisnice N 158/2002, NZ 152/2002
notárom JUDr. Milenou Geškovou, v ktorom jeho patriaci podiel
v byte v osobnom vlastníctve č. 9, na druhom poschodí bytového
domu č. 1215, pozostávajúci z chodby, kuchyne, komory, WC,
troch izieb, pivničnej miestnosti a príslušného podielu
v spoločných častiach a zariadeniach a pozemku - KN p.č.
354/1, 354/2, 354/3 na ul. Majeríkovej č. 1215/1 v Liptovskom
Mikuláši, ako aj zariadenie bytu - nábytok do troch izieb,
elektrický sporák, šijací stroj, automatickú práčku,
chladničku, sporák na pevné palivo zanechal vnukovi Vojtechovi
Lengyelovi, nar. 17.11.1987, bytom Liptovský Mikuláš,
Majeríkova 1215/1.

*Závetom zároveň zriadil svojej dcére Olge Kasanickej, nar.
17.8.1957, bytom Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1 na
vyššie uvedený byt s príslušenstvom a príslušným podielom
v spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku vecné
bremeno spočívajúce v práve doživotného bezplatného
úžitku a bývania, bez akéhokoľvek obmedzenia až do jej smrti.
Ostatný majetok ponechal na zákonné dedenie.
Neopomenuteľní dedičia, t.j. synovia Jozef Kasanický a Ivan
Kasanický, ako aj dcéra Olga Kasanická sa vyjadrili, že závet
uznávajú v celom rozsahu za platný.*

Ako dedič závetu prichádza do úvahy vnuk,

- 1./ Vojtech Lengyel, rod. Lengyel, nar. 17.11.1987, r.č.
871117/8058, Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1

Ako dedičia zo zákona v I. dedičskej skupine prichádzajú do úvahy:

- 1./ Ing. Jozef Kasanický, rod. Kasanický, nar. 23.12.1951, r.č. 511223/300, Banská Bystrica - Radvaň, Rubínová 5762/3, syn
- 2./ Ivan Kasanický, rod. Kasanický, nar. 2.12.1954, r.č. 541202/2913, Liptovský Mikuláš, Vrbická 1894/10, syn
- 3./ Olga Kasanická, rod. Kasanická, nar. 17.8.1957, r.č. 575817/6567, Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1, dcéra

Účastníci po poučení podľa § 463 až 467, § 469 a § 484 Občianskeho zákonníka vyhlásili, že dedičstvo prijímajú, sú spôsobilí dediť a že započítanie na dedičský podiel neprichádza do úvahy. Zároveň boli poučení o povinnosti úplnými a pravdivými údajmi prispieť k spoľahlivému zisteniu skutkového stavu vecí.

II.

Na základe predbežného šetrenia, údajov dedičov, listinných dôkazov bol zostavený tento

súpis aktív a pasív dedičstva

A./ Aktíva

Hnuteľnosti:

bytové zariadenie nachádzajúce sa v bytovom dome súp.č. 1215, v byte č. 9 na ul. Majeríkovej v Liptovskom Mikuláši, staré, bez hodnoty

účet číslo 0056432443/0900, SPOROžiro, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., Liptovský Mikuláš, Štúrova 1, so zostatkom ku dňu smrti vo výške.....41,38 €
(Zostatok ku dňu vyžiadania, t.j. k 30.11.2011 bol 9,23 €)

ako aj

vkladná knižka číslo 0332669747/0900, SPORObonus, vedená v Slovenskej sporiteľni, a.s., Liptovský Mikuláš, Štúrova 1, so zostatkom ku dňu smrti vo výške.....1.447,79 €
(Zostatok ku dňu vyžiadania, t.j. k 30.11.2011 bol 1.447,79 €)

Nehnuteľnosti:

Katastrálne územie Liptovský Mikuláš

List vlastníctva 2921

v 1/2-ici byt č. 9, na 2. poschodí, vo vchode 1 bytového domu súp. č. 1215 s príslušenstvom, postaveného na CKN p.č. 354/3 (parcela pod stavbou je evidovaná na LV 5081, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8680/116086-in,

nehnutelnosti nadobudnuté titulom 6D/1013/2009 - Z 826/2010,
LV 5081, R IV 472/91, -166/91, -607/98,
na mene poručiťa pod B 4 v 1/2-ici,
ako aj

List vlastníctva 5081 (intravilán)
CKN p.č. 354/3, zast.pl. a nádv., 451 m²,
na mene poručiťa pod B 9 v 4340/116086-inách, (16,8 m²)
a

List vlastníctva 5301 (intravilán)
CKN p.č. 354/1, zast.pl. a nádv., 510 m²,
na mene poručiťa pod B 2 v 4340/116086-inách, (19 m²)
aj

List vlastníctva 6387 (intravilán)
CKN p.č. 354/2, záhrady, 373 m²,
na mene poručiťa pod B 2 v 4340/116086-inách, (14 m²)
všetko spolu v hodnote podľa zhodného tvrdenia
dedičov.....15.000,00 €

B./ Pasíva:

Pohľadávka Ivana Kasanického z titulu úhrady pohrebných trov
podľa predložených dokladov vo výške.....1.257,81 €

C./ Čistá hodnota dedičstva: 15.231,36 €

III.

Všeobecná cena majetku.....16.489,17 €
Výška pasív.....1.257,81 €
Čistá hodnota dedičstva.....15.231,36 €

IV.

Podľa § 175 zca, ods.1, písm. c., O.s.p. o s v e d č u j e m,
že dedičia medzi sebou v súlade so závetom uzavreli túto

dohodu:

Hnuteľnosti:

bytové zariadenie nachádzajúce sa v bytovom dome súp.č. 1215,
v byte č. 9 na ul. Majeríkovej v Liptovskom Mikuláši, staré,
bez hodnoty

nadobúda:

Vojtech Lengyel, rod. Lengyel, nar. 17.11.1987, r.č.
871117/8058, Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1.

účet číslo 0056432443/0900, SPOROŽIRO, vedený v Slovenskej
sporiteľni, a.s., Liptovský Mikuláš, Štúrova 1, so zostatkom
ku dňu smrti vo výške.....41,38 €
(Zostatok ku dňu vyžiadania, t.j. k 30.11.2011 bol 9,23 €)

ako aj
vkladná knižka číslo 0332669747/0900, SPORObonus, vedená
v Slovenskej sporiteľni, a.s., Liptovský Mikuláš, Štúrova 1,
so zostatkom ku dňu smrti vo výške.....1.447,79 €
(Zostatok ku dňu vyžiadania, t.j. k 30.11.2011 bol 1.447,79 €)
nadobúdajú:

Ing. Jozef Kasanický, rod. Kasanický, nar. 23.12.1951,
r.č. 511223/300, Banská Bystrica - Radvaň, Rubínová 5762/3,
v 1/3-ine,
Ivan Kasanický, rod. Kasanický, nar. 2.12.1954, r.č.
541202/2913, Liptovský Mikuláš, Vrbická 1894/10, v 1/3-ine
Olga Kasanická, rod. Kasanická, nar. 17.8.1957, r.č.
575817/6567, Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1, v 1/3-ine.

Nehnuteľnosti:

Katastrálne územie Liptovský Mikuláš

List vlastníctva 2921

v 1/2-ici byt č. 9, na 2. poschodí, vo vchode 1 bytového domu
súp. č. 1215 s príslušenstvom, postaveného na CKN p.č. 354/3
(parcela pod stavbou je evidovaná na LV 5081, s podielom
priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
domu vo veľkosti 8680/116086-in,
nehnuteľnosti nadobudnuté titulom 6D/1013/2009 - Z 826/2010,
LV 5081, R IV 472/91,-166/91,-607/98,
na mene poručiteľa pod B 4 v 1/2-ici,
ako aj

List vlastníctva 5081 (intravilán)

CKN p.č. 354/3, zast.pl. a nádv., 451 m²,
na mene poručiteľa pod B 9 v 4340/116086-inách, (16,8 m²)

a

List vlastníctva 5301 (intravilán)

CKN p.č. 354/1, zast.pl. a nádv., 510 m²,
na mene poručiteľa pod B 2 v 4340/116086-inách, (19 m²)

aj

List vlastníctva 6387 (intravilán)

CKN p.č. 354/2, záhrady, 373 m²,
na mene poručiteľa pod B 2 v 4340/116086-inách, (14 m²)

všetko spolu v hodnote podľa zhodného tvrdenia

dedičov.....15.000,00 €

nadobúda:

Vojtech Lengyel, rod. Lengyel, nar. 17.11.1987, r.č.

871117/8058, Liptovský Mikuláš, Majeríkova 1215/1, v celosti
k predmetu dedičstva, t.j. v 1/2-ici v pomere k celku.

Ivan Kasanický si neuplatňuje u spoludedičov pohľadávku
z titulu hradenia pohrebných trov.

Na základe tohto osvedčenia o dedičstve vykoná Katastrálny úrad v Žiline, Správa katastra Liptovský Mikuláš zápis formou záznamu pre k.ú. Liptovský Mikuláš podľa bodu II. a IV. tohto osvedčenia o dedičstve.

V.

Odmena notára JUDr. Soni Šuvadovej ako súdneho komisára v tejto dedičskej veci predstavuje sumu 198,00 €, náhrada hotových výdavkov (poštovné, lustrum, faktúra SLSP) sumu 33,10 € a DPH 20% sumu 46,22 €, t.j. všetko spolu v sume 277,32 €, z ktorej sumy uhradili Ing. Jozef Kasanický, Ivan Kasanický a Oľga Kasanická každý sumu 8,50 € a Vojtech Lengyel sumu 251,82 € v hotovosti do pokladne notárskeho úradu, o čom im bolo vydané potvrdenie.

O tom som ja podpísaný notár toto osvedčenie vyhotovil, dedičom prečítal a vysvetlil, na čo títo predom mnou vyhlásili, že s jeho obsahom súhlasia. Na znak súhlasu potom toto osvedčenie podpísali a svojim podpisom potvrdzujú, že jeho rovnopis dnes osobne prevzali.

Sú uzrozumení s tým, že prvopis tohto osvedčenia, na ktorom sa nachádzajú ich vlastnoručné podpisy je uložený na Okresnom súde v Liptovskom Mikuláši pod sp. značkou 6D/807/2011.

Dedičia splnomocňujú Ivana Kasanického pre účely doručovania akéhokoľvek poplatkového rozhodnutia vydaného súdom v tomto dedičskom konaní.

Poučenie:

Účastníci konania môžu do 15 dní odo dňa prevzatia tohto osvedčenia o dedičstve požiadať Okresný súd v Liptovskom Mikuláši o pokračovanie v konaní o dedičstve.

Ak žiadosť nebude podaná včas, toto osvedčenie o dedičstve nadobudne účinky právoplatného uznesenia o dedičstve.

Účastníci sa dnešného dňa vzdali práva na podanie žiadosti o pokračovanie v konaní o dedičstve.

V zmysle § 175 zca, ods. 5 O.s.p., dňom vzdania sa práva na podanie žiadosti všetkými účastníkmi nadobudne osvedčenie o dedičstve účinky právoplatného uznesenia o dedičstve.

V Liptovskom Hrádku dňa 13.1.2012

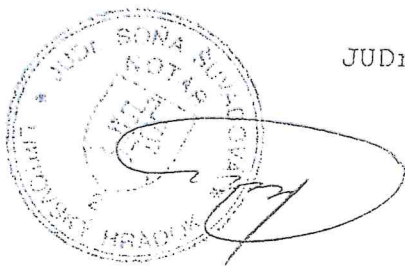
Účastníci:

Ing. Jozef Kasanický, v.r.

Ivan Kasanický, v.r.

Oľga Kasanická, v.r.

Vojtech Lengyel, v.r.



JUDr. Soňa Šuvadová
notár



Vstup do BD sč.1215/1 Liptovský Mikuláš



Pohľad na ulicu



Pohľad bočný



Pohľad na vstup do BD



Ulica Majerika

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.5/2026

V Dolnom Kubíne, dňa 26.01.2026

Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

