

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., [REDACTED]
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3070/B

Číslo objednávky: Písomná objednávka značka č. 40438 zo dňa 19.08.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 48/2020

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 11 na 2. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 10124, vchod Vetvárska 17, postavený na pozemkoch parcelné číslo 1417, 1418, 1419 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 4682/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4972, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- byt číslo 11 na 2. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 10124, vchod Vetvárska 17, postavený na pozemkoch parcelné číslo 1417, 1418, 1419 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 4682/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4972, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 10.09.2020. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne 10.09.2020 od 17:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bola predložená časť znaleckého posudku číslo 401/2016, časť IV. Prílohy, vypracovala Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., ktorý budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacej predmet znaleckého posudku, a to k dátumu, ku ktorému je znalecký posudok číslo 401/2016 vypracovaný, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetnej nehnuteľnosti počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

28.09.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku číslo 40438 zo dňa 19.08.2020 (originál);
- Znalecký posudok číslo 401/2016, časť IV prílohy, vypracovala Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4972, zo dňa 28.09.2020, kat. územie Podunajské Biskupice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 28.09.2020, kat. územie Podunajské Biskupice (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 10.09.2020.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnutkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú 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;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predkladám bez výnosu- v užívaní vlastníkom (nezistený skutkový stav- byt nebol sprístupnený), preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivít metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2020 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4972
 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
10124	1417	9	Vetvárska 13,15,17		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423					
10124	1418	9	Vetvárska 13,15,17		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423					
10124	1419	9	Vetvárska 13,15,17		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423					

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Vchod: Vetvárska 1. p. Byt č. 11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
 na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4682/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

18 Stohl Ernest r.

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5970/16 zo 17.03.2016

ČASŤ C: TARCHY

Por. č.:

Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku podľa par.23 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Vecné bremeno -Povinnosť strpieť existenciu technolog.zar.slúžiaceho na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov obyt. domu Vetvárska 19-23 a povinnosť sprístupniť správcovi, dodávateľovi tepla a teplej úžit. vody za účelom obsluhy, údržby a opráv, k odčítaniu spotreby vody a rekonštr. zariadenia.

18 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na byt č. 11/1.p., vchod Vetvárska 17, podľa V-962/17 zo dňa 27.01.2017

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná bez zástupcu zadávateľa- z exteriéru a v spoločných vstupných priestoroch. V deň miestnej obhliadky, dňa 10.09.2020 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá z predloženého znaleckého posudku číslo 401/2016) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

Výpočet podlahovej plochy bytu bol prevzatý z predloženého pôdorysu bytu a plocha pivnice bola uvažovaná odhadom a to 2,50 m². Rovnako výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu bol vykonaný odborným odhadom.

Aktuálny stavebnotechnický stav stavby bytového domu v čase miestnej čiastočnej obhliadky vystihuje fotodokumentácia, ktorá sa nachádza v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo bytu je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

-

Stavby:

- byt číslo 11 na 2. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 10124, vchod Vetvárska 17, postavený na pozemkoch parcelné číslo 1417, 1418, 1419 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 4682/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4972, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt: Byt č. 11, súp. č. 10124, k. ú. Podunajské Biskupice**

Bytový dom ako celok je obdĺžnikového tvaru, tri vchody- Vetvárska 13, 15, 17, jedno podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia. V podzemnom podlaží sa nachádzajú technické a skladové priestory, na 1. až 4. NP byty.

Dom bol v čase ohliadky na základe vizuálneho zhodnotenia v dobrom technickom stave a udržiavaný, s upraveným okolím. Fasáda domu- kontaktný zatepl'ovací systém vr. ušľachtilej tenkovrstvovej omietky soklová časť tzv. mozaiková omietka.. Výplne otvorov- plastové okná s izolačným zasklením, vstupné dvere do domu hliníkové, zasklené s izolačným dvojsklom, otvárané kľúčom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného alebo hliníkového plechu, bleskozvod. Schodisko železobetónové s povrchovou úpravou tzv. Terazzo, rovnako aj chodby + keramický soklík. Ocelové tyčové zábradlie s dreveným madlom. Povrchové úprava stien a stopov- hladká vápennocementová omietka a biele maľby, olejový náter do výšky asi 1200mm.

Vstup do vchodu Vetvárska 17 je zo severovýchodnej strany po prístupových verených spevnených plochách- chodníky pre peších a asfaltová cesta- ulica Vetvárska, a to na úrovni medzipodesty medzi podzemným a 1. nadzemným podlažím. V zádverí vstupu je schodisko vedúce na úroveň 1. NP.

Popis bytu prevzatý z predložených príloh znaleckého posudku číslo 401/2016:

IV.**Popis bytu, rozloha bytu, príslušenstvo bytu**

- 4.1 Byt špeciifikovaný v čl. II. bod 2.3 písm. a) tejto Zmluvy pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Byt sa prevádza čiastočne zariadený, teda spolu s hnutelnými vecami - je vybavený kuchynskou linkou vrátane elektrospotrebičov, chladničkou, práčkou, TV prijímačom, vstavanou skriňou a zariadenou kúpeľňou a WC.
- 4.2 Príslušenstvom Bytu je: predsieň, kúpeľňa, wc a pivnica.
- 4.3 Celková výmera podlahovej plochy Bytu, vrátane príslušenstva, je 67 m².
- 4.4 Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: rozvody vody, ústredného kúrenia a kanalizácie od stúpačiek, rozvody elektrickej inštalácie, vrátane poistiek pre byt, zariaďovacie predmety k rozvodom.
- 4.5 Vlastníctvo Bytu, vrátane jeho vybavenia, je ohraničené:
 - a) vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní,
 - b) hlavnými uzavieračmi ventilmi privodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre Byt.

V.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

- 5.1 S vlastníctvom Bytu je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- 5.2 Spoločnými časťami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha, chodby, poyala, obvodové múry, priečelia, schodiská, vchody, vstupy, zádveria, miestnosť pre UK, technické miestnosti, vodomerné miestnosti, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 5.3 Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Takými zariadeniami sú najmä bleskozvody, výťahy, strojovne výťahov, pracovne, sušiare, kočíkárne, STA, televízne a telefónne rozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne prípojky, a to i v prípadoch, ak sú umiestnené mimo domu ale slúžia výlučne domu, ktorom sa byt nachádza.
- 5.4 Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu súvisiaci s titulom vlastníctva Bytu je o veľkosti špecifikovanej v ust. čl II bode 2.3 písm. b) tejto Zmluvy, t.j. **4682/100000**.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátnou neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
 KS: 112 2 Trojbytové a viabytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,182*3,579	11,39
Izba 4,747*2,527	12,00
Izba 3,564*4,697	16,74
Kuchyňa 2,418*5,552	13,42
Kúpeľňa 1,399*1,571	2,20
WC 0,76*1,032	0,78
Predsieň 4,156*1,043+0,877*2,42	6,46
Výmera bytu bez pivnice	62,99
Pivnica 2,50	2,50
Vypočítaná podlahová plocha	65,49
Lodžia 2,418*1,2	2,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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	4,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,33

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,63
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,04
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,02
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,41
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,20
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,01
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,41
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,82
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	3,01
Spolu		100,00		107,95	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,95 / 100 = 1,0795$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 0,939 * 1,0795 * 1,10$$

$$V_H = 953,58 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je zjavne dobre zabezpečená. Na základe konštrukčného vyhotovenia a súčasného technického stavu stanovujem opotrebenie stavby lineárnou metódou, kde uvažujem so základnou životnosťou stavby 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11, súp. č. 10124, k. ú. Podunajské Biskupice	1968	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$953,58 \text{ €/m}^2 \cdot 65,49 \text{ m}^2$	62 449,95
Technická hodnota	$48,00\% \text{ z } 62\,449,95 \text{ €}$	29 975,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, mestská časť Ružinov, miestna časť Podunajské Biskupice, Vetvárska ulica č. 17, ktorá sa nachádza asi 12 km juhovýchodne od historického centra Bratislavy.

Jedná sa o lokalitu s prevažne bytovými domami a stavbami občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti je dobrá občianska vybavenosť mestskej časti- miestny úrad, kostol, školy, základná obchodná sieť a služby. Dostupnosť do centra Bratislavy je 20-45 minút autom, v zvislosti na dopravnej situácii, ktorá býva v čase špičiek spomalená.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt sa nachádza v bytovom dome. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladaná len malá možnosť dispozičných zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 4972, katastrálne územie Podunajské Biskupice, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, viažu na nehnuteľnosti čarchy- Záložné právo v prospech OTP banka, a.s., a v prospech zástupcov vlastníkov bytov, pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 2,1 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových alebo polyfunkčných stavieb v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,155
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,100 - 1,890)	0,210

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDi}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDi} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,200	10	42,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,100	30	63,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	6,300	7	44,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,300	5	31,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,155	6	6,93
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,300	8	50,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,200	6	25,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,200	5	21,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,300	9	56,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	4,200	7	29,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,300	7	44,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,100	4	8,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,200	5	21,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	4,200	20	84,00
	Spolu			145	573,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 573,93 / 145$	3,958
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,975,98 \text{ €} * 3,958$	118 644,93 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 11 na 2. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 10124, vchod Vetvárska 17, postavený na pozemkoch parcelné číslo 1417, 1418, 1419 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 4682/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4972, obec Bratislava, katastrálne územie Podunajské Biskupice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 28.09.2020 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

119 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 10.09.2020 od 17:00 hod. nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnená súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov - na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 28.09.2020, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 11, súp. č. 10124, k. ú. Podunajské Biskupice	118 644,93
Všeobecná hodnota celkom	118 644,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	119 000,00

Slovom: Jedenstodevätnásťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ**Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti je zapísané, záložné právo na základe osobitného právneho predpisu zákon č. 182/93 Z. z. v znení 151/95 Z. z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viazu tarchy- záložné právo.
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatelovi a jeden ostáva v archíve Znalca.



[Signature]
Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 28.9.2020

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku číslo 40438 zo dňa 19.08.2020 (1xA4) | Strana č. 12 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z listu vlastníctva č. 4972 zo dňa 28.09.2020 (1xA4) | Strana č. 13 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 08.09.2020 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 4. Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.03.2016- prevzaté zo ZP č. 401/2016 (3xA4) | Strana č. 15 - 17 |
| 5. Potvrdenie zo dňa 22.11.2016- prevzaté zo ZP č. 401/2016 (1xA4) | Strana č. 18 |
| 6. Schematický pôdorys bytu č. 11- prevzaté zo ZP č. 401/2016 (1xA4) | Strana č. 19 |
| 7. Fotodokumentácia z čiast. obhliadky a prevzatá zo ZP č. 401/2016 (1xA4) | Strana č. 20 |

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

STRANA č. 12 - 20

U9, a.s.
Zelnárska 6, 821 08 Bratislava
www.u9.sk

ING. Jura Tallan

V Bratislave, dňa 19.08.2020
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02759490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

číslo zn.č. 40438

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetne nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od zložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Oliec
4972	Bratislava II	PODUNAJSKÉ BISKUPICE	Bratislava-Podunajské Biskupice

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
10124	1417	Veľvarka 13.15.17	4972
10124	1418	Veľvarka 13.15.17	4972
10124	1419	Veľvarka 13.15.17	4972

Spoluviacnicky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ernest Stohl
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

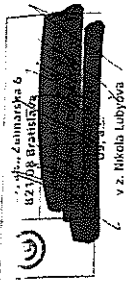
Odhodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

10.09.2020 o 17:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnotenej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetu nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obliadky, ktorý mu bol voľne písomne oznámený, neumožní vstup na predmetu nehnuteľnosť a vykonanie obliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 327/2002 Z.z. vznp. „z dostupných údajov, ktoré má dražebník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnotenej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Vytvořené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. POD
Katastrálne územie:

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

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Supisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Stavby	Drúh ch.n.	Umiest. stavby
10124	1417		9 Veľvárska 13,15,17			1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423.						1
10124	1418		5 Veľvárska 13,15,17			1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423.						1
10124	1419		9 Veľvárska 13,15,17			1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9423.						1

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Vchod: Větvářská 17 1. p. Byt č. 11

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

Účastník právneho vzťahu:

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Kúp

Ostatni vlasnici a priestor

CAST C. TARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku podľa par.23 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z. Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z. Vecné bremeno - Povinnosť sriepiť existenciu technológ.zar.službiaceho na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov obyd.domu Vevčárska 19-23 a povinnosť sprístupniť spracov.,dodávateľovi tepla a teplej úžit.vody za účelom obsluhy,držby a oprav,k odčítaniu spotreby vody a re.konštr.zariadenia.

18 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na byt č. 11/1, p., vchod Vetárska 17, podľa V-962/17 zo dňa 27.01.2017

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

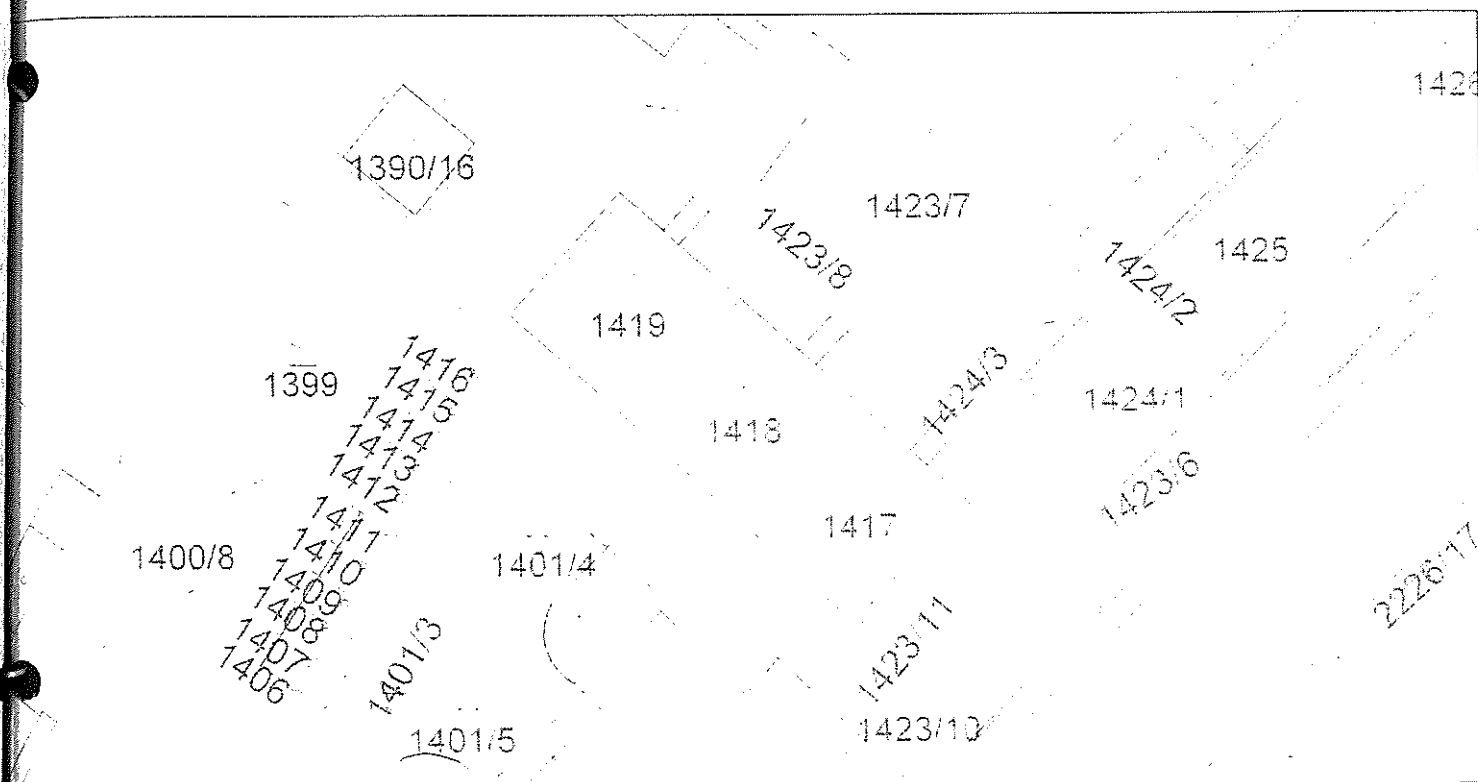
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II

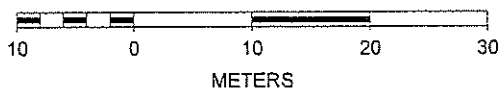
Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

pondelok 28. septembra 2020 9:52



SCALE 1 : 613



5.4 telefónne rozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne pripojky, a to v prípade, ak sú umiestnené mimo domu ale súžia výlučne domu, ktorým sa býva nachádza. Spolu vlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu súvisiaci s týmto vlastníctvom je o veľkosti špecifikovanej v ust. čl II bode 2.3 písm. b) tejto Zmluvy, tj. 4692/100000.

VI. Úprava práv k pozemkom

- 6.1 Bytový dom v ktorom sa nachádza byt, je postavený na pozemkoch parcely registra „C“, zapísaných na liste vlastníctva 3078, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie: Podunajské Biskupice, obec: Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, okres: Bratislava II:
- a) parc.č. 1417, výmera 170 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využ. p.: 15, umiest. pozemku: 1;
 - b) parc.č. 1418, výmera 167 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využ. p.: 15, umiest. pozemku: 1;
 - c) parc.č. 1419, výmera 169 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využ. p.: 15, umiest. pozemku: 1

[ďalej vyššie uvedené tiež spoločne v príslušnom gramatickom tvare ako: „Pozemky“]

6.2 V súlade s ust. § 23 ods. (5) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je na Pozemkoch zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na Pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva 4972, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie: Podunajské Biskupice, obec: Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, okres: Bratislava II.

VII. Kúpna cena a spôsob zaplatenia kúpnej ceny

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vo výške [REDAKOVANÉ]
- 7.2 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť celú sumu kúpnej ceny vo výške [REDAKOVANÉ]
- 7.3 Predávajúcemu v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami. Predávajúci potvrdzuje, že mu bola pri podpise tejto Zmluvy uhradená celá suma kúpnej ceny [REDAKOVANÉ] vo výške 1.000,- EUR (slovom: tisíc eur).

VIII. Prehľad zmluvných strán

- 8.1 Predávajúci podpísal túto Zmluvu prehlasuje, že na Nehnuteľnosti neexistujú žiadne farchy, vecné bremena, záložné práva, či iné právne povinnosti, právne vady, nájomné vzťahy alebo akékoľvek práva tretích osôb s výnimkou nasledovných fari:
- a) vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku podľa par. 23 zák. č. 182/193 Z.z. v znení zák. č. 151/195 Z.z.
 - b) Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa par.15 zák.č.182/193 Z.z. v znení zák.č.151/195 Z.z.
 - c) Vecné bremeno - Povinnosť sčítateľ existencie technológií, zar. slúžiaceho na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v prospech vlastníkov bytov a nebyt. priestorov obyť. domu

Vetšvária 19-23 o povinnosti spíšťuť spíšťuť spíšťuť, dodávateľovi tepla a teplej úžit. vody za účelom obsluhy úžitky a opráv, k odčítaniu spotreby vody a rekord, zariadenia.

- 8.2 Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť o žiadnych zálohách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetreniach, rozhodovacích konaniach alebo iných záloh neukončených konaniach alebo konaniach, ktoré by podľa vedomia Predávajúceho hrozili ohľadom Nehnuteľností, vrátane akýchkoľvek výkonovacích konaní súdneho, alebo správneho orgánu.
- 8.3 Predávajúci vyhlasuje, že po podpísaní tejto Zmluvy nebude Nehnuteľnosť číslom 182/193 Z.z. súčasťou iných osôb, že Nehnuteľnosť nedodáva, ani ich nebude zafarovať akýmkoľvek farchami, vecnými bremenami, právami tretích osôb a nájomnými vzťahmi.
- 8.4 Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe vady Nehnuteľností, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
- 8.5 Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne splatné finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na Nehnuteľnostiach alebo na akýchkoľvek jej časti vznikla, alebo mohla vzniknúť farcha.
- 8.6 Predávajúci vyhlasuje, že je táto osoba spôsobilá na uzatvorenie tejto Zmluvy, a že získal všetky súhlasy a výjadrenia zo strany akéhokoľvek štátneho alebo samosprávneho orgánu alebo úradu Slovenskej republiky alebo inej právnickej či fyzickej osoby, ktoré sú požadované právnymi predpismi v súvislosti s podpisom, dňom, dňom a plnením tejto Zmluvy, a že je táto osoba spôsobilá na uzatvorenie tejto Zmluvy a je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu a splniť záväzky, ktoré mu z nej vyplývajú, pričom uzavrel a plnenie tejto Zmluvy bolo založené právnickou osobou podľa slovenského práva a je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu a prekonať a schválenie všetkých príslušných orgánov Predávajúceho; nebolo vydané rozhodnutie o zrušení kupujúceho so vstupom do likvidácie, ani sa nezačalo konanie na príslušnom registri súde ohľadom jeho vstupu do likvidácie, a, že neprebieha nijaké konanie vo veci exekúcie jeho majetku, výkon rozhodnutia ani iné konanie s povahou vynútenia peňažného plnenia, a, že mu žiadna z jeho povinností voči tretej osobe nebráni v podpise a/alebo plnení tejto Zmluvy.
- 8.7 Predávajúci vyhlasuje, že v zmysle zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov sa nenachádza v platobnej neschopnosti, nespĺňa podmienky na vyhlásenie konkurzu, resp. reštrukturalizácie ustanovené týmto zákonom, nie je predmetom žiadneho hrozaceho, či dočasného prejednávacieho konkurzného alebo reštrukturalizačného konania ani konania vo veci insolventnosti a nebola voči nemu vydaná žiadna opatrenie.
- 8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nepravdivých prehlásení Predávajúceho podľa tohto článku Zmluvy, zodpovedá Predávajúci za škodu, ktorá v tomto dôsledku vznikne kupujúcemu.

IX. Správa domu

- 9.1 Predávajúci obznanil Kupujúceho s tým, že správu domu zabezpečuje spoločnosť SPOKOJNÉ BYTÁRIE, s.r.o., so sídlom: Topľanská 5, 821 07 Bratislava, IČO: 35 815 329, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 24426/8, na základe zmluvy o výkone správ.
- 9.2 Kupujúci vyhlasuje, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra Nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor píše k výške uvedenej zmluvy o výkone správ.
- 9.3 Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísu tejto Zmluvy má uhradené bežné poplatky za dodávanie tepla a všetky úhrady spoločnosti a zaväzuje sa tak vykonať aj ku dňu fyzického odovzdania bytu. Vyhlasuje správcu domu, potvrdzuje, že Predávajúci nemá neoprávnené na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, na ktoré fond prevádzky, údržby a opráv, tvorí príspehu návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.



X.
Nadobudnutie vlastnického práva

- 10.1 Zmluvné strany vzali na vedomie, že táto Zmluva je platná oňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, že sú svojimi Zmluvnými prejavmi viazaní a že Kupujúci nadobudne vlastnické právo k Nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností na Okresnom Bratislava, katastrálny odbor v zmysle ustanovenia § 28 a nsl. 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 Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho podpisu Zmluvné strany súčasne touto Zmluvou.
- 10.3 V zmysle dohody Zmluvných strán, podpisový návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho podľa na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor Kupujúci, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy, za týmto účelom si Zmluvné strany vzájomne poskytujú potrebnú súčinnosť.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky správne poplatky, ktoré je nevyhnutné zaplatiť v súvislosti s vkladom vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností uhradí v plnej výške Kupujúci. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s úradným osvedčovaním podpisov Predávajúceho na Zmluve hradí v plnej výške Kupujúci.
- 10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky ďalšie náklady, ktoré nie sú uvedené v čl. X. bode 10.3 a 10.4 tejto Zmluvy, a ktoré vzniknú ktorejkoľvek Zmluvnej strane v spojení s touto Zmluvou a jej plnením, bude znášať každá Zmluvná strana samostatne.
- 10.6 Ak Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho podľa tejto Zmluvy zamietne, preruší alebo zostaví konanie o vklad vlastníckeho práva alebo ak k prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z Predávajúceho na Kupujúceho z akéhokoľvek dôvodu nedôjde, Zmluvné strany sa zaväzujú vykonať neodkladne všetky potrebné úkony k tomu, aby vady boli naliežito odstránené a vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho povolený.
- 10.7 V prípade nenapraviteľnej chyby sú si Zmluvné strany povinné vrátiť všetky vzájomne poskytnuté plnenia v plnej výške a to v lehote do desiatich (10) dní odo dňa, kedy sa o skutočnosti zistená návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho dozvedeli.
- 10.8 Zmluvné strany sa dohodli, že ak by z dôvodov viť major (napr. zánik niektorého účastníka a pod.) nemohol byť prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho uskutočnený, táto Zmluva má právne účinky aj na právnych nástupcov obidvoch Zmluvných strán.

XI.
Odovzdanie Nehnuteľnosti

- 11.1 Predávajúci sa zaväzuje, že Nehnuteľnosti fyzicky odovzdá Kupujúcemu do troch (3) dní od právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnostiam, na základe ktorého sa sione Kupujúci vlastníkom Nehnuteľností a bude zapísaný ako vlastník Nehnuteľností.
- 11.2 Do momentu odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu zriaďujú Predávajúci neobmedzené žiadky na Nehnuteľnostiach.
- 11.3 Zmluvné strany si pri odovzdávaní Nehnuteľností spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať okrem uvedená dátumu a miesta jej spísania aj údaje o stave odberu energií, pripadne iné skutočnosti, ktorých vyznačenie bude požadovať niektorá zo Zmluvných strán.
- 11.4 Predávajúci sa zaväzuje, že v deň uvoľnenia Nehnuteľností, sa odhlási u dodávateľov vyššie uvedených medií a na správe domu. Kupujúci je povinný sa k tomuto dátumu prihlásiť a od tohto termínu uhrádzať všetky platby.
- 11.5 Predávajúci sa zaväzuje uhradiť poslednú úhradu nákladov za užívania bytu a za služby spojené s užívaním bytu do platieb (5) dní od ich vyúčtovania za obdobie do odovzdania bytu



Kupujúcemu. Za obdobie od odovzdania bytu bude úradu nákladov za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu platiť Kupujúci.

XII.
Záverečné ustanovenia

- 12.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť oňom podpisu obomi Zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky tejto Zmluvy nastávajú oňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho.
- 12.2 Zmluvný vzťah je uzavretý podľa platného slovenského práva a práva a povinnosti Zmluvných strán touto Dohodou výslovne neupravené sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník, v znení neskorších predpisov, a ostatnými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.
- 12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pre doúčtovanie písomností podľa tejto Zmluvy platia obdobne ust. § 45 a nsl. zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku platného a účinného na území Slovenskej republiky, v znení ku dňu podpisu tejto Zmluvy.
- 12.4 V prípade, že akéhokoľvek ustanovenia v tejto Zmluve sú alebo sa stanú neplatnými, ostatné ustanovenia tejto Zmluvy týmto nie sú a nebudú ovplyvnené. Neplatné ustanovenia sa nahradia inými, právne platnými ustanoveniami podobného znenia a účelu ako neplatné ustanovenia.
- 12.5 Zmluvu možno zmeniť iba dohodou Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 12.6 Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom každé zo Zmluvných strán obdrží jednu (1) vyhotovenie po podpise Zmluvy a ostatné sú pre účely katastrálneho konania.
- 12.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a že láto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripôjújú svoje podpisy.

V BA dňa 10. 12. 2016

Predávajúci:

Kupujúci:

[Redacted signature]

Erika Pánská

[Redacted signature]

Emet Šlohi



Ernest Stohl
[redacted]
[redacted]

Váš list zo dňa

Naša značka
Spoby/2016

Vybavuje
Drahoš

Bratislava
22. 11. 2016

POTVRDENIE

Týmto potvrdzujeme, že bytový dom na **Vetvárskej 13-15-17** v Bratislave pod súpisným číslom: 10124 bol daný do užívania v roku 1968.

 **SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o.**
TOPLIANSKA 5,
821 07 BRATISLAVA
IČO: 35 815 329

František Drahoš
technický správca domu



SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., TOPLIANSKA 5, 821 07 BRATISLAVA

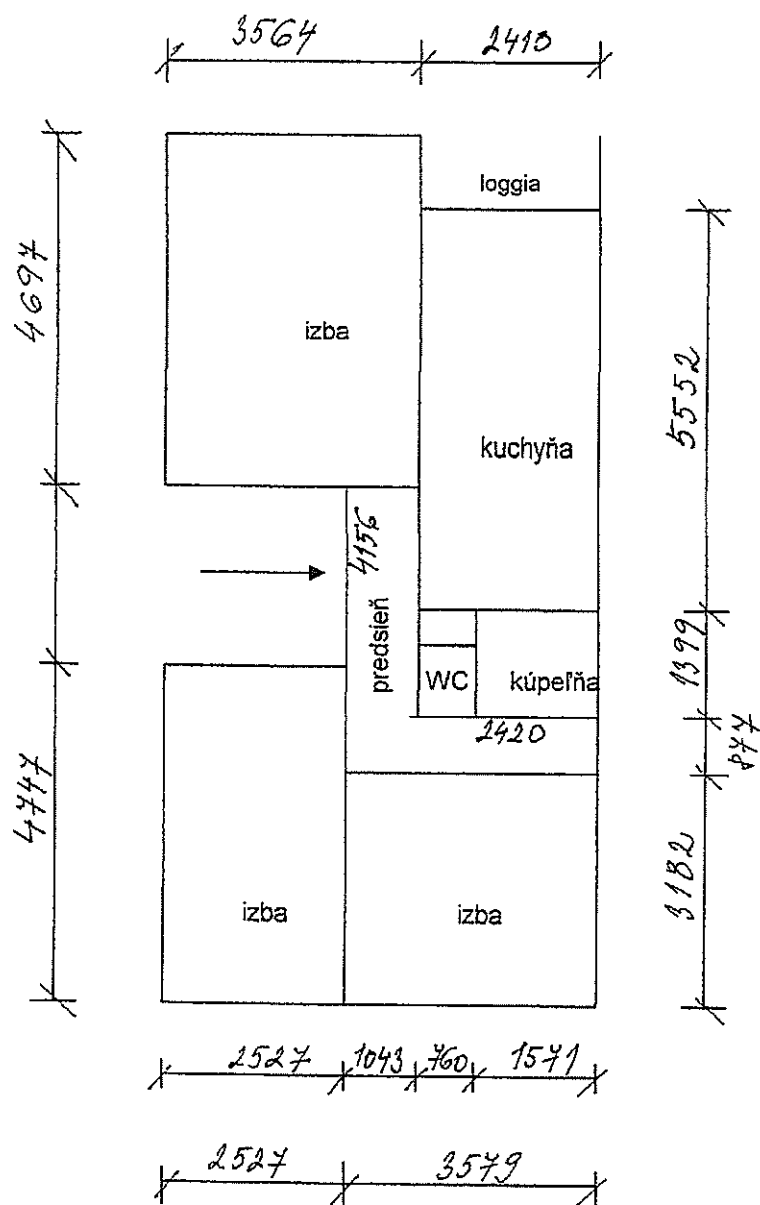
TEL. : 02 / 40 20 91 29, 40 20 91 11, FAX : 02 / 40 20 91 26

IČO : 35 815 32 IČ DPH : SK 2020246668

e-mail : sekretariat@spoby.sk, spravadomov@spoby.sk, energetika@spoby.sk

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 24426/B

Byt č.11, Vetvárska 17, Bratislava

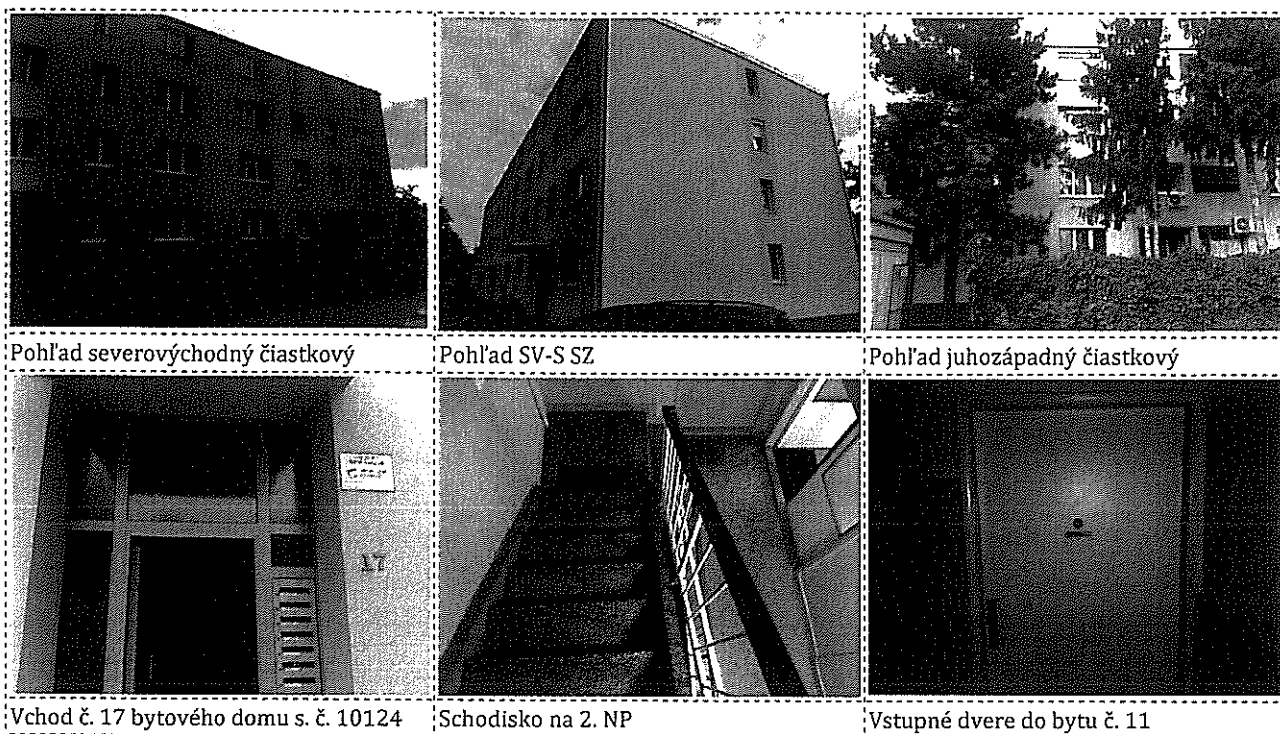


Legenda :

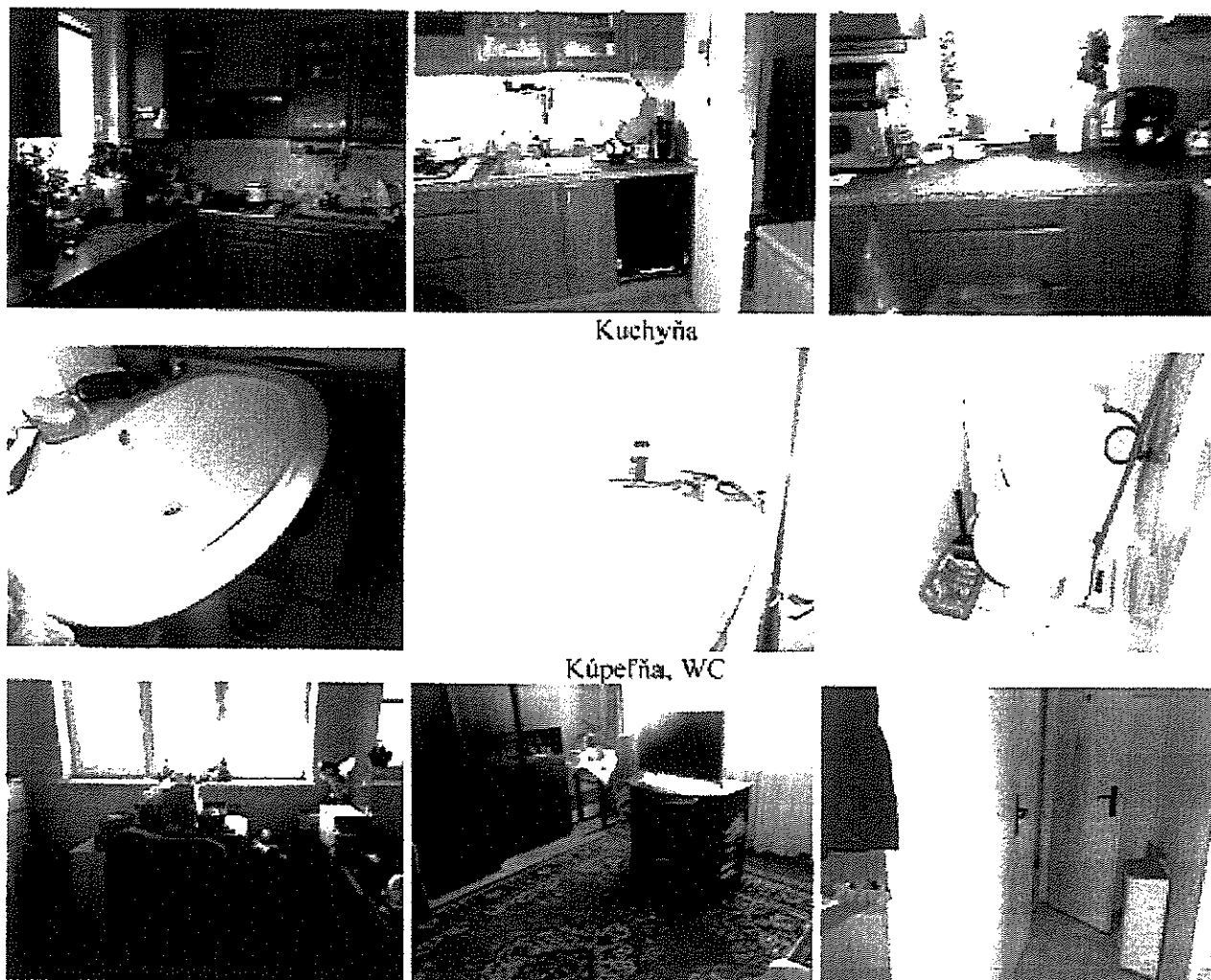
izba : 3,182*3,579
 izba : 4,747*2,527
 izba : 3,564*4,697
 kuchyňa : 2,418*5,552
 kúpeľňa : 1,399*1,571
 WC : 0,76*1,032
 predsieň : 4,156*1,043+0,877*2,42

FOTODOKUMENTÁCIA

Bytový dom súp. č. 10124 na p. č. 1417, 1418, 1419, katastrálne územie Podunajské Biskupice



Fotodokumentácia interiéru bytu č. 11, prevzatá zo znaleckého posudku číslo 401/2016:



ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon 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 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 48/2020.

Prípadne vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. Juraj Talian, PhD.

