

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 20.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 99/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 11, v bytovom dome č.súp.31 na parc.č. 3071, 3072, 3073, k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Počet strán /z toho príloh/: 40 /z toho 28 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 11, v bytovom dome č.súp.31 na parc.č. 3071, 3072, 3073, k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
18.10.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.10.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.09.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4430, k.ú. Sereď - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sereď - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2022.
- Potvrdenie o veku domu z evidencie správcu bytového domu.
- Schematické pôdorysy bytu a pivníc.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Pôvodná Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 23.09.2004 - kópia.
- Kúpna zmluva zo dňa 15.03.2022 a jej Dodatok č.1 zo dňa 13.04.2022 - kópia.
- Inzercia predajov porovnateľných bytov.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra::

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4430, k.ú. Sered'

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom č.súp. 31 na parc.č. 3071, 3072, 3073

B. Vlastníci:

Byt

vchod 11, 2.poschodie, byt č.5

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 210/10000

- Miroslava Michalíková rod. Michalíková, Námestie slobody 31/11, Sered', PSČ 926 01, SK, dát.nar. 18.05.1971, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa Zákona 182/93 Z.z. k parc.č. 3071, 3072, 3073 v prospech vlastníkov bytov v dome - v.z. 34/2001
- Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 Zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov - č.z. 494/19

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 18.10.2022 za účasti vlastníčky bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 72,61 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4430 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta pre k.ú. Sered', ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemky pod domom sú zapísané na LV č.591, pozemky nie sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

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

- byt č.5, vchod 11, v bytovom dome č.súp. 31 na parc.č. 3071, 3072, 3073 včítane podielu 210/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 31

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome, ktorý má 1+8 podlaží, tri vchody, podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený v roku 1983, dom je zrekonštruovaný, obvodové steny sú dodatočne zateplené, v dome je 48 bytov. V technickom podzemnom podlaží sú pivnice a spoločné priestory, ďalších 8 podlaží je obytných, vo vchode č.11 je 16 bytov.

Hodnotený byt č.5 je na druhom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvoria predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, špajza, balkón a pivnica v suteréne domu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna je 73,99 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, vymenené sú okná za plastové, zariadenia kuchyne, kúpeľne a vymenené sú podlahy. Bytové jadro je montované umakartové, v kúpeľni je sprchový kút a keramické umývadlo, batérie sú nerezové pákové, samostatné WC je bez umývadla, steny kúpeľne aj WC sú s keramickými obkladmi, v kuchyni je linka na báze dreva s plastovým drezom, pákovou batériou, sporákom, digestorom, keramickými obkladmi stien. Okná sú plastové, dvere drevené otváracie dyhované, povrchové úpravy stien a stropov tvoria hladké stierky, podlahy v izbách, v chodbe a v kuchyni sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni a vo WC sú keramické dlažby. Byt má ústredné vykurovanie z centrálného zdroja, radiátory sú ocel'ové článkové.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 210/10000. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovňa, kočikáreň, výťahy, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bol bytový dom postavený v roku 1983, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu vzhľadom na jeho stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	20,70	20,70
izba	11,90	11,90
izba	10,11	10,11
kuchyňa	12,42	12,42
predsieň	6,21	6,21
kúpeľňa	2,56	2,56
WC	0,97	0,97
komora	5,81	5,81
špajza	1,93	1,93
pivnica	1,38	1,38
Vypočítaná podlahová plocha		73,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,98$
Počet izieb:	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	4,57
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,74
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,57
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,83
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,29
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,48
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,83
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,38
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,15	1,15	1,05
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,42
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,74
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,65
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,28
Spolu		100,00		109,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 109,50 / 100 = 1,095$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
	$VH = 325,30 €/m^2 * 3,176 * 1,037 * 1,0950 * 0,98$
	$VH = 1 149,70 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 31	1983	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 149,70 €/m^2 * 73,99m^2$	85 066,30
Technická hodnota	$61,00\% z 85 066,30 €$	51 890,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotený byt sa nachádza v stredovej obytnej zóne mesta Sereď, na Námestí slobody č.11, na bežnom mestskom sídlisku. Mesto Sereď má 15 501 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v okrese Galanta, v Trnavskom kraji, asi 12 km severne od okresného mesta Galanty a 16 km juhovýchodne od krajského mesta Trnava. Byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome, v krajnej sekcii na druhom poschodí, v blízkom okolí sú stavby ďalších bytových domov, v širšom okolí aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná stredovej časti mesta. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt v súčasnom období vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 1,15.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,300	10	23,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,300	30	69,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	7	16,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,450	5	17,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,150	6	6,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,150	10	11,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	8	27,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,150	5	5,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,300	9	20,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,150	7	8,05
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,300	7	16,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,150	6	6,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,115	4	0,46
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,300	20	46,00
	Spolu			145	293,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 293,71 / 145$	2,026
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 51\,890,44 \text{ €} * 2,026$	105 130,03 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 11, v bytovom dome č.súp.31 na parc.č. 3071, 3072, 3073, k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 5 v obytnom dome č.súp. 31	803.3	73,99

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby.

Stanovená všeobecná hodnota zodpovedá reálnym cenám dosahovaným na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, na internetových portáloch je v súčasnom období v porovnateľných lokalitách v rámci mesta Sereď inzerovaných niekoľko desiatok predajov trojizbových bytov, z ponuky je pre názornosť priložených v prílohovej časti posudku päť z predajných inzerátov porovnateľných bytov.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 31	105 130,03
Všeobecná hodnota celkom	105 130,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	105 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 24.10.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematické pôdorysy bytu a pivníc
- 4.7 Pôvodná zmluva o prevode vlastníctva bytu
- 4.8 Kúpna zmluva a jej dodatok
- 4.9 Fotodokumentácia
- 4.10 Inzercia predajov porovnateľných bytov - 5x

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5092722)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu		
4430	Sereď	Galanta		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka	
3073	Zastavaná plocha a nádvorie	587 m ²	- Právny vzťah k parcelám pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na LV č. 591	
3072	Zastavaná plocha a nádvorie	191 m ²		
3071	Zastavaná plocha a nádvorie	193 m ²		
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
31	3073 3072 3071	193 m ² 191 m ² 193 m ²	Bytový dom	Byt č. 5 nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. 11 Bytového domu so súp. č. 31 postavený na pozemku registra „C“ par. č. 3073, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m ² , par. č. 3072 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 191 m ² , par. č. 3071 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m ² , ku ktorému prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, na príslušenstve vo veľkosti 210/10000

Vo vlastníctve: Miroslava Michalíková, rod. Michalíková, Námestie slobody 31/11, 926 01 Sereď

Výška spoluvlastníckeho podielu Úpadcu:

1/1

Na predmete dražby viazne záložné právo:

- *v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, spoločných častí bytového domu na spoločných zariadení bytového domu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v prospech spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriaďuje v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov Z 1558/19;*

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Ľubomír Kadura, Republiky 16, 010 01 Žilina – správca úpadcu: Jozef Kollár „v konkurze“, nar. 19.08.1971, trvale bytom Námestie slobody 31/11, 926 01 Sereď.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.


- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve srpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 27.10.2022

V Žiline, dňa 20.9.2022


Silvia Rošňová
správca dražieb
LICTOR group, a.s.
LICTOR group, a.s., Štefánikova 6, 010 01 Žilina
DIČ: 2021857310

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 504009 Sereď
Katastrálne územie : 855251 Sereď

Dátum vyhotovenia : 17.10.2022
Čas vyhotovenia : 11:30:30
Údaje platné k : 14.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4430
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
31	3073 3072 3071	9	byt.dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3071 pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 591. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3072 pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 591. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3073 pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 591.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných
---------------	-----------	------------	--------------------------------

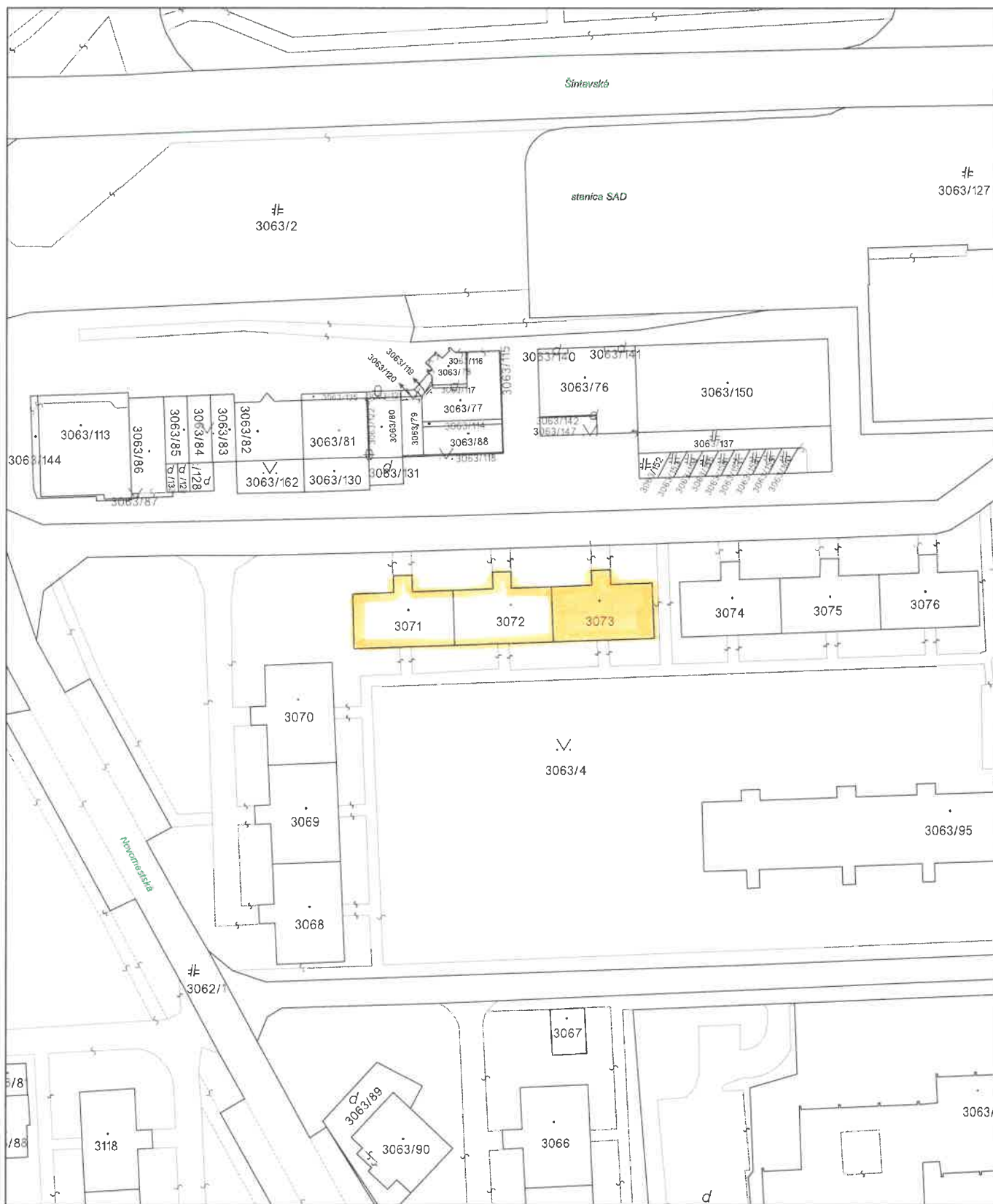
11	2	5	častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Súpisné číslo 31	Miestna časť		210/10000
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
89	Michalíková Miroslava r. Michalíková, Námestie slobody 31/11, Sereď, PSČ 926 01, SK, Dátum narodenia: 18.05.1971		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva č. V 1581/2022, vklad povolený dňa 25.4.2022 - č.z. 726/22		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Na byt č. 5/11/II: P-430/2022 - Mgr. Lubomír Kadura-správca - Návrh na zápis poznámky zo dňa 22.6.2022 v časti vlastníka Miroslava Michalíková, nar. 18.5.1971 o tom, že majetok je zapísaný v súpise majetku úpadcu Jozefa Kollára, na r. 19.8.1971 v konkurznom konaní vedenom Okresným súdom Žilina - Uznesenia sp.zn. 7K/17/2021-16 zo dňa 4.1.2022 - č.z. 1230/2022		Byt č. 5 vo vchode č. 11, poschodie č. 2
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa zák.č.182/93 Z.z. k parc.č.3071,3072,3073 v prospech vlastníkov bytov v dome- v.z.34/2001
Byt č. 5 vo vchode č. 11, poschodie č. 2 Vlastník poradové číslo 89	Z 1558/19 - Stavebné bytové družstvo Sereď, IČO: 30 997 755 - Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov - č.z. 494/19

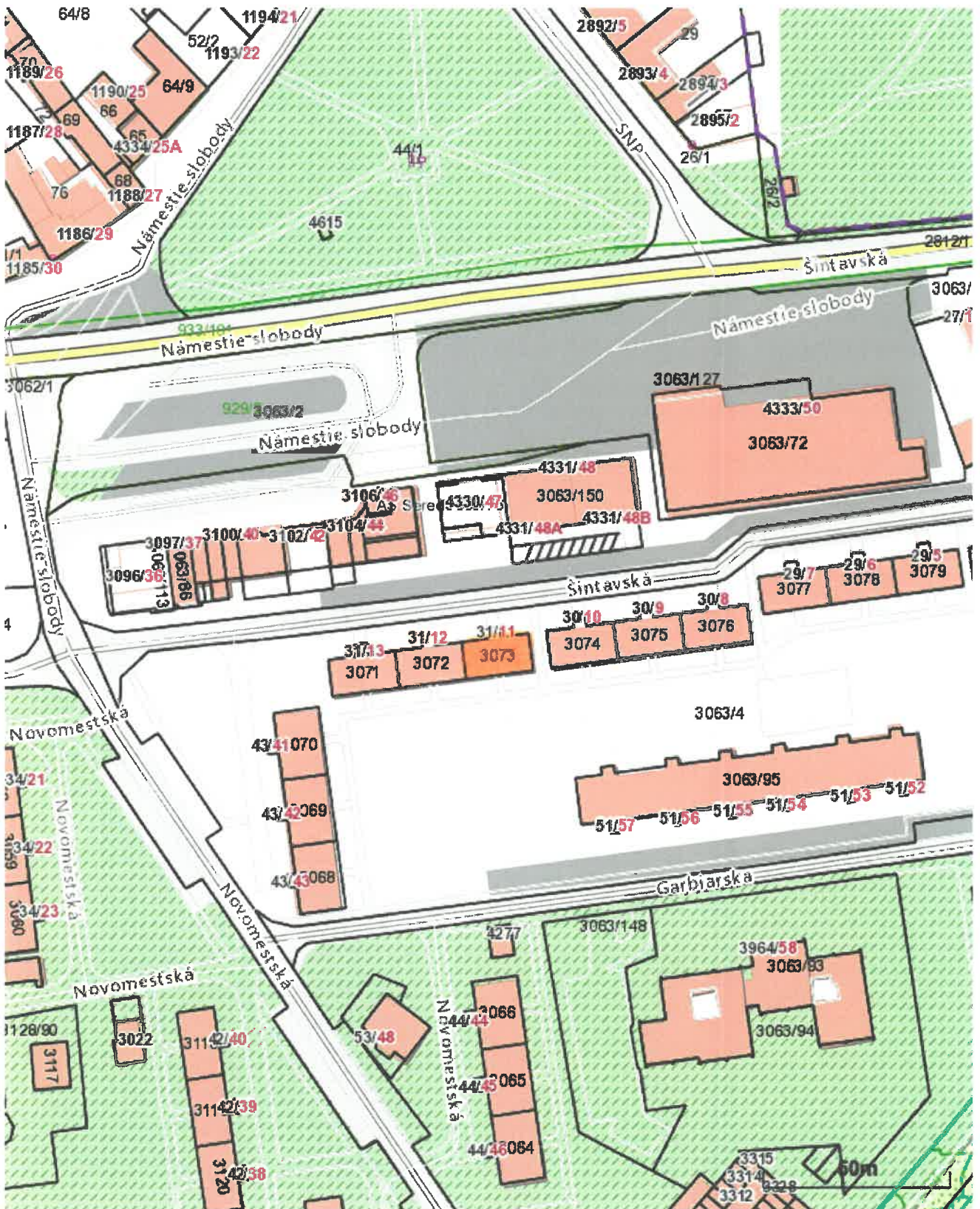
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Sereď	Katastrálne územie	Sereď
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3072					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	17.10.2022 11:26:25					
Údaje platné k	14.10.2022 18:00:00					

Export

Trnavský > Galanta > Sereď > k.ú. Sereď



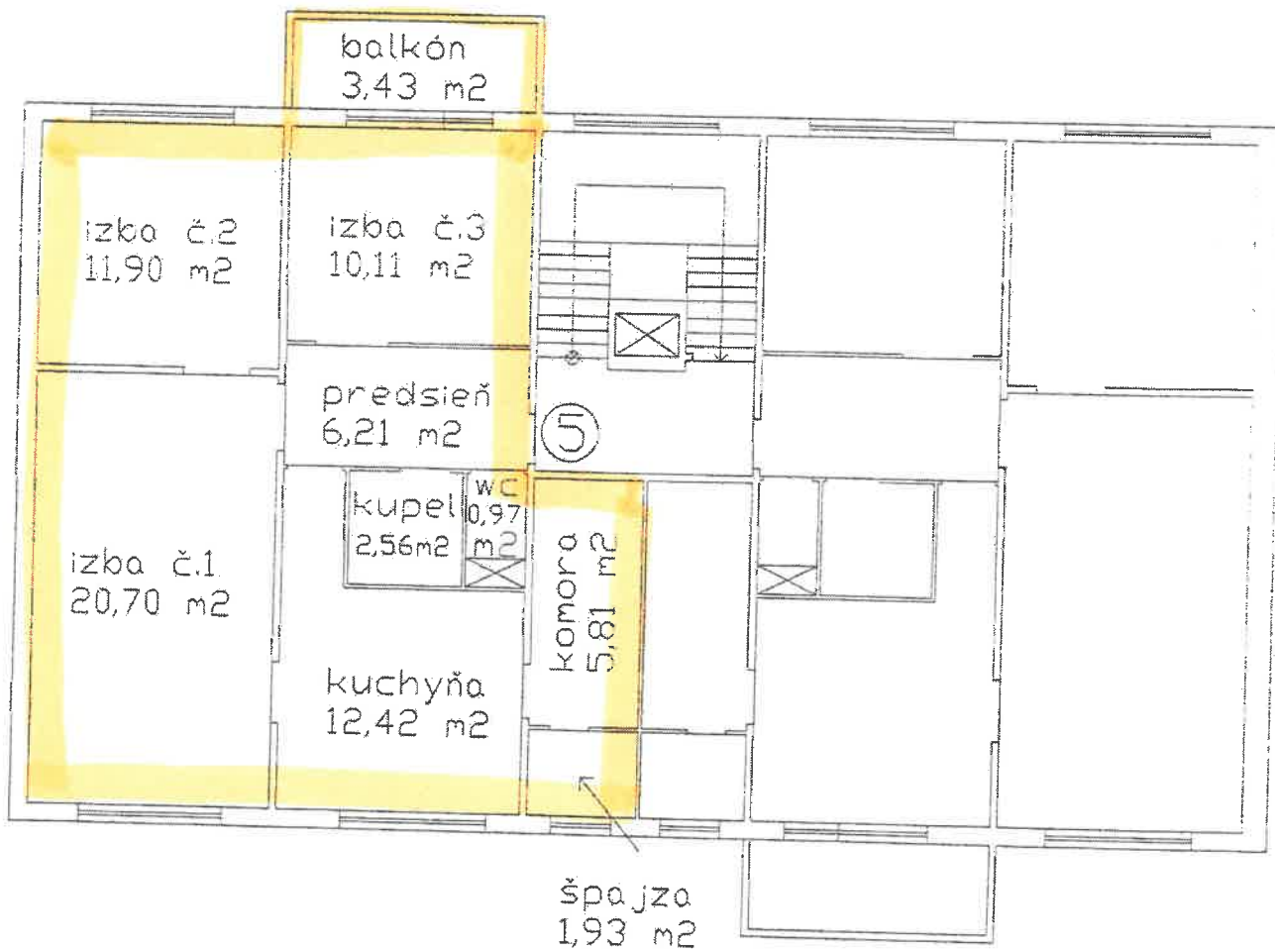
Potvrdenie veku stavby

por. č.	Bytový dom	rok kolaudácie
1	Cukrovarská 147/7	1978
2	Cukrovarská 757/20,22,24	1977
3	Dolnomajerská 1131/25,26,27	1963
4	Dolnomajerská 1223/1,2	1992
5	Dolnomajerská 1223/3,4,5	1992
6	Dionýza Štúra 1009/8	1974
7	Dionýza Štúra 760/5,7,9	1976
8	Dionýza Štúra 761/29,31,33	1975
9	Fándlyho 753/18,19,20,21	1966
10	Fándlyho 755/23	1966
11	Fándlyho 756/24	1966
12	Garbiarska 48/49	1983
13	Garbiarska 49/50	1983
14	Garbiarska 50/51	1983
15	Jesenského 1111/41,42,43	1991
16	Jesenského 1111/44,45	1991
17	Jesenského 1112/46,47,48	1991
18	Jesenského 1113/49,50,51	1991
19	Jesenského 1114/52,53,54,55	1991
20	Jesenského 3000/56,57,58,59	1991
21	Legionárska 2998/14,15,16	1991
22	Legionárska 2999/17,18	1991
23	Mládežnícka 163	1972
24	M. R. Štefánika 3080/16,14	1975
25	Mlynárska 37/27,28,29	1981
26	Mlynárska 38/30,31,32	1981
27	Nám. Slobody 28/2,3,4	1983
28	Nám. Slobody 29/5,6,7	1983
29	Nám. Slobody 31/11,12,13	1983
30	Novomestská 41/35,36,37	1981
31	Novomestská 42/38,39,40	1981
32	Novomestská 44/44,45,46	1982
33	Pažitná 1013/1,3,5,7,9,11	1973
34	Poštová 1157/3,4,5,6	1959
35	Mlynárska 36/25,26	1982
36	Vinárska 129/20,22	1977
37	Vinárska 130/18,16	1977
38	Cukrovarská 3042/60,61,62	1994
39	Komenského 3043/38,39,40	1994
40	Hornomajerská 3046/9,10,11,12	1994
41	Andreja Hlinku 3044/14,15	1994
42	Andreja Hlinku 3058/16,17,18,19	1995
43	Čepenská 3047/116,117,118,119	1995
44	Čepenská 3081/118,119	1996
45	Andreja Hlinku 3044 obchody	1994
46	Andreja Hlinku 3058 obchody	1995
47	Čepenská 3081 obchody	1997
48	Budova SBD Sereď	1985
49	Cukrovarská 758/8,10,12	1977
50	Dionýza Štúra 760/17,19,21	1977
51	Dionýza Štúra 761/23,25,27	1976
52	Fándlyho 744/2,3,4	1962
53	Fándlyho 745/5,6,7	1963
54	Fándlyho 746/8,9,10	1962
55	Fándlyho 748/11,12,13	1960
56	Fándlyho 750/14,15,16	1960
57	Fándlyho 750/14,15,16 podkrovie	2006
58	Pažitná 1014	1974
59	A.Hlinku 1148	1950
60	Dionýza Štúra 760/11,13,15	1977
61	Vonkajší rad 762/1,3,5	1975
62	Zornička	1971

Príloha k zmluve o prevode vlastníctva

Adresa: Sereď, Námestie Slobody 31 / 11

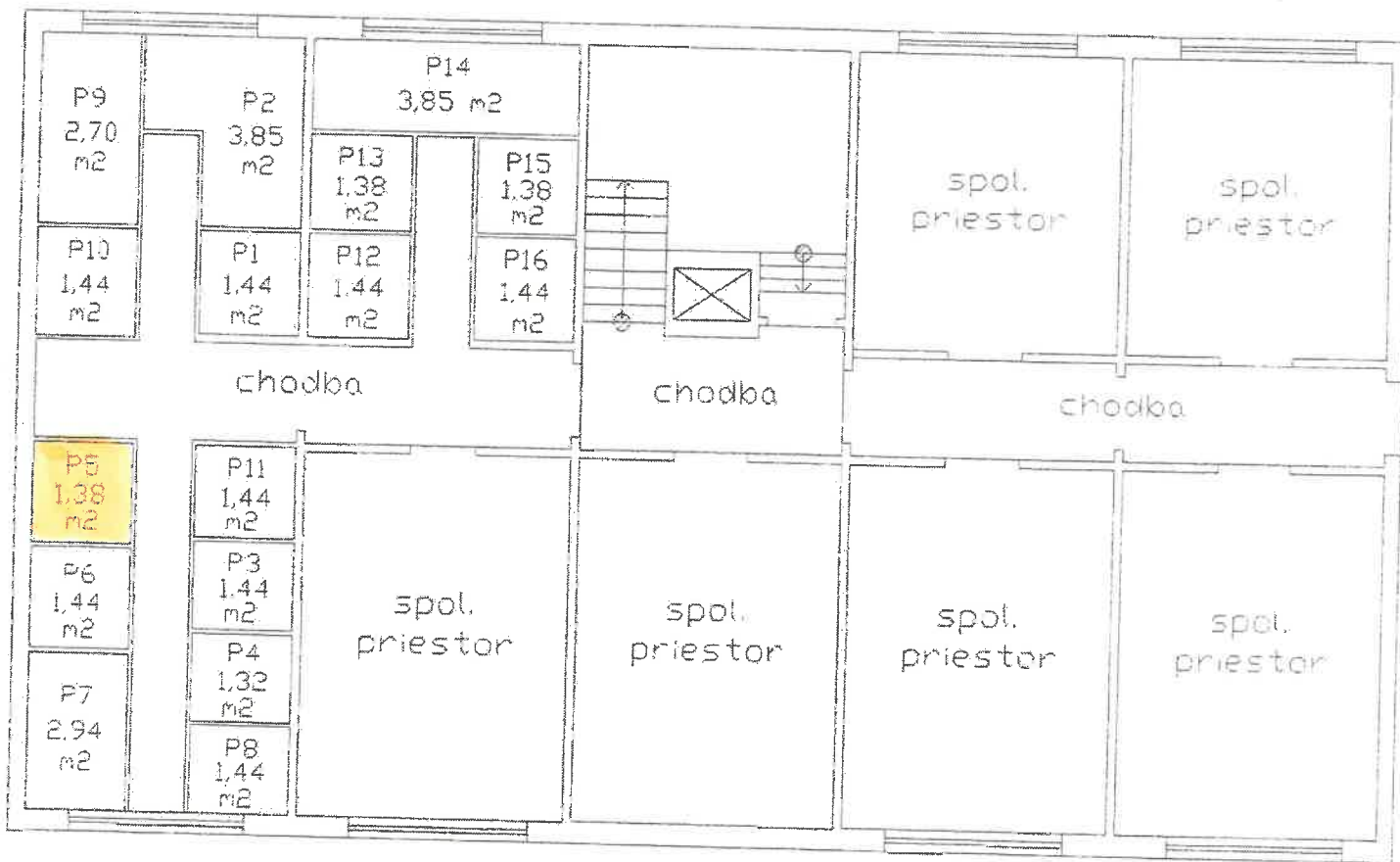
Byt číslo: 5 na 2. posch.



Príloha k zmluve o prevode vlastníctva

Adresa: Sereď, Námestie Slobody 31 / 11

Suterén: Pivnica č. : 1 - 16



Správa katastra Galanta

Vklad povolený dňa: - 5 JAN. 2005
Pod číslo V: 3440/04
Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom.
Právne účinky vkladu nastali dňa: 1.4. DEC. 2004
Vklad povolili: JUDr. Mária Šimbochová
Podpis zamestnanca:

3440/04

Zmluva o prevode vlastníctva bytu.

uzavretá podľa zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z.z. a v znení neskorších noviel zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Predávajúci : Stavebné bytové družstvo Sereď
zastúpené: František Štyrák - predseda družstva
a Miroslav Kolóny - podpredseda družstva
bankové spojenie: IRB a.s. Nitra, č.ú.: 536 374/5200

Kupujúci : Jozef Kollár , rod. 710819/7316
trvale bytom v Sereďi na Námestí Slobody 31/11
rodinný stav slobodný

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

I.

Predmet zmluvy.

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:

a/ vlastníctvo bytu číslo 5 na 2. posch. bytového domu č. súpisné 31, č. orientačné 11 na Námestí Slobody v Sereďi postaveného na parc. č. 3071, 3072, 3073.

b/ spoluvlastníctvo podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v bode III. vo veľkosti 210 desiat' tisícín.

2. Nehnuteľnosť uvedená v ods. 1 je zapísaná na liste vlastníctva č. 4430, kat. územie Sereď na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Galanta.

II.

Popis a rozsah vlastníctva bytu.

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, špajza, komora, balkón a pivnica č. 5 , ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu.

2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 72,61 m². Plocha pivnice je 1,38 m².

3. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
4. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

III.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: spoločné miestnosti, ktoré nie sú bližšie špecifikované, bleskozvod, výťah, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové rozvody a prípojky, rozvody ÚK a TÚV po byt a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

IV.

Technický stav domu.

1. Predávajúci prehlasuje, že nie sú známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť. Technický stav domu a spoločných častí zodpovedá veku domu.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a jeho vybavenia, so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a v tomto stave ho preberá.
3. Kupujúci vyhlasuje, že mu je známy stav bytu a jeho vybavenia, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a v tomto ho tiež preberá. Kupujúci prehlasuje, že nepožaduje od predávajúceho určenie technického stavu bytu v zmysle zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z.z. a v znení neskorších noviel zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V.

Právo k pozemku.

1. Na pozemok parc.č. 3071 o výmere 193 m², parc. č. 3072 o výmere 191 m², parc. č. 3073 o výmere 193 m², druh pozemku zastavaná plocha, nachádzajúci sa na LV 591, kat. územie Sereď, na ktorom je dom postavený / ďalej len "zastavaný pozemok" / je zriadené podľa zákona SR č. 182/1993 Z.z. a v znení neskorších noviel zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome.
2. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa ods. 1 vzniká kupujúcemu nadobudnutím vlastníctva bytu.

VI.

Cena.

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v bode I. tejto zmluvy vrátane spoluvlastníckeho podielu uvedeného v bode I. ods. 1 písm. b/ na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu za 7574,31 Sk (slovom sedemtisícpäťstosedemdesiatštyri Slov. korún, 31/100 halierov), čo tvorí nesplatenú časť úveru na predmetný byt k dátumu 31.12.2004, ktorú kupujúci vyplatí v plnej výške pri podpísaní tejto zmluvy.
2. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že náklady spojené s predajom bytu uvedeného v bode I. zmluvy (notárske poplatky za overovanie podpisov, poplatok za vyhotovenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu) v celkovej výške 1070.- Sk uhradí kupujúci predávajúcemu pred podpisom tejto zmluvy.
3. Predávajúci a kupujúci prehlasujú, že pred podpísaním zmluvy v zmysle §16 ods. 7 zák. bolo vykonané vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie opráv a údržby a z tohto titulu si účastníci zmluvy v budúcnosti nebudú uplatňovať voči sebe žiadne nároky.

VII.

Správa domu.

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že na základe zmluvy o výkone správy pre obytný dom na Námestí Slobody 31 / 11, 12, 13, správu domu zabezpečuje správca, ktorým je Stavebné bytové družstvo Sereď. Zároveň oboznámil nadobúdateľa so zmluvou o výkone správy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uvedenej v ods. 1.
3. Kupujúci si je vedomý a súhlasí s uplatnením záložného práva podľa zákona 182/1993 Z.z. §15 odst. 1. Toto záložné právo bude realizovať správca domu v prospech vlastníkov ostatných bytov v prípade, že dlh za služby spojené s bývaním narastie do takej výšky, že ho vlastník nebude schopný a ochotný uhradiť.

VIII.

Nadobudnutie vlastníctva.

1. Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu dňom podania vkladu na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Galanta.
2. Účastníci zmluvy žiadajú, aby bol do katastra nehnuteľností zapísaný vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy.

IX.

Záverečné ustanovenie.

1. Táto zmluva má štyri strany, je vyhotovená v piatich exemplároch.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
3. Kupujúci prehlasuje, že je schopný právnych úkonov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je pôdorys bytu a pivnice.

V Seredi, dňa 23.9.2004

Predávajúci:

Stavebné bytové družstvo S e r e d
Dionýza Štúra 2946
926 01 Sered
IČO: 30 997 755, DIČ: 2021018384
IČ DPH: SK2021018384

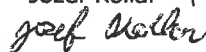
SBD Sered'

František Štyrák - predseda družstva

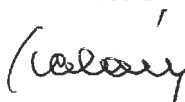


Kupujúci:

Jozef Kollár



Miroslav Kolóny
podpredseda družstva



KÚPNA ZMLUVA uzatvorená

podľa § 558 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Jozef Kollár, rod. Kollár, nar. 19.08.1971**
OP č. HU 529 625, r. č. 710819/7316
trvale bytom: Námestie slobody 31/11, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Predávajúci“)

Kupujúci: **Miroslava Michalíková, rod. Michalíková, nar. 18.05.1971**
OP č. HR 301 455, r. č. 715518/7380
Trvale bytom: Námestie slobody 31/11, Sereď 926 01
štátny občan SR

(ďalej v texte ako „Kupujúci“)

vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto

K ú p n u z m l u v u

Článok I.

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho, zapísaných na liste vlastníctva č. 4430, Správa katastra Galanta, okres Galanta, k. ú. Sereď a to:

NEHNUTEĽNOSTI:

3 - izbový byt číslo 5, umiestnený na poschodí č. 2, bytového domu č. 31, číslo orientačné 11, nachádzajúci sa na ulici Námestie slobody 31/11 v Sereďi, o výmere 72,61 m² a nebytové priestory – pivnica č. 5 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu o výmere 1,38 m², postavený na pozemku parcelné číslo 3071, 3072, 3073 – zastavané plochy a nádvorcia, byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, špajza, komora, balkón (ďalej len „byt“)

2. Prevádzaný byt uvedený v bode 1. tohto článku je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.

MACVOLI
GOLIV

Článok II.

Na základe tejto kúpnej zmluvy predávajúci predáva v celosti vyššie uvedený byt bližšie citovaný v čl. I tejto kúpnej zmluvy dobrovoľne, slobodne a vážne a kupujúci uvedený byt kupuje a preberá do výlučného vlastníctva v celosti, podiel 1/1-ina za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v čl. III.

Článok III.

1. Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosť za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 1,- €, slovom: jedno euro.
2. Dohodnutú kúpnu cenu uhradí kupujúci priamym vkladom na účet predávajúceho, č. účtu IBAN SK98 7500 0000 0040 0823 1215, a to do jedného mesiaca odo dňa podpísania zmluvy, ktorá nadobúda právoplatnosť vkladom do katastra.

Článok IV.

1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto kúpnej zmluvy:
 - a) má v súlade a podľa podmienok tejto kúpnej zmluvy ničím neobmedzené právo predat' a previesť vlastnícke právo k predmetnému bytu a vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť alebo odporovateľnosť tejto kúpnej zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že jeho právo nakladať s prevádzaným bytom nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom ani dohodou treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, ktorá by mohla ovplyvniť vlastníctvo, držbu alebo užívanie bytu kupujúcim, prevod vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy alebo by mohla iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť splnenie účelu tejto kúpnej zmluvy,
 - b) na byt uvedený v čl. I neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, alebo práva tretích osôb,
 - c) nie je vedený žiadny súdny spor, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštitučné konanie k predmetnej nehnuteľnosti a nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní, ktoré by mohli mať vplyv na vlastníctvo prevádzaného bytu alebo by mohli založiť akékoľvek nároky tretích osôb voči kupujúcemu
 - d) neuzavrel a do prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich neuzavrie žiadnu inú kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, darovaciu, nájomnú alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu práva tretích osôb k prevádzanej nehnuteľnosti a nepodal a ani nepodá návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva k prevádzanej nehnuteľnosti v prospech tretej osoby,
 - e) ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané dane a poplatky súvisiace s predmetným bytom k príslušnému správcovi dane.
2. Ak sa po podpísaní tejto zmluvy preukážu skutočnosti potvrdzujúce opak vyhlásení podľa bodu 1 tohto článku, predávajúci sa zaväzuje, že tieto skutočnosti odstráni bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.

3. Zmluvné strany sa dohodli že predávajúci má právo jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť v prípade že nebude vyplatená plná výška kúpnej ceny podľa čl. III.

Článok V.

1. Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím tejto kúpnej zmluvy sa dôkladne oboznámil so stavom bytu, je mu známy technický a právny stav bytu, ktorý je adekvátny veku stavby a byt v tomto stave preberá tak, ako stojí a leží.
2. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe skryté závady bytu, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.

Článok VI.

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj súvisiacimi ďalšími všeobecne záväznými predpismi v platnom znení.
2. Táto kúpna zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, každá zmluvná strana po overení podpisu predávajúceho obdrží jeden rovnopis a 2 rovnopisy budú prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva Správe katastra v zmysle tejto kúpnej zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítal, jej obsahu rozumie a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

v Leopoldove, dňa 15.3.2012

PREDÁVAJÚCI:

KUPUJÚCI:

Jozef Kollár
 Jozef Kollár

Miroslava Michalíková
 Miroslava Michalíková

Dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 15.03.2022
/uzatvorený podľa § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 588 a nasl. zákona č.
40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov/

Tento Dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 15.03.2022 dnešného dňa uzatvorili:

1/ Jozef Kollár, rod. Kollár, nar. 19.08.1971, r.č. 710819/7316, trvale bytom Sereď, Námestie slobody 31/11, štátna príslušnosť: Slovenská republika

/ďalej tento účastník ako "**predávajúci**"/

a

2/ Miroslava Michalíková, rod. Michalíková, nar. 18.05.1971, r.č. 715518/7380, trvale bytom Sereď, Námestie slobody 31/11, štátna príslušnosť: Slovenská republika

/ďalej táto účastníčka ako "**kupujúca**"/

ktorí vyhlásili, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu.
Predávajúci a kupujúca sú ďalej spoločne označovaní ako „zmluvné strany“ alebo „strany“.

I.

1. Článok I. ods. 1) Kúpnej zmluvy zo dňa 15.03.2022 sa mení a dopĺňa takto:

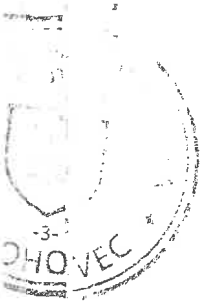
1) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v **kat. úz. Sereď**, evidovaných Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na **LV č. 4430**, bytu č. 5, 2.p., vchod č. 11, bytového domu súp. č. 31 na parc. č. 3073, parc.č. 3072 a parc.č. 3071, popis stavby: bytový dom /právny vzťah k parcelám na ktorých leží stavba 31 je evidovaný na LV č. 591/ s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v 210/10000 - inách v pomere k celku, vo vlastníctve evidovanom v časti B/LV pod B11 v 1/1 – ine v pomere k celku.

II.

1. Článok V. Kúpnej zmluvy zo dňa 15.03.2022 sa dopĺňa takto:

3) Predmetný byt č. 5 sa nachádza na 2.p. bytového domu so súpisným číslom 31, vo vchode č.11, v meste Sereď, na Námestí slobody. Prevádzaný byt pozostáva zo troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, špajza, komora, balkón a pivnica č. 5 o výmere 1,38 m² v suteréne bytového domu. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva bez plochy pivnice je 72,61 m².

4) Súčasťou bytu je jeho kompletne vnútorné vybavenie, všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, elektroinštalácie, odpady, domový vrátnik, verejný telefón a televízia, internet) okrem stúpacích vedení a uzavieracích ventilov najbližšie k nim.



5) Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne, okien bytu, ako aj príslušenstva bytu, prírodnou studenou vodou a tepla od hlavných uzatváracích ventilov pre byt, kanalizáciou po zaistenie do zvislého odpadového potrubia a elektrickými ističmi pre byt.

6) S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve.

7) Spoločnými časťami obytného domu sú tie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

8) Spoločnými zariadeniami obytného domu sú, spoločné miestnosti ktoré nie sú bližšie špecifikované, STA, výťah, bleskozvod, komín, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, rozvody TÚV a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

9) Predávajúci oboznamuje kupujúcu, že správu domu vykonáva správca Stavebné bytové družstvo Sereď, so sídlom D. Štúra 2946, 926 01 Sereď, IČO: 30 997 755.

10) Kupujúca podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyhlasuje, že bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy uzavretej so správcom Stavebné bytové družstvo Sereď, so sídlom D. Štúra 2946, 926 01 Sereď, IČO: 30 997 755.

11) Pristúpenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

12) Vymedzenie práv a povinností podľa odseku 10) tohto článku je predmetom samostatnej zmluvy.

13) Predávajúci a kupujúca sa zaväzujú, že oznámia správcovi zmenu vlastníka bytu za účelom prepisu odberných miest a vyhotovenia vyúčtovania ich používania ku dňu odovzdania nehnuteľnosti a to v lehote do 30 dní podpisu tohto dodatku.

14) Predávajúci vyhlasuje, že voči správcovi nehnuteľnosti má vysporiadané všetky záväzky čo preukazuje Potvrdením správcu bytového domu zo dňa 18.03.2022. Zároveň sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu podľa obsahu preberacieho protokolu k nehnuteľnosti, a to najmä:

a) zodpovedajúcu časť prípadného nedoplatku, ktorý vznikne na základe vyúčtovania nákladov za rok 2021 až po deň odovzdania bytu kupujúcej v roku 2022.

15) Predávajúci vyhlasuje a kupujúca berie na vedomie právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa zák.č.182/93 Z.z. k parc.č. 3071, 3072, 3073 v prospech vlastníkov bytov v dome - v.z. 34/2001.

16) Predávajúci ďalej vyhlasuje a kupujúca berie pod Z 1558/19 zapísané zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §



15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov - č.z. 494/19

III.

1. V ostatnom texte Kúpna zmluva zo dňa 15.03.2022 zostáva zachovaná bez zmien.
2. Tento Dodatok je vyhotovený v štyroch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení je určené pre zmluvné strany a dve vyhotovenia sú určené pre Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor.
3. Zmluvné strany obsahu tohto dodatku porozumeli, vyhlasujú, že tento dodatok bol uzavretý podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jeho obsahom tento vlastnoručne podpisujú.

V Leopoldove dňa

13.9. 2022

.....
predávajúci
Jozef Kollár

.....
kupujúca
Miroslava Michalíková







Hľadať



Zobrazíť fo

Predáme 3-izb. byt v Seredi

Sered

132 000 €

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 1. 7. 2022 (č. 35911667)

Informácie o nehnuteľnosti



Počet izieb

3 izbové byty



Úžitková plocha (m²)

73 m²

Zobrazíť všetko

Predáme kompletne prerobený byt s komorou a špajzou v Seredi na ul. D. Štúra. Rozloha bytu je 73 m² a nachádza sa na 4 poschodí zo 7. Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou

Plastové okná s vnútornými žalúziami, parkety, dlažby, murované jadro, interiérové dvere. V byte zostáva kuchynská linka, skrine na chodbe, v kuchyni, v spálni a aj

v izbe prerobenej z komory.

Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, obývacej izby, kuchyne, komory - kto...

Prečítať viac

Firma FRISCO, s.r.o. - realitná kancelária

Maklér Denisa Krížová

Nehodnotený

Člen od októbra 2013

0905 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

Zavolať

Napísať

Všetky inzeráty (18)

[Správa inzerátu](#) [Nahlásiť inzerát](#)

Podobné inzeráty v Byty > [193 ďalších inzerátov](#)

[Predaj, trojizbový byt Veľk...](#)
192 000 €

[Kompletne prerobený 3 izb...](#)
141 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTA](#)
170 000 €

[Pozrieť všetky](#)

132 000 €
Sered

[Zobrazíť kontakty](#)

Hľadaf



Zobrazíť fo

3 izb.útluný byt s balkónom + špajzou v OV, 70m2 na Pažitnej ulici na predaj

Sered

129 800 €

Stav: čiastočná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 21. 10. 2022 (č. 36248823)

Informácie o nehnuteľnosti



Počet izieb
3 izbové byty



Úžitková plocha (m²)
70.13 m²

Zobrazíť všetko

Ponúkame na predaj útluný, 3 izbový byt s balkónom na Pažitnej ulici v Seredi, nachádzajúci sa na 3.poschodí/5 o výmere 70,13 m² v OV. Byt má vstupnú chodbu, samostatné WC, kúpeľňu, detskú izbu, spáľňu s balkónom, obývačku, kuchyňu, špajzu aj komoru. Je po rekonštrukcii (r.2008): plastové okná + vnútorné žalúzie, plávajúce podlahy, murované jadro, obklad, dlažba, zánovná kuchynská linka, 3x interiérové dvere. K bytu patrí plechová kobka.

Mesačné náklady: 173,-EUR/2osoby+ Tv a internet.

[Prečítať viac](#)

Firma TU CASA, s.r.o.

Maklér Mgr. Marcela Buchová

Nehodnotený

Člen od októbra 2021

0905 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

Zavolať

Napísať

TC

Všetky inzeráty (27)

[Správa inzerátu](#) [Nahlásiť inzerát](#)

Podobné inzeráty v Byty > 193 ďalších inzerátov

Predaj trolizbový byt Veľk...
192 000 €

Kompletne prerobný 3 lz...
141 000 €

DOKONČENÉ V ŠTANDAR...
165 000 €

DOKONČENÉ V ŠTANDAR...
165 000 €

DOKONČENÉ V ŠTA...
170 000 €

[Pozrieť všetky](#)

Mobilné aplikácie

Užitočné informácie
Ako inzerovať

129 800 €
Sered

[Zobrazíť kontakty](#)

Hľadať



Sereď- 3 izb. byt, 73m2 v centre mesta s balkónom na predaj

Sereď

122 000 €

Stav: čiastočná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 11. 11. 2021 (č. 35131125)

Informácie o nehnuteľnosti

Počet izieb	Úžitková plocha (m²)
3 izbové byty	73 m2

Zobrazíť všetko

V centre mesta Sereď, na Spádovej ulici ponúkame na predaj 3 izbový byt o výmere 73 m2 v zateplenom bytovom dome. Byt sa nachádza na 5.poschodí/5, má vstupnú chodbu, 3 izby (obývačka s balkónom), samostatné WC, kúpeľňu, komoru, špajzu, kuchyňu. Je po čiastočnej rekonštrukcii: vymenené plastové okná, murované jadro, ostatné v pôvodnom stave. V bytovom dome je nový výťah, nová strecha. K bytu patrí plechová schránka.

Výhodou je lokalita, úplné centrum, parkovanie pri bytovom dome, dobrí susedia. Mesačné náklady na byt sú 186 eur.

Cena: 122.000,- EUR

Kontakt: Buchová 0905 141 644

Firma TU CASA, s.r.o.

Maklér Mgr. Marcela Buchová
Nahodnotený

Člen od októbra 2021

0905 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

Zavolať

Napísať

Všetky inzeráty (27)

[Správa inzerátu](#) [Nahlásiť inzerát](#)

Podobné inzeráty v Byty > 193 ďalších inzerátov

Predaj trojizbový byt Veľk...
192 000 €

Kompletne prerobení 3 iz...
141 000 €

DOKONČENÉ V ŠTANDAR...
165 000 €

DOKONČENÉ V ŠTANDAR...
165 000 €

DOKONČENÉ V ŠTA...
170 000 €

[Pozrieť všetky >](#)

122 000 €
Sereď

[Zobrazíť kontakty](#)

 Hľadať



Zobrazíť fo

3 izb. útulný byt s balkónom na ul. Ď.Štúra na predaj

 Sereď

129 500 € ~~136 500 €~~

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 22. 7. 2022 (č. 35966844)

Informácie o nehnuteľnosti



Počet izieb

3 izbové byty



Úžitková plocha (m²)

72 m²

Zobrazíť všetko

Ponúkame Vám na predaj útulný (odporúčam vidieť osobne!), priestraný 3 izbový byt v zateplenom bytovom dome na ul. D. Štúra v širšom centre mesta Sereď. Byt o výmere 72m² je v osobnom vlastníctve a nachádza sa na 7.poschodí/9, má: vstupnú chodbu, chodbu, samostatné WC, kúpeľňu, obývačku s balkónom, kuchyňu, spálňu, detskú izbu. Je po rekonštrukcii: menené stúpačky, plastové okná, sietky, plávajúce podlahy, diažba, obklad, murované jadro, kuchynská linka, bezpečnostné dvere. Byt sa predáva čias...

[Prečítať viac](#) 

Firma TU CASA, s.r.o.

Maklér Mgr. Marcela Buchová

Nehodnotený

Člen od októbra 2021

[IC](#)

0905 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

Zavolať

Napísať

Všetky inzeráty (27)

[Správa inzerátu](#)  [Nahlásiť inzerát](#)

Podobné inzeráty v Byty > [193 ďalších inzerátov](#)

[Predaj trojizbový byt Veľk...](#)
192 000 €

[Kompletno prerobeny 3 iz...](#)
141 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTA...](#)
170 000 €

[Pozrieť všetky](#) >

129 500 € ~~136 500 €~~
Sereď

[Zobrazíť kontakty](#)

 Hľadať



Zobrazíť fo

!!! Znížená cena !!! 3 izb byt Garbiarska ul. Sereď

 Sereď

135 000 € ~~138 947 €~~

Stav: čiastočná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 26. 7. 2022 (č. 35975178)

Informácie o nehnuteľnosti



Počet izieb

3 izbové byty



Úžitková plocha (m²)

74 m²

[Zobrazíť výštko](#)

Vo výhradnom zastúpení Vám ponúkame na predaj čiastočne zariadený 3 izbový byt v Sereďi na Garbiarskej ul. Podlahová plocha bytu predstavuje podľa nameraných hodnôt 78 m² + balkón o výmere 3,4 m². Dispozične pozostáva: zádverie, komora / špajza, samostatná obývačka, dve samostatné izby, kuchyňa, kúpeľňa a samostatné WC.

Nachádza sa na 11. poschodí z 12 s dvomi výťahmi. Podlaha: plávajúca, dlažba. Steny: omietky. Okná: plastové s izolačným trojsklom (výmena v 2011). Vybavenie kúpe...

[Prečítať viac](#) ▾

Firma WINGS Realty

Maklér: Jonáš Iroák

Nehodnotený

Člen od októbra 2014

0950 xxx xxx [Zobrazíť číslo](#)

Zvolať

Napísať

[Všetky inzeráty \(40\)](#)

[Správa inzerátu](#)  [Nahlásiť inzerát](#)

Podobné inzeráty v Byty > [193 ďalších inzerátov](#)

[Predaj trojizbový byt Veľk...](#)
192 000 €

[Kompletne prerobený 3 iz...](#)
141 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTANDAR...](#)
165 000 €

[DOKONČENÉ V ŠTA...](#)
170 000 €

[Pozrieť všetky](#) >

135 000 € ~~138 947 €~~
Sereď

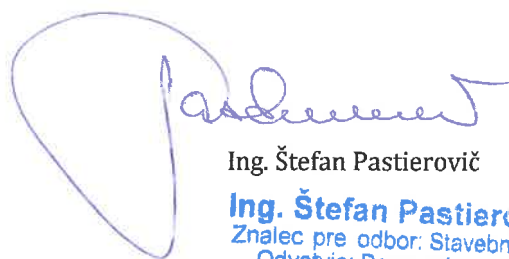
[Zobrazíť kontakty](#)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 99/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica