

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 01.10.2024, značka 056/2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 23/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 23, 8. NP, vchod 18 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1025 na pozemkoch parcelné číslo 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vedeného na LV č. 4558.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 30.10.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 23, 8. NP, vchod 18 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1025 na pozemkoch parcelné číslo 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vedeného na LV č. 4558.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
23.10.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
23.10.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.10.2024, sp. zn 056/2024 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky - príloha č. 3,
- Znalecký posudok číslo 56/2020, vypracoval znalec Ing. Peter Új dňa 04.10.2024 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 23.10.2024,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 4558 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.10.2024, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - príloha č. 4,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.10.2024, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - príloha č. 5,
- Zmluva o prevode bytu v bytovom dome s overenými podpismi zo dňa 07.08.2015 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020 - príloha č. 6,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Mestský úrad Šaľa dňa 07.04.2008 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020 - príloha č. 7,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020 - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- 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,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

7. Definície dôležitých pojmov:

- 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný byt nebol sprístupnený, na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, byt nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 4558 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.10.2024, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a obmedzenou fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 23.10.2024. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020 boli prevzaté potrebné podklady a údaje. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020 boli prevzaté zmluva o prevode bytu v bytovom dome s overenými podpismi zo dňa 07.08.2015, potvrdenie o začatí užívania stavby a grafická schéma pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery podlahových plôch bytu boli prevzaté z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 56/2020.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Stavby:

- byt č. 23, 8 NP, vchod 18

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 23, 8.NP, vchod 18

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Popis domu:

Bytový dom súpisné číslo 1025 sa nachádza v okresnom meste Šaľa na Okružnej ulici orientačné číslo 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28. Postavený je na pozemkoch parcelné číslo 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676 v okresnom meste Šaľa. Do užívania bol daný v roku 1967, má osem vchodov, jedno čiastočne zapustené technické podzemné podlažie so spoločnou kočíkárňou vo vchode. Nadzemných podlaží je osem, na prvom nadzemnom podlaží sú dva byty, ostatných siedmich podlažiach sú po tri byty, spolu je vo vchode 23 bytov, v bytovom dome je celkom 184 bytov.

Nosná konštrukcia objektu je panelová montovaná, stenové panelové zostavy sú železobetónové, hrúbky 150 mm, stropné panely sústavy sú železobetónové s inštalačnými otvormi pre vertikálne rozvody UK, ZTI a vetrania, strešnú konštrukciu tvorí plochá strecha, pozostávajúca zo stropných železobetónových panelov

s tepelnou izoláciou a krytinou z natavenej hydroizolácie. Obvodový plášť je z pórobetónových panelov hr.300 mm. Bytový dom má schodisko železobetónové montované dvojramenné so zrkadlom, so šírkou ramien 1200 mm s povrchovou úpravou z liateho terazza. Vnútna povrchová úprava stien a stropov spoločných priestorov domu je z vápennej hladkej omietky opatrenej náterom. Nášľapné vrstvy podláh spoločných priestorov sú z dlažby. Okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere spoločných priestorov hlinkové. Vstup do bytového domu je prekrytý prístreškom z ocelevej konštrukcie a krytinou z lexanu. Na bytovom dome bola vykonaná rekonštrukcia v rozsahu zateplenia kontaktným zatepľovacím systémom, výmeny dverí a okien v spoločných priestoroch a opravy strechy. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete z centrálnym zdrojom zásobovania tepla a teplej vody pre byty. Vstup do domu je z prízemného podlažia cez predsadené betónové schody. Prístup k bytovému domu je po spevnených verejných komunikáciách.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 23, nachádzajúci sa na 8.NP (podľa LV 7.p.), vo vchode č.18 v strednej sekcii na najvyššom podlaží. Pozostáva z dvoch izieb a z príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a komora na medziposchodí. Byt bol kompletne rekonštruovaný. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Omietky vnútorné hladké. Bytové jadro rekonštruované. Dvere vnútorné drevené a 1 x skladacie. Povrchy podláh v izbách, v predsieni a v kuchyni sú laminátové parkety, v kúpeľni a vo WC je keramická dlažba. Vykurovanie ústredné, oceleové doskové radiátory s termoregulačnou hlavou a meraním. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Rozvody vody studenej a teplej vody s meraním, rozvod kanalizácie. Ohrev teplej vody z centrálnej kotolne. V byte sa nachádza 2 x vstavaná skriňa a 1 x klimatizácia.

V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, drez nerezový, batéria páková, plynová varná doska, elektrická pečiaca rúra, digestor, umývačka riadu.

V kúpeľni je vaňa, keramické umývadlo, pákové batérie 1 x so sprchou, keramický obklad stien, podlaha keramická. Samostatne WC kombi, keramický obklad stien, podlaha keramická dlažba.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločnými zariadeniami domu sú kočíkareň, výťahy a ich technologické zariadenia, bleskozvody, okna, dvere, odkvapové žľaby, odkvapové zvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	0,00
$3,41 \cdot 1,68 + 1,80 \cdot 0,48 + 0,65 \cdot 0,65/2 + 1,81 \cdot 1,03 + 0,60 \cdot 1,10 - 0,3 \cdot 0,3/2$	7,56
Izba	0,00
$3,45 \cdot 4,12$	14,21
Izba	0,00
$5,93 \cdot 3,44$	20,40
Miestnosť	0,00
$3,41 \cdot 2,1$	7,16
Kúpeľňa	0,00
$1,72 \cdot 1,68 + 0,3 \cdot 0,3/2 + 0,65 \cdot 0,65/2$	3,15
WC	0,00
$0,88 \cdot 1,12$	0,99
Kuchyňa	0,00
$2,05 \cdot 3,41 + 0,7 \cdot 0,4 + 0,91 \cdot 0,4$	7,63
Výmera bytu bez pivnice	61,10

Komora na medziposchodí	0,00
1,15*1,26	1,45
Vypočítaná podlahová plocha	62,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,01$

Počet izieb:

2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,46
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,42
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,04
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	3,63
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,78
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,81
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,07
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,02
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,61
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,61
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,61
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,61
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,61
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	4,20
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,21
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,42
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,04
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,42
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,61

32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	2,91
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,84
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	6,05
	Spolu	100,00		123,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 123,90 / 100 = 1,239$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,132 * 1,2390 * 1,01$$

$$VH = 1\,741,87 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 23, 8.NP, vchod 18	1967	57	43	100	57,00	43,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,741,87 \text{ €/m}^2 * 62,55 \text{ m}^2$	108 953,97
Technická hodnota	$43,00\% \text{ z } 108\,953,97 \text{ €}$	46 850,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Šaľa v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šaľa je vzdialené komunikáciami cca 28,5 km juhozápadne od centra krajského mesta Nitra. Bytový dom sa nachádza na Okružnej ulici, neďaleko centra mesta. Mesto Šaľa má podľa údaju z internetovej stránky cca 20.820 obyvateľov. V meste sú základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, telocvične, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga a praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú prevažne podobné bytové domy, v blízkosti je základná škola s materskou školou Jozefa Murgaša so športovým areálom, Mestská športová hala, Dom kultúry, predajňa Billa a pod. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4558 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 640/23 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Alžbeta Kuliková, nar. 07.02.2011 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P-13/2024 - č.z. 88/24;

Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 212/24-16 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P125/2024 - č.z. 773/24;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 31.07.2024 predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na podiel 1/1 k bytu č.23, 7.p., vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č.1025 a zároveň v zmysle ust. § 151 ods. 2) Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť – P - 178/2024 - č.z. 1235/24.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4558 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 827956 podľa č. V-1717/2021 zo dňa 31.08.2021 na podiel 1/1 k bytu č. 23/VII./18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - č.z. 1800/21;

Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Exekučný príkaz 386EX 640/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 09.01.2024 v prospech oprávneného Alžbeta Kuliková, nar. 07.02.2011 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-110/2024 - č.z. 89/24;

Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie 386EX 212/24-24 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-1936/2024 - č.z. 1477/24.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocovaný byt sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v obchodnom centre hlavných ulíc a vybraných sídlisk, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod., príslušenstvom bytového domu je kočíkareň v technickom podzemnom podlaží, byt bol komplexne rekonštruovaný s pozmenenou dispozíciou, ponuka pracovných možností v meste Šaľa je dostatočná, v sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt na najvyššom podlaží, počet bytov vo vchode: do 48 bytov, v meste je železnica, autobus, miestna doprava a taxislužba, V meste sú základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, telocvične, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatológa a praktického lekára gynekológa, vo vzdialenosti do 1 km je koryto rieky Váh, v bezprostrednom okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, podľa názoru znalca ide o priemerný byt.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

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 v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,468	9	4,21
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7	3,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	225,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 225,94 / 145$	1,558
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 46\,850,21 \text{ €} * 1,558$	72 992,63 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 23, 8.NP, vchod 18	72 992,63
Všeobecná hodnota celkom	72 992,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	73 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiattritisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 30.10.2024

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.10.2024, sp. zn 056/2024 - 1 strana,
 - Výzva na prístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,
 - Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 4558 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.10.2024, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa – 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.10.2024, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - 1 strana,
 - Zmluva o prevode bytu v bytovom dome s overenými podpismi zo dňa 07.08.2015 – 6 strán,
 - Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Mestský úrad Šaľa dňa 07.04.2008 – 1 strana,
 - Grafická schéma pre účely ohodnotenia – 1 strana,
- Spolu: 14 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 4.10.2024
Obec : 504025 Šaľa Čas vyhotovenia : 11:06:54
Katastrálne územie : 860182 Šaľa Údaje platné k : 3.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4558 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1025	2676 2675 2674 2673 2672 2671 2669 2670	9	184 b.j. blok C5		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2669 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2670 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2671 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2672 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2673 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2674 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2675 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2676 pod stavbou s.č. 1025 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 18	Poschodie 7	Číslo bytu 23	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6253/1028792
Súpisné číslo 1025	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
350	Kulik Radoslav r. Kulik, Okružná 1025/18, Šaľa, PSČ 927 01, SR, Dátum narodenia: 17.01.1989		1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V1623/15 zo dňa 24.09.2015 Dohoda o vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva mnaželov podľa č. V-715/2020 zo dňa 29.04.2020 - č.z. 873/2020.	
Iné údaje: Z 2117/2015 - č.z. 2360/15. Z-2155/2019 - č.z. 2152/19. Z-941/2020 - č.z. 874/20. Z-3090/2021 - č.z. 1944/21. Žiadosť o zmenu osobných údajov zo dňa 13.10.2015 - R 282/2015.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 640/23 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Alžbeta Kuliková, nar. 07.02.2011 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P-13/2024 - č.z. 88/24.	-
Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 212/24-16 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P-125/2024 - č.z. 773/24.	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 31.07.2024 predajom nehnuteľností dobrovoľnou dražbou v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na podiel 1/1 k bytu č.23, 7.p., vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č.1025 a zároveň v zmysle ust. § 151 ods. 2) Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť - P-178/2024 - č.z. 1235/24.	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Zákonné záložné právo podľa § 15 odst. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pozemky na LV č. 1.

Protokol o opravě chyby zo dňa 23. 11. 1999.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 Zák.č.182/1993 Z.z. k parc. č. 2669 až 2676.
Vlastník poradové číslo 350	Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 827956 podľa č. V-1717/2021 zo dňa 31.08.2021 na podiel 1/1 k bytu č. 23/VII./18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - č.z. 1800/21.
Vlastník poradové číslo 350	Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Exekučný príkaz 386EX 640/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 09.01.2024 v prospech oprávneného Alžbeta Kuliková, nar. 07.02.2011 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-110/2024 - č.z. 89/24.
Vlastník poradové číslo 350	Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, Ružová 63/5, 909 01 Skalica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie 386EX 212/24-24 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na podiel 1/1 k bytu č. 23, 7. p, vch. 18 a na spoluvlastnícky podiel 6253/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-1936/2024 - č.z. 1477/24.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

9/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Šaľa	Šaľa	Šaľa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2672 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	4.10.2024 11:13:51		
Údaje platné k	3.10.2024 18:00:00		

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU V BYTOVOM DOME

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podporne podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len ako „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko:

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

(ďalej len ako „Predávajúci“)

a

Meno a priezvisko: Radoslav Kulík

Rodné priezvisko: Kulík

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

a manželka

Meno a priezvisko: Alžbeta Kuliková

Rodné priezvisko: Anyalaiová

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

(ďalej spolu len ako „Kupujúci“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu v texte tiež ako „Zmluvné strany“ alebo samostatne ako „Zmluvná strana“)

ČL.1. PREDMET KÚPY

1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v katastrálnom území: Šaľa, obec: Šaľa okres: Šaľa, vedeného na liste vlastníctva č. 4558 katastrálneho odboru okresného úradu Šaľa, a to:

1.1.1 Bytu č. 23, nachádzajúceho sa na 7. poschodí vo vchode č. 18 na Okružnej ulici v Bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súpisným číslom 1025, postaveného na pozemku parcela č. 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676 (ďalej len ako „Byt“);

1.1.2 Spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 6.253/1.028.792-in k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu 184 b.j. blok C5 so súpisným číslom 1025, postaveného na pozemku parcela č. 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676 (ďalej len ako „Bytový dom“) (ďalej spolu len ako „Predmet kúpy“)

1.2. Predávajúci nadobudol Predmet kúpy na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej katastrálnym odborom okresného úradu šafa pod č. V2762/2008 dňa 15.01.2009.

ČL.2. PREDMET ZMLUVY

2.1. Predávajúci týmto predáva Predmet kúpy Kupujúcim a Kupujúci tento predmet kúpy kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Predávajúci sa zaväzuje v zmysle ustanovení Zmluvy Kupujúcim Predmet kúpy odovzdať a Kupujúci sa zaväzujú Predmet kúpy prevziať a zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu dohodnutú podľa čl.3. tejto zmluvy.

3. KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene Predmetu kúpy vo výške 49.400 € (slovom: štyridsaťdeväťtisícštyristo eur) (ďalej len „Kúpna cena“).

3.2 Dohodnutá kúpna cena bude vyplatená kupujúcimi prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého Slovenskou sporiteľňou a.s. so sídlom 832 37 Bratislava, Tomášikova 48 na účet Predávajúceho vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s. č.úctu: IBAN: SK 02 0200 0000 0032 6722 3557 najneskôr do 30 dní od podpisu tejto Kúpnej zmluvy.

3.3 V prípade, že dohodnutá kúpna cena nebude uhradená v dohodnutej dobe na účet predávajúceho, má predávajúci v súlade s ust. § 48 ods.1 Obč.zákonníka právo od tejto zmluvy odstúpiť.

3.4 Bezodkladne po úhrade celej kúpnej ceny a úhrade úveru záložnému veriteľovi VÚB, a.s. Bratislava, bude podaný návrh na výmaz ťarchy v časti C-LV v prospech VÚB, a.s. Bratislava.

ČL.4. POPIS A ROZLOHA BYTU

4.1 Byt pozostáva z dvoch (2) obytných miestností a príslušenstva.

4.2 Príslušenstvom Bytu je WC, kúpeľňa, predsieň, kuchyňa, komora umiestnená na medziposchodí bytového domu a kočíkareň.

4.3 Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetky jeho vnútorné inštalácie, a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, telefónne, elektrické, plynové pripojky, merač tepla, zvonček, poštová schránka, prípojka káblovej televízie, kuchynská linka so spotrebičmi (sporák a digestor), vstavaná skriňa na chodbe, vstavaná skriňa v izbe, interiérové dvere so zárubňami, žalúzie na oknách, radiátory, vypínače, zásuvky.

4.4 Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 62 m².

4.5 Vlastníctvo Bytu vrátane jeho príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného Bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími armatúrami privodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre Byt.

ČL.5. URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ BYTOVÉHO DOMU

- 5.1 S vlastníctvom Bytu a spoluvlastníctvom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6.253/1.028.792-in na spoločných častiach, spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva Bytového domu .
- 5.2 Spoločnými časťami Bytového domu sú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, a to najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
- 5.3 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne bytovému domu, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo bytového domu, a to najmä kočíkareň, výťahy a ich technologické zariadenia, bleskozvody, okná, dvere, odkvapové žľaby, odkvapové zvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové pripojky.

ČL.6. TECHNICKÝ STAV BYTU A BYTOVÉHO DOMU

- 6.1 Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Kupujúcich osobitne upozorniť, a že nezamlčal žiadne skutočnosti o stave prevádzaných nehnuteľností.
- 6.2 Kupujúci vyhlasujú, že pred uzatvorením zmluvy sa oboznámili so stavom prevádzaných nehnuteľností, a to Bytu a jeho vybavenia, so stavom spoločných častí a zariadení Bytového domu, so stavom príslušenstva Bytového domu a v tomto stave ich kupujú.

ČL.7. SPRÁVA BYTOVÉHO DOMU

- 7.1 Predávajúci oboznámil Kupujúcich, že výkon správy Bytového domu zabezpečuje SBD Šaľa a Kupujúci týmto vyhlasujú, že pristupujú k zmluve o výkone správy. Prílohou zmluvy je vyhlásenie právu Bytového domu, že predávajúci nemá žiadne dlhy a nedoplatky ohľadom užívania nehnuteľnosti.

ČL.8. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO

- 1 Predávajúci vyhlasuje a zaručuje sa Kupujúcim, že:
- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom predmetu kúpy a jeho oprávnenie nakladať s predmetom kúpy nie je obmedzené; ku dňu uzavretia zmluvy nie je v katastri nehnuteľností vyznačená žiadna záťaž týkajúca sa zmeny práv k predmetu kúpy.
- 1.2 Predmet kúpy nie je zatažený žiadnymi vecnými ani záväzkovými právami tretích osôb, najmä nie záložným právom, vecným bremenom, nájmom, podnájmom, resp. iným užívacím právom. Výnimkou záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa ust. § 15 a práva odpovedajúce vecnému bremenu podľa ust. § 23 zák.č.182/1993 Z.z. k par.č.2669 – 2676. Z. v časti C-LV č.4558 pre kat.úz.Šaľa viazne tarcha pod por.č. 263; všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO: 313 201 55 – Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.001/209003/14-001/000 podľa č. V 611/14 zo dňa 04.2014 – Byt. č.23/VII./18."

8.1.3 Na Kupujúcich neprechádzajú a ani v budúcnosti na nich neprejdú žiadne záväzky voči štátnym, správnym či samosprávnym orgánom alebo voči súkromným tretím osobám, ktoré súvisia predmetom kúpy a ktorých vznik založili skutočnosťou alebo okolnosťou, ku ktorým došlo pred alebo do dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti zmluvy.

8.1.4 Na Predmete kúpy neviazu žiadne nedoplatky na daniach, ani akékoľvek iné poplatky ani žiadne pohľadávky tretích osôb;

8.1.5 Nakoľko je Predávajúcemu známe, ohľadne Predmetu kúpy nedošlo k uplatneniu nárokov (vrátane reštitučných), podaniu žaloby, začatiu súdneho, exekučného, správneho alebo rozhodcovského konania, ani nebol voči predávajúcemu podaný ani Predávajúcim doručený návrh vyhlásenie konkurzu na majetok Predávajúceho.

8.2 Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa podpisu zmluvy nezaťažia Predmet kúpy žiadnym vecným ani záväzkovým právom, a to najmä nie záložným právom, vecným bremenom, nájomom, podnájomom, resp. iným užívacím právom.

ČL.9. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU KÚPY

9.1 Kupujúci sú oprávnení fyzicky prevziať predmet kúpy od predávajúceho desať (10) dní po zaplatení kúpnej ceny tak ako je uvedené v článku 3. tejto zmluvy a Predávajúci je povinný Predmet kúpy Kupujúcim odovzdať.

9.2 Pri prevzatí bytu bude Kupujúcimi vyhotovený písomný preberací protokol (ďalej len „Protokol“), ktorý podpíšu obe Zmluvné strany resp. nimi splnomocnení zástupcovia. Protokol bude obsahovať opis stavu Predmetu kúpy, zoznam jeho základných častí a príslušenstva a dátum odovzdania Predmetu kúpy. Dňom podpisu Protokolu prechádza na Kupujúceho nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu kúpy

9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v období odo dňa podpisu zmluvy do okamihu prevzatia Predmetu kúpy Kupujúcimi:

9.3.1 Bude predmet kúpy užívať Predávajúci;

9.3.2 Nebezpečenstvo škody na predmete kúpy bude znášať Predávajúci, a to až do okamihu prevzatia Kupujúcimi; momentom prevzatia predmetu kúpy Kupujúcimi prechádza nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy na Kupujúcich;

9.3.3 Predávajúci umožní Kupujúcim znova obhliadnuť byt pred jeho prevzatím.

ČL.10. NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA K PREDMETU KÚPY

10.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom nadobudnutia účinnosti rozhodnutia príslušného katastra nehnuteľností, na základe ktorého kataster nehnuteľností povolí vklad vlastníckeho práva Kupujúcich k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v zmysle ustanovenia § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

10.2 Návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúcich podpíšu zmluvné strany súčasne so zmluvou. V zmysle dohody Zmluvných strán podpísaný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich podajú na príslušný správny orgán bezodkladne odo dňa podpisu zmluvy. Za týmto účelom si Zmluvné strany vzájomne poskytnú potrebnú súčinnosť.

10.3. V čase rozhodovania o vklade vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bude na nehnuteľnosti viaznúť aj záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľni a.s., Tomášikova 48, Bratislava 832 37, zriadené z dôvodu poskytnutia hypotekárneho úveru Kupujúcim. Kupujúci berú na vedomie že na nich prechádzajú všetky práva a povinnosti zriadením záložného práva.

10.4 Všetky správne poplatky, ktoré je nevyhnutné zaplatiť v súvislosti s vkladom vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúcich do katastra nehnuteľnosti uhradia v plnej výške Kupujúci, na základe poskytnutého hypotekárneho úveru. Náklady spojené s osvedčovaním podpisov Zmluvy hradí Predávajúci.

10.5 Všetky ďalšie náklady, ktoré nie sú uvedené v bode 10.4 zmluvy, a ktoré vzniknú ktorejkoľvek zmluvnej strane v spojení s touto zmluvou a jej plnením, bude znášať každá zmluvná strana osobitne.

ČL.11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Táto Zmluva je uzatvorená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona, slovenského Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami.

11.3 Táto zmluva bola vyhotovená v siedmych (7) rovnopisoch v slovenskom jazyku, jeden rovnopis pre každého účastníka Zmluvy, dva (2) rovnopisy sú určené pre účely katastrálneho konania a jeden (1) rovnopis predložia Kupujúci a Predávajúci svojim záložným veriteľom.

11.4. Akákoľvek zmena Zmluvy sa môže vykonať len so súhlasom oboch Zmluvných strán. Zmeny môžu byť urobené len v písomnej forme ako dodatky.

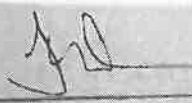
11.5 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.

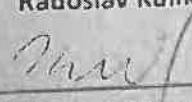
11.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, že Zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle a že bola podpísaná vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, v dôsledku čoho ju na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Šali dňa :

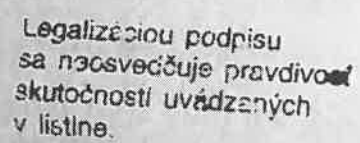
P

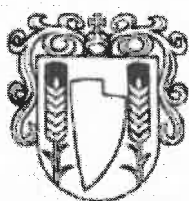
Kupujúci:


Radoslav Kulík


Alžbeta Kulikova

- 7 - 08 - 2015





M E S T O
Š A Ľ A
MESTSKÝ ÚRAD

Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa, Slovenská republika
Tel.: +421 /0/ 31 770 5981-4 / Fax: +421 /0/ 31 770 6021
E-mail: mesto@sala.sk / http://www.sala.sk
ICO: 306 185

Lubomír Halovič
Okružná 1025/14
927 05 Šaľa

Šaľa 07.04.2008

Vec

Potvrdenie o veku stavby

Mesto Šaľa, Mestský úrad v Šali – Odbor technických činností, referát územného rozvoja a výstavby vydáva nasledovné potvrdenie:

- stavba - bytový dom, umiestnený v katastrálnom území mesta Šaľa, na pozemkoch parc.č. 2669, 2670, 2671, 2672 Okružná ul. v Šali, súpisné číslo 1025, orientačné číslo 14 bol uvedený do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného Mestským národným výborom v Šali, odborom výstavby pod číslom 15/Ba/1967 zo dňa 23.01.1967.

Toto potvrdenie sa vydáva pre účely spracovania znaleckého posudku na bytovú jednotku umiestnenú v predmetnom bytovom dome.




Ing. Ladislav Gáll
prednosta MsÚ

Vybavuje:
Miroslav Prekop, OTČ – ref. ÚRaV



SCHÉMA PŮDORYSU BYTU

Fotodokumentácia bytu č. 23, 8. NP, vchod 18, v bytovom dome s.č. 1025,
na parcele č. 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, kú Šaľa



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 23/2024.

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



