

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 03.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 76/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 37, na prízemí bytového domu súp. číslo 995, ulica Štvrť SNP č. 5, Galanta**, postavenom na pozemku parc.č. 1696/3 - 1696/6 a pozemkov parc.č. 1696/3 - 1696/6 so spoluvlastníckym podielom 190/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch evidovaných na LV č. 3804 v k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta.

Počet strán (z toho príloh) : (32) 16

Počet odovzdaných vyhotovení : 7 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 37, na prízemí bytového domu súp. číslo 995, ulica Štvrť SNP č. 5, Galanta, postavenom na pozemku parc.č. 1696/3 - 1696/6 a pozemkov parc.č. 1696/3 - 1696/6 so spoluvlastníckym podielom 190/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch evidovaných na LV č. 3804 v k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.04.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecká posudok č. 63/2016, vypracovaný Ing. Michal Kitka, zo dňa 02.11.2016 - kópia
- Kúpna zmluva, zo dňa 26.07.2011 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bysprav spol. s r.o., zo dňa 31.10.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, Galanta - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3804 - čiastočný, k.ú. Galanta - obec: Galanta, okres: Galanta, dňa 28.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Galanta - obec: Galanta, okres: Galanta, dňa 28.04.2025
- Schéma ÚP - Galanta - kópia
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprimeranou 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.

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 ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

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 prenájmu. 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
 - b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 - c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
- Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, 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.).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 porovnávania:

- 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 nehnuteľnosti, 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3804 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2025

Okres - Galanta, obec - Galanta, katastrálne územie - Galanta.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
1696/3	193	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
1696/4	192	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
1696/5	190	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
1696/6	194	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		

Legenda:*Spôsob využívania pozemku:*

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
995	1696/3-1696/6	9	Bytový dom	1

Legenda:*Druh stavby:*

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byty

Vchod: 5 prízemie byt č. 37
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 190/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
116 Fekete István a Magda Gyöngyi Fekete r

Dátum narodenia: , Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 2441/2011 zo dňa 15.8.2011 - č.z.1099/2011

ČASŤ C. Ľarchy:

- Na byt č. 37/5/P Pod V 5076/2016, vklad povolený dňa 25.11.2016, zriadenie záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, reg. č. 001/271115/16-001/000 - č.z.1912/2016

- Z 4986/2019 - Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - č.z.1733/2019

- k bytu č. 37/5/P Z 2591/24/23 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Stano - Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 262EX 371/23 z 18.6.2024 v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava- S taré Mesto, IČO: 35 831 154 - č.z. 859/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- k bytu č. 37/5/P P 792/23 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Stano - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 262EX 371/23 z 20.12.2023 v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava- Staré Mesto, IČO: 35 831 154 - č.z. 1789/23

- k bytu č. 37/5/P P 102/25 - U9, a.s., Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 1.4.2025 záložným veriteľom VÚB, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 433/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 29.04.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 63/2016, vypracovaný Ing. Michal Kitka. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu bola vyhotovená zástupcom zadávateľa dňa 29.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol predložený Znalecký posudok č. 63/2016, vypracovaný Ing. Michal Kitka, odkiaľ so prevzala titul nadobudnutia - Kúpnu zmluvu, vek stavby a pôdorys bytu.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1975= 50 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3804 vo výlučnom vlastníctve Fekete István r. nar.

a Magda Gyöngyi Fekete nar.

so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté:- Kúpna zmluva V 2441/2011 zo dňa 15.8.2011 - č.z.1099/2011

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 37 a nachádza sa na prízemí, - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súč. 995 a postavený je na pozemku parc.č. 1696/3-1696/6 - v k.ú. Galanta - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulici Štvrť SNP

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- exekučné záložné právo v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava

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

- Byt č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č.5, Galanta, so spoluvlastníckym podielom 190/10000 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v Galante

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

- žiadne

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

Obec Galanta, k.ú. - Galanta, okr. Galanta:

- prípustné funkcie: plochy obytného územia bytových domov

- Územný plán z roku - 2014

<https://www.galanta.sk/mesto/rozvoj-mesta-1/uzemny-plan-mesta-galanta/uzemny-plan-mesta-galanta-3004sk.html>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, s.č. 995, Galanta

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ z predchádzajúcich Znaleckých posudkov č. 63/2016 vypracovaný Ing. Michal Kitka.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný byt č. 37 sa nachádza na prízemí vo vchode č.5 bytového objektu so súpisným číslom 995 na ul. Štvrť SNP v meste Galanta.

Samotný bytový dom má štyri samostatné vchody č. 2,3,4,5,6,7, pozostáva zo 6.NP s podpivničením. Na 1 až 6. NP sa nachádzajú byty, vo vchode na každom poschodí dve bytové jednotky, spolu celkom 12 bytov. Založený je na základoch s vodorovnou izoláciou proti vlhkosti. Nosná konštrukcia z plošných panelových prvkov. Strecha plochá s krytinou z asfaltových prívarových pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapetov, balkónov. Vonkajšia úprava - zateplenie a vrstva na báze umelých látok z roku 2016. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrina, telefón, káblová televízia, zemný plyn). Zavedená je svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Vykurovanie a výroba teplej úžitkovej vody z diaľkového centrálného zdroja - plynovej kotolne. Prístup do bytov spoločným schodiskom. Výťah osobný. Bytový dom je priemerne udržiavaný.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch.

Spoločné časti domu: základ domu, obvodové múry, zvislé a vodorovné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, priečelia, vchod, schodiskový priestor, chodby a strecha. Bytový dom bol v roku 2016 zateplený, nová fasáda, strešná krytina, klampiarske konštrukcie, bleskozvod resp. okná a vchodové dvere s elektronickým vstupným systémom a poštové schránky.

Spoločné zariadenia domu: STA, bleskozvod, vodovodné, teplosnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, sklad bicyklov, kočíkareň.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt je umiestnený vo vchode č. 5 a dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí: predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa. Byt je čiastočne rekonštruovaný (murovaná kúpeľňa s obkladmi namiesto umakartovej) nové keramické podlahy v celom byte, nové plastové okná, jeho stav vyžaduje len bežnú opravu a údržbu. V súčasnosti sa vo všetkých obytných miestnostiach nachádza podlaha z keramickej dlažby - nová, v ostatných miestnostiach keramická dlažba - nová. Okná plastové s izolačným dvojsklom a roletami - nové, dvere drevené hladké plné resp. zasklené v oceľových zárubniach. Zavedená je svetelná elektroinštalácia nová s automatickými poistkami. Murované bytové jadro kúpeľne - nové (predtým umakart), WC v pôvodnom stave. Rozvod pitnej studenej a teplej úžitkovej vody - nový. Vykurovanie liatinovými vykurovacími telesami rebrovými - pôvodné. V kúpeľni oceľová vaňa, umývadlo. WC misa kombi - nová. Vodovodné batérie pákové - nové. Obklad keramický v kúpeľni a kuchyni - nový. Kuchynská linka na báze dreva - nová, sporák plynový zabudovaný, drez nerezový, odsávač pár - všetko nové. V predsieni - zabudovaná skrina pôvodná.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: prípojka STA, vodovodná, teplosnosná, kanalizačná, elektrická prípojka, kuchynská linka, sprchový kút, umývadlo, vodovodné batérie, WC misa. Podľa údajov v "Potvrdení" zo dňa 31.10.2016 bol bytový dom kolaudovaný v roku 1975. Základnú životnosť vzhľadom na panelovú nosnú konštrukciu uvažujem 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť s kuchyňou	3,45*6,65	22,94
izba	3,45*2,91	10,04
izba	3,45*2,91	10,04
kuchyňa	3,25*1,75+3,45*1,55	11,04
predsieň	3,45*1,82	6,28
kúpeľňa	1,61*2,26	3,64
samostatné WC	1,15*0,83	0,95
Vypočítaná podlahová plocha		64,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

 $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Počet izieb:

3

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	3,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	26,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,73
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,24
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	0,97
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,50	7,50	5,59
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,49
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,20	0,60	0,45
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	0,93
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,49
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,49
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,49
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,75
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,49
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,49
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	3,58
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,12
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,79
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,86
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,68
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,49
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,24
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	3,87

35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,42
	Spolu	100,00		134,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 134,20 / 100 = 1,342$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 0,993 * 1,3420 * 1,02$$

$$VH = 1\,756,73 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, s.č. 995, Galanta	1975	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,756,73 \text{ €/m}^2 * 64,93 \text{ m}^2$	114 064,48
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 114\,064,48 \text{ €}$	57 032,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mesto Galanta sa nachádza v Trnavskom samosprávnom kraji v rovnomennom okrese a leží v strednej časti juhozápadného Slovenska. Susedí s okresmi Trnava, Hlohovec, Nitra, Komárno, Šaľa, Dunajská Streda a Senec a je obklopená viacerými väčšími a menšími vodnými tokmi - Váh, Malý Dunaj a Dudvák. Nachádzajú sa tu viaceré zahraničné firmy, ktoré prispievajú k všeobecnému rozvoju v meste, firma Samsung ktorá je najväčším zamestnávateľom v Galante. Sídelný útvar Galanta patrí k trom priemyselným centráм obvodu - Sereď, Galanta, Sládkovičovo.

V meste majú zastúpenie rôzne firmy, peňažné ústavy, banky, daňový úrad, colný úrad. V posledných rokoch sa rozšírila sieť predajní o automobily, elektrotechniku a výpočtovú a poľnohospodársku techniku. V súčasnosti v meste pôsobia obchodné reťazce LIDL a KAUFAND, Billa a Tesco. Nemocnica s poliklinikou má viac ako 600 lôžok, lekári v obvodných a odborných ambulanciách. Nachádza sa tu termálne kúpalisko centrum Galandia, ktoré priamo nadväzuje na už existujúce plochy športu a rekreácie mesta Galanta - Dom športu, športovú halu, tenisový areál a futbalový štadión. V časti medzi Galantou a obcou Nebojsa, v smere na Sereď sa nachádza „Ranč na Striebornom jazere“.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- exekučné záložné právo v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,90.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} ·v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového				

	domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	212,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 212,4 / 145$	1,465
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 57\,032,24 \text{ €} * 1,465$	83 552,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Galanta

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1696/3 - 1696/6 sú evidované na LV č. 3804, vedené ako zastavané plochy a nádvorja, umiestnené v tesnej blízkosti centra okresného mesta Galanta, na ulici Štvrť SNP. Ide o pozemky pod bytovým domom súp.č. 995 v spoluvlastníckom podiele 190/10000. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, parky, ihriská, napojenie je na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinný s vysokou hustotou obyvateľstva. Zastávka pre medzimestskú dopravu sa nachádza vo vzdialenosti 200m. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 70% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1696/3	zastavané plochy a nádvorja	193	193,00	190/10000	3,67
1696/4	zastavané plochy a nádvorja	192	192,00	190/10000	3,65
1696/5	zastavané plochy a nádvorja	190	190,00	190/10000	3,61
1696/6	zastavané plochy a nádvorja	194	194,00	190/10000	3,69
Spolu výmera			769,00		14,62

Obec:

Galanta

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	123,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 769,00 \text{ m}^2 * 123,69 \text{ €/m}^2$	95 117,61 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1696/3	453,66
parc. č. 1696/4	451,19
parc. č. 1696/5	446,24
parc. č. 1696/6	456,13
Spolu	1 807,23

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 37, na prízemí bytového domu súp. číslo 995, ulica Štvrť SNP č. 5, Galanta, postavenom na pozemku parc.č. 1696/3 - 1696/6 a pozemkov parc.č. 1696/3 - 1696/6 so spoluvlastníckym podielom 190/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch evidovaných na LV č. 3804 v k.ú. Galanta, obec Galanta, okres Galanta.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 83 552,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 807,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, s.č. 995, Galanta	83 552,23	1/1	83 552,23
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Galanta - parc. č. 1696/3 (3,67 m ²)	23 872,17	190/10000	453,57
Pozemky - k.ú. Galanta - parc. č. 1696/4 (3,65 m ²)	23 748,48	190/10000	451,22
Pozemky - k.ú. Galanta - parc. č. 1696/5 (3,61 m ²)	23 501,10	190/10000	446,52
Pozemky - k.ú. Galanta - parc. č. 1696/6 (3,69 m ²)	23 995,86	190/10000	455,92
Spolu pozemky (14,62 m²)			1 807,23
Spolu VŠH			85 359,46
Zaokrúhlená VŠH spolu			85 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 85 400,00 €

Slovom: Osemdesiatpäťtisícštyristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- exekučné záložné právo v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava



V Bratislave dňa 9.5.2025

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3804 - čiastočný, k.ú. Galanta - obec: Galanta, okres: Galanta, dňa 28.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Galanta - obec: Galanta, okres: Galanta, dňa 28.04.2025
- Kúpna zmluva, zo dňa 26.07.2011 - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytsprav spol. s r.o., zo dňa 31.10.2016 - kópia
- Pôdorys bytu č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, Galanta - kópia
- Schéma ÚP - Galanta - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 03.04.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3804	Galanta	Galanta	Galanta

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
1696/3	193	Zastavaná plocha a nádvorie
1696/4	192	Zastavaná plocha a nádvorie
1696/5	190	Zastavaná plocha a nádvorie
1696/6	194	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
995	1696/3, 1696/4, 1696/5, 1696/6	9 - Bytový dom	Bytový dom / Byt, číslo: 37, vchod: 5, prízemie

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 190/10000.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	István Fekete
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Titul, meno a priezvisko:	Magda Gyöngyi Fekete r. Pittmann
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

29.04.2025 o 14:00 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

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

ICD:35849703 DiČ:2021706280 U9, a.s.
IČ DPH:SK2021706280 Z. Mar. Josef Beck

U9.sk



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 202 Galanta
c : 503665 Galanta
katastrálne územie : 814504 Galanta

Dátum vyhotovenia : 28.4.2025
Čas vyhotovenia : 11:18:42
Údaje platné k : 25.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3804 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1696/3	193	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
1696/4	192	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
1696/5	190	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
1696/6	194	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Stavopisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
995	1696/5 1696/4 1696/3 1696/6	9	bytový dom		1
Údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Pod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo bytu 37	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 190/10000
Miestne číslo	Miestna časť		
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
116	Fekete István a Magda Gyöngyi Fekete r. , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2441/2011 zo dňa 15.8.2011 - č.z.1099/2011			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
k bytu č. 37/5/P P 792/23 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Stano - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 262EX 371/23 z 20.12.2023 v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava- Staré Mesto, I ČO: 35 831 154 - č.z. 1789/23			Byt č. 37 vo vchode č. 5, poschodie č. 0
k bytu č. 37/5/P P 102/25 - U9, a.s., Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 1.4.2025 záložným veriteľom VÚB, a.s., Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 433/25			Byt č. 37 vo vchode č. 5, poschodie č. 0
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Iné priestory nevyžiadané.

SŤ C: ĽARCHY

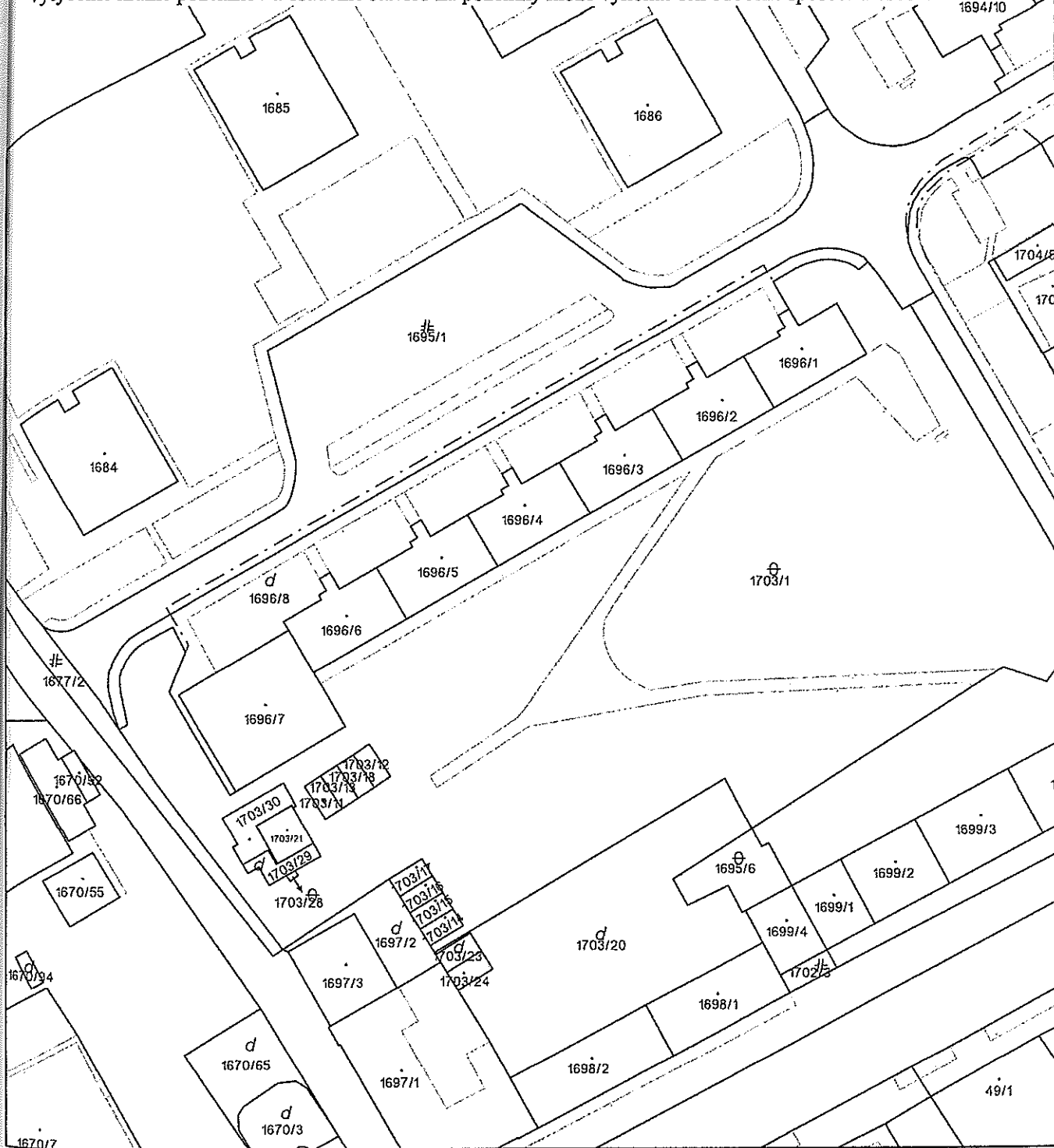
nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
Byt č. 37 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 vlastník poradové číslo 116	Na byt č. 37/5/P Pod V 5076/2016, vklad povolený dňa 25.11.2016, zriadenie záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, reg. č. 001/271115/16-001/000 - č.z.1912/2016
Byt č. 37 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 vlastník poradové číslo 116	Z 4986/2019 - Záonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - č.z.1733/2019
Byt č. 37 vo vchode č. 5, poschodie č. 0 vlastník poradové číslo 116	k bytu č. 37/5/P Z 2591/24/23 - EÚ Trnava, súdny exekútor JUDr. Peter Stano - Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 262EX 371/23 z 18.6.2024 v prospech oprávneného - Intrum Slovakia s.r.o., Bratislava- S taré Mesto, IČO: 35 831 154 - č.z. 859/24

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
	Galanta	Galanta	Galanta
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1696/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	28. 4. 2025 11:19:56	Bez autorizácie	
Údaje platné k	25. 4. 2025 18:00:00		

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 588 a násl. Občianskeho zákonníka a podľa § 5 zák.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

meno a priezvisko: **Šárlota Lakatošová**, rod.
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvale bytom:
občianstvo:

(ďalej len ako „predávajúci“)

a

Kupujúci:

meno a priezvisko: **István Fekete**, rod.
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvale bytom:
občianstvo:

meno a priezvisko: **Magda Gyöngyi Fekete**, rod.
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvale bytom:
občianstvo:

(ďalej len ako „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci v ďalšom spolu aj „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území Galanta, okres Galanta, obec Galanta, ktorá sú evidované Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Galanta zapísané na LV č. 3804 ako:

- a) byt č. 37 nachádzajúci sa vo vchode č. 5 na prízemí bytového domu s.č. 995 postavený na parc.č. 1696/3, parc.č. 1696/4, parc.č. 1696/5 a parc.č. 1696/6 (ďalej len „byt“) v 1/1
- b) spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele vo veľkosti 190/10000 -ín vzhľadom k celku.
- c) parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc.č. 1696/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 193 m², parc.č. 1696/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere

192 m², parc.č. 1696/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m² a parc.č. 1696/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m² v podiele vo veľkosti 190/10000 -ín vzhľadom k celku.

(ďalej spolu len ako „*nehnuteľnosť*“)

Predávajúci vlastní byt v celosti a spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I., ods. 1. písm. b) a c) tejto zmluvy a predáva ich kupujúcim, ktorý ich od predávajúceho kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti.

Čl. II.

Popis bytu, rozloha bytu, príslušenstvo bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 65,27 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody (SV a TÚV) od zvislých rozvodov, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety.
5. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu SV a TÚV a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. III.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišká, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: suterénne priestory vrátane sušiarne, kočíkárne, práčovne, žehliarne a uprat., spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.

Čl. IV.

Technický stav domu a bytu

1. Predávajúci vyhlasujú, že nie sú im známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mali kupujúceho osobitne upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámili so stavom bytu a jeho vybavením a so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu.

3. Hore uvedené vyhlásenia zmluvných strán nezbavujú predávajúcich zodpovednosti za skryté vady, ktoré vyjdú najavo dodatočne v zmysle ustanovení § 597 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V.

Úprava práv k pozemku

1. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúcich aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom uvedeným v čl. I., odst. 1. písm c) tejto zmluvy:

Pozemok je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome.

- parc.č. 1696/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 193 m²
- parc.č. 1696/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²
- parc.č. 1696/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m²
- parc.č. 1696/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m²

2. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch uvedených v bode 1. tohto článku je 190/10000.

Čl. VI.

Záložné právo

1. Predávajúci oboznamuje kupujúceho s tým, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na zabezpečenie budúcich pohľadávok. Kupujúci berie túto skutočnosť na vedomosť.
2. Kupujúci súčasne berú na vedomie, že po podpise tejto zmluvy, najneskoršie však do doby podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, bude s predávajúcim uzatvorená záložná zmluva o zriadení záložného práva k predávaným nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. banky, za účelom zabezpečenia úveru, ktorý bude poskytnutý kupujúcemu k úhrade kúpnej ceny z titulu Zmluvy o poskytnutí úveru. Kupujúci so zriadením tohto záložného práva predávajúcim výslovne súhlasí.

Čl. VII.

Cena bytu

Kúpna cena nehnuteľností je dohodnutá vo výške **43.000,-€** (slovom štyridsaťtisíc eur).

Čl. VIII.

Platobné podmienky

1. Kupujúci sa zaväzujú uhradiť predávajúcemu za prevod nehnuteľností špecifikovaných v Čl. I. dohodnutú kúpnu cenu vo výške **43.000,-€** (slovom štyridsaťtisíc eur).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradia predávajúcemu kúpnu cenu z prostriedkov čerpaných prostredníctvom hypotekárneho úveru, poskytnutého v Slovenská sporiteľňa, a.s. banke, (ďalej len „hypotekárna banka“) nasledovne:
- a) Sumu 1.500,- € (slovom: jedentisíc päťsto eur) ako prvú časť kúpnej ceny uhradia prevodom na č. účtu: 556942132/0200, zriadený vo VÚB, a.s. banke, a to najneskôr do 8 pracovných dní od splnenia podmienok pre čerpanie hypotekárneho úveru podľa Zmluvy o úvere, ktorú za účelom financovania kúpy nehnuteľností podľa tejto zmluvy kupujúci uzatvorili s hypotekárnou bankou.
 - b) Sumu 36.500,- € (slovom: tridsaťšesťtisíc päťsto eur) ako druhú časť kúpnej ceny uhradia prevodom na č. účtu: 2846122254/0200, zriadený vo VÚB, a.s. banke, a to najneskôr do 8 pracovných dní od splnenia podmienok pre čerpanie hypotekárneho úveru podľa Zmluvy o úvere, ktorú za účelom financovania kúpy nehnuteľností podľa tejto zmluvy kupujúci uzatvorili s hypotekárnou bankou.
 - c) Sumu 5.000,- € (slovom: päťtisíc eur) ako poslednú časť kúpnej ceny uhradia prevodom na č. účtu: 2846122254/0200, zriadený vo VÚB, a.s. banke, a to v deň odovzdania nehnuteľnosti kupujúcim podľa Čl. XI. Ods. 6 tejto zmluvy
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany kupujúcich, alebo ak kupujúci neuhradia ani v dodatočnej lehote, určenej v písomnej výzve predávajúceho dohodnutú kúpnu cenu v plnom rozsahu, predávajúcemu vzniká právo na odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy a kupujúci zaplatia predávajúcemu jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- € (slovom: dvetisíc eur) a podľa § 457 Občianskeho zákonníka sú zmluvné strany povinné, vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia, a to do troch pracovných dní od posledného dňa splatnosti v písomnej výzve, čím sa táto zmluva stáva od počiatku neplatná.

Čl. IX. Správa domu

Nadobúdateľ sa dňom podpisu tejto zmluvy zaväzuje pristúpiť k právam a povinnostiam, ktoré sú obsahom zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi prevádzajúcim a správcom domu, ktorým je Bysprav spol. s r.o., Nová Doba 924/13, 924 01 Galanta v zmysle § 6 a § 8 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Čl. X. Nadobudnutie vlastníctva

Kupujúci nadobudne vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Katastrálneho úradu v Trnave, Správa katastra Galanta.

Čl. XI. Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasujú, že:

- a) na prevádzanom byte a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, okrem uvedených v tejto zmluve, a teda že netrpia právnymi vadami, ktoré by kupujúceho obmedzili alebo by mu mohli spôsobiť zánik práva vlastníť byt, užívať ho alebo inak s ním nakladať vrátane práva ho ďalej scudziť tretím osobám. Predávajúci vyhlasujú, že vo vzťahu k predmetu kúpy neexistujú žiadne neuspokojené nároky tretích osôb, vrátane štátnych orgánov, a všetky dane, poplatky, pokuty alebo iné odvody, príspevky a zálohy, najmä do fondu opráv a zálohy za služby spojené s užívaním bytu, boli úplne zaplatené, a že vo vzťahu k predmetu kúpy neprebiehajú žiadne súdne, správne alebo iné konania, v ktorých bol uplatnený akýkoľvek nárok, a podľa najlepšieho vedomia predávajúcich, uplatnenie takéhoto nároku nehrozí.
 - b) nehnuteľnosť je spôsobilá na riadne užívanie za účelom jej podstaty, teda na bývanie.
 - c) sú vlastníkom bytu v celosti a spoluvlastníkom nehnuteľností opísaných v Čl. I. ods. 1. b) a c) a je oprávnený s nehnuteľnosťami disponovať bez obmedzenia.
 - d) v prípade, že predávajúci alebo iné osoby majú v byte hlásený trvalý alebo prechodný pobyt, predávajúci sú povinný zabezpečiť, aby si ho tieto osoby odhlásili do 7 dní od uvoľnenia nehnuteľnosti, v opačnom prípade predávajúci podpisom tejto zmluvy splnomocňujú kupujúceho na odhlásenie všetkých osôb, ktoré majú v byte trvalý alebo prechodný pobyt.
2. V prípade, že vyhlásenia predávajúceho nezodpovedajú skutočnosti, zaväzuje sa predávajúci na dodatočnú úhradu takto vzniknutých nedoplatkov, vrátane súvisiacich pokút, úrokov z omeškania a iných sankcií a tiež zodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú kupujúcemu v príčinnej súvislosti so skutočnosťami uvedenými v tomto článku. Zároveň si kupujúci vyhradzuje právo na odstúpenie od tejto Zmluvy, ak pre prípadnú vzniknutú škodu v dôsledku porušenia vyhlásení predávajúceho uvedených v bode 1. tohto článku, nebude možné dať predmet zmluvy do pôvodného stavu, v ktorom mal byť prevádzaný.
 3. Predávajúci sa zaväzuje najneskôr v deň podpisu kúpnej zmluvy predložiť potvrdenie od správcu bytového domu o zaplatení všetkých poplatkov.
 4. Odovzdanie predmetnej nehnuteľnosti, ktorej musí predchádzať jej úplné vypratanie bude v deň jeho realizácie riadne potvrdené zápisom o prevzatí nehnuteľnosti, opisom stavu energií a ich odhlásenie predávajúcimi. Prepis odberu jednotlivých energií z predávajúceho na kupujúcich bude uskutočnený po fyzickom odovzdaní nehnuteľnosti a zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si v tomto smere súčinnosť. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ ide o platby na preddavky za energie a služby bytovej správy, tieto uhradia za obdobie od fyzického odovzdania nehnuteľnosti kupujúci a platby, resp. prípadné nedoplatky za energie a služby bytovej správy za obdobie do fyzického odovzdania nehnuteľnosti uhradí predávajúci.
 5. Nebezpečenstvo škody na nehnuteľnosti prechádza na kupujúcich až dňom prevzatia nehnuteľnosti.
 6. Predávajúci sa zaväzuje, že predmetnú nehnuteľnosť uvoľní najneskôr **25.08.2011**, t.j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vystahuje a vyprace z predmetu prevodu a takto vypratán byt odovzdá kupujúcim spolu s kľúčmi od predmetu prevodu, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu. V prípade, že túto svoju povinnosť nesplní, splnomocňuje týmto kupujúcich k vyprataniu a vystaňovaniu z predmetného bytu, pričom kupujúci sú v tomto prípade oprávnení použiť v súlade s Obč. zák. svojpomoc.
 7. Náklady spojené s vypracovaním kúpnej zmluvy a návrhu na vklad vlastníckych práv hradí predávajúci, poplatok spojený s vkladom prevodu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností hradia kupujúci.
 8. V prípade jednostranného odstúpenia od zmluvy ktorýmkoľvek z účastníkov v akejkoľvek fáze prevodu nehnuteľností opísaných v Čl. I., má druhá zmluvná strana

voči odstupujúcej strane nárok na úhradu všetkých nevyhnutne vynaložených nákladov spojených s prevodom vyššie uvedených nehnuteľností.

Článok XII.

Vkladové konanie/ Vklad do katastra nehnuteľností

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia Katastrálneho úradu v Trnave, Správy katastra Galanta o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam opísaným v Čl. I. tejto zmluvy nadobudne kupujúci povolením vkladu do katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správa katastra Galanta.
3. V prípade prerušenia konania o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, sa predávajúci zaväzuje, že na vlastné náklady odstráni všetky nedostatky na ktoré bude katastrom vyzvaný, a to bezodkladne a v lehote určenej Katastrálnym úradom.
4. V prípade, ak by Katastrálny úrad v Trnave, Správa katastra Galanta rozhodol o zamietnutí návrhu na vklad, sú zmluvné strany podľa § 457 Občianskeho zákonníka povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia, a to do troch pracovných dní od právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu o zamietnutí návrhu na vklad, čím sa táto zmluva stáva od počiatku neplatná.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny tejto kúpnej zmluvy je možné robiť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu, jedno vyhotovenie pre Slovenskú sporiteľňu, a.s. a dve vyhotovenia pre účely Správy katastra Galanta.
4. Táto zmluva nadobúda právnu platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a vecnoprávnu účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti Správou katastra Galanta.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa podrobne oboznámili s touto zmluvou, ktorej porozumeli, súhlasia s jej obsahom, ktorý je prejavom ich slobodnej a pravej vôle a na znak súhlasu pripájajú pod túto zmluvu svoje podpisy.

Galanta, dňa 26.07.2011

.....
Šárjota Lakatošová

.....
István Fekete

.....
Magda Gyöngyi Fekete



spol. s r. o.

924 00 GALANTA Nová doba 924/13, prevádzkový úsek

POTVRDENIE

Bysprav spol. s r.o. Galanta, ako správca bytových domov v Galante potvrdzuje, že bytový dom na ul. Štvrť SNP 995 v Galante bol kolaudovaný v roku 1975.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť pre pána **Fekete Istvan**, vlastníka bytu č. 37, vo vchode č. 5

Ing. Ondrej Szabó
vedúci prevádzky

BYSPRAV spol. s r.o.
Galanta
-8-

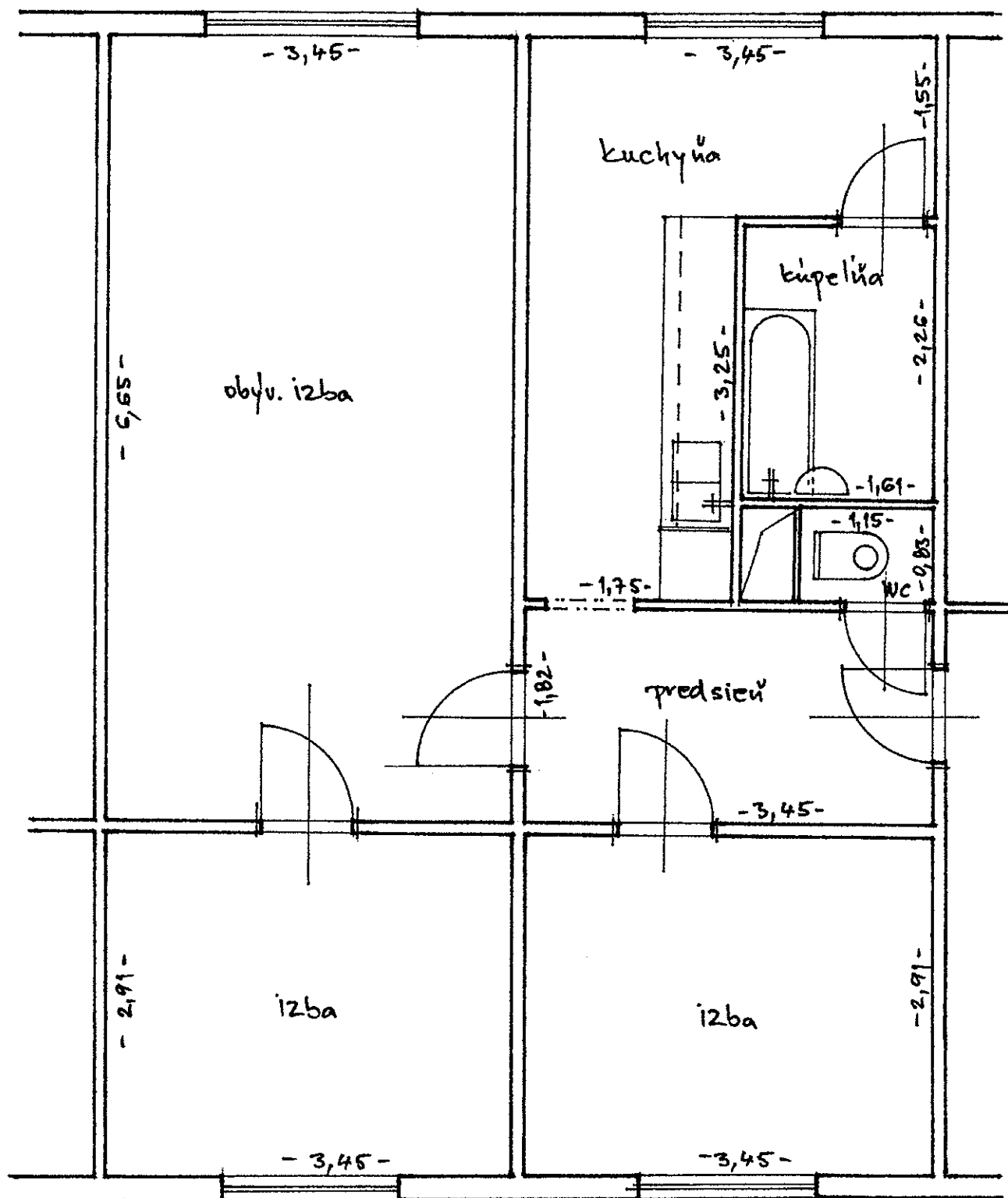
V Galante, dňa 31.10.2016

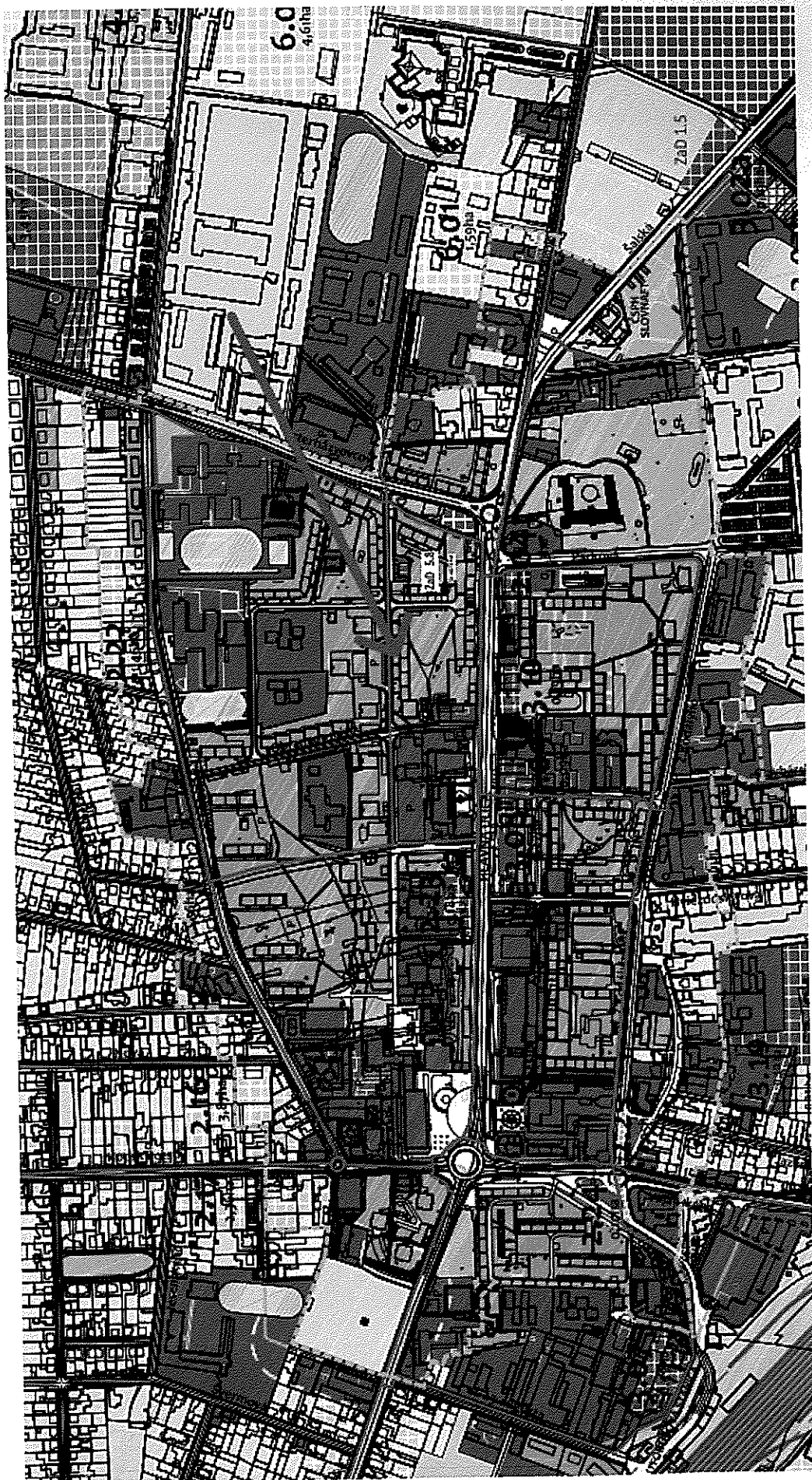
Vybavuje: Alena Beskidová

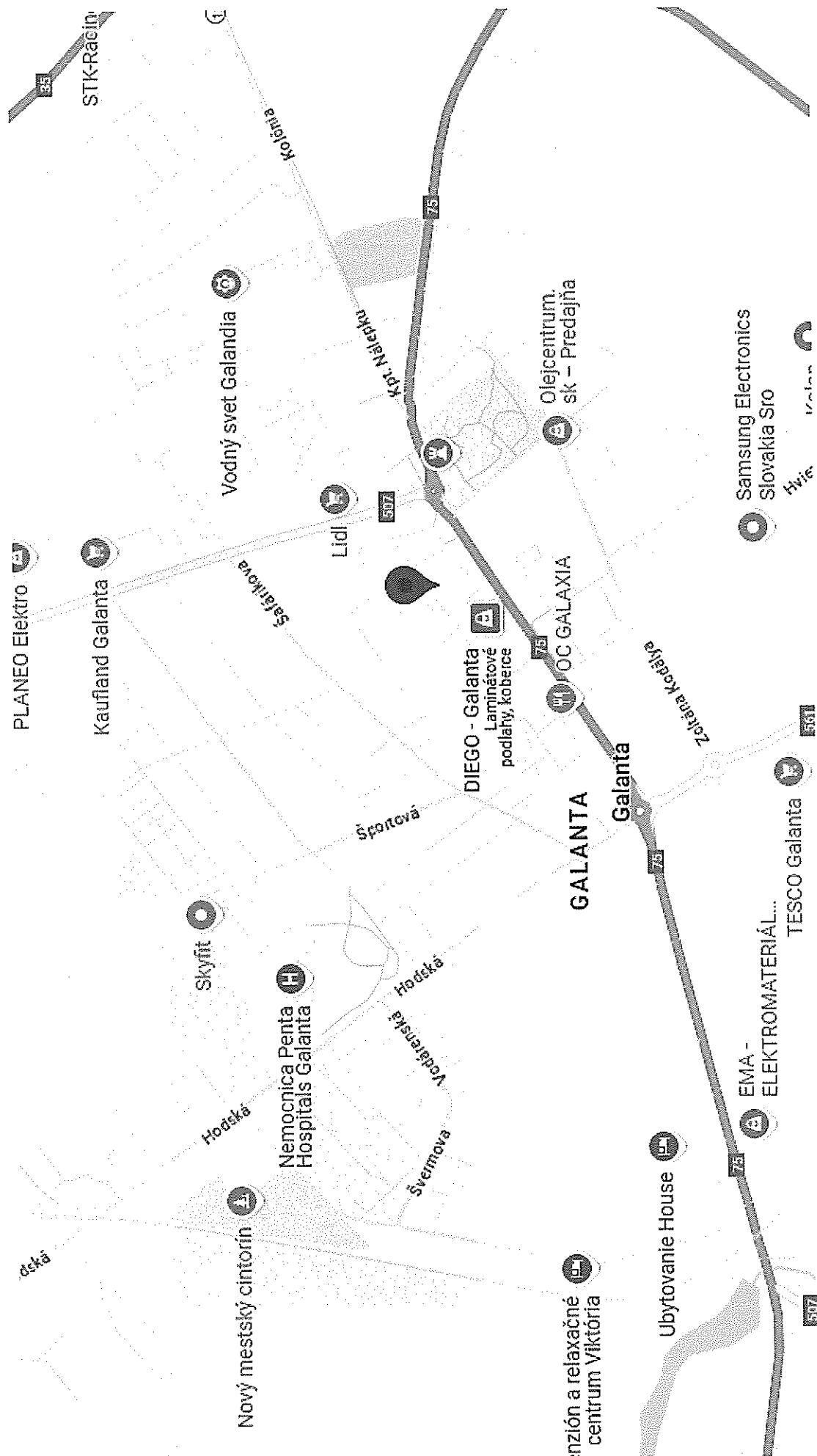
TELEFÓN 031/7804715	PEŇAŽNÝ ÚSTAV 1221733659/0200	IČO 36226599	Ozn.reg.: Obchodný register
FAX 031/7804344		IČDPH Sk 2020193406	Okresného súdu Trnava,
			oddiel Sro, vložka č. 10872/T

Родовыс быту с. 37, быт. дом с.с. 995

1:50







Fotodokumentácia

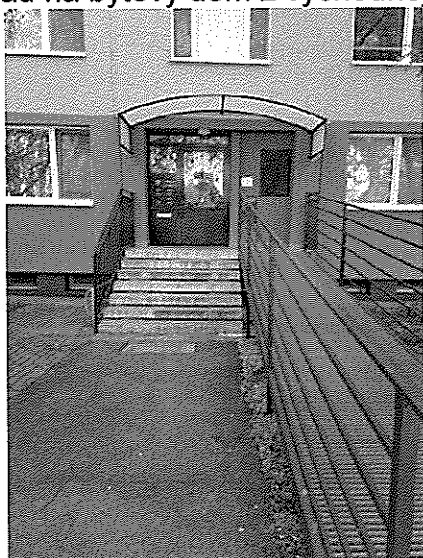
Byt č. 37, prízemie, ul. Štvrť SNP č. 5, Galanta, zo dňa 29.04.2025



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom z východnej strany



Vchod č. 5

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbor Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 76/2025.

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



Ing . Dagmar Jančovičová

