

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 29.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 37 (tridsaťsedem) - (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 29.01.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 4558 pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa:

- bytu č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.03.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan zmluvy o prevođe vlastníctva bytu, zo dňa 14.02.2017
- scan údajov o bytovom dome, vydané Stavebným bytovým družstvom, Šaľa

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4558, zo dňa 19.03.2024, pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 2669, zo dňa 19.03.2024, pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 4. Q roku 2023 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2023 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotených jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájomu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli podané

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nebolo možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie (byty s obdobným vybavením). Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4. Q/2023. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá taktiež metóda polohovej diferenciacie. Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávaní:

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{SH}_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 4558 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 19.03.2024 pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo) 14	Poschodie 5	Číslo bytu 16	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1984/1028792
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
369	Karvay Marek, Dátum narodenia:		1/1

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa č. V-417/2017 zo dňa 30.03.2017.	
Iné údaje: Z-3078/2018 - č.z. 3628/18. Z-1678/2019 - č.z. 1650/19.	
Poznámky	K nehnutelnosti
U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 24.01.2024 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P-31/2024 - č.z. 164/24.	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

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.

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

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 369	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/329311/19-002/000 podľa č. V-1240/2019 zo dňa 25.06.2019 na podiel 1/1 na byte č. 16/V./14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - č.z. 1594/2019.
Vlastník poradové číslo 369	Exekútorský úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky - Exekučný príkaz 288EX 51/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 23.03.2023 v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31340890 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-602/2023 - č.z. 608/23.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.02.2024, za účasti vlastníka nehnuteľnosti a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 22.02.2024.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia bytu č. 16, vchod č. 14 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákr'es je uvedený v prílohe posudku. Zadávateľ zabezpečil adekvátny doklad preukazujúci vek stavby - údaje o bytovom dome, vydané Stavebným bytovým družstvom, Šaľa.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 22.02.2024, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia čiastočne nie je v súlade so skutkovým stavom.

V prípade bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 som zistil, že má osem nadzemných podlaží, osem

samostatných vchodov. Na 1. nadzemnom podlaží sú po 2 bytoch, na 2. až 8. nadzemnom podlaží sú po 3 bytoch. Hodnotený byt č. 16 je na liste vlastníctva č. 4558-čiasťočný zapísaný na 5. poschodí. V skutočnosti sa však predmetný byt č. 16 sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží. Pri tvár miestnej obhliadke som zistil, že v danom vchode č. 14 sa nachádza iba jeden byt č. 16, a je to práve tento byt, ktorý ohodnocujem.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 16, v bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, a je zapísaný v katastrí nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 16 - objednávateľom nebola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosť - byt č. 16 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 so spoluvlastníckym podielom vo výške 1984/1028792.

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

- byt č. 16 v bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa

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

- nie sú

h.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- podľa platného územného plánu mesta Šaľa, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádza v obytnej časti mesta, urbanistickom obvode obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 8. NP. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://sala.sk/kategoria/uzemne-plany-mesta>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 16 v bytu č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č.

POPIS

Budova bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 sa nachádza na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, na ulici Okružná, orientačné číslo 14 - 28. Bola postavená v 60-tych rokoch 20. storočia a je užívaná od roku 1967, zistené na základe potvrdenia o veku stavby - údajov o bytovom dome, vydané Stavebným bytovým družstvom, Šaľa.

Jedná sa o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, so ôsmimi nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia, plochou strechou. Budova má osem samostatných vchodov, vchody sú vybavené osobnými výťahmi. V budove nie sú evidované nebytové priestory. V obytnom dome sa nachádza celkom 184 bytov, v každom vchode 23 bytov.

Jedná sa o bytovú stavbu typ T06B - unifikovaný variant s predsadeným obvodovým plášťom vrstveným a pórobetónovým. Budova je založená na železobetónových základoch s hĺbkovou pilotážou, od úrovne ktorého začína podlahová konštrukciou 1. nadzemného podlažia. Nosná konštrukcia je z plošných betónových panelových prvkov, obvodový plášť je realizovaný zo zavesených armovaných plynosilikátových (pórobetónových - krajská varianta Nitra) panelov hrúbky 0,25 m + kontaktné zateplenie s povrchovou úpravou na báze umelých látok (rekonštrukcia obytného domu vykonaná v roku 2015). Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,14 m. Plochá strecha je riešená ako jednovrstvá so spádom vytvoreným z pórobetónových panelov, s novou krytinou z asfaltovaných pásov z roku 2013. Krytina strechy je jednoduchá lepenková asfaltových pásov - viacvrstvá. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy, nové (z roku 2013). Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojrvtvá omietka. Vnútorne keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sú presklené plechové, okná sú väčšinou pôvodné drevené s zdvojené s dvojrvtvým zasklením. Povrchy podláh je prevážne liaty terazol. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej vody.

Elektroinštalácia je čiastočne nová - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútorý vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - prevažne nové, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení.

Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo v každom vstupe.

Byt č. 16 sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží budovy. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti s kuchynským kútom, predsieň (chodby) a základného príslušenstva (kúpeľňa so splachovacím záchodom) - dispozične nezmenený. Byt bol počas užívania rekonštruovaný v roku 2015 - vymenené okná, dvere, vnútorné vedenie elektriny, vody, kanalizácie, vybavenie kuchyne a kúpeľne. Steny bytu sú prevažne omietnuté - stierkové, obklady stien sú vyhotovené v kúpeľni. Nášľapnú vrstvu podlahy v obytnej miestnosti tvoria nové veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby. Okno na byte je nové plastové s trojvrstvným zasklením a je opatrené vonkajšími plastovými roletami; dvere sú hladké plné drevené dýhované (do kovových zárubní), vstupné taktiež nové drevené bezpečnostné. Zariadenia predmety zdravotníckej inštalácie sú nové - samostatná sprcha, umývadlo. V kuchyni je nová kuchynská linka na báze dreva, prenosná varná jednotka, nezabudovaná elektrická rúra, drez je oceľový nerezový. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové. Inštalčné jadro je nové vymurované, obložené. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, telefónu a káblového rozvodu televízie. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie s centrálnou dodávkou teplej úžitkovej vody. Vykurovacie teleso je plechové článkové. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Bytový dom 84 b.j. blok C5 so súp. č. 1025, bol postavený v 60-tych rokoch 20. storočia. Je užívaný od roku 1967. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 233 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, určujem na 90 rokov. Vzhľadom na vykonané rozsiahle rekonštrukčné práce na obytnom dome ako i na predmetnom byte, opotrebovanie som vypočítal analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	1,27*1,71	2,17
kúpeľňa+záchod	2,12*1,68-0,98*0,53	3,04
izba+kuchyňa	3,46*4,10	14,19
Vypočítaná podlahová plocha		19,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cpi * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,36
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,61
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,52
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,71
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,09
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,83
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,31
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,61
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,27
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,27
33	Vnútorné hygienické zariadenie-vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,53
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,18
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,61
Spolu		100,00		114,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 114,75 / 100 = 1,1475$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 1,037 * 1,1475 * 1,02$$

$$VH = 1 445,49 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,36	1967	90	57	2,76
2	Zvislé konštrukcie	18,85	1967	90	57	11,94
3	Stropy	6,97	1967	90	57	4,41
4	Schody	2,61	1967	90	57	1,65
5	Zastrešenie bez krytiny	4,36	1967	90	57	2,76
6	Krytina strechy	2,61	2013	50	11	0,57

7	Klmpiarske konštrukcie	1,31	2013	60	11	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,61	2013	60	11	0,48
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,74	1967	70	57	1,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1967	0	0	0,00
11	Dvere	0,52	2013	50	11	0,11
12	Okná	8,71	2013	60	11	1,60
13	Povrchy podláh	0,44	1967	60	57	0,42
14	Vykurovanie	2,18	2013	60	11	0,40
15	Elektroinštalácia	1,74	2013	55	11	0,35
16	Bleskozvod	0,87	2013	50	11	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,74	2013	50	11	0,38
18	Vnútorná kanalizácia	1,74	2013	50	11	0,38
19	Vnútorný plynovod	0,87	2013	50	11	0,19
20	Výťahy	0,00	1967	0	0	0,00
21	Ostatné	2,09	2013	50	11	0,46
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,83	2015	50	9	0,69
23	Vnútorné keramické obklady	1,31	2015	50	9	0,24
24	Dvere	2,61	2015	50	9	0,47
25	Povrchy podláh	3,27	2015	70	9	0,42
26	Vykurovanie	2,18	1990	60	34	1,24
27	Elektroinštalácia	2,88	1990	50	34	1,96
28	Vnútorný vodovod	0,96	2015	50	9	0,17
29	Vnútorná kanalizácia	0,87	2015	50	9	0,16
30	Vnútorný plynovod	0,44	1967	60	57	0,42
31	Ohrev teplej vody	1,74	2013	40	11	0,48
32	Vybavenie kuchýň	2,27	2015	20	9	1,02
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,53	2015	40	9	1,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,18	2015	60	9	0,63
35	Ostatné	2,61	2015	50	9	0,47
	Opotrebenie					40,10%
	Technický stav					59,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,445,49 \text{ €/m}^2 * 19,4\text{m}^2$	28 042,51
Technická hodnota	59,90% z 28 042,51 €	16 797,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

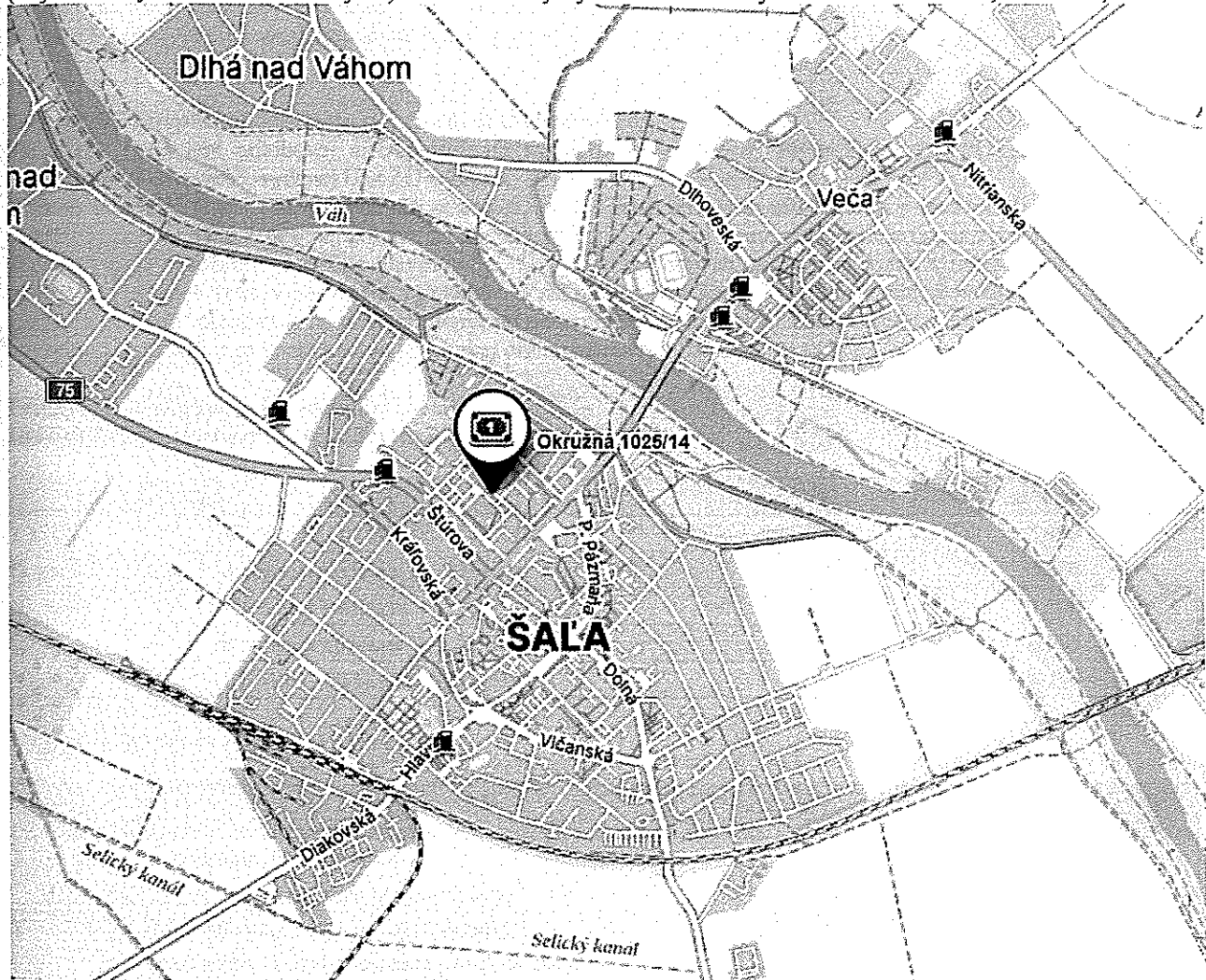
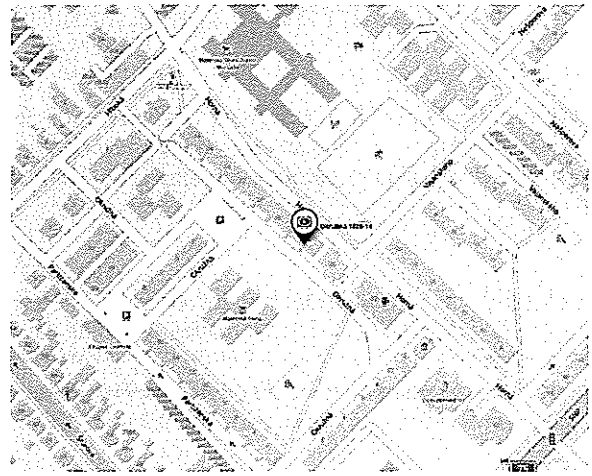
Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Budova bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 s príslušenstvom sa nachádza na ulici Okružná, orientačné číslo

14 - 28, na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku v širšom centre mesta. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je výrazne vyšší v porovnaní s ponukou.

Bytový dom 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku (vykonaná rekonštrukcia), vyžaduje len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory. Byt bol úplne rekonštruovaný v roku 2015, je s novým štandardným vybavením. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, v dosahu dopravy, nezamestnanosť je pod 5% (2,80%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu je južné - na 65% plochy obytných miestností. Byt č. 16 sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží v stredovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu; resp. z pozemku s parc. č. 2677/2 vo vlastníctve Mesta Šaľa. Počet bytov vo vchode je 23 (nad 20), vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku (obytné domy so viac ako 48 bytmi). Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus, železnica, mestská



autobusová doprava a taxislužba (v dosahu 5 minút). Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku, resp. vedľa komunikácie. Mesto Šaľa je mesto s počtom obyvateľov do 40000 (21893), nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné a učňovské školy; zdravotné stredisko, nemocnica a lekárne; kultúrne stredisko, kino, športové zariadenia, reštaurácie, hotely; mestský úrad, okresný úrad, pošta a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park a vodná nádrž (rieka Váh) do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia.

Z prirahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinná. Predmetný byt č. 16 je rekonštruovaný, dobre udržiavaný. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - byt č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, okolitým pozemkom, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Byt v obytnom dome bol nadobudnutý prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 4558 zo dňa 19.03.2024 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľnosti. Je zriadené:

- Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/329311/19-002/000 podľa č. V1240/2019 zo dňa 25.06.2019 na byte č. 16/V./14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - č.z. 1594/2019.
- Exekútor úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky - Exekučný príkaz 288EX 51/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 23.03.2023 v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31340890 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-602/2023 - č.z. 608/23.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Budova bytového domu 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 s príslušenstvom sa nachádza v meste Šaľa, v širšom centre mesta - v obytnej zóne, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe, na hlavnej ulici. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je výrazne vyšší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite (podmienky trhu), je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 1,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	Kpdi	Váha vi	Výsledok Kpdi*vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	5,100	10	51,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,400	30	102,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,400	7	23,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,100	5	25,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,700	6	10,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				

	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,400	10	34,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,400	5	17,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,400	7	23,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,100	7	35,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,400	6	20,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,700	4	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,400	20	68,00
	Spolu			145	493,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 493 / 145$	3,4
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 16\,797,46 \text{ €} * 3,400$	57 111,36 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č. 2669 v kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

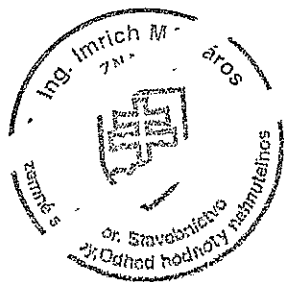
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 16 v bytu č. 16 v bytovom dome 184 b.j. blok C5 so súp. č. 1025 na pozemkoch s parc. č. 2676, parc. č. 2675, parc. č. 2674, parc. č. 2673, parc. č. 2672, parc. č. 2671, parc. č. 2670 a parc. č.	57 111,36
Všeobecná hodnota celkom	57 111,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	57 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatšesťtisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

- Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/329311/19-002/000 podľa č. V1240/2019 zo dňa 25.06.2019 na podiel 1/1 na byte č. 16/V./14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - č.z. 1594/2019.
- Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky - Exekučný príkaz 288EX 51/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 23.03.2023 v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31340890 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-602/2023 - č.z. 608/23.

V Kolárove, dňa 19.03.2024



Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 29.01.2024 (1 strana)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4558, zo dňa 19.03.2024, pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (2 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 2669, zo dňa 19.03.2024, pre kat. ú. Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (1 strana)
4. Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 14.02.2017 (7 strán)
5. Údaje o bytovom dome, vydané Stavebným bytovým družstvom, Šaľa (1 strana)
6. Pôdorys bytu č. 16 (1 strana)
7. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (1 strana)
8. Ponuky realitných kancelárií (6 strán)



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 25
946 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 29.01.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť :

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4558	Šala	Šala	Šala

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
1025	2676, 2675, 2674, 2673, 2672, 2671, 2669, 2670	Bytový dom (184 b.j. blok C5)/ byt č. 16, 5.p., vchod: 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 1984/1028792
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2669 pod stavbou s.č. 2676, 2675, 2674, 2673, 2672, 2671, 2669, 2670 je evidovaný na liste vlastníctva c. 1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

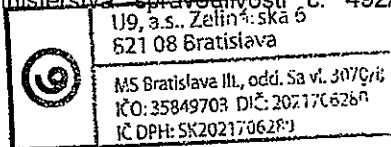
Titul, meno a priezvisko:	Marek Karvay,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 22.02.2024 o 16:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 19.3.2024
 Obec : 504025 Šaľa Čas vyhotovenia : 20:27:44
 Katastrálne územie : 860182 Šaľa Údaje platné k : 18.3.2024 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) 14	Poschodie 5	Číslo bytu 16	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1984/1028792
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
369	Karvay Marek. Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa č. V-417/2017 zo dňa 30.03.2017.			

Iné údaje: Z-3078/2018 - č.z. 3628/18. Z-1678/2019 - č.z. 1650/19.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 24.01.2024 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - P-31/2024 - č.z. 164/24.	-
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 oprave chyby zo dňa 23. 11. 1999.

ČASŤ C: ŤARCHY

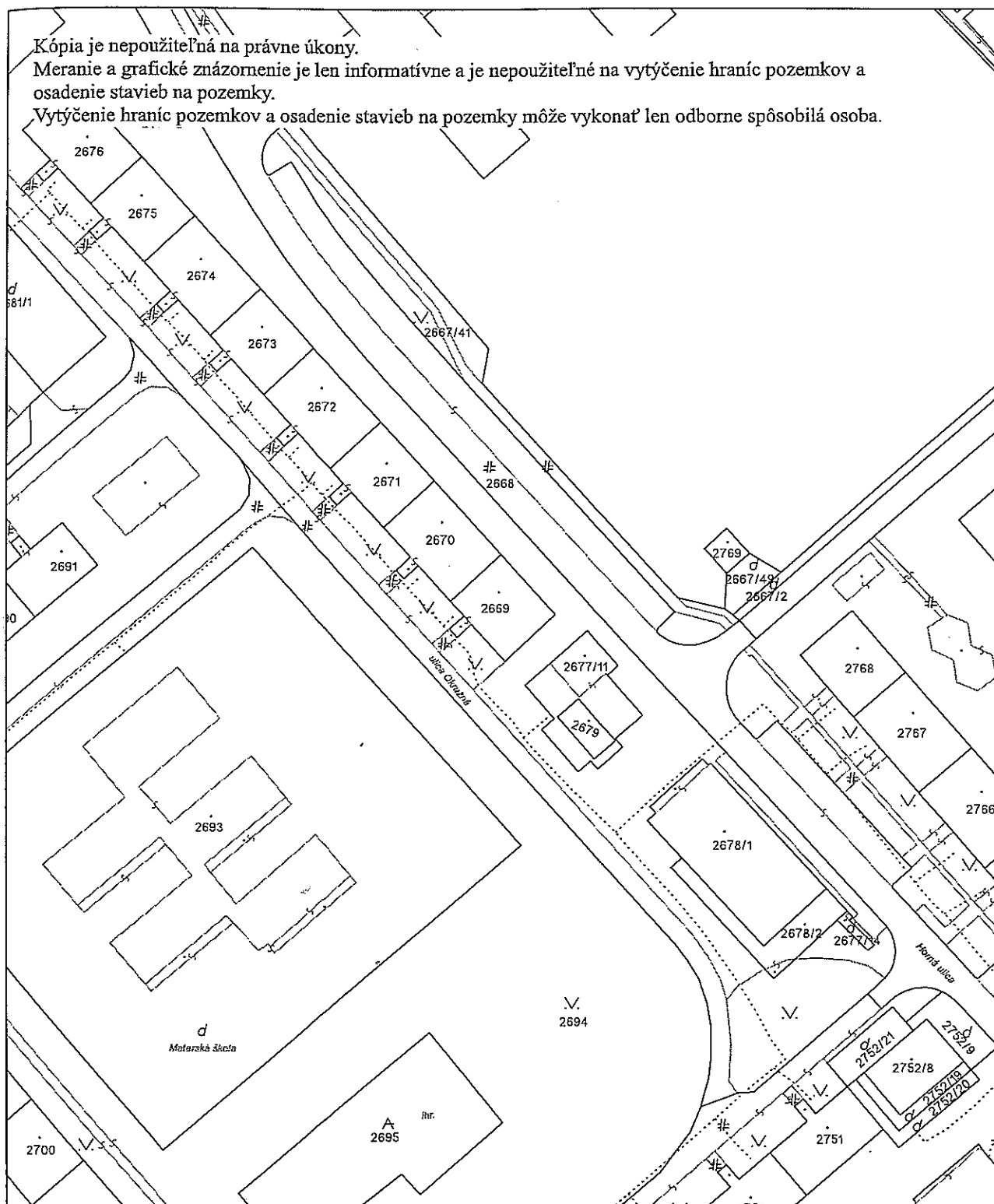
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 Zák.č.182/1993 Z.z. k parc. č. 2669 až 2676.
Vlastník poradové číslo 369	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/329311/19-002/000 podľa č. V-1240/2019 zo dňa 25.06.2019 na podiel 1/1 na byte č. 16/V./14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - č.z. 1594/2019.
Vlastník poradové číslo 369	Exekútorský úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek, Bezručova 16, 940 66 Nové Zámky - Exekučný príkaz 288EX 51/23 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 23.03.2023 v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31340890 k bytu č. 16, 5.p., vch. 14 a na spoluvlastnícky podiel 1984/1028792 k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu s.č. 1025 - Z-602/2023 - č.z. 608/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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 2669 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	19.3.2024 20:28:28	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18.3.2024 18:00:00		

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzatvorená podľa § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 388 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej len „zákon“.

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

Č. OP :

Štátna príslušnosť:

IBAN:

(ďalej len „predávajúci“ na jednej strane v jednotnom gramatickom tvare)

A

Kupujúci:

Meno a priezvisko: Marek Karvay

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

Č. OP :

Štátna príslušnosť:

(ďalej len „kupujúci“ na druhej strane v jednotnom gramatickom tvare)

Predávajúci a kupujúci sú ďalej spoločne označovaní ako „zmluvné strany“ alebo „strany“

I.

Predmet zmluvy

1) Predávajúci je výlučným vlastníkom, nehnuteľností na LV č. 4558 v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to :

byto č.:	na poschodí:	v bytovom dome so súpisným číslom:	postavený na pozemku s parcelným číslom:	na ulici:	číslo vehodu:
16	5.poschodie	1025	2669,2670,2671, 2672,2673,2674, 2675,2676	Okružná	14
v meste /obci:	v mestskej časti:	v okrese:	v katastrálnom území:	v podiele:	
Šaľa		Šaľa	Šaľa	1/1	
a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu (ktorý prislúcha k bytu), vo výške :					1984/1028792

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba súpisné č. 1025 je evidovaný na LV číslo 1 s parcelným číslom:	druh stavby, popis stavby	výmera	
2669,2670,2671, 2672,2673,2674, 2675,2676	9 184 b j. blok C5		Bytový dom

2. Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle predstavujúceho previesť (predať) predmetné nehnuteľnosti určené v článku I. tejto zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v článku IV. tejto zmluvy na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho tieto nehnuteľnosti za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od predstavujúceho do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

3. Na predmetných nehnuteľnostiach viazajú v čase podpísania tejto zmluvy tieto ťarchy:

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 Zák.č. 182/1993 Z.z. k par. č. 2669 až 2676.

Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Pozemky na l.v.č. 1. Protokol o oprave chyby zo dňa 23. 11. 1999.

Čl. II.

Popis bytu a príslušenstva bytu

1. Byt č. 16 pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorým je chodba, kúpeľňa, WC.
2. Výmera podlahovej plochy bytu je 19,84 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové pripojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vodovodné batérie, spreňový kút, umývadlo, WC, radiátory, merače spotreby vody, poštová schránka, zvonček.
4. Vlastníctvo bytu je ohraničené:
 - a) Vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne, priečky oddelujúce prevádzkany byt od bytu. Priečka oddelujúca prevádzkany byt od bytu susediaceho s prevádzkaným bytom je vo výlučnom vlastníctve vlastníka prevádzkaného bytu a vlastníka susedného bytu.
 - b) Hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu vody, plynu a el. poisťkami umiestnenými pred elektromerom pre byt.

Čl. III.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
2. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovne nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä práčovne, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické pripojky, a to aj prípade ak sú umiestnené mimo domu.
4. Spoločnými časťami a príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu sú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na prísluších pozemkoch, najmä septik, oplatenie, prístrešky na smeti, kontajnery a pod.

5. Predávajúci spolu s bytom predávajú kupujúcemu aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 1984/1028792.

Čl. IV.

Kúpna cena, platobné podmienky

Čl. V.

Technický stav nehnuteľnosti a pohľadávky tretích osôb

1. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také závady a poškodenia nehnuteľnosti, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť, a ktoré by bránili kupujúcemu v riadnom užívaní nehnuteľnosti.
2. Predávajúci prehlasuje, že jeho právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je nijako obmedzené, a že na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy. Predávajúci prehlasuje, že neuskutočnil ani neuskutoční žiadne kroky k zriadeniu akýchkoľvek práv tretích osôb k nehnuteľnosti.
3. Predávajúci prehlasuje, že nehnuteľnosť nie je predmetom reštitučného nároku, predmetom konania o vyvlastnenie, na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy, dlhy, vecné bremená, nájomné zmluvy, záväzky, iné zabezpečovacie práva tretích osôb, ani

žiadne ťarchy, ktoré majú záväzkový charakter, ani žiadne práva tretích osôb, ktoré by obmedzovali výkon vlastníckeho práva kupujúcich k nehnuteľnosti, na nehnuteľnosti neboli uplatnené žiadne nároky podľa osobitných právnych predpisov, a teda, že vlastníctvo k nehnuteľnosti nie je nijako obmedzené. Predávajúci tiež prehlasuje, že nehnuteľnosť nebude ku dnu podpísania tejto zmluvy predmetom žiadneho súdneho konania, rozhodcovského, exekučného, správneho, reštrukturalizačného alebo daňového konania a nehnuteľnosť nie je predmetom ani žiadneho správneho alebo vyvlastňovacieho konania.

4. Predávajúci zodpovedá a ruci za všetky dlhy a nedoplatky, ktoré sa akýmkoľvek spôsobom viažu k nehnuteľnosti. Taketo dlhy a nedoplatky neprechádzajú na kupujúceho. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že k nehnuteľnosti nie sú a ani nebudú do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech kupujúceho uzatvorené žiadne darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, kúpne zmluvy, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, nájomné zmluvy a pod.
5. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že ku dnu uzatvorenia tejto zmluvy budú vysporiadané všetky dovtedy splatné dane a poplatky príslušnému správcovi dane.
6. Zmluvné strany tejto zmluvy týmto prehlasujú, že zodpovedajú jeden druhému za škodu, ktorá by vznikla jednej zo zmluvných strán, ak by sa preukázala nepravdivosť údajov uvedených druhou zmluvou stranou.
7. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti obhliadkou na mieste samom, jeho stav je mu známy na základe obhliadky a v takomto stave nadobudne nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
8. Predávajúci sa zaväzuje, že všetky finančné poplatky a úhrady spojené s nehnuteľnosťou (napr. plyn, voda, elektrika), ktoré sú splatné, budú vysporiadané a uhradené.
9. Predávajúci sa zaväzuje najneskôr do 5 dní od odovzdania nehnuteľnosti kupujúcemu odhlásiť seba, ako aj všetky osoby, prihlásené k trvalému pobytu v nehnuteľnosti a prihlásiť ich na adresu nového trvalého bydliska. V prípade, ak sa zistí, že sú prihlásené tretie osoby na trvalý pobyt na nehnuteľnosť, je predávajúci povinný v lehote do 5 dní zabezpečiť naprávu.

ČL VI.

Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu prevodu, dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu v Sali, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho, ktorú nadobudne do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
2. V prípade ak Okresný úrad v Sali, katastrálny odbor vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich nepovolí a návrh na vklad preruší, alebo zamietne, zmluvné

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva vo forme predpisanej príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, katastrálneho zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmeny alebo doplnky k zmluve možno realizovať výlučne písomnou formou na základe obojstrannej dohody.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
4. Zmluvné strany tiež vyhlasujú, že si túto zmluvu o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam pred jej podpísaním prečítali, že jej rozumujú a nemajú k nej výhrady, pripomienky ani ďalšie návrhy na doplnenie, že bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a bez právneho či iného omylu, nie v tísni a za napadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu so znením zmluvy ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, dva rovnopisy budú použité pre potreby katastrálneho konania, jedno vyhotovenie je určené pre predávajúceho, jedno vyhotovenie pre kupujúceho a jedno vyhotovenie pre banku.

V Galante dňa 14.02.2017

Podpisy zmluvných strán:

.....
Predávajúci

.....
Margit Karvay
Kupujúci

Súpisné číslo domu:	211	Ulica:	OKRUŽNA 1025	Počet vchodov:	2	Poč. priest. celk.:	46
Dt. platnosti od:	1.1.1600	Mesto:	SALA	Počet bytov:	46	Počet nebytov:	0
Dt. platnosti do:	1.1.3000	PSČ:	92701	Počet garáží:	0	Počet spol.pr.:	0
		Lokalita:		Dom má priestory, ktoré patria pod ŠFRB <input type="checkbox"/>			

Údaje o plochách k 8. 2. 2016

Úžitková:	2 642,14	Úž.upravená:	2 574,10	Obytná:	2 574,10	Plocha 1:	257 410,00
Vykurovaná:	2 037,48	Vyk.uprav.:	0,00	Vedľajšia:	0,00	Plocha 2:	0,00
Vykur.objem:	0,00	Podlahová:	2 574,10	Balkón/loggia:	68,04	Plocha 3:	0,00
				Pivnica:	0,00	Plocha 4:	0,00

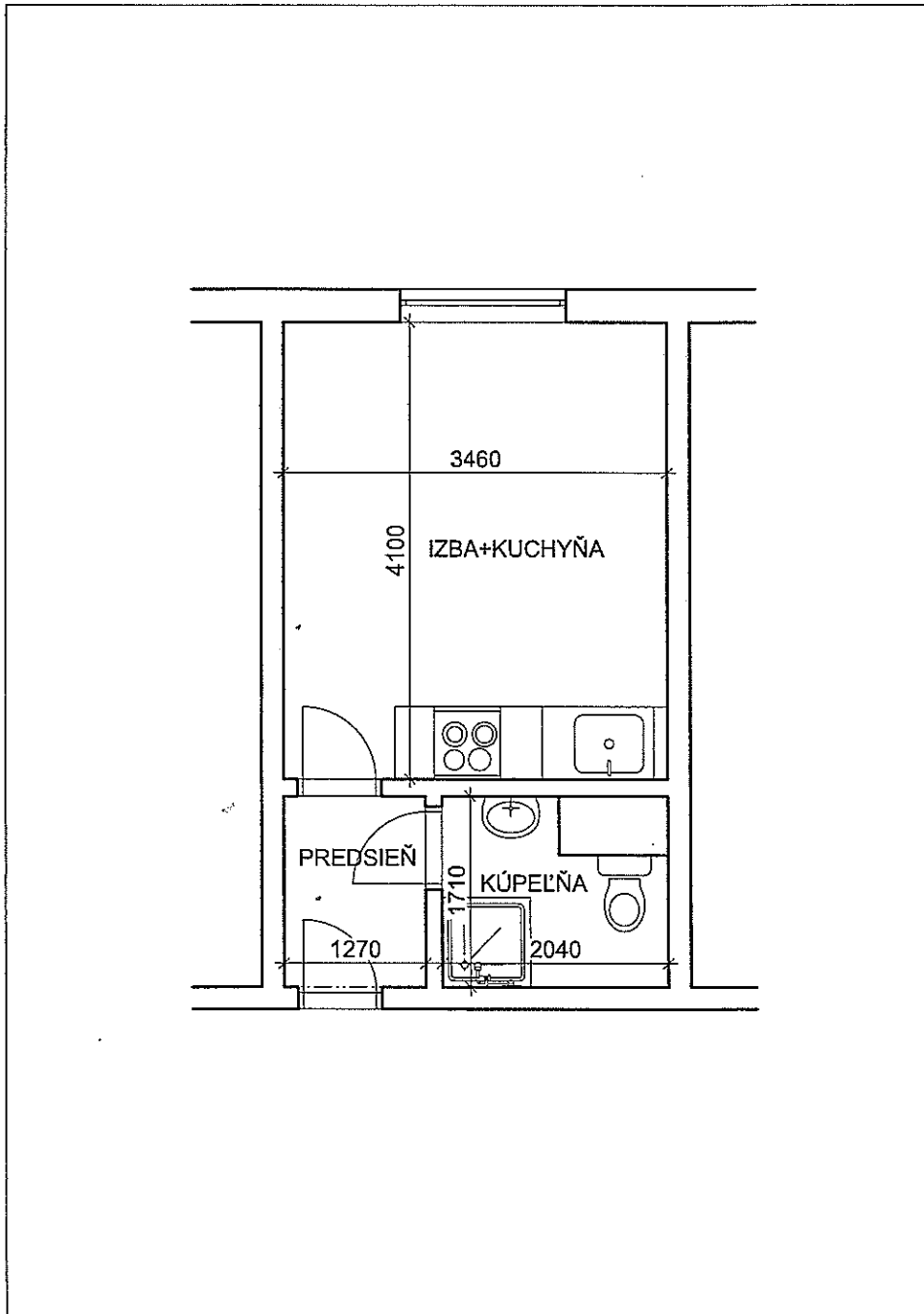
Údaje o stavbe

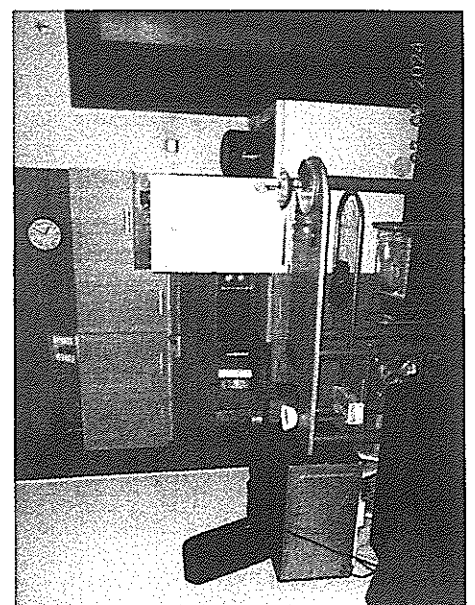
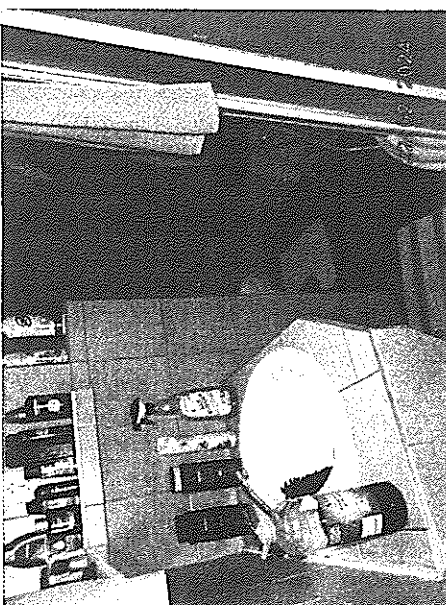
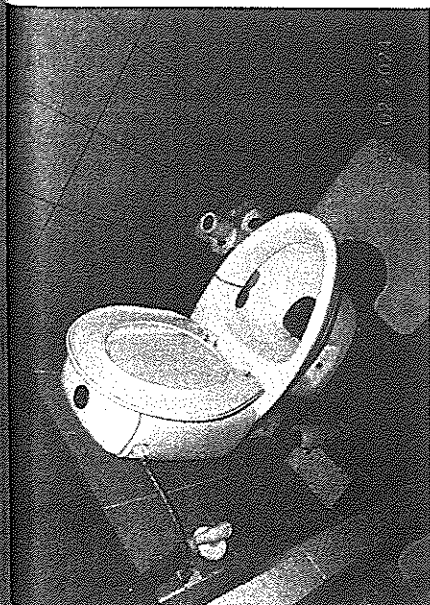
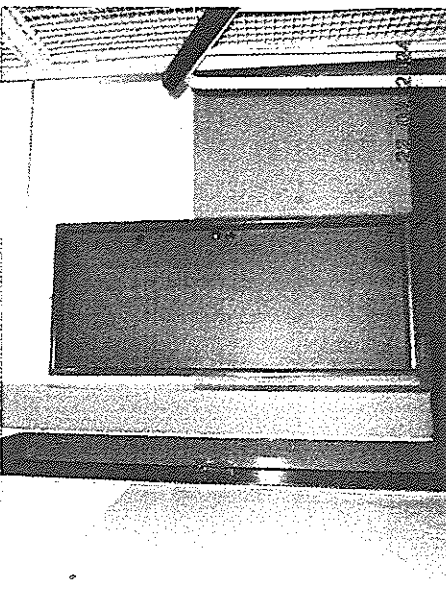
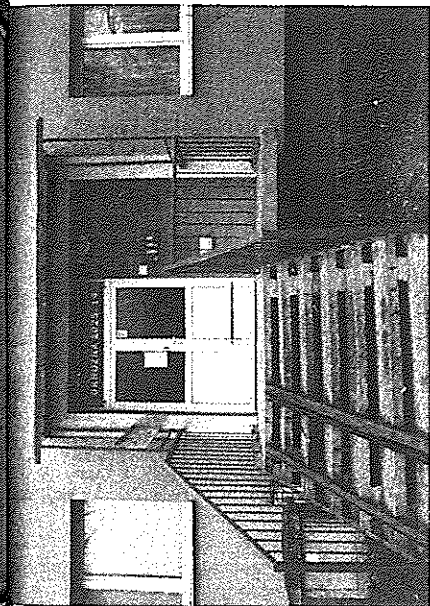
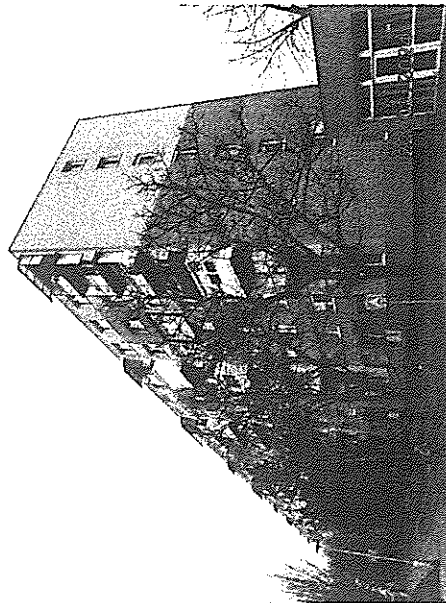
Dátum kolaudácie:	1. 12. 1967	Kolaud. rozhodnutie:		Dt. odovzdania:	
Číslo stavby:		Katastrálne územie:		Dt. dožitia:	
Stavebné označenie:		Číslo katastr. územia:			
List vlastníctva:					
Dĺžka:		Poloha domu:	Samostatný	Technológia stavby:	Panelová
Šírka:		Prístavky:	0	Druh strechy:	Plochá
Výška:		Počet obyt. domov:	0	Stupeň agresivity:	1. stupeň
Zastavaná plocha:	0,00	Vofne stojace:	0		
Obostavaný priestor:	0,00	Počet ostat. domov:	0		
Uzáver SV:		Prípojka kanaliz. siete	<input checked="" type="checkbox"/>	Vlastný zdroj	<input type="checkbox"/>
Uzáver Plyn:		Prípojka svietyplynu	<input type="checkbox"/>	Septik	<input type="checkbox"/>
Uzáver TUV:		Prípojka zem. plynú	<input checked="" type="checkbox"/>	TUV ústr. ohrievač	<input checked="" type="checkbox"/>
Uzáver ÚK:		Prípojka vody	<input checked="" type="checkbox"/>	TUV lokálny ohrievač	<input type="checkbox"/>
Elektrospínač:		Prípojka elek. 3x120	<input type="checkbox"/>	Spoločná anténa	<input checked="" type="checkbox"/>
Ústredné kúrenie:	Kotolňa	Prípojka elek. 3x220	<input checked="" type="checkbox"/>	Výťah	<input checked="" type="checkbox"/>
Vykurovanie:	Ústredné	Prípojka elek. 3x380	<input checked="" type="checkbox"/>		

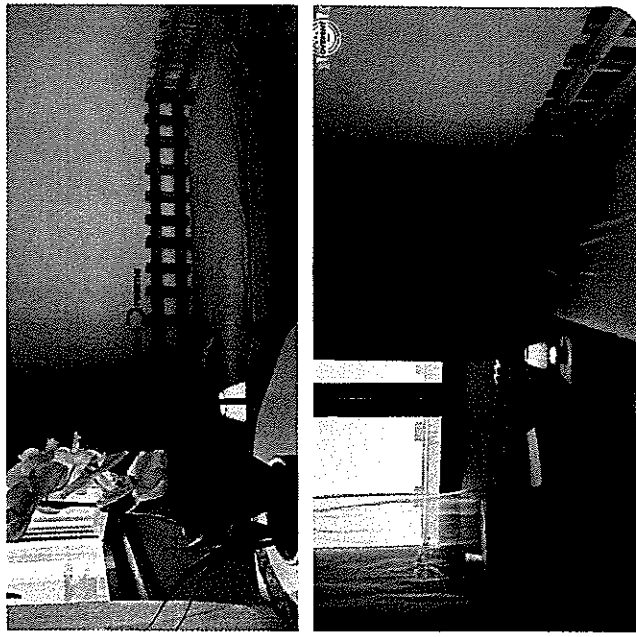
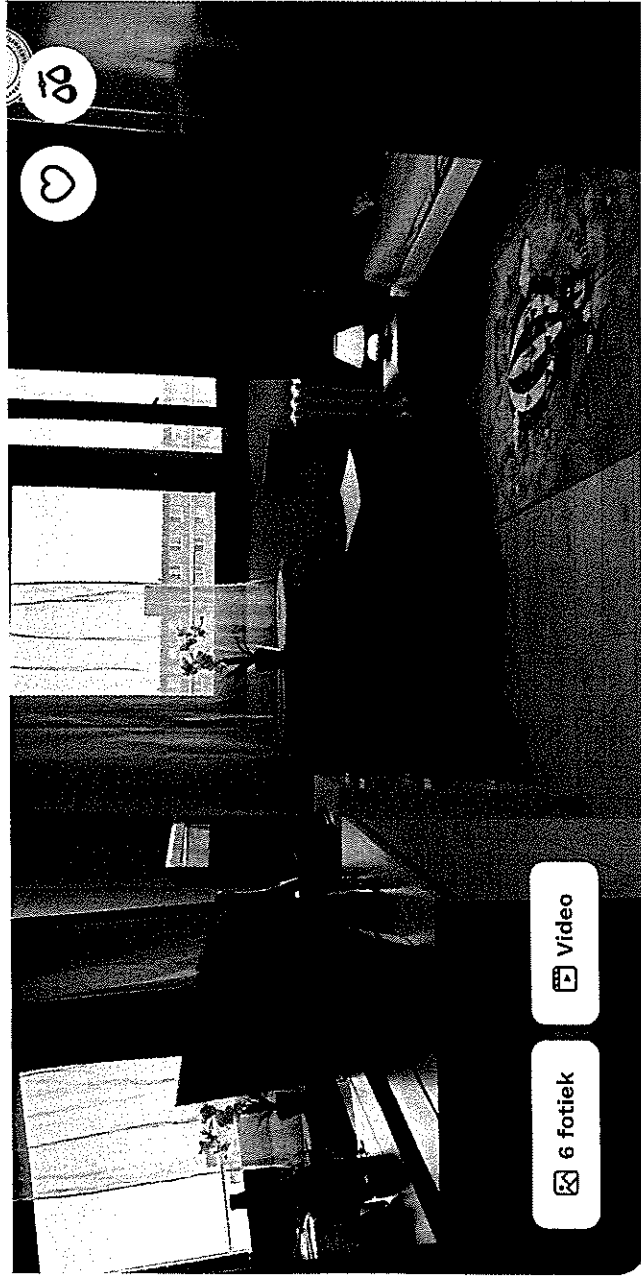
Záložné právo

Číslo konania:		Číslo konania (kvitancia):	
Dt. zápisu:		Dt. zrušenia:	

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRŽITEĽ
 Kancelária 926/1, 927-01 Sala
 IČO: 60 174 747
 OIČ: 2027009287
 IČ DPH: 57/2021009287







NA PREDAJ investičná garsónka v meste Šaľa

- Nešporova, Šaľa, okres Šaľa
- Garsónka 📏 20 m² 🏠 Pôvodný stav


52 990 €

2 670,87 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Garsónka na predaj

 Plocha bytu: 20 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Osobné
- Zariadenie: Zariadené kompletne
- Počet izieb / miestností: 1

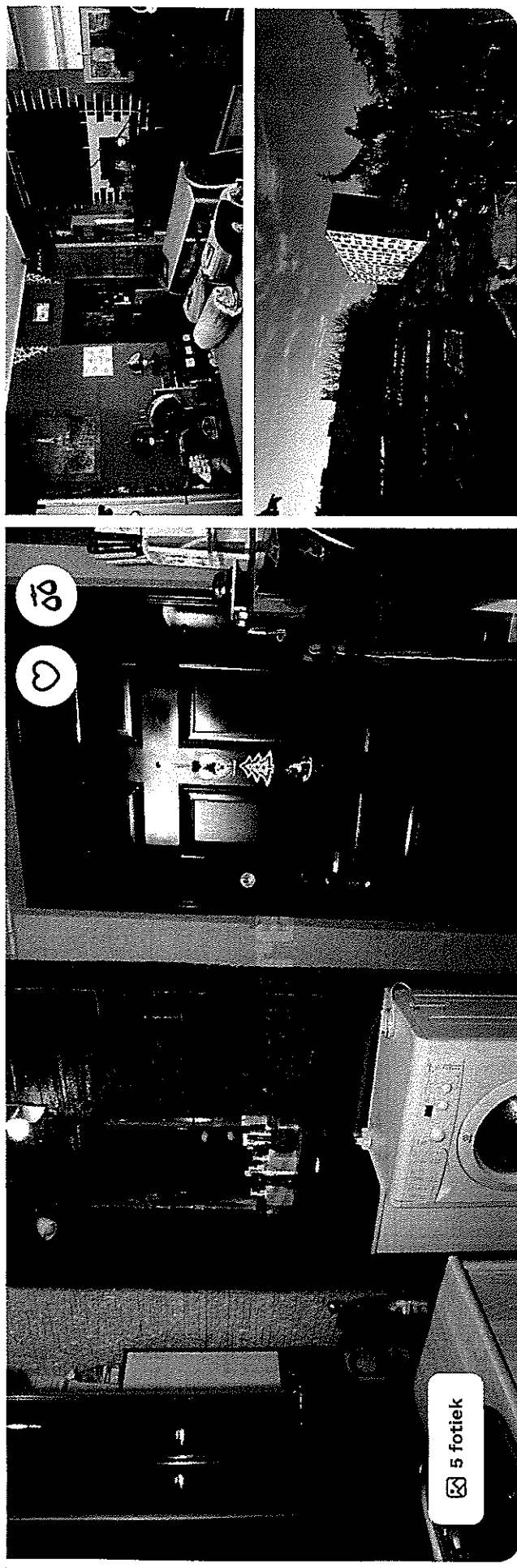
 [Zobraziť na mape](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

Popis nehnuteľnosti

Realitná spoločnosť Time4dreams Vám ponúka EXKLUZÍVNE na predaj investičnú garsónku v meste Šaľa

- všetky fotky nájdete na našom webe time4dreams.sk
- rozloha bytu je 19,84m²
- nachádza sa na 6. posch.
- predáva sa zariadená
- v roku 2023 nové parkety
- bezpečnostné dvere, murované jadro



DIRECTREAL|Predaj garzonky vo vyhládavanej lokalite v Šali

📍 Okružná, Šaľa, okres Šaľa

🏠 Garsónka 📏 20 m² 🏗️ Čiastočná rekonštrukcia


63 000 €


3 150 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Garsónka na predaj


 Plocha bytu: 20 m²

 Energetický certifikát: nie je

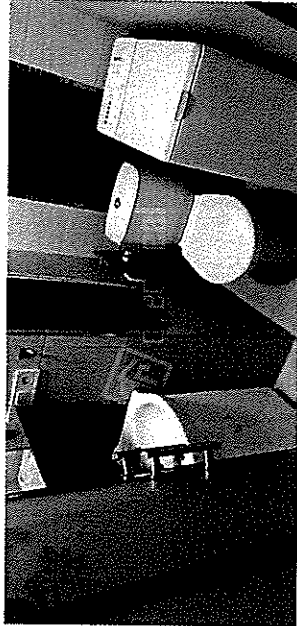
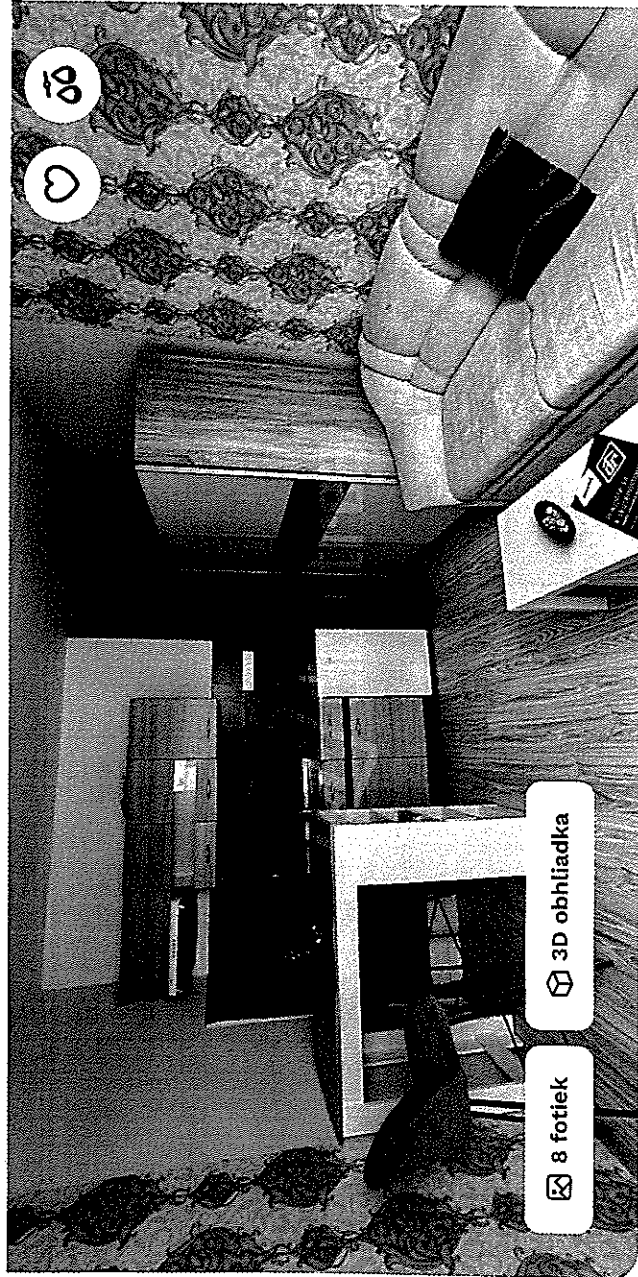
Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 20 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Zastavaná plocha: 20 m²

[Všetky novostavby na jednom mieste](#)

 [Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti



DIRECTREAL | Predaj garsónky v tichej lokalite.

- Palárika, Šaľa, okres Šaľa
- Garsónka 20 m² Kompletná rekonštrukcia


63 000 €


3 150 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Garsónka na predaj


 Plocha bytu: 20 m²

 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 20 m²
- Zastavaná plocha: 20 m²
- Vlastníctvo: Osobné

Všetky novostavby na jednom mieste

 [Zobrazit na mape](#)

Popis nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 45/2024.

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

