

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 79/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 372 na parc.č. 338, k.ú. Sered', obec Sered', okres Galanta, včítane pozemku KNC parc.č. 338, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m².

Počet strán /z toho príloh/: 27 /z toho 15 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 372 na parc.č. 338, k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, včítane pozemku KNC parc.č. 338, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m².

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.3737, k.ú. Sereď, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sereď, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.08.2023.
- Rozhodnutie č.j. 696/94 o určení evidenčného čísla vydané Mestským úradom v Sereďi zo dňa 14.11.1994 - kópia.
- Listina č. 1846/2000 o určení súpisného čísla vydané mestom Sereď zo dňa 24.02.2000 - kópia.
- Notárska zápisnica - Kúpna zmluva zo dňa 30.09.1998 - kópia.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- 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 neprímeranou 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 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. 3737, k.ú. Sered'

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 338, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m²

Stavby

garáž č.súp. 372 na parc.č. 338

B. Vlastníci:

- Slavomír Weiss, Dolnomajerská 1223/1, SK, dát.nar. 29.08.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 20.09.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Znalcovi pri miestnom šetrení neboli sprístupnené interiéry garáže, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z iných dostupných podkladov, výmera garáže bola stanovená podľa údajov uvedených v katastrálnych podkladoch.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia garáže, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby, vek nehnuteľnosti bol stanovený podľa predložených podkladov.

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. Hodnotená garáž a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3737, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta pre k.ú. Sered', ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 338, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m²

Stavby

- garáž č.súp. 372 na parc.č. 338

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž č.súp. 372 na p.č. 338

POPIS STAVBY

Znalcovi pri miestnom šetrení neboli sprístupnené interiéry garáže, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z iných dostupných podkladov, výmera garáže bola stanovená podľa údajov uvedených na liste vlastníctva.

Hodnotená garáž č.súp. 372 na parc.č. 338 v k.ú. Sereď je súčasťou radových garáží, je stredovou stavbou v rade. Konštrukčne ide o murovanú stavbu s plochou strechou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie murované, strop s rovným podhl'adom, strecha je plochá, s miernym pultovým spádom, krytina z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, garážové vráta oceľové otváracie, pôvodná elektroinštalácia je odpojená a nefunkčná. Stavba je neudržiavaná, v posudku hodnotím podľa miestneho zisťovania poškodenosť krytiny a elektroinštalácie.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bola garáž postavená cca v roku 1964, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1964	5,80*3,00	17,4	18/17,4=1,034

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	0	565,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	30	290,5
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	0	480,0

10	Vnútna úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	80	43,0
	Spolu	4020		3723,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	0	295,0
	Spolu	295		295,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4020 + 295 * 1,034) / 30,1260$	$(3723,5 + 295 * 1,034) / 30,1260$	143,56	133,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,56 \text{ €/m}^2 * 17,40 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	8 952,63
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$133,72 \text{ €/m}^2 * 17,40 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	8 338,99
Technická hodnota	41,00% z 8 338,99	3 418,99

Poškodenosť stavby: $(8\,952,63\text{€} - 8\,338,99\text{€}) / 8\,952,63\text{€} * 100\% = 6,85\%$ **3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotená garáž je súčasťou radových garáží, nachádza sa v sídliskovej obytnej zóne mesta Sered', na Legionárskej ulici. 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 lokalita leží v sídliskovej obytnej časti mesta, ktorá je blízka širšiemu centru mesta, v danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané polohe, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä ďalšie garáže, bytové domy, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt výrazne vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu garáže a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote

technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v daných miestach a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 2,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená garáž je súčasťou stavby radových garáží určených na garážovanie osobných motorových vozidiel.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,300 + 4,600)	6,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,600
III. trieda	Priemerný koeficient	2,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,265
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,300 - 2,070)	0,230

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	6,900	13	89,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,600	30	138,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,300	8	18,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,900	7	48,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	2,300	6	13,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	2,300	10	23,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	9	62,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	4,600	6	27,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,300	5	11,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	6,900	6	41,40

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	1,265	7	8,86
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	4,600	7	32,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	2,300	10	23,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,230	8	1,84
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,600	9	41,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	2,300	8	18,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,230	7	1,61
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	1,265	4	5,06
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	2,300	20	46,00
	Spolu			180	652,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 652,17 / 180$	3,623
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 3\,418,99 \text{ €} * 3,623$	12 387,00 €

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
338	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	17,00

Obec:

Sereď

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
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	1,05

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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	5,7671
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 5,7671$	38,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 338	$17,00 \text{ m}^2 * 38,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	650,93
Spolu		650,93

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 372 na parc.č. 338, k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, včítane pozemku KNC parc.č. 338, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Garáž č.súp. 372 na p.č. 338	812 6	17,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok	338	17,00

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 nehnuteľnosti.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž č.súp. 372 na p.č. 338	12 387,00
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 338 (17 m ²)	650,93
Všeobecná hodnota celkom	13 037,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 25.09.2023



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 Rozhodnutie o určení evidenčného čísla
- 4.6 Listina o určení súpisného čísla
- 4.7 Kúpna zmluva
- 4.8 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5090923C)

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		
3737	Sereď	Galanta		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka	
338	Zastavaná plocha a nádvorie	17 m ²		
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na par. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
372	338	17 m ²	Garáž	
Vlastník: Slavomír Weiss, nar. 29.08.1970, bytom Vojanská 2555/37, 926 01Sereď				
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: JUDr. 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.

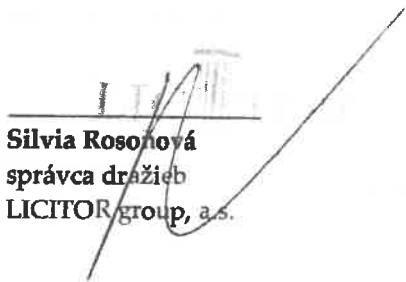
- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

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 Rosonová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 28.8.2023
Čas vyhotovenia : 10:00:14
Údaje platné k : 25.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3737

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
338	17	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 372 evidovanej na pozemku parcelné číslo 338							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
372	338	7	GARAZ		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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, Dolnomajerska 1223/1, SK, Dátum narodenia: 29.08.1970	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č.V 2331/98 zo dňa 5.11.1998	
	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
Neevidovaní		

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
Neevidovaní		

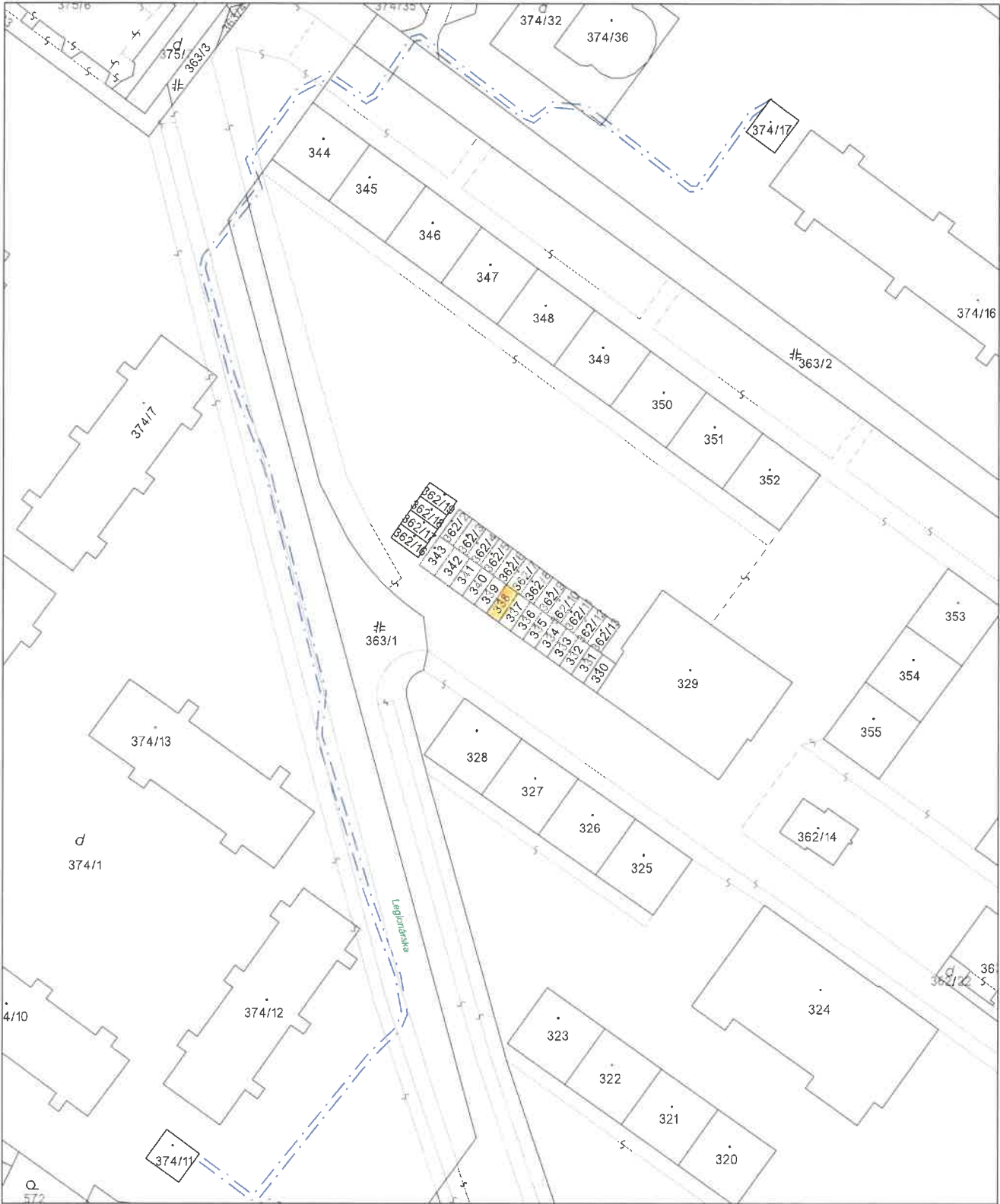
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

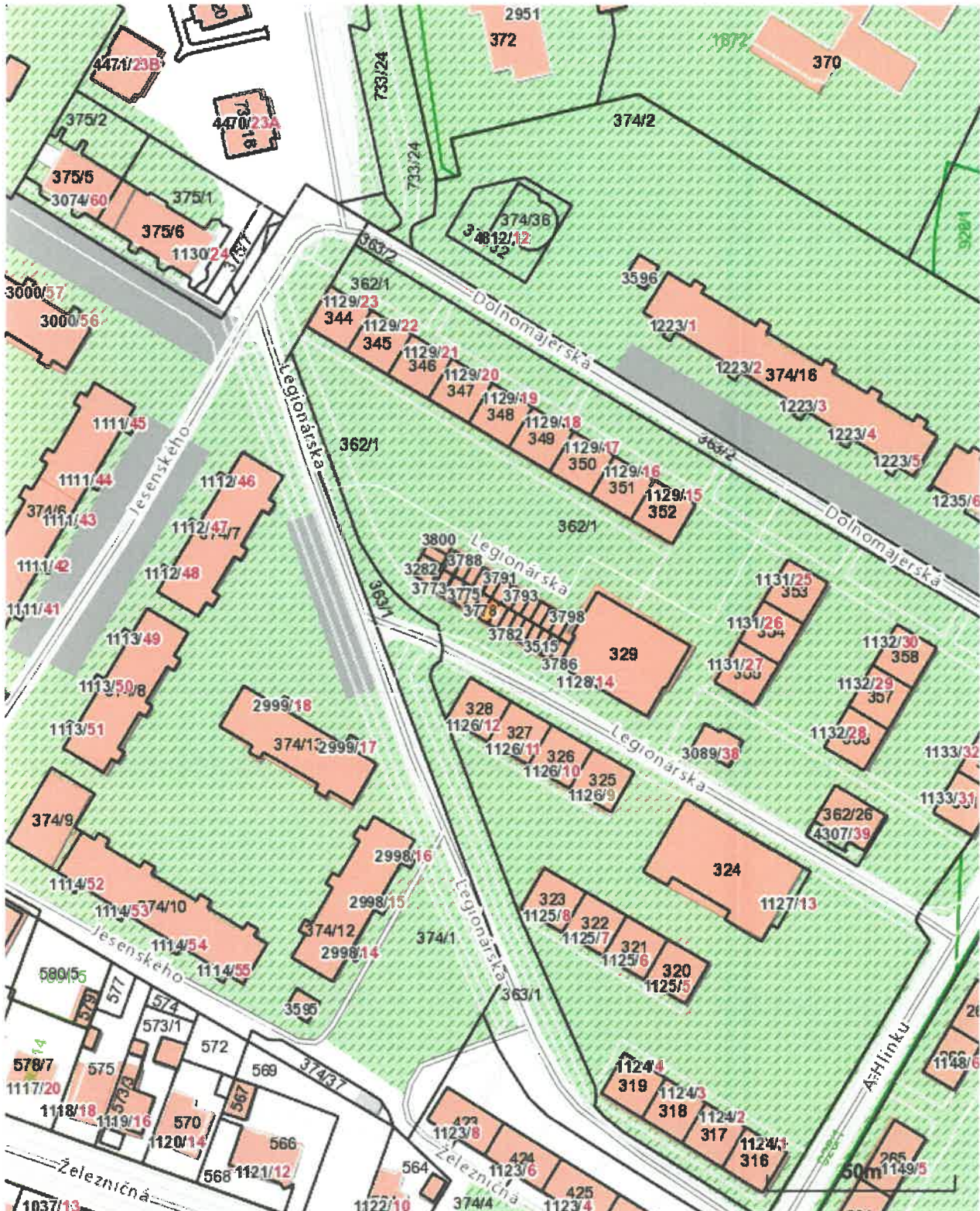
Výpis je nepoužitelný na právne úkony



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 338					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	28.8.2023 10:01:10		Bez autorizácie			
Údaje platné k	25.8.2023 18:00:00					

Názov

Trnavský > Galanta > Sereď > k.ú. Sereď



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

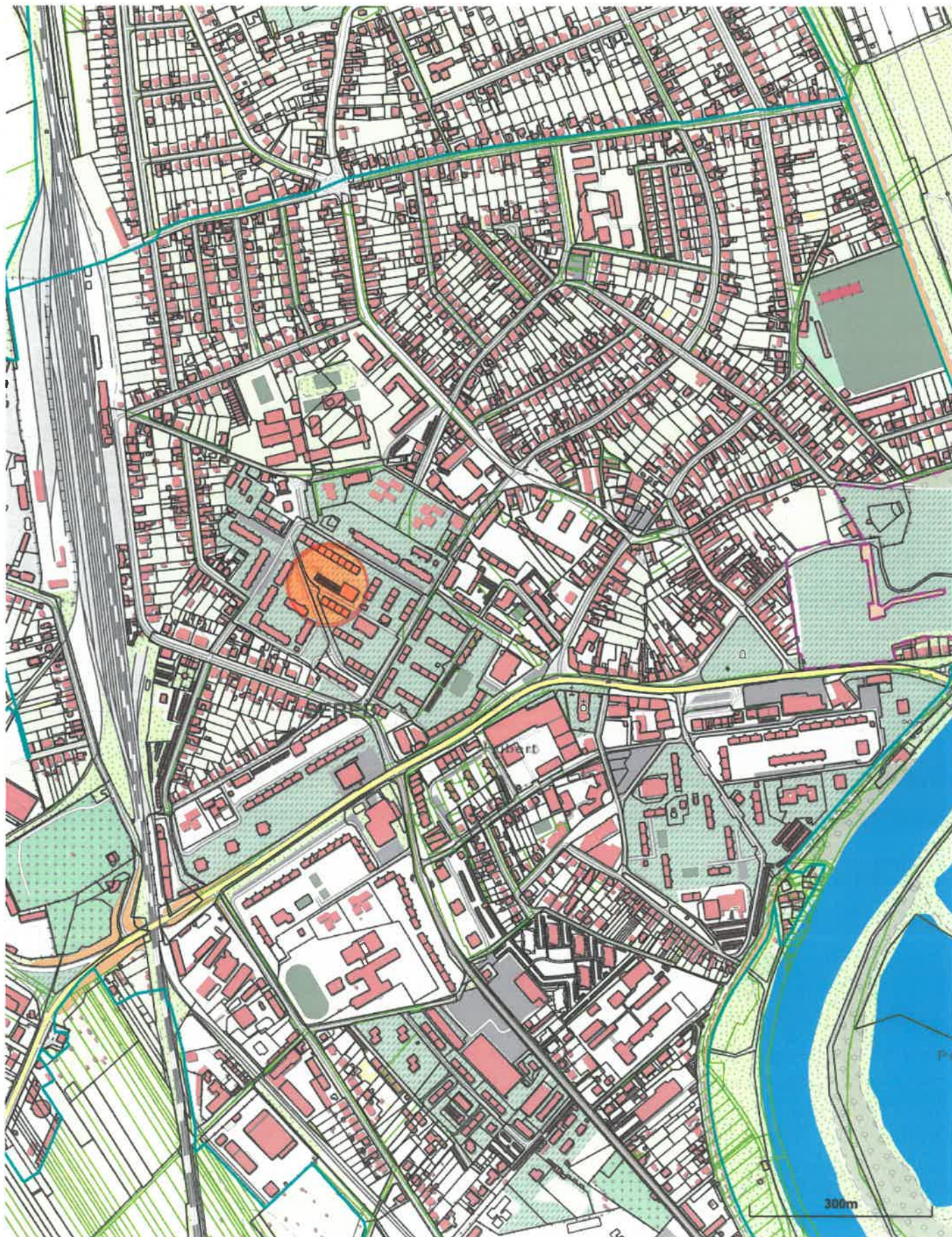
(1/1)

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 > Sereď > k.ú. Sereď



M E S T S K Ý Ú R A D V S E R E D I - odd.výstavby a ÚP

č.j. 696/94

v Seredi dňa 14.11.1994

Správa katastra
ul. Z.Kodálya 787/6
924 00 GALANTA

Rozhodnutie o určení
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
a evidenčného čísla

Mesto Sered' - odd. výstavby a ÚP v Seredi podľa Zákona SNR
č.317/90 Zz. o územnom a správnom členení Slovenskej republiky
v zmysle § 9 o číslovaní stavieb.

U R Č U J E

pre budovu postavenú na parc.č. kat.úz. **Sered'**
nachádzajúcu sa na ul. **Legionárska**, ktorej vlastníkom je
Mesto Sered'

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 369 až 380 - 12 ks garáží
súpisné a orientačné alebo evidenčné číslo

Rozhodnutie o uvedení stavby do trvalého užívania vydal odbor
výstavby v Seredi dňa pod číslom jednacím
Objekty dané do užívania v roku 1964.

Podľa citovaného zákona § 11 odst. 2 treba označiť stavbu
súpisným a orientačným číslom do jedného mesiaca od jej kolaudácie. Podľa § 12 na označenie stavieb súpis.číslo sa používa
tabuľky z trvanlivého materiálu, ktoré sa umiestňujú po pravej
strane od vchodu do stavby tak, aby bola viditeľná z verejného
priestranstva.

vyberuje : Jablonovska
Jablonovska



Vladimír Benčík
primátor mesta



mestský úrad v sereďi

Oddelenie:

PSČ 928 01

Sereď, dňa 14.11.1994

Číslo

- 2 -

Príloha k rozhodnutiu č.j. 696/94

Por.č.	Parcel.č.garáží	Eviden.č.garáží
1.	341	369
2.	340	370
3.	339	371
4.	338	372
5.	337	373
6.	336	374
7.	335	375
8.	334	376
9.	333	377
10.	332	378
11.	331	379
12.	330	380

MESTSKÝ ÚRAD
S E R E Ď
okres Galanta

²
Vladimír B e n o
primátor mesta

Vybavuje: Jablonovské

Telefón: 23-93, 23-92, 20-94

M E S T O S E R E Ď

L I S T I N A o určení súpisného a orientačného čísla

M E S T O S E R E Ď
číselný kód obce
504009

okres : GALANTA
číselný kód okresu
202

kraj: TRNAVSKÝ
číselný kód kraja
262000

Číslo :1846 /2000

Dátum :24.05.2000

Mesto Sered podľa § 14 zákona Národnej rady Slovenskej republiky
č.221/1996 Z.z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky

u r č u j e

pre stavbu postavenú v meste Sered
na ulici : Legionárska

v časti mesta : -----

súpisné číslo : 3779

orientačné číslo : ---

Stavba sa nachádza v K.Ú. : S e r e Ď
na parc.č.: 338

číselný kód --

a i d e o : G a r á ž

Vlastníkom stavby je :

Slavomír W e i s s (R.Č.70.08.29/6570)
bytom ul.Dolnomajerská 1223/1, Sered

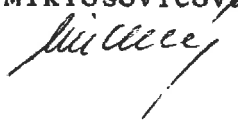
Kolaudačné rozhodnutie ,ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený
účel,vydal : Kúpna zmluva reg.pod č.v 2331/1998 zo dňa 5.11.1998.

V zmysle § 8 ods.1 vyhl.MV SR č.347/97 Zb. zákona sa touto listinou
zároveň r u š í pôvodné evid.č.372.

Mgr. Vladimír Vranovič
primátor mesta

Dostanú: 1.žiadateľ
2.katastrálny odbor OÚ
3.spis

Vybavuje:Miklošovičová



Okresný úrad Galanta
katastrálny odbor



ODPIS

Vklad povolený rozhodnutím
zo dňa - 5 - 11 - 1998

N 404/98

NZ 356/98

strana prvá

pod č. OÚ OKA v 2321/1998

Vklad povolený JUDr. Mariou Šimbochovou
menom podpis

NOTÁRSKA ZÁPISNICA

napísaná na Notárskom úrade v Seredi dňa 30.9.1998, slovom: tridsiateho septembra jeden-
tisícdeväťstodevätidesiatosem

----- Predo mňa notárku JUDr. Oľgu Meliškovú, PhD., so sídlom v Seredi sa na
Notársky úrad v Seredi, ul. Milana Rastislava Štefánika č. 1178/6, 926 01 Sereď dostavili
účastníci: -----

----- Róbert Matula, r.č. 51.09.13/174, trvale bytom Gáň č. 5, živnostník, štátny občan
SR -----

----- Helena Matulová, rod. Lukačovičová, r.č. 54.58.10/704, trvale bytom Gáň č. 5,
t.č. bez pracovného pomeru, štátna občianka SR -----

----- ako PREDÁVAJÚCI -----

----- Slavomír Weiss, slobodný, r.č. 70.08.29/6570, trvale bytom Sereď, Dolnomajer-
ská č. 1223/1, t.č. bez pracovného pomeru, štátny občan SR -----

----- ako KUPUJÚCI -----

----- Účastníci mne osobne menom a priezviskom neznámi, ktorých osobnú totožnosť som
zistila zákonným spôsobom z ich preukazu totožnosti, a to OP a ktorí podľa vlastného vyhlá-
senia sú plne spôsobilí na všetky právne úkony ma po tomto ich vyhlásení požiadali, aby som
im do tejto notárskej zápisnice napísala túto ich: -----

----- KÚPNU ZMLUVU -----

----- 1.) Nehnuteľnosti v k.ú. Sereď, bližšie evidované v LV č. 3737 -----

----- garáž evidenčné číslo 372 postavená na parc.č. 338 - zastavaná plocha, pozemok
parc.č. 338 - zastavaná plocha o výmere 17 m2 sú v časti B LV 1 v celosti v bezpodielovom
spoluvlastníctve predávajúcich Róberta Matulu a Heleny Matulovej, rod. Lukačovičovej. ---

----- Nehnuteľnosti boli ohodnotené znaleckým posudkom č. 131/98 zo dňa 23.9.1998 pani
Heleny Jamrichovej, znalca v odbore stavebníctvo, pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľ-
ností v sume 21.164,-Sk, slovom: dvadsaťjedentisícstošesťdesiatštyri slovenských korún,
pričom sa v prírode jedná o garáž a pozemok. -----

----- 2.) Na základe tejto kúpnej zmluvy odpredávajú predávajúci dobrovoľne, slobodne
a vážne, bez akýchkoľvek tiarch a obmedzení viaznúcich na nehnuteľnostiach nehnuteľnosti
bližšie citované v bode č. 1 tejto notárskej zápisnice Slavomirovi Weissovi do jeho výlučného
vlastníctva, pričom kupujúci stav týchto nehnuteľností pozná z ohliadky na mieste samom a
nehnuteľnosti výslovne odkupuje. -----

strana druhá -----

----- 3.) Dohodnutá kúpna cena nehnuteľností bola medzi zmluvnými stranami stanovená sumou 21.164,-Sk, slovom: dvadsaťjedentisícstošesťdesiatštyri slovenských korún, pričom sa obe zmluvné strany pridržali vypracovaného znaleckého posudku a túto dohodnutú kúpnu cenu si vyplátili pred podpisom notárskej zápisnice, čo potvrdzujú obe zmluvné strany svojím vlastnoručným podpisom v tejto notárskej zápisnici. -----

----- 4.) Zmluvné strany berú na vedomie, že vklad vlastníckeho práva možno vykonať podľa zák.č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) iba na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu podľa podmienok stanovených v ust. §-u 28 citovaného zákona. -----

----- Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby - ust. §-u 30 citovaného zákona. -----

----- 5.) Správny poplatok z návrhu podľa zák.č. 145/95 Z. z. o správnych poplatkoch podľa položky 10 sadzobníka správnych poplatkov platia zmluvné strany spoločne, daň z prevodu nehnuteľnosti podľa zák.č. 318/92 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania, dani z prevodu a prechodu nehnuteľností v platnom znení platia predávajúci. -----

----- V zmysle ust. § 20 zák.č. 318/92 Zb. v platnom znení o dani z dedičstva, daň z darovania, dani z prechodu a prevodu nehnuteľností sú daňovníci povinní ohlásiť do 60 dní od vzniku daňovej povinnosti túto skutočnosť príslušnému daňovému úradu a podať tým priznanie k dani. -----

----- Príbuzenský pomer medzi zmluvnými stranami nie je žiadny, takže zmluvné strany budú zaradené pre daňové účely do tretej poplatkovej skupiny. -----

----- 6.) Po právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu republiky vykoná tento zápis vlastníckeho práva nasledovným spôsobom: -----

----- nehnuteľnosti na LV č. 3737 v k.ú. S e r e d' -----

----- v časti A LV č. 3737 - majetková podstata: bez zmeny -----

----- v časti B LV č. 3737 - vlastníci: Slavomír Weiss (r.č. 70.08.29/6570) v celosti -----

----- v časti C LV č. 3737 - obmedzenia: bez zmeny (žiadne) -----

----- poznámky: zmena na podklade N 404/98, NZ 356/98. -----

----- O tomto právnom úkone som napísala túto notársku zápisnicu za nepretržitej prítomnosti účastníkov hlasite diktovanú, po napísaní prečítanú a vysvetlenú, títo jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju predom mnou vlastnoručne podpísali. -----

----- V Sereďi dňa 30. septembra 1998 -----

----- Róbert Matula v.r., Helena Matulová, rod. Lukačovičová v.r., Slavomír Weiss v.r. --

strana tretia -----

----- JUDr. Oľga Melišková PhD., v.r., M.P. - notárka, okrúhla pečiatka so štátnym znakom č. 1 -----

----- O s v e d č u j e m , že odpisy (kópie) tejto notárskej zápisnice, ktoré zasielam na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, sa doslovne zhodujú s prvopisom uloženým na Notárskom úrade v Seredi v zbierke notárskych zápisníc pod spisovou značkou N 404/98, NZ 356/98. -----

----- V Seredi dňa 30. septembra 1998 -----


JUDr. Oľga Melišková, PhD.
notárka so sídlom
v Seredi



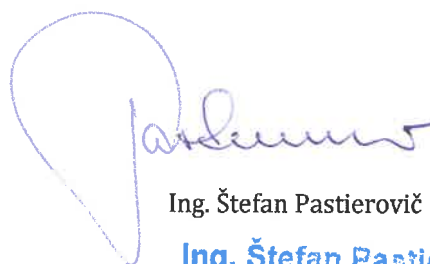


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 79/2023.

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