

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: 1.konsolidačná, spol. s.r.o., IČO: 43987397, Štefánikova 79, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom
registri Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 2165/N

Číslo spisu (objednávky): 221/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 221/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - byt č. 4, nachádzajúci sa na 1.p. bytového domu, vchod č. 1, súpisné číslo 911, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 6066/12 s posielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6100/22800, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 6522 a pozemok parc.č. 6066/12 zapísaný na liste vlastníctva 6535, katastrálne územie Močenok, obec Močenok, okres Šaľa, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 25 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - byt č. 4, nachádzajúci sa na 1.p. bytového domu, vchod č. 1, súpisné číslo 911, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 6066/12 s posielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6100/22800, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 6522 a pozemok parc.č. 6066/12 zapísaný na liste vlastníctva 6535, katastrálne územie Močenok, obec Močenok, okres Šaľa.

2. Účel znaleckého posudku:

pre účel dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku:

2.9.2020

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

22.9.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 2.9.2020

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti zo dňa 22.9.2020
- Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6522 zo dňa 26.9.2020
- Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6535 zo dňa 26.9.2020
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 26.9.2020
- Znalecký posudok č. 146/2014 - Ing. Oto Pisoň
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Všeobecné údaje:

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

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

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

1.2. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2020.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 22.9.2020 za prítomnosti majiteľa nehnuteľnosti. Fotodokumentáciu súčasného stavu bytu a bytového domu som vykonal tiež dňa 22.9.2020.

1.4. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Šafa

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MOČENOK

Dátum vyhotovenia 26.09.2020

Katastrálne územie: Močenok

Čas vyhotovenia: 10:59:34

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6522

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
911	6066/12	9	4BJ		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 911 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6535.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1 1. p. Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

6100 / 22800

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Eliáš Ludvik r. Eliáš a Mária Eliášová r. Víghová, Gorazdov 911/150, Močenok, PSČ 95131, SR

Dátum narodenia : 01.10.1978

Dátum narodenia : 03.07.1980

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Advokátska kancelária Gallo s.r.o., Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava predajom na verejnej dražbe zo dňa 30.07.2010 byt č. 4/I/1 - P 106/10

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.02.2013 - byt č. 4/I/1 - P 84/2013.

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.j. EX 436/2014 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.10.2014 - byt č. 4/I/1 - P 343/2014.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa ustan. § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa č. V 1557/06 zo dňa 21.03.2007, právne účinky vkladu nastali ku dňu 08.09.2006.
 Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Šaľa

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MOČENOK

Dátum vyhotovenia 26.09.2020

Katastrálne územie: Močenok

Čas vyhotovenia: 11:00:52

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6535

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
6066/ 12	150	zastavaná plocha a nádvorie	15	2		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 6066/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6522.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	Podiel
2	Eliáš Ludvik r. Eliáš a Mária Eliášová r. Výchová, Gorazdov 911/150, Močenok, PŠČ 95131, SR	6100 / 22800

Dátum narodenia : 01.10.1978 Dátum narodenia : 03.07.1980

Informatívna poznámka Advokátska kancelária Gallo s.r.o., Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava predajom na verejnej dražbe zo dňa 30.07.2010 na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvik a Mária - P 106/10 Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava -

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.02.2013 na podiel 6100/22800 (byt č. 4/II/1) povinného Ludvika Eliáša rod. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej rod. Výchová [*03.07.1980] - P 84/2013. Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava -

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie č.j. EX 436/2014 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.10.2014 na podiel 6100/22800 povinného Ludvika Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - P 343/2014.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa ustan. § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa č. V 1557/06 zo dňa 21.03.2007, právne účinky vkladu nastali ku dňu 08.09.2006.

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Ostatní vlastníci nevyžiadani

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi neboli poskytnuté stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nebolo možné overiť. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- byt č. 4, nachádzajúci sa na 1.p. bytového domu, vchod č. 1, súpisné číslo 911, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 6066/12 s posielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6100/22800, zapísané na liste vlastníctva č. 6522,
- pozemok parc.č. 6066/12, zapísaný na liste vlastníctva 6535, katastrálne územie Močenok, obec Močenok, okres Šaľa.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Bytový dom súp.č. 911, k.ú. Šaľa

POPIS

POPIS

Trojizbový byt s kuchyňou, kúpeľňou, WC, chodbou, loggiou a pivnicou v suteréne sa nachádza na 1.poschodí (2.NP) bytového domu súpisného čísla 911 v obci Močenok, okres Šaľa, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 6100/22800. Obytný dom je typický panelový. Dom má inštalovaný suterén v ktorom sú spoločné priestory a 2 .nadzemné obytné podlažia. Je jednovchodový. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda a vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z terazzovými nástupnicami, podlahy tvoria terazzové dlaždice, elektroinštalácia je svetelná, výťah nie je osadený, okná vo vchode sú drevené zdvojené.

Spoločné časti obytného domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. Stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod a telekomunikačnú sieť.

V obytnom dome neprebíha údržba, je v primeranom technickom stave. Podľa zistenia bol obytný dom daný do užívania v roku 1970, základná životnosť 80 rokov.

Vstupné dvere sú drevené plné. Podlahy obytných priestorov sú parketové, ostatné podlahy sú z keramickej dlažby Okná sú zdvojené drevené. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, stropy sú s rovným podhl'adom. Dvere sú prevažne drevené plné. V Kuchyni je bežná kuchynská linka nerezový drez s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou. Vedľa linky je osadený kotol ústredného vykurovania bytu na tuhé palivo, radiátory sú rebrované. Kúpeľňa je bez zariadení predmetov, obkladov a podlahy. Záchod je splachovací bez umývadla. Elektrická inštalácia svetelná. V byte je potrebná kompletná rekonštrukcia.

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	4,83*3,38	16,33
Izba	4,51*3,38	15,24
Izba	3,45*3,35	11,56
Kúpeľňa	1,38*1,51	2,08
WC	0,77*1,00	0,77
Kuchyňa	0,87*1,48+3,35*2,18	8,59
Chodba	1,20*3,35	4,02
Výmera bytu bez pivnice		58,59
Pivnica	1,95*1,25	2,44
Vypočítaná podlahová plocha		61,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	5,93
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,93
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,90
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,59
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,93
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,30	0,60	0,71
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,74
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,30
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,96
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,56
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,19
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,19
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,37
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,71
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,90
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,79
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,37
Spolu		100,00		84,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 84,35 / 100 = 0,8435$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 1,037 * 0,8435 * 0,95$$

$$VH = 710,66 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom súp.č. 911, k.ú. Šaľa	1970	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$710,66 \text{ €/m}^2 * 61,03 \text{ m}^2$	43 371,58
Technická hodnota	50,00% z 43 371,58 €	21 685,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Močenok, okres Šaľa, v obytnej okrajovej stavebne nezrastenej časti obce, mimo zastavaného územia obce, v zástavbe bytových domov 2* a prevádzkových stavieb. V obci sú potravinové obchody, reštaurácie, kultúrny dom, športový areál, obecný úrad. Obec má cca 4300 obyvateľov, vzdialená je od Šale cca 8,00 km s pravidelným autobusovým spojením. Vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú v obci slabé, nezamestnanosť je okolo 15%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta slabý. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.4 na 1.poschodí v bytovom dome s.č.911 na parc.č.6066/12. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosť nie je využívaná na účel zriadenia. Jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom.

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

Nehuteľnosť nie je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená, kúpeľňa je v dezolátnom stave. Nehuteľnosť je zaťažená ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty objektu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý

koeficient cenovej úrovnne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q 2020 (2,629). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	10	0,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,110	30	3,30
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	7	0,14
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,110	6	0,66
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,020	10	0,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,200	8	1,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,400	9	3,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,020	6	0,12
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,020	4	0,08
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	5	2,00

16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			145	26,67

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 26,67 / 145$	0,184
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 21\ 685,79 \text{ €} * 0,184$	3 990,19 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok je rovinný, prístupný po spevnenej komunikácii, v obytnej okrajovej stavebne nezrastenej časti obce, mimo zastavaného územia obce, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú sieť. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
6066/12	zastavané plochy a nádvorcia	150,00	1/1	6100/22800	40,13

Obec:

Močenok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,8527
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8527$	2,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 150,00 \text{ m}^2 * 2,83 \text{ €/m}^2$	424,50 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1 * 6100/22800 * 424,50 \text{ €}$	113,57 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Bytový dom súp.č. 911, k.ú. Šaľa	1/1	3 990,19
Pozemky		
Pozemok par.č. 6066/12, k.ú. Močenok - parc. č. 6066/12 (40,13 m ²)	1/1 z 6100/22800	113,57
Všeobecná hodnota celkom		4 103,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		4 100,00

Slovom: Štyritisícsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné preskúmať stavebnotechnický stav, vybavenosť ani údržbu a opotrebovanosť. Toto považujem za veľké riziko, ktoré môže zásadne vplývať na všeobecnú hodnotu. Iné riziká nie sú známe.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach dňa 12.10.2020

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 2.9.2020**
- 2. Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6522 zo dňa 26.9.2020**
- 3. Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6535 zo dňa 26.9.2020**
- 4. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 26.9.2020**
- 5. Fotodokumentácia**



Ing. Peter Villnat
Agátivý 539/4
962 71 Dudince

V Nitre, 2.9.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku (LV 6522, LV 6535, k.ú. Močenok)

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

vedenej na Správe katastra Šaľa, Okresnom úrade Šaľa, pre obec Močenok, katastrálne územie Močenok, zapísanej na:

A) na liste vlastníctva číslo 6522 ako:

- > byt číslo 4
 - na 1.p. vo vchode 1 nachádzajúci sa v
 - bytovom dome (popis stavby: 4B1) so súpisným číslom 911 na parcele registra „C“ číslo 6066/12,
- > podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6100/22800 – in k celku;

právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 911 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6535;

B) na liste vlastníctva číslo 6535 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 6066/12, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 150 m²,
- právny vzťah k stavbe evidovanej na parcele 6066/12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6522;

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávateľ:**

1.konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Štefánikova 79, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 21675/N

• **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :**

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dížnik bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne : **22.09.2020 o 10.00 hodine** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že **dížnik neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 05.08.2014 do 12.00 hod.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 2 vyhotoveniach (zaslať na adresu Štefánikova 9, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na emailovú adresu: fogelova@1konsolidacna.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Šafa

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MOČENOK

Dátum vyhotovenia 26.09.2020

Katastrálne územie: Močenok

Čas vyhotovenia: 10:59:34

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6522

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
911	6066/12	9	4BJ		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 911 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6535.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1 1. p. Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

6100 / 22800

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Eliáš Ludvík r. Eliáš a Mária Eliášová r. Víghová, Gorazdov 911/150, Močenok, PSČ 95131, SR

Dátum narodenia : 01.10.1978

Dátum narodenia : 03.07.1980

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Advokátska kancelária Gallo s.r.o., Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava predajom na verejnej dražbe zo dňa 30.07.2010 byt č. 4/I/1 - P 106/10

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.02.2013 - byt č. 4/I/1 - P 84/2013.

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.j. EX 436/2014 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.10.2014 - byt č. 4/I/1 - P 343/2014.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa ustan. § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa č. V 1557/06 zo dňa 21.03.2007, právne účinky vkladu nastali ku dňu 08.09.2006.

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17335345 - Zmluva o záložnom práve podľa č. V 2015/03 zo dňa 19.01.2004 na s.č.911 - 4BJ. na parc.č. 6066/12 - č.z. 29.04.

- 1 auctio,s.r.o.,Kmeťkova 30,949 01 Nitra,IČO:36 765 121 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 932/2007 zo dňa 12.07.2007 - na byt č.4/I/1 (č.z.200/07) na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 01.04.2014 - Z 498/15
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,JUDr.Kamil Líška,ul.29.augusta 2,811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 3214/2010 zo dňa 29.04.2011 - byt č.4/I/1 - Z 1167/11
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,JUDr.Matej Kršiak,Čsl.tankistov 212,841 06 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 7922/2011 zo dňa 23.08.2011 - na byt č.4/I/1 - Z 2139/11
- 1 Exekútorský úrad Senica,JUDr.Pavel Šajánek,Šadová 621,905 01 Senica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1473/2012 zo dňa 09.07.2012 - na byt č.4/I/1 - Z 1473/12
- 1 Exekútorský úrad Senica,JUDr.Pavel Šajánek,Šadová 621,905 01 Senica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1458/2012 zo dňa 06.08.2012 - byt č.4/I/1 - Z 1791/12
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz EX 6764/2011 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 26.10.2014 - byt č. 4/I/1 - Z 2598/2014.
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava - Exekučný príkaz EX 436/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 25.11.2014 - byt č. 4/I/1 - Z 2875/2014.
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60,821 08 Bratislava,JUDr.Rudolf Krutý,PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 35539/14 zo dňa 16.06.2015 - na byt č.4/I/1 - Z 1521/2015
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz EX 4429/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.11.2015 - byt č. 4/I/1 - Z 2661/15
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz EX 3683/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.11.2015 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvika Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Víghová [*03.07.1980] - Z 2662/15 č.z.1413/15
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60,821 08 Bratislava,JUDr.Rudolf Krutý,PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 13846/12 zo dňa 16.05.2016 - na byt č.4/I/1 - Z 1274/16
- 1 Exekútorský úrad Hlohovec,JUDr.Ing.Roman Liščák,Nám.Sv.Michala 5,920 01 Hlohovec - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 527/2016 zo dňa 26.05.2016 - na byt č.4/I/1 - Z 1393/16
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60,821 08 Bratislava,JUDr.Rudolf Krutý,PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 20338/2012 zo dňa 30.06.2016 - na byt č.4/I/1 - Z 1944/16
- 1 Exekútorský úrad Bratislava,JUDr.Matej Kršiak,Čsl.tankistov 212,841 06 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 45480/2016 zo dňa 25.08.2016 - na byt č.4/I/1 - Z 2308/16
- 1 Exekútorský úrad Humenné,Mgr. Martin Petruška, Kukorelliho 1505/50, 066 01 Humenné - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 730/2017 zo dňa 22.06.2017 - Z-1441/2017 na byt č. 4/I/1.
- 1 Exekútorský úrad Hlohovec,JUDr.Ing.Roman Liščák,Nám.Sv.Michala 5,920 01 Hlohovec - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 826/2017 zo dňa 23.06.2017 - na byt č.4/I/1 - Z-1483/2017.
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr.Dagmar Kováčová, Šoltésová 14, 811 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 4507/2018 zo dňa 07.05.2018 v prospech BL Finance, s.r.o.,Šoltésovej 14, Bratislava 1, IČO: 44307683 na byt č.4/I/1 - Z-1036/2018.
- 1 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 20.12.2018 na byt č. 4/I/1 v prospech ČSOB Leasing,a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava - Z-2/2019 č.z. 4/19.
- 1 Exekútorský úrad Topoľčany so sídlom Sv.Cyrila a Metoda 4647/1, 955 01 Topoľčany, JUDr. Peter Kliment - Exekučný príkaz č. 355EX 872/19-30 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 27.05.2020 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko.s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava-Petržalka, IČO: 36613843 na byt č. 4/I/1, súpisné číslo 911 na pozemku registra C KN 6066/12 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6100/22800 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1/1 - Z-1180/2020 č.z. 252/20.

Iné údaje:

Obec Močenok - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j. 330/2006 zo dňa 01.03.2006.

Zákonné záložné právo podľa ustan. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov.

Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO. 17335345 - Súhlas so zrušením záložného práva na stavbu s.č. 911 (pôvodne s.č. 1442 na parcele č. 6066/12).

- 1 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, JUDr.Rudolf Krutý,PhD.súdny exekútor - Príkaz na zrušenie

Informatívny výpis

2/3

Údaje platné k: 24.09.2020 18:00

- exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.EX 8369/2008 zo dňa 04.06.2015 na byt č.4/I/1. - Z 1522/15
- 1 Exekútorový úrad Bratislava, Záhradnícka 60, JUDr.Rudolf Krutý súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.EX 8368/2008 zo dňa 15.01.2014 na byt č.4/I/1. - Z 178/14
 - 1 Exekútorový úrad Galanta, JUDr.Peter Urbánek, Bratislavská 23/11, 924 01 Galanta - Žiadosť o zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 712/2011 zo dňa 08.06.2020 - byt č. 4/I/1 - Z-1314/2020 - č.z. 274/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 1594/2011 zo dňa 10.06.2020 - Z-1355/2020 - č.z. 276/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 2519/2011 zo dňa 10.06.2020 - Z-1366/2020 - č.z. 277/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 2068/2012 zo dňa 11.06.2020 - Z-1388/2020 - č.z. 284/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 3327/2012 zo dňa 16.06.2020 - Z-1453/2020 - č.z. 287/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 3560/2012 zo dňa 16.06.2020 - Z-1454/2020 - č.z. 288/20.
 - 1 Z-1978/2020 - č.z.360/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 1439/2012 zo dňa 11.06.2020 - Z-1386/2020 - č.z. 283/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 1439/2012 zo dňa 11.06.2020 - Z-1386/2020 - č.z. 283/20.
 - 1 Exekútorový úrad Senec, Mgr. Andrej Semela, Lichnerova 23, 903 01 Senec - Zrušenie exekučného záložného práva vo veci exekučného konania EX 412/12-30 zo dňa 29.06.2020 - Z-1609/2020 - č.z. 310/20.
 - 1 Z-2268/2020 - č.z. 409/20.
 - 1 Z-2575/2020 - č.z. 469/20.
 - 1 Z-2709/2020 - č.z. 508/20.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Šaľa

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MOČENOK

Dátum vyhotovenia 26.09.2020

Katastrálne územie: Močenok

Čas vyhotovenia: 11:00:52

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6535

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
6066/ 12	150	zastavaná plocha a nádvorie	15	2		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 6066/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6522.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	Podiel
2	Eliáš Ludvík r. Eliáš a Mária Eliášová r. Víghová, Gorazdov 911/150, Močenok, PSČ 95131, SR	6100 / 22800

Dátum narodenia : 01.10.1978 Dátum narodenia : 03.07.1980

Informatívna poznámka Advokátska kancelária Gallo s.r.o., Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava predajom na verejnej dražbe zo dňa 30.07.2010 na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík a Mária - P 106/10

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.02.2013 na podiel 6100/22800 (byt č. 4/I./1) povinného Ludvíka Eliáša rod. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej rod. Víghová [*03.07.1980] - P 84/2013.

Poznámka Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.j. EX 436/2014 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.10.2014 na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Víghová [*03.07.1980] - P 343/2014.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa ustan. § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa č. V 1557/06 zo dňa 21.03.2007, právne účinky vkladu nastali ku dňu 08.09.2006.
 Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Ostatní vlastníci nevyžiadani

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

Slovenský pozemkový fond, Bratislava, IČO: 17335345 - Zmluva o záložnom práve podľa č. V 2015/03 zo dňa 19.01.2004 na parcelu č. 6066/12 - č.z. 29/04.

- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Kamil Liška, ul. 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 3214/2010 zo dňa 29.04.2011 - na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík a Mária - Z 1167/11
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 7922/2011 zo dňa 23.08.2011 - na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík a Mária - Z 2139/11
- 2 Exekútorský úrad Senica, JUDr. Pavel Šajánek, Šadová 621, 905 01 Senica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1594/2011 zo dňa 24.01.2012 - na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík a Mária - Z 199/12
- 2 Exekútorský úrad Malacky, JUDr. Ing. Štefan Hrebík, Duklianskych hrdinov 2946/6, 901 01 Malacky - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 3696/2013 zo dňa 19.02.2014 - na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík [*01.10.1978] a Mária r. Výchová [*03.07.1980] - Z 435/14
- 2 auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36 765 121 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 932/2007 zo dňa 12.07.2007 - na podiel 6100/22800 Eliáša Ludvíka r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie r. Výchová [*03.07.1980] - (č.z. 200/07) na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 01.04.2014 - Z 498/15
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz EX 6764/2011 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 26.10.2014 na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 2598/2014.
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Tomáš Peltzner, Jakubovo námestie 15, 811 09 Bratislava - Exekučný príkaz EX 436/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 25.11.2014 na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 2875/2014.
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 35539/14 zo dňa 16.06.2015 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 1521/2015
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz EX 4429/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.11.2015 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 2661/15
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 13846/12 zo dňa 16.05.2016 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 1274/16
- 2 Exekútorský úrad Hlohovec, JUDr. Ing. Roman Liščák, Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 527/2016 zo dňa 26.05.2016 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 1393/16
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. súdny exekútor - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 20338/12 zo dňa 30.06.2016 - na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z 1944/16
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 45480/2016 zo dňa 25.08.2016 - na podiel 6100/22800 Eliáš Ludvík a Mária - Z 2308/16
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Dagmar Kováčová, Šoltésová 14, 811 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 4507/2018 zo dňa 07.05.2018 v prospech BL Finance, s.r.o., Šoltésovej 14, Bratislava 1, IČO: 44307683, na pozemok registra C KN parc. č. 6066/12 na podiel 6100/22800 povinného Ludvíka Eliáša r. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej r. Výchová [*03.07.1980] - Z-1036/2018.
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Hugo Hýbal, Jašíkova 2, 821 03 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 132/2012 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 20.12.2018 na podiel 6100/22800 (byt č. 4/I/1) povinného Ludvíka Eliáša rod. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej rod. Výchová [*03.07.1980], v prospech ČSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava - Z-2/2019 č.z. 4/19.
- 2 Exekútorský úrad Topoľčany so sídlom Sv. Cyrila a Metoda 4647/1, 955 01 Topoľčany, JUDr. Peter Kliment - Exekučný príkaz č. 355EX 872/19-30 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 27.05.2020 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava-Petržalka, IČO: 36613843 na pozemok registra C KN 6066/12 na podiel 6100/22800 (byt č. 4/I/1) povinného Ludvíka Eliáša rod. Eliáš [*01.10.1978] a manž. Márie Eliášovej rod. Výchová [*03.07.1980] - Z-1180/2020 - č.z. 252/20.

Iné údaje:

Zákonné záložné právo podľa ustan. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 62, JUDr. Rudolf Krutý súdny exekútor - Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 8369/2008 zo dňa 04.06.2015 na spol.podiel 6100/22800 - Eliáš Ludvík r. Eliáš [*01.10.1978] - BSM. - Z 1522/2015
- 2 Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 62, JUDr. Rudolf Krutý súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 8368/2008 zo dňa 15.01.2014 na spol.podiel 6100/22800 - Eliáš Ludvík

Informatívny výpis

2/3

Údaje platné k: 24.09.2020 18:00

- r.Eliáš [*01.10.1978] - BSM. - Z 178/14
- 2 Exekútorový úrad Galanta, JUDr.Peter Urbánek, Bratislavská 23/11, 924 01 Galanta - Žiadosť o zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 712/2011 zo dňa 08.06.2020 - Z-1314/2020 - č.z. 274/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 1594/2011 zo dňa 10.06.2020 - Z-1355/2020 - č.z. 276/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 2519/2011 zo dňa 10.06.2020 - Z-1366/2020 - č.z. 277/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 1439/2012 zo dňa 11.06.2020 - Z-1386/2020 - č.z. 283/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 2068/2012 zo dňa 11.06.2020 - Z-1388/2020 - č.z. 284/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 3327/2012 zo dňa 16.06.2020 - Z-1453/2020 - č.z. 287/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senica, JUDr.Pavel Šajánek, Sadová 621, 905 01 Senica - Oznámenie o ukončení exekučného konania EX 3560/2012 zo dňa 16.06.2020 - Z-1454/2020 - č.z. 288/20.
 - 2 Z-1978/2020 - č.z.360/20.
 - 2 Exekútorový úrad Senec, Mgr. Andrej Semela, Lichnerova 23, 903 01 Senec - Zrušenie exekučného záložného práva vo veci exekučného konania EX 412/12-30 zo dňa 29.06.2020 - Z-1609/2020 - č.z. 310/20.
 - 2 Z-2575/2020 - č.z. 469/20.
 - 2 Z-2709/2020 - č.z. 508/20.

Poznámka:

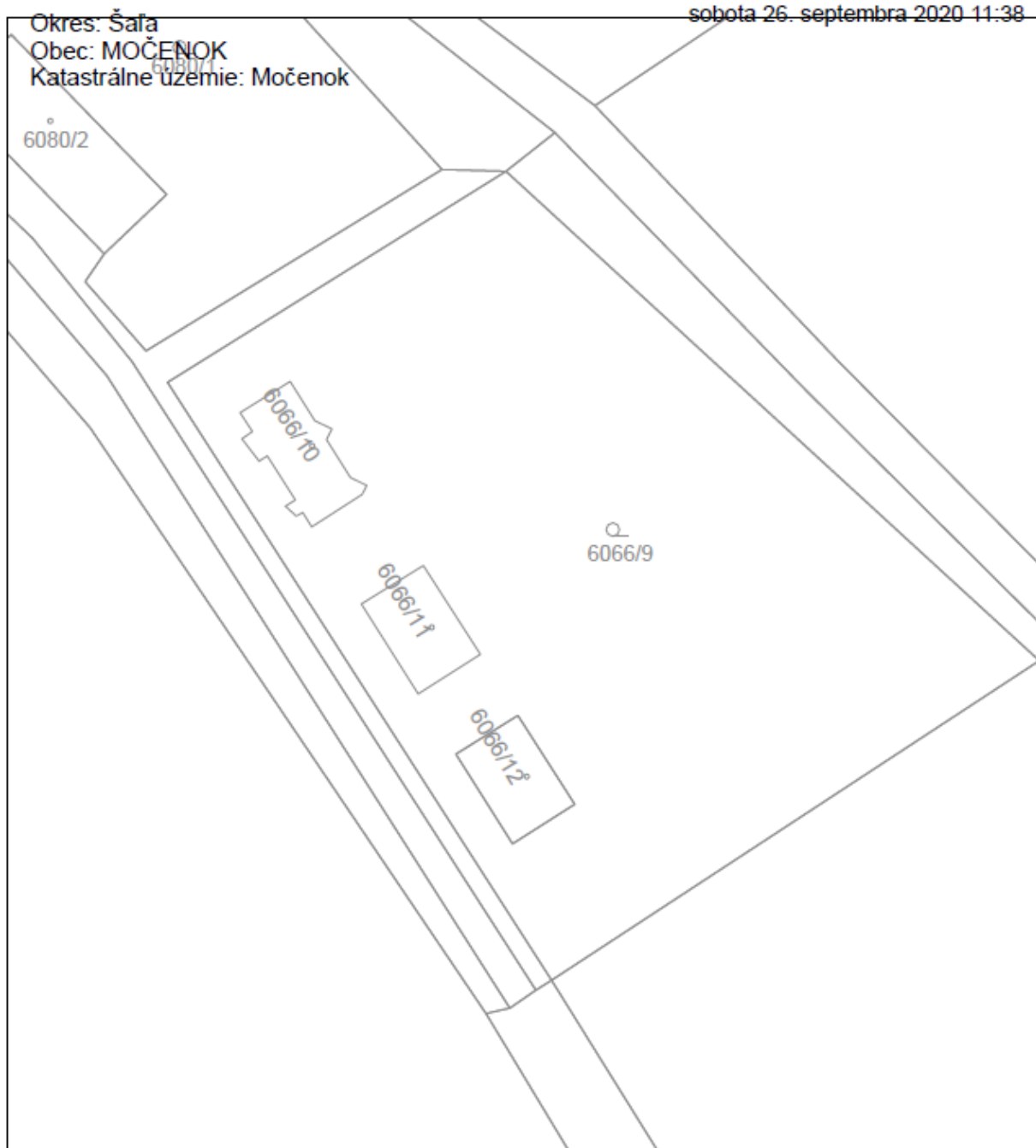
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

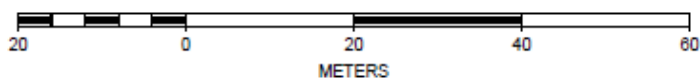
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

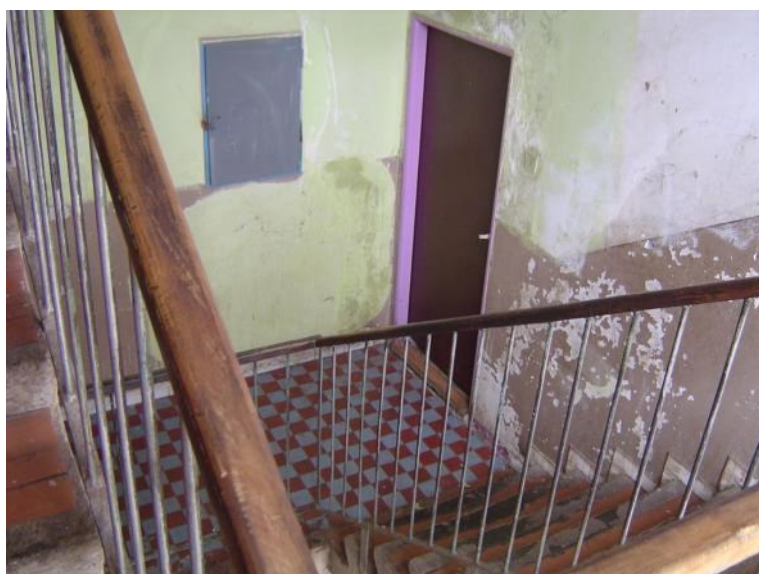
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 739









V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 221/2020. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec