

Znalec: Ing. Beáta Sojčáková

Znalec z odboru Poľnohospodárstvo; Odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Evidenčné číslo znalca na MS SR: 915163

Lucenkova 1203/15, 026 01 Dolný Kubín, tel.

Zadávatel': JUDr. Martin Kováčik, PhD.
Radlinského 1729
026 01 DOLNÝ KUBÍN

Objednávka číslo 3/2023 zo dňa 18.05.2023

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 05/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty, poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území
a obci Pribeta, okres Komárno.

Počet strán (z toho príloh): 36 (15)

Počet vyhotovení: 2+1

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

- Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ (slovom jedna polovica) pozemkov, parciel registra "E" katastra nehnuteľností (ďalej len E-KN) číslo:
3270 vinica o výmere 1119 m²
3348 orná pôda o výmere 1345 m²
3349 vinica o výmere 547 m²
zapísané na liste vlastníctva číslo 617 k. ú. a obec Pribeta a okres Komárno.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

- Konkurzné konanie vedené pod sp. zn. 9K/9/2021.

3. DÁTUM VYŽIADANIA ZNALECKÉHO POSUDKU

- Znalecký posudok bol vyžiadaný a vypracovaný na základe, žiadosti JUDr. Martin Kováčik, PhD. zo dňa: 18.05.2023

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA VYPRACUJE ZNALECKÝ POSUDOK

- Znalecký posudok sa vypracuje: ku dňu obhliadky, t. j. dňa 16.06.2023.

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

5.1. DODANÉ ZADÁVATEĽOM

- Emailová objednávka znaleckého posudku zo dňa 18.05.2023.
- Výpis z listu vlastníctva číslo 617 k. ú. Pribeta vyhotovené cez www.skgeodesy.sk.
- Žiadosť o poskytnutie súčinnosti v zmysle § 75 ZoKR – ODPOVEĎ, vyhotovené Obcou Pribeta dňa: 15.05.2023.

5.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

- Zobrazenie predmetných parciel vyhotovené cez www.mapka.gku.sk.
- Ortofotomapa so zobrazením predmetných parciel získané cez www.mapka.gku.sk.
- Mapa s vyznačením BPEJ vyhotovená cez www.pôdnemapy.sk.
- Fotodokumentácia zo dňa 16.06.2023.
- Záznam z obhliadky.

5.3. ZÁKLADNÉ POJMY – metodika (definície pojmov)

Definície posudzovaných veličín:

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** - 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- **Trhová cena** je cena vyjadrujúca spoločenskú hodnotu tovaru v peniazoch, ktorá vzniká na základe ponuky a dopytu na trhu.
- **Jednotková východisková hodnota pozemku (VHMJ)** sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov).
- **Všeobecná hodnota pozemok (VŠHpoz)** - Cena sa určí metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotlivých cien za m² určených podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohu diferenciáciu pozemku.

Definície použitých postupov:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- **Metóda porovnávania** (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- **Výnosová metóda** (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- **Metóda polohovej diferenciácie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

5.4. POUŽITÉ CENOVÉ A PRÁVNE PREDPISY

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR číslo 213/2017 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

5.5. ĎALŠIE PRÁVNE PREDPISY

- Zákon číslo 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 490/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon číslo 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 491/2004 Z. z. o odmenách náhradách výdavkov za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 461/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR číslo 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Metodika na vypracovanie znaleckého posudku.
- Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.
- Občiansky zákonník číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

5.5. ĎALŠIE PRÁVNE PREDPISY

- STREĎANSKÁ A., MUCHOVÁ Z., KONC Ľ., 2013.: Bonitácia a cena pôdy v pozemkových úpravách. Prvé vydanie. Nitra: SPU v Nitre, 2013.
- LINKEŠ V., PESTÚN V., DŽATKO M., 1996.: Príručka pre používanie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek. Príručka pre bonitáciu poľnohospodárskych pôd. Tretie upravené vydanie. Bratislava: VÚPÚ Bratislava, 1996.
- DŽATKO M., a kol.: Charakteristika bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek SSR. MPVŽ, Bratislava, 1976.
- Prevodný číselník BPEJ na pôvodné (5-miestne) BPEJ uvedené v prílohe číslo 8 vyhlášky Ministerstva financií SR číslo 465/1991 Zb. a sadzobníku odvodov prílohy k nariadeniu vlády číslo 152/1996 Z. z.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov predmetných parciel je použitý základný postup stanovenia všeobecnej hodnoty majetku a to v súlade s postupom, ktorý je uvedený vo vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v prílohe číslo 3, v časti **E.3 Metóda polohovej diferenciacie**.

E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druh pozemku chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.

b) Zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Všeobecnú hodnotu pozemku je možné stanoviť:

- 1) porovnávacou metódou** - porovnávaním s realizovanými prevodmi vlastníctva (ak sú k tomu dostupné podklady pre porovnanie - doklad o prevode a prechode nehnuteľností, kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnanie a pod., ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom
- 2) výnosovou metódou** - kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časového neobmedzeného obdobia
- 3) metódou polohovej diferenciacie.**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodov najoptimálnejšieho hodnotenia faktorov vplývajúcich na hodnotu nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy nie je možné, pretože neboli predložené doklady o možných výnosoch a nákladoch, prípadne nájomné zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov a zároveň v súčasnej dobe na použitie porovnávacej metódy chýba na porovnanie dostatočný počet už zrealizovaných prevodov poľnohospodárskych nehnuteľností.

Na základe uvedeného všeobecná hodnota pozemkov bude stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

c) Vlastnícké a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

VÝPIS Z LV číslo 617, k. ú. a obec Pribeta, okres Komárno

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

Okres	: 401	Komárno	Dátum vyhotovenia	: 18.5.2023
Obec	: 501328	Pribeta	Čas vyhotovenia	: 14:55:09
Katastrálne územie	: 849707	Pribeta	Údaje platné k	: 17.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 617****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1938	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 575 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1938							
Iné údaje: Bez zápisu							
1942	266	Záhrada	4		1	1	
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 nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3270	1119	Vinica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3348	1345	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3349	547	Vinica		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
575	1938	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai, Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-333/01 Zruš.exek.Z 1536/07/Ex 114/05/ Žiadosť o zrušenie poznamenania exekúcie Z - 1933/08, (EX 52/2006). Výmaz záložného práva (V-2779/01), Z-3174/09 Zrušenie exekúcie (EX 15472/06), Z-6575/2011 Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	
	Iné údaje	
	P-7/20 Z-6054/2020 Z-9123/2020 Z-9126/2020 Z-9149/2020 Z-7861/2021 Z-2507/22 Z-903/2023,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra E KN parc.č. 3270, 3348, 3349 pozemok registra C KN par.č. 1938, 1942 a na stavbu: rodinný dom so súp.č. 575 na pozemku registra C KN parc.č. 1938 na podiel 1/2 vlastníka Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1979, P-512/2022	-
2	Seszták Anita r. Baková, Stavbárov č. 6/14, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 08.07.1979	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-333/01 - pvz.- 151/01 Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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		

Iné údaje - nepriradené

Spol.dvor a cesta parc. 1931,1939 sú na LV č.1709 - pol. 378/87

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc.č. 1938, 1942 na stavbu súp.č.575 na parc.č.1938, na parc.reg."E"kn č.3270, 3348, 3349.
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1938, 1942, parc.reg.E KN s parc.č.3270, 3348, 3349, na stavbu súp.č.575 na parc.reg.C KN s parc.č.1938. (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová). - pvz.- 285/10

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**d) Pôdoznalecká charakteristika nehnuteľnosti**

Ohodnotenie, ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciácie **bude vykonané v závislosti od druhu pozemku v súbore KN-C**, hodnoty BPEJ, z hľadiska na produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, umiestnenie pozemku, ako aj zohľadnenie dopravnej prístupnosti k pozemku, svahovitosť pozemku, environmentálne funkcie pozemku, zvyšujúce a redukujúce faktory atď..

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva číslo 617 v k. ú. a obec Pribeta, okres Komárno, sú zapísané pozemky, parcely E-KN číslo:

3270 vinica o výmere 1119 m²
 3348 orná pôda o výmere 1345 m²
 3349 vinica o výmere 547 m²

Pozemok, parcela E-KN číslo 3270 podľa súboru geodetických informácií identifikovaný na záväzný druh pozemku - prevažne ako vinica v malej miere je identifikovaný na záväzný druh zastavaná plocha a nádvorie s kódom spôsobu využívania 22 - *Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti*.

V skutočnosti je využívaný, v časti ako vinica, v časti ako trávny porast a trávny porast s náletovými drevinami, vysokou trávou a krovím v malej miere zasahuje do panelovej cesty. Právna dokumentácia katastra nehnuteľností nie je v súlade so skutkovým stavom.

Pozemok, parcela E-KN číslo 3348 podľa súboru geodetických informácií je identifikovaný na záväzný druh pozemku - skoro v celosti ako vinica, málo ostatná plocha s kódom spôsobu využívania 37 - *Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.*

V skutočnosti je využívaný, prevažne ako trávny porast, trávny porast s náletovými drevinami, vysokou trávou a krovím v menšej miere ako vinica. Právna dokumentácia katastra nehnuteľností nie je v súlade so skutkovým stavom.

Pozemok, parcela E-KN číslo 3349 podľa súboru geodetických informácií je identifikovaný na záväzný druh vinica a takto je aj v skutočnosti využívaný. Právna dokumentácia katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom.

Stanovenie všeobecnej hodnoty bude **vykonané v súlade s druhom pozemku v súbore v C-KN stave.**

Hranice predmetných pozemkov, parciel v teréne nie sú stabilizované a nie sú stabilizované ani hranice ostatných pozemkov. Časť pozemkov spadá pod hon vinice, ktoré užíva, resp. má v nájme poľnohospodárske družstvo v Pribete a časť je ostatná plocha – vysoká tráva, krovie a náletové dreviny a malá časť je pod panelovou prístupovou cestou. Na základe tohto **predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty je výmera evidovaná v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností čiže grafická výmera parciel, pri ktorej sa priblížme k reálnej hodnote pozemkov:**

Číslo parcely	Výmera evidovaná v SPI-KN v m ²	Výmera evidovaná v SGI-KN v m ²
3270	1 119	1152
3348	1 345	1335
3349	547	535
Spolu v m²:	3 011	3022

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parcely E-KN číslo:

3270 vinica o výmere 1119 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 1068 m²**

3348 orná pôda o výmere 1345 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 1335 m²**

3349 vinica o výmere 547 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 535 m²**

zapísané na liste vlastníctva číslo 617 k. ú. a obec Pribeta a okres Komárno.

h) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky parcely E-KN číslo:

3270 vinica o výmere 1119 m², výmera identifikovaná na záväzný druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie: 84 m²

i) Osobitné požiadavky zadávateľa:

Znalecký posudok vypracovať len o vzťahu spoluvlastníckemu podielu ½ (slovom jedna polovica) Tomáš Szoboszlai, ktorý je úpadcom v konkurznom konaní vedenom pod sp zn. 9K/9/2021.

j) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocované pozemky, viaznu ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1, 2

Rozhodnutie o zriadení záložného práva **k nehnuteľnostiam číslo:**

9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na **"C" parc.č. 1938, 1942 na stavbu súp.č.575 na parc.č.1938, na parc.reg."E"kn č.3270, 3348, 3349.**

Vlastník poradové číslo 2

Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 **na parc.reg C KN s parc.č.1938, 1942, parc.reg.E KN s parc.č.3270, 3348, 3349, na stavbu súp.č.575 na parc.reg.C KN s parc.č.1938.** (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová). - pvz.- 285/10

Vlastník poradové číslo 1 – poznámka:

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín **na pozemok registra E KN parc.č. 3270, 3348, 3349** pozemok registra C KN par.č. 1938, 1942 a na stavbu: rodinný dom so súp.č. 575 na pozemku registra C KN parc.č. 1938 na podiel 1/2 vlastníka Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1979, P-512/2022

2. Výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskeho pozemku

Ohodnotenie pozemku a výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je akceptované v súlade so základným postupom stanovenia všeobecnej hodnoty majetku a to v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov v Prílohe číslo 3, v časti **E3 Metóda polohovej diferenciácie**,

E3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druh pozemku chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád

Vlastný výpočet odvodzujem podľa nasledovného základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

Kde:

M – výmera pozemku v m²,

V $\check{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku:

$$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2]$$

Kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie.

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku:

VH_{MJ} pre druh pozemku: **chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád** – jednotková východisková hodnota pozemku sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu orná pôda podľa osobitného zákona závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v znení neskorších predpisov).

V prípade, že v osobitnom zákone je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, poskytnutou príslušným Okresným úradom – katastrálnym odborom.

Stanovenie koeficienta polohovej diferenciácie:

$$K_{PD} = k_S \cdot k_P \cdot k_T \cdot k_N \cdot k_E \cdot k_Z \cdot k_R$$

Kde:

Rozpätie hodnoty koeficienta:

k_S	–	koeficient vyjadrujúci produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy	0,80 - 2,50
k_P	–	koeficient vyjadrujúci polohu poľnohospodárskej pôdy	0,60 - 1,40
k_T	–	koeficient vyjadrujúci technické úpravy na poľnohospodárskej pôdy	0,80 - 2,10
k_N	–	koeficient vyjadrujúci trh s poľnohospodárskou pôdou	0,80 - 2,10
k_E	–	koeficient vyjadrujúci enviromentálne funkcie	0,80 - 1,50
k_Z	–	koeficient zvyšujúcich faktorov	1,00 - 2,30
k_R	–	koeficient redukujúcich faktorov	0,40 - 1,00

Koeficient polohovej diferenciácie zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy poľnohospodárskej pôdy, trh s poľnohospodárskou pôdou, enviromentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy, dopravnú prístupnosť k pozemkom a svahovitost' pozemkov, zvyšujúce a redukujúce faktory atď..

2.1. Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky parcely E-KN číslo:

3270 vinica o výmere 1119 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 1068 m²**

3348 orná pôda o výmere 1345 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 1328 m²**

3349 vinica o výmere 547 m², **výmera pre stanovenie všeobecnej hodnoty: 535 m²**

zapísané na liste vlastníctva číslo 617 k. ú. a obec Pribeta a okres Komárno, sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Pribeta po ľavej strane hlavnej cesty v smere Pribeta – Dulovce. Konkrétne v údolí Menyecske - völgy, t.j. územie ktoré bolo kedysi bohaté na rastliny obľubujúce piesočnatú pôdu. Poľnohospodárske družstvo v 70 - tých rokoch, pri vchode do údolia vytvorilo vodnú nádrž za účelom polievania.

Predmetné pozemky **v zmysle územnoplánovacej informácie nie sú plánované pre investičné zámery** nachádzajú sa v lokalite les a vinohrad.

- Parcela E-KN 3270 a to časť o výmere 513 m²,
parcela E-KN 3348 a to časť o výmere 678 m² a
parcela E-KN 3349 o výmere 535 m², sú zaradené do 7 miestneho kódu BPEJ:

0145002

klimatickom regióne: teplý, veľmi suchý, nížinný

suma priemerných teplôt nad 10°C: 3000 - 2800 °C,

počet dní s teplotou nad 5°C: 237,

klimatický ukazovateľ zavlažovania (k VI.-VIII. mesiac): 200 - 150 mm,

priemerná teplota vzduchu v januári (°C): -1 -3°C,

priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV.- IX. mesiac): 15 - 17°C.

Charakteristika hlavnej pôdnej jednotky: HMa, HMal – hnedozeme kultizemné až hnedozeme luvizemné zo sprašových hĺn, stredne ťažké až ľahké.

Svahovitosť: úplná roviny bez prejavu vodnej erózie mierny svah 0-1°.

Expozícia: rovina

Skeletovitosť: pôda bez skeletu (obsah skeletu do 10 %).

Hĺbka pôdy: hlboké pôdy 60 cm a viac.

Zrnitostné zloženie: stredne ťažké pôdy 30 – 45 % – hlinitá.

Bodová hodnota produkčného potenciálu: 78

Kategória produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd: 3 – Produkčné

Typologicko-produkčná kategória poľnohospodárskych pôd: kategória O3 – veľmi produkčné orné pôdy

- Parcela E-KN 3270 a to časť o výmere 440 m² a
parcela E-KN 3348 a to časť o výmere 518 m², sú zaradené do 7 miestneho kódu BPEJ:

0038202

klimatickom regióne: veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný

suma priemerných teplôt nad 10°C: >3000 (3260-3000),

počet dní s teplotou nad 5°C: 242,

klimatický ukazovateľ zavlažovania (k VI.-VIII. mesiac): 200 mm,

priemerná teplota vzduchu v januári (°C): -1 -2°C,

priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV.- IX. mesiac): 16 - 17°C.

Charakteristika hlavnej pôdnej jednotky: RMa, ČMac – regozeme kultizemné a černozeme kultizemné, erodované na spraštiach. Ornica regozeme je vytvorená orbou spraše po eróznom zmytí pôdneho profilu, v komplexe prevládajú regozeme (>50%), stredne ťažké.

Svahovitosť: mierny svah 3-7°.

Expozícia: južná, východná a západná

Skeletovitosť: pôda bez skeletu (obsah skeletu do 10 %).

Hĺbka pôdy: hlboké pôdy 60 cm a viac.

Zrnitostné zloženie: stredne ťažké pôdy 30 – 45 % – hlinitá.

Bodová hodnota produkčného potenciálu: 62

Kategória produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd: 4 – Stredne produkčné

Typologicko-produkčná kategória poľnohospodárskych pôd: kategória O5 –stredne produkčné orné pôdy

- Parcela E-KN 3270 a to časť o výmere 115 m² a
parcela E-KN 3348 a to časť o výmere 139 m², sú zaradené do 7 miestneho kódu BPEJ:

klimatickom regióne: veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný

suma priemerných teplôt nad 10°C: >3000 (3260-3000),

počet dní s teplotou nad 5°C: 242,

klimatický ukazovateľ zavlažovania (k VI.-VIII. mesiac): 200 mm,

priemerná teplota vzduchu v januári (°C): -1 -2°C,

priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV.- IX. mesiac): 16 - 17°C.

Charakteristika hlavnej pôdnej jednotky: RMa, ČMac – regozeme kultizemné a černozeme kultizemné, erodované na spraštiach. Ornica regozeme je vytvorená orbou spraše po eróznom zmytí pôdneho profilu, v komplexe prevládajú regozeme (>50%), stredne ťažké.

Svahovitosť: mierny svah 3-7°.

Expozícia: južná, východná a západná

Skeletovitosť: pôda bez skeletu (obsah skeletu do 10 %).

Hĺbka pôdy: hlboké pôdy 60 cm a viac.

Zrnitostné zloženie: stredne ťažké pôdy 30 – 45 % – hlinitá.

Bodová hodnota produkčného potenciálu: 62

Kategória produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd: 4 – Stredne produkčné

Typologicko-produkčná kategória poľnohospodárskych pôd: kategória O5 –stredne produkčné orné pôdy

2.2. Analýza využitia nehnuteľností:

POPIS E-KN parciel 3270, 3348 a 3349

o 7-miestny kód BPEJ – 0145002, 0038202 a 0045402

o Kvalita podľa BPEJ 3. a 4. skupina

o Pozemky mimo ZÚO

o Pozemky vzdialený od ZÚO k. ú. Pribeta a Dulovce

o Pozemky umiestnený na J od ZÚO Pribeta na SZ od ZÚO Dulovce.

o Pozemky sa nachádza na rovine.

o Pozemky s panelovou prístupovou cestou.

Katastrálne územie: Pribeta

LV č.	Číslo parcely	Reg. KN	Výmera podľa SPI KN v m2	Výmera podľa SGI KN v m2	Druh pozemku identifikovanej C-KN parcely	Porad. čís. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Výmera z podielu PP* podľa SGI KN v m2
617	3270	E	1119	1152	Vinica	1	1/2	534,0
					Zast.pl. a nádvorie	1	1/2	42,0
	3348	E	1345	1335	Vinica	1	1/2	664,0
					Ostatná plocha	1	1/2	3,5
	3349	E	547	535	Vinica	1	1/2	267,5
			3011	3022				1 511

Poľnohospodárska / iná pôda	Číslo parcely	Výmera podľa SGI KN v m2	Druh pozemku identifikovanej C-KN parcely	Výmera podľa SGI KN v m2	Porad. čís. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Výmera z podielu PP* podľa SGI KN v m2
Poľnohospodárska pôda	3270	1152	Vinica	1068	1	1/2	534,0
	3348	1335	Vinica	1328	1	1/2	664,0
			Ostatná plocha	7	1	1/2	3,5
	3349	535	Vinica	535	1	1/2	267,5
				2938			1 469,0
Iná ako poľnohospodárska pôda	3270	1152	Zast.pl. a nádvorie	84	1	1/2	42,0
				84			42,0
Celkový súčet				3022			1 511,0

2.3. Pozemky polohovou diferenciáciou:

Cena VH_{MJ} m2 sa stanoví podľa osobitného zákona v závislosti od katastrálneho územia a okresu (zákon číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov účinný od. 01.01.2019) :

Okres Komárno Kód k.ú Názov k. ú. Hodnota v €/m2 orná pôda Hodnota v €/m2 trvalý trávny porast
401 849707 Pribeta 0,7355 0,0829

2.3.1. Vinica parcely E-KN číslo: 3270, 3348 a 3349 k. ú. PribetaBPEJ - 0145002

Názov koeficientu	Popis situácie	Hodnota koeficientu
k_S Produkčná schopnosť pozemku	7. položka: Produkčné (3. skupina kvality pôdy podľa kódu BPEJ)	2,255
k_P Poloha a umiestnenie pozemku vzhľadom k obci	5. položka: Rovinatý terén bez prejavov plošnej vodnej erózie.	1,3
k_N Predajnosť v danej lokalite	2. položka: požiadavky sú v rovnováhe s ponukou.	2
k_E Enviromentálne funkcie	2. položka: Využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností.	1
k_Z Zvyšujúce faktory	Zvyšujúce faktory: nie je zastavaný stavebný pozemok, je prístupný - prístupovou cestou.	1
k_R Redukujúce faktory	Redukujúce faktory: Veľkosť a tvar pozemku. Podielové spoluvlastníctvo.	0,90
	$k_{PD} = k_S * k_P * k_N * k_E * k_Z * k_R$ k_{PD} (Koeficient polohovej diferenciácie)	5,2767

2.3.2. Vinica parcely E-KN číslo: 3270 a 3348 k. ú. PribetaBPEJ - 0038202

Názov koeficientu	Popis situácie	Hodnota koeficientu
k_S Produkčná schopnosť pozemku	6. položka: Stredne produkčné (4. skupina kvality pôdy podľa kódu BPEJ)	2,155
k_P Poloha a umiestnenie pozemku vzhľadom k obci	5. položka: Rovinatý terén bez prejavov plošnej vodnej erózie.	1,3
k_N Predajnosť v danej lokalite	2. položka: požiadavky sú v rovnováhe s ponukou.	2
k_E Enviromentálne funkcie	2. položka: Využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností.	1
k_Z Zvyšujúce faktory	Zvyšujúce faktory: nie je zastavaný stavebný pozemok, je prístupný - prístupovou cestou.	1
k_R Redukujúce faktory	Redukujúce faktory: Veľkosť a tvar pozemku. Podielové spoluvlastníctvo.	0,90
	$k_{PD} = k_S * k_P * k_N * k_E * k_Z * k_R$ k_{PD} (Koeficient polohovej diferenciácie)	5,0427

2.3.3. Vinica a ostatná plocha, parcely E-KN číslo: 3270 a 3348 k. ú. Pribeta

BPEJ - 0045402

Názov koeficientu	Popis situácie	Hodnota koeficientu
k_S Produkčná schopnosť pozemku	7. položka: Produkčné (3. skupina kvality pôdy podľa kódu BPEJ)	2,255
k_P Poloha a umiestnenie pozemku vzhľadom k obci	5. položka: Rovinatý terén bez prejavov plošnej vodnej erózie.	1,3
k_N Predajnosť v danej lokalite	2. položka: požiadavky sú v rovnováhe s ponukou.	2
k_E Enviromentálne funkcie	2. položka: Využívanie poľnohospodárskej pôdy bez degradácie vlastností.	1
k_Z Zvyšujúce faktory	Zvyšujúce faktory: nie je zastavaný stavebný pozemok, je prístupný - prístupovou cestou.	1
k_R Redukujúce faktory	Redukujúce faktory: Veľkosť a tvar pozemku. Podielové spoluvlastníctvo.	0,90
	$k_{PD} = k_S * k_P * k_N * k_E * k_Z * k_R$ k_{PD} (Koeficient polohovej diferenciácie)	5,2767

VŠEOBECNÁ HODNOTA

LV č.	Číslo E-KN parcely	Výmera podľa SGI KN v m2	Druh pozemku identifikovanej C-KN parcely	Výmera určená pre VŠH POZ poľnohos. časti	BPEJ	Spoluvlast. podiel	Výmera z podielu PP* v m2	kPD pre BPEJ:	VHMJ €/m2**	VŠHMJ €/m2***	Všeobecná hodnota pozemku (€)
617	3270	1152	Vinica	1068	0145002	1/2	256,50	5,277	0,7355	3,8810	995,48
					0038202	1/2	220,00	5,043	0,7355	3,7089	815,96
					0045402	1/2	57,50	5,277	0,7355	3,8810	223,16
	3348	1335	Vinica	1328	0145002	1/2	339,00	5,277	0,7355	3,8810	1 315,66
					0038202	1/2	259,00	5,043	0,7355	3,7089	960,61
					0045402	1/2	66,00	5,277	0,7355	3,8810	256,15
		Ostatná plocha	7	0045402	1/2	3,50	5,277	0,0829	0,4374	1,53	
	3349	535	Vinica	535	0145002	1/2	267,50	5,277	0,7355	3,8810	1 038,17
			3022		2938			1469,00			

* Poľnohospodárska pôda

** Jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²*** Jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

III. ZÁVER

ÚLOHA ZNALCA

- Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ (slovom jedna polovica) pozemkov, parciel registra "E" katastra nehnuteľností (ďalej len E-KN) číslo: 3270 vinica o výmere 1119 m²
3348 orná pôda o výmere 1345 m²
3349 vinica o výmere 547 m²
zapísané na liste vlastníctva číslo 617 k. ú. a obec Pribeta a okres Komárno.

Odpoveď

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ (slovom jedna polovica) pozemkov, parciel E-KN číslo: 3270, 3348 a 3349 k. ú. Pribeta metódou polohovej diferenciácie spolu: **5 563,52€**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku bola použitá *metóda polohovej diferenciácie*.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pozemky:

Všeobecná hodnota v €:

LV č.	Číslo E-KN parcely	Výmera podľa SPI KN v m2	Výmera podľa SGI KN v m2	Druh pozemku identifikovanej C-KN parcely	Výmera určená pre VŠH POZ poľnohos. časti	Spoluvlastnícky podiel	Výmera z podielu PP* v m2	VŠHMJ €/m2***	Všeobecná hodnota pozemku (€)	
617	3270	1119	1152	Vinica	1068	1/2	313,00	3,8810	1 214,76	
				1/2	221,00	3,7089	819,67			
				Zast.pl. a nádvorie	84	1/2	42,00	-		
										2 034,43
	3348	1345	1328	Vinica	1328	1/2	155,00	3,8810	601,56	
				1/2	509,00	3,7089	1 887,83			
		3349	547	542	Vinica	535	1/2	267,50	3,8810	1 038,17
	Ostatná plocha				7	1/2	3,50	0,4374	1,53	
									1 039,70	
			3011	3022		3022		1511,00		5 563,52

*v zmysle Prílohy č. 5 vyhlášky 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 – Súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100 000 eur na celých sto eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota zaokrúhlená: 5 600,00 €

Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícšesťsto eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne riziká spojené s užívaním predmetných nehnuteľností, ako sú uvádzané v posudku.

V Dolnom Kubíne dňa: 10.07.2023

Vypracovala: Ing. Beáta Sojčáková

IV. PRÍLOHY

1. Príloha –Objednávka znaleckého posudku č. 03/2023 – zo dňa 18.05.2023 - email.
2. Príloha – Žiadosť o poskytnutie súčinnosti v zmysle § 75 ZoKR – ODPOVEĎ vyhotovená obcou Pribeta, dňa 15.05.2023.
3. Príloha – Výpis z listu vlastníctva číslo 617 k. ú. a obec Pribeta, okres Komárno vyhotovené cez www.skgedesy.sk .
4. Príloha – Grafické zobrazenie parciel E-KN číslo 3270, 3348 a 3349 k. ú. a obec Pribeta, okres Komárno vyhotovené cez www.mapka.gku.sk .
5. Príloha – Súťaž grafického zobrazenia s ortofotomapou pre parcely E-KN číslo 3270, 3348 a 3349 k. ú. a obec Pribeta, okres Komárno vyhotovené cez www.mapka.gku.sk .
6. Príloha – Pôdna mapa s vyznačením BPEJ vyhotovené cez www.podnemapy.sk .
7. Príloha – Fotodokumentácia.
8. Príloha – Záznam z obhliadky.



9K/9/2021 - objednávka znaleckého posudku

1 správa

Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o. <

18. mája 2023 o 14:57

Komu: <

Dobrý deň,

v zmysle nášho dnešného telefonického rozhovoru si u Vás touto cestou objednávame vypracovanie znaleckého posudku na parcely registra „E“ s parc. č. 3270, 3348 a 3349 v k. ú. Pribeta. V prílohe zasielam LV č. 617 a ÚPI z obce Pribeta zo dňa 15.05.2023.

Znalecký posudok žiadame vypracovať len vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu 1/2 Tomáš Szoboszlai, ktorý je úpadcom v konkurznom konaní vedenom pod sp. zn. 9K/9/2021 a ktorého som správcom (<https://obchodnyvestnik.justice.gov.sk/ObchodnyVestnik/Formular/FormularDetail.aspx?IdFormular=2944763>)

S pozdravom

JUDr. Martin Kováčik, PhD., správca

[Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín](#)

Počet príloh: 2

 **UPI.pdf**
97K

 **list_vlastnictva 617.pdf**
84K

< 1 / 1

**OBEC PRIBETA**

Obecný úrad, Hlavná ulica č.113, 946 55 Pribeta

IČO: 00306649, DIČ: 2021029351

Tel: 035/7693101, e-mail: obec@pribeta.sk

JUDr. Martin Kováčik, správca
Radlinského 1729, Dolný Kubín

Sošl: 11.05.2023
Dátum otvorenia obálky:
Počet rovnopisov: Počet príloh: 3
Číslo: 304/2023 Podpis: [signature]

JUDr. Martin Kováčik, PhD.
Radlinského 1729
026 01 Dolný KubínVáš list číslo / zo dňa
9K/9/2021 S672 / 10.05.2023Naše číslo / Vybavuje
304/2023 / Bc.Z.HókováPribeta
15.05.2023**VEC: Žiadosť o poskytnutie súčinnosti v zmysle § 75 ZoKR – ODPOVEĎ**

Obec Pribeta, Hlavná ulica č. 113, 946 55 Pribeta zastúpená Norbertom Zsitvom, starostom obec na základe Vašej žiadosti o poskytnutie súčinnosti Vám dáva nasledovné informácie na majetok dlžníka: Tomáš Szoboszlai, nar. 01.02.1979, Svätejána ul. 3127/12, 945 01 Komárno

Hore menovaný dlžník je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 617 pozemok KN-E, parc.č 3320, 3348, 3349, v k.ú. Pribeta.

V zmysle platného Územného plánu obec Pribeta, schváleného Obecným zastupiteľstvom v Pribete č. uzn. 389/2016 zo dňa 29.10.2016, kde sa hore uvedené pozemky nachádzajú, je lokalitou vinohrady a les.

Na hore uvedených nehnuteľnostiach nie sú plánované žiadne investičné zámery.

[signature]
Norbert Zsitva
starosta obec

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

Okres	: 401	Komárno	Dátum vyhotovenia	: 18.5.2023
Obec	: 501328	Pribeta	Čas vyhotovenia	: 14:55:09
Katastrálne územie	: 849707	Pribeta	Údaje platné k	: 17.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 617

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1938	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 575 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1938							
Iné údaje: Bez zápisu							
1942	266	Záhrada	4		1	1	
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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
----------------	-------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------	---------------------

1 z 4

3270	1119	Vinica	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3348	1345	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
3349	547	Vinica	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
575	1938	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai, SR, Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-333/01 Zruš.exek.Z 1536/07/Ex 114/05/ Žiadosť o zrušenie poznamenania exekúcie Z - 1933/08, (EX 52/2006). Výmaz záložného práva (V-2779/01), Z-3174/09 Zrušenie exekúcie (EX 15472/06), Z-6575/2011 Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	
	Iné údaje	

	P-7/20 Z-6054/2020 Z-9123/2020 Z-9126/2020 Z-9149/2020 Z-7861/2021 Z-2507/22 Z-903/2023,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu v Žiline zo dňa 12.07.2021, č.k. 9K/9/2021-20, ustanovený správca JUDr. Martin Kováčik so sídlom kancelárie Radlinského 1729, 026 01 Dolný Kubín na pozemok registra E KN parc.č. 3270, 3348, 3349 pozemok registra C KN par.č. 1938, 1942 a na stavbu: rodinný dom so súp.č. 575 na pozemku registra C KN parc.č. 1938 na podiel 1/2 vlastníka Szoboszlai Tomáš r. Szoboszlai nar. 01.02.1979, P-512/2022	
2	Seszták Anita r. Baková, Stavbárov č. 6/14, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 08.07.1979	
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-333/01 - pvz.- 151/01 Zápis do KN, Z-2186/2022, Rozsudok 6C 46/2008-20, Oznámenie ZN: 9K/9/2021 S672 zo dňa 25.03.2022.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

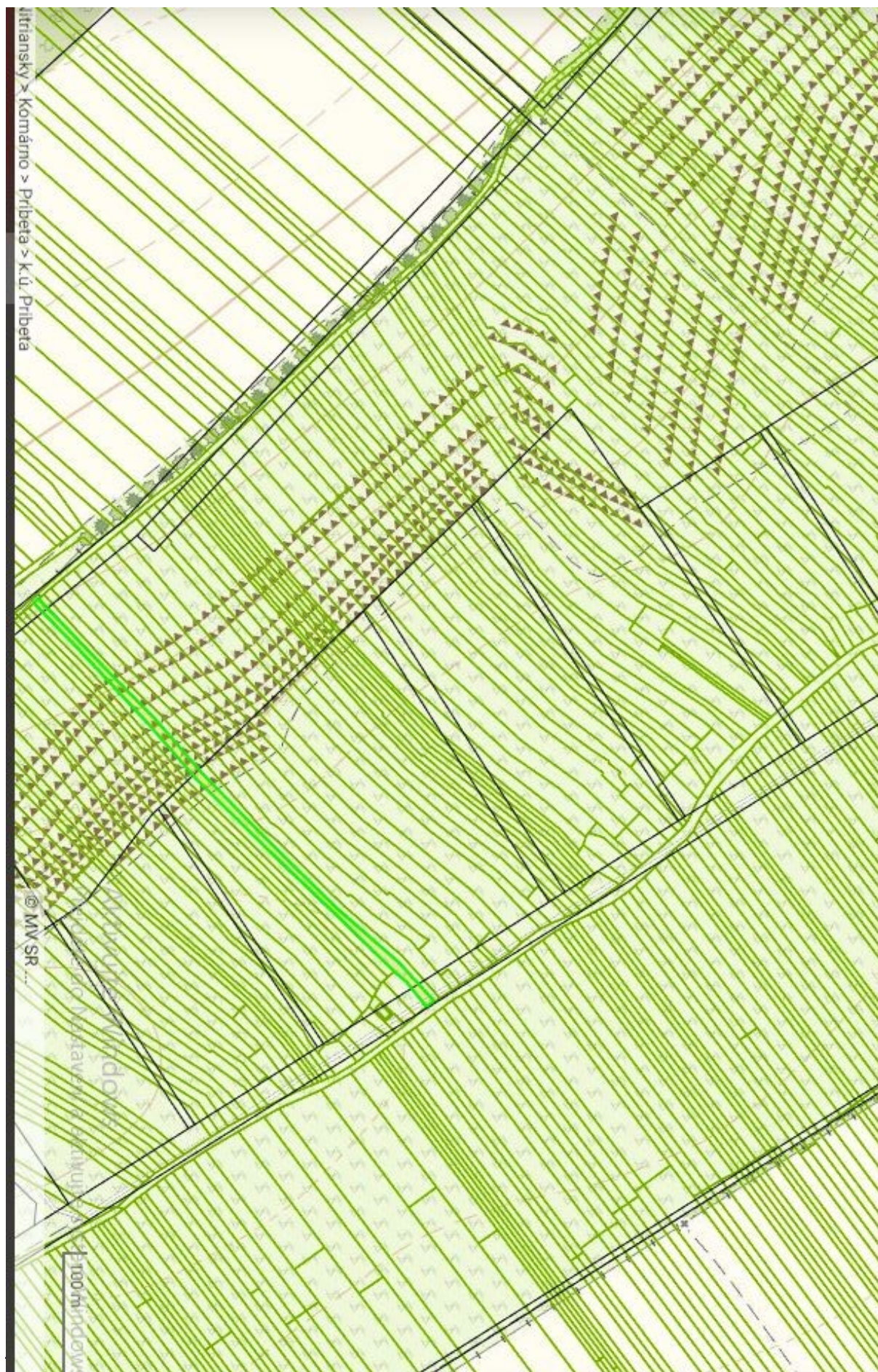
Spol.dvor a cesta parc. 1931,1939 sú na LV č.1709 - pol. 378/87

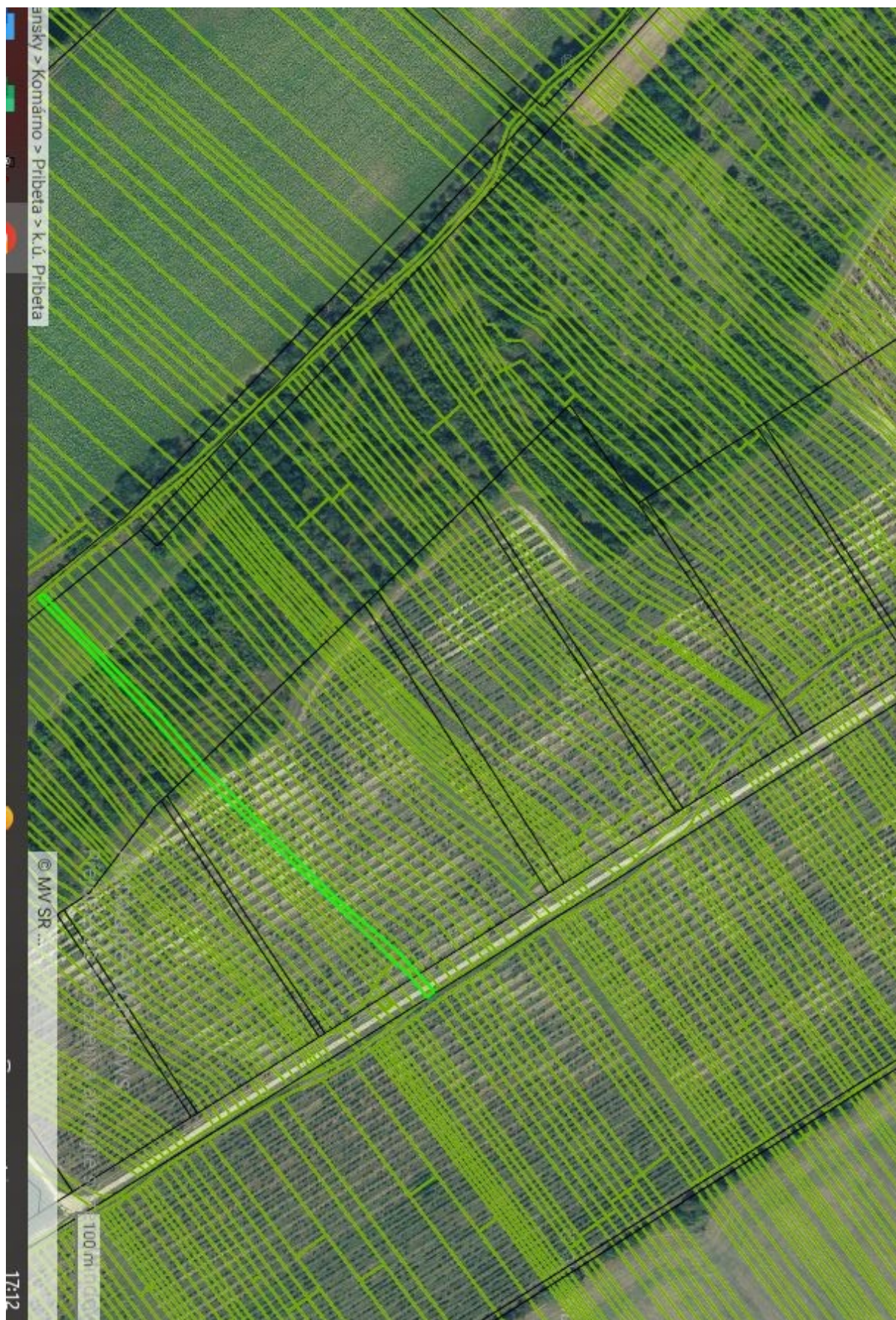
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1, 2	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 9400504/5/2916793/2013/Zem zo dňa 19.6.2013, Z-4759/2013 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc.č. 1938, 1942 na stavbu súp.č.575 na parc.č.1938, na parc.reg."E"kn č.3270, 3348, 3349.
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz EX 383/10 zo dňa 28.9.2010, P1-2923/10 zriadením exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pob.Komárno, Petöfiho 7, Komárno IČO:30807484 na parc.reg C KN s parc.č.1938, 1942, parc.reg.E KN s parc.č.3270, 3348, 3349, na stavbu súp.č.575 na parc.reg.C KN s parc.č.1938. (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová). - pvz.- 285/10

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony







FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1 - Severovýchodný pohľad na pozemok parcely E-KN číslo 3349 a za ňou nasleduje 3348.



Obr. č. 2 - Severovýchodný pohľad na pozemok parcely E-KN číslo 3270.



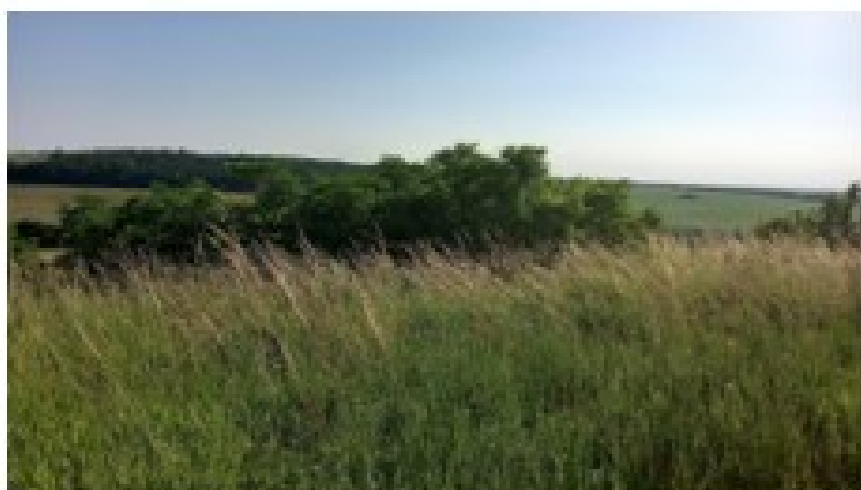
Obr. č. 3 - Južný pohľad na pozemky a to rozhranie časti vinič vpravo a časti trvalý trávny porast vľavo.



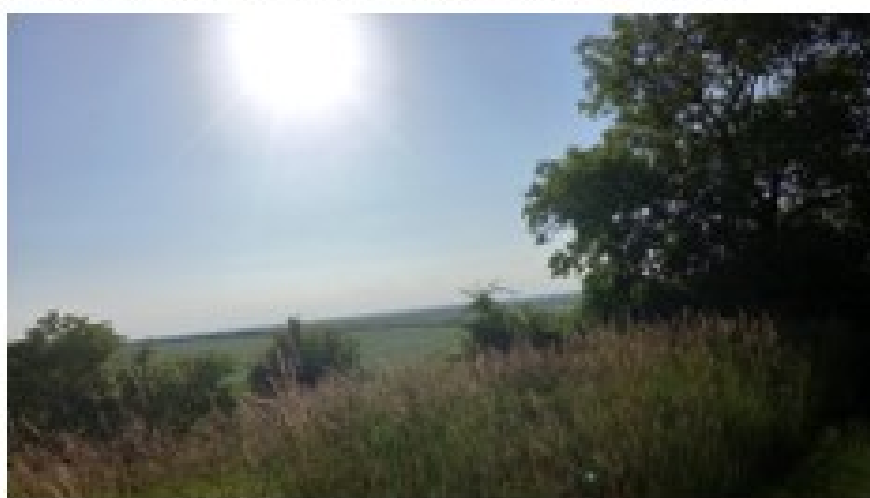
Obr. č. 4 - Juhovýchodný pohľad na pozemky a to na časť trvalý trávny porast.



Obr. 2. 5 - Juhosúpadný pohľad na pozemky a to rozhranie trvalý trávny porast vľavo a vpravo.



Obr. 2. 6 - Východný pohľad na pozemky a to na časť trvalý trávny porast.



Obr. 2. 7 - Východný pohľad na pozemky a to na časť trvalý trávny porast.



Obr. č. 7 - Západný pohľad na pozemky a to na časť vinice.



Obr. č. 7 - Južný pohľad na pozemky a to na časť vinice t. j. na rozhraní viníc a trávnych porastov.

Z Á Z N A M

Napísaný dňa: 16.06.2023 z obhliadky pozemkov, analýzy ich polohy a súčasného využitia parciel E-KN číslo 3270, 3348 a 3349 k. ú. Pribeta, za účelom vypracovania znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov.

Použité podklady:

- Ortofotomapa.
- Kópia katastrálnej mapy.
- Výpis z LV č. 617 v katastrálne územie a obec Pribeta, okres Komárno.

Vyhotovené podklady v deň obhliadky:

Záznam a fotodokumentácia.

Dňa 16.06.2023 som vykonala miestne šetrenie pozemkov a to parciel E-KN číslo 3270, 3348 a 3349 k. ú. Pribeta. Na základe obhliadky a podkladov poskytnutých žiadateľom som zistila, že predmetné pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území a obci Pribeta v okrese Komárno po ľavej strane hlavnej cesty v smere Pribeta – Dulovce. Konkrétne v údolí Menyecske - völgy, *t.j. územie ktoré bolo kedysi bohaté na rastliny oblubujúce piesočnatú pôdu. Poľnohospodárske družstvo v 70 - tych rokoch, pri vchode do údolia vytvorilo vodnú nádrž za účelom polievania.*

Na pozemok sa dostávame po hlavnej ceste z Pribety do Duloviec po ľavej strane popri kaplnke Panny Márie a za kaplnkou prechádzame na prvú vedľajšiu cestu vľavo. Po vedľajšej ceste prechádzame panelovou cestou, kde po ľavej strane máme Pieskovú baňu a po pravej máme vodnú nádrž vytvorenú z účelom polievania. Na konci panelovej cesty zabočíme doprava a na konci opäť po panelovej ceste doprava, kde asi po 100 metroch sa nám naskytne východný pohľad na pozemky, parcely E-KN číslo 3349 a 3348 na ktorých je prevažne vinič smerom viac na západ sa na pozemku nachádza hustý porast a ostatná plocha svah, roklina, medza s krovím ktorá neposkytuje trvalý úžitok.

Pokračujúc na juh panelovou cestou po asi 250 m sa dostávame k pozemku, parcele E-KN číslo 3270, ktorej plocha začína panelovou cestou smerom na západ od panelovej cesty je vinič smerom viac na západ je po asi 150 m hustý porast a ostatná plocha svah, roklina, medza s krovím ktorá neposkytuje trvalý úžitok.

Pozemok je na rovine – časť vinič a časť panelová cesta

Pozemky (obrábanie) poľnohospodársky – vinič, hustý porast a ostatná plocha svah, roklina, medza s krovím ktorá neposkytuje trvalý úžitok

Prístupnosť – v blízkosti a v priamom styku s panelovou cestou.

Sklon parciel – rovina - vinič a svah - hustý porast a ostatná plocha svah, roklina, medza s krovím ktorá neposkytuje trvalý úžitok

Vzdialenosť od IBV – asi 1,5 km od rodinných domov k. ú. Pribeta a asi 2 km od rodinných domov k. ú. Dulovce.

Zapísala: Ing. Beáta Sojčáková

znalkyňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Poľnohospodárstvo a odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, evidenčné číslo znalca 915163.

Znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku pod poradovým číslom 5/2023.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 5/2023.

V zmysle ustanovenia § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok:

„Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku“.