

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 28.08.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 80/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 3790/57, záhrada o výmere 453 m², k.ú. Sered', obec Sered', okres Galanta.

Počet strán /z toho príloh/: 21 /z toho 9 strán príloh/

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 3790/57, záhrada o výmere 453 m², k.ú. Sered', obec Sered', okres Galanta.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

20.09.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

25.09.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.08.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4678, k.ú. Sered', kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sered', kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

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 obštaného 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.

1.7 Definície dôležitých 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 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 diferenciácie

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 diferenciácie. 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 diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej, prípadne výnosovej metódy u pozemku 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.4678, k.ú. Sered'

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3790/57, záhrada o výmere 453 m²

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci:

- Slavomír Weiss rod. Weiss, Mlynárska 38/31, Sered', PSČ 926 01, SK, dát.nar. 29.08.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 20.09.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb príslušenstva záhrady, ani doklady o ich veku, dopĺňajúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stebieb, vek bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4678 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta pre k.ú. Sered', ako aj geometricky v katastrálnej mape. na pozemku je postavená drobná stavba drevenej chatky, ktoré nemá charakter nehnuteľnosti, nemá pevné základy spojené so zemou, v tomto posudku ju preto nehodnotím.

Hodnotená záhrada nie je priamo prístupná z verejnej komunikácie, prístup je po spoločnej súkromnej ceste na parc.č. 3790/22, ktorá má 146 spoluvlastníkov, vlastník hodnotenej záhrady nemá k prístupovej ceste spoluvlastnícky podiel.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3790/57, záhrada o výmere 453 m²

Stavby

- plot predný pletivový na parc.č. 3790/57
- studňa kopaná na parc.č. 3790/57

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot predný pletivový na p.č. 3790/57

Od prístupovej uličnej komunikácie je záhrada oplotená plotom zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch, vek stavby odhadujem od roku 1995, životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	14,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	25,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 14,00*1,80 = 25,20 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný pletivový na p.č. 3790/57	1995	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,00m * 5,64 €/m + 25,20m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 3,584 * 1,00$	2 314,73
Technická hodnota	44,00 % z 2 314,73 €	1 018,48

2.1.2 Studňa kopaná na p.č. 3790/57

Na pozemku sa nachádza kopaná studňa s ručným čerpadlom, hĺbku studne odhadujem na 5,00 m a vek studne od roku 1995.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	5 m
Priemer:	800 mm
Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 3790/57	1995	28	72	100	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 39,83 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,584 \cdot 1,00$	1 603,05
Technická hodnota	72,00 % z 1 603,05 €	1 154,20

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Plot predný pletivový na p.č. 3790/57	2 314,73	1 018,48
Studňa kopaná na p.č. 3790/57	1 603,05	1 154,20
Celkom:	3 917,78	2 172,68

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotená záhrada leží v záhradkárskej osade v okrajovej severovýchodnej časti mesta Sered', mimo zastavaného územia mesta. Mesto Sered' má 15 290 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v okrese Galanta, v Trnavskom kraji, asi 12 km severne od okresného mesta Galanty a 16 km juhovýchodne od krajského mesta Trnava. Hodnotená záhrada sa nachádza cca 300 m od okraja mesta, je prístupná po úzkej poľnej cestnej komunikácii, nemá žiadne prípojky inžinierskych sietí, na pozemku sa nachádza kopaná studňa. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu záhrady a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, záhrada je súčasťou záhradkárskej osady, t.j. bez nadmernej prašnosti a hlučnosti. Vzhľadom k uvedeným polohovým charakteristikám a s prihliadnutím na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností stanovujem pre výpočet hodnoty stavieb príslušenstva vo výške 0,70.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je záhrada v záhradkárskej osade, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

Hodnotená záhrada nie je priamo prístupná z verejnej komunikácie, prístup je po spoločnej súkromnej ceste na parc.č. 3790/22, ktorá má 146 spoluvlastníkov, vlastník hodnotenej záhrady nemá k prístupovej ceste spoluvlastnícky podiel.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce	IV.	0,385	30	11,55
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,070	7	0,49
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,385	7	2,70
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	171,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 171,71 / 180$	0,954
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 2\,172,68 \text{ €} * 0,954$	2 072,74 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3790/57	záhrada	453,00	1/1	453,00

Obec:

Sereď

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,2760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 3,2760$	21,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3790/57	$453,00 \text{ m}^2 * 21,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 852,75
Spolu		9 852,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN-C parc.č. 3790/57, záhrada o výmere 453 m², k.ú. Sered', obec Sered', okres Galanta.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	3790/57	453,00

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 diferenciácie. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby nehnuteľností.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Plot predný pletivový na p.č. 3790/57	971,63
Studňa kopaná na p.č. 3790/57	1 101,11
Spolu stavby	2 072,74
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 3790/57 (453 m ²)	9 852,75
Všeobecná hodnota celkom	11 925,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisícdeväťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 25.09.2023



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5090923D)

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	
4678	Sereď	Galanta	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka
3790/57	Záhrada	453 m²	
Vlastník: Weiss Slavomír r. Weiss, 29.08.1970, Vojanská 2555/37, Sereď, 926 01			
Spoluvlastnícky podiel:		1/1	

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: IUDr. Gabriela Bírošová, Moyzesova 939/46, 010 01 Žilina – správca konkurznej podstaty dlžníka: Slavomír Weiss, nar. 29.8.1970, bytom Vojanská 255/37, 926 01 Sereď, t.č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon trestu odňatia slobody a Ústave na výkon väzby Ilava

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia 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 strpieť 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 2.10.2023

V Žiline, dňa 28.8.2023


Silvia Rosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 504009 Sered'
Katastrálne územie : 855251 Sered'

Dátum vyhotovenia : 28.8.2023
Čas vyhotovenia : 9:50:32
Údaje platné k : 25.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4678

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3790/57	453	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Weiss Slavomír r. Weiss, Mlynárska 38/31, Sered', PSČ 926 01, SK, Dátum narodenia: 29.08.1970	1/1

Titul nadobudnutia	
Kúpna zmluva č. V 803/2013, vklad povolený dňa 22.3.2013 - č.z. 471/13	
Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P1 130/20 - Uznesenie Úradu špeciálnej prokuratúry generálnej prokuratúry SR, Bratislava č. VII/2 Gv 228/18/1000-485 - Rozhodnutie o zaistení majetku podľa § 425 ods. 1 Trestného poriadku zo dňa 6.5.2020 - č.z. 591/20	-
P 348/22 - Uznesenie Špecializovaného trestného súdu, pracovisko Banská Bystrica č.k. 4T/12/2020 - Rozhodnutie o zaistení majetku podľa § 425 ods. 1 druhá veta Trestného poriadku zo dňa 22.4.2022, zákaz nakladať s majetkom - č.z. 9 15/22	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

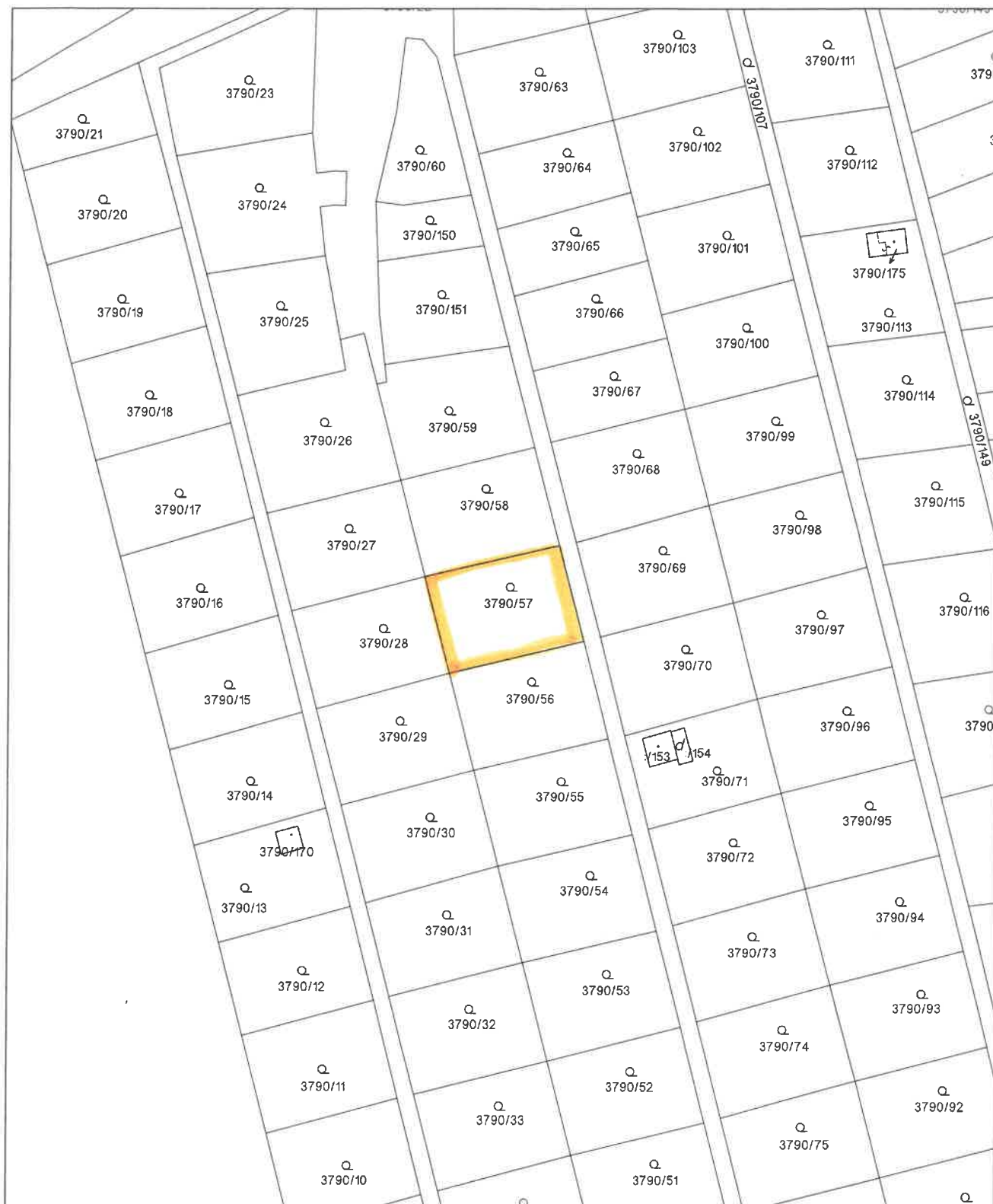
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

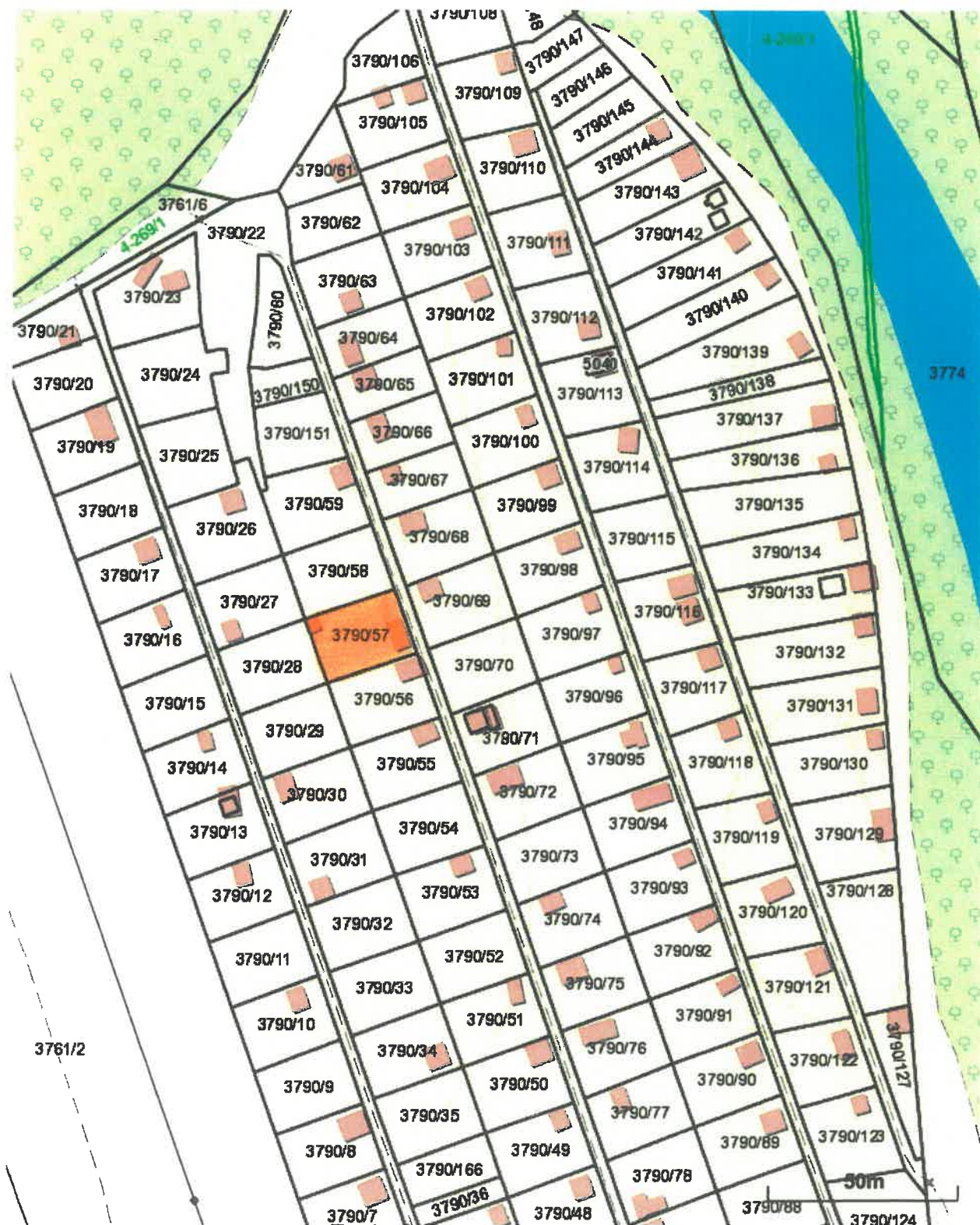
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 3790/57					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia		28.8.2023 9:48:15		Bez autorizácie		
Údaje platné k		25.8.2023 18:00:00				

Názov

Trnavský > Galanta > Sered' > k.ú. Sered'



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

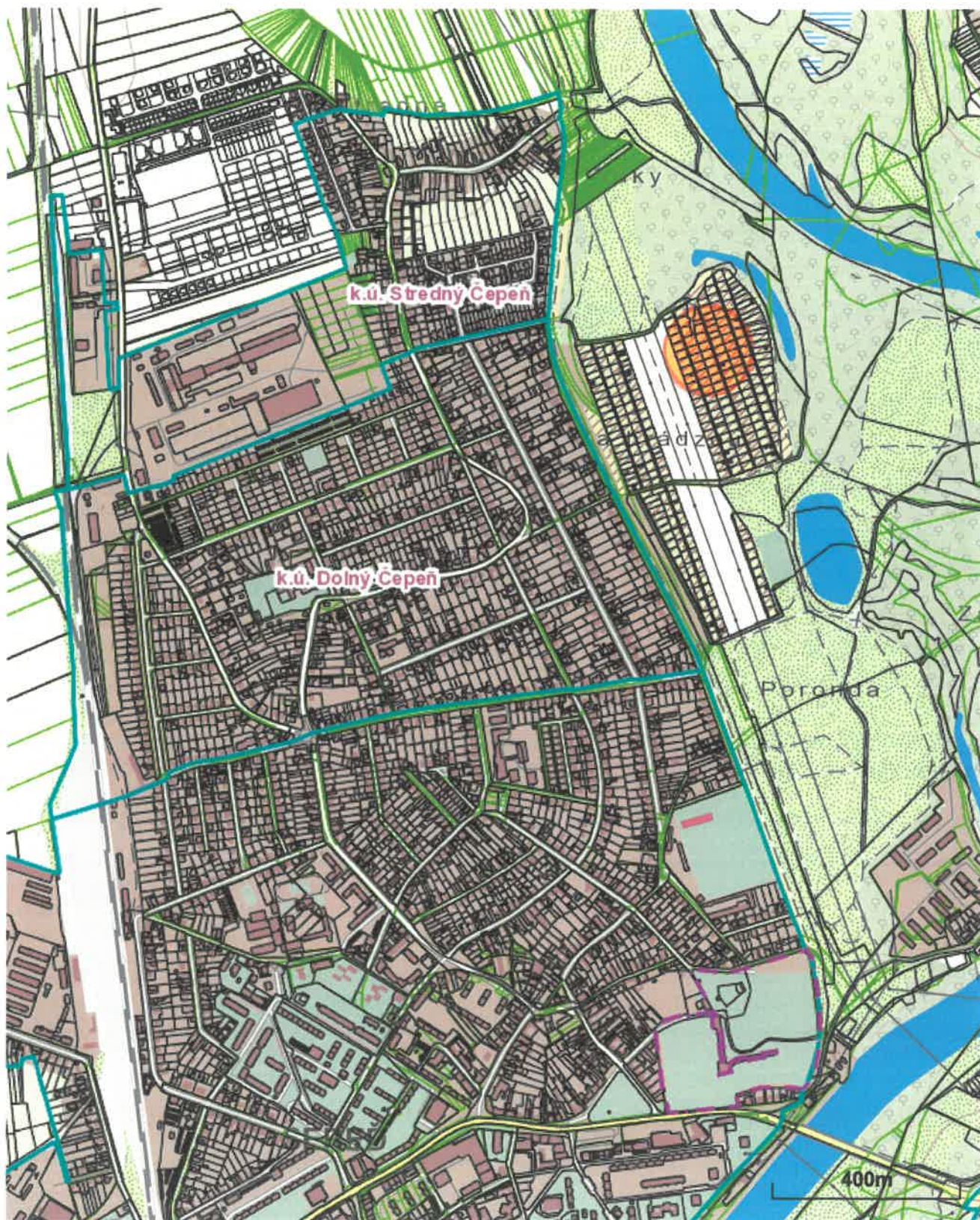
(1/1)

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.

Názov

Trnavský > Galanta > Sered' > k.ú. Dolný Čepeň





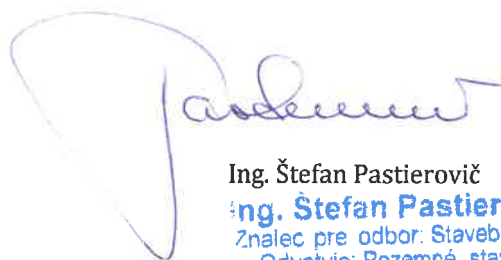


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 80/2023.

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