

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : Hey Pay s. r. o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP023 /25/14A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.11 na 3.p. v bytovom dome - 12 B.J.
s.č.559 , príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parc. č.
1949/21, 1949/101, k. ú. Horné Orešany okres Trnava pre účel dobrovoľnej dražby.

HeyPay s.r.o.

21. 05. 2025

POSTÚPENÉ: 797/2025

Počet listov (z toho príloh):

31 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení:

2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 04.04.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.11 na 3.p. v bytovom dome - 12 B.J. s.č.559 , príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parc. č. 1949/21, 1949/101, k. ú. Horné Orešany okres Trnava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

30.04.2025

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

17.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov Horné Orešany 559 dňa 11.02.2021
- Kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.04.2008
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.11 a pivnice
- Znalecký posudok č.39/2021 vyhotovený znalkyňou Ing.Iveta Engelmanová dňa 28.02.2021
- Objednávka znaleckého posudku č.HP023 /25/14A z dňa 04.04.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1545 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2822 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1949/21 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- 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 výrobnéj 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 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.

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. štvrťrok 2024.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov. Znalci nie je dostupný ani známy súbor predajov porovnateľných bytov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ v €/m² podlahovej plochy je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený aj koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.
K dátumu hodnotenia je použitý koeficient cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

všeobecná hodnota pozemkov je stanovená pomocou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku v €/m² upravenej koeficientom polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1545 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1949/21	292	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
559	1949/21	9	BYTOVÝ DOM - 12 B.J.		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 NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných
1	3	11	

Súpisné číslo 559	Miestna časť	zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 39/707
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
11	Macko Michal r. Macko, Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, SR, Dátum narodenia: 15.01.1979	1/1
	Titul nadobudnutia: V 2452/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 10.05.2021 - 140/21	
	Iné údaje: Podlahová plocha bytu č. 11 je 39 m ²	
	Poznámky	K nehnutelnosti
	P 114/2025 - Na byt číslo 11, číslo vchodu 1, 3.p., bytový dom súpisné číslo stavby 559 na parcele registra C č. 1949/21 a spoluvlastnícky podiel 39/707 na spoločných častiach, príslušenstve a spoločných zariadeniach domu a parcele registra C č. 1949/21; Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 04.04.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č.z. 37/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	NA VŠETKY BYTY V BYT. DOME S.Č. 559 - VECNÉ BREMENO : NA SUTERÉN BYT. DOMU S.Č. 559 VO VÝMERE 116 M ² V OBJEKTE NA PARC. Č. 1949/21 ZRIADENÉ PRÁVO UŽÍVANIA PRE ÚČELY "CO" V PROSPECH SLOVENSKEJ REPUBLIKY - OKRESNÉHO ÚRADU V TRNAVE - ZMLUVA O ZRIADENÍ VEC. BREMENA V 1056/94 - vz 100/95
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA VŠETKY BYTY BYT. DOMU S.č.559 V PROSPECH SPOLOČENSTVA NA ZABEZPEČENIE BUDÚCICH POHLADÁVOK PODĽA § 15, ZÁK.Č.182/93 ZZ.
Vlastník poradové číslo 11	1. Na byt č. 11, číslo vchodu 1, 3.p., podiel 39/707 na spoločných častiach, zariadeniach domu s.č. 559 a parcelu registra C č. 1949/21 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava , IČO: 31320155, V 2283/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/401768/21-001/000, vklad povolený dňa 29.04.2021 - 124/21

ČASŤ C: ĎALŠIE

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2822 ČIASŤ A

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1949/101	2422	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
16	Macko Michal r. Macko, Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, SR, Dátum narodenia: 15.01.1979	39/707
	Titul nadobudnutia: V 2452/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 10.05.2021 - 140/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 114/2025 - Na spoluvlastnícky podiel 39/707 na parcele registra C č. 1949/101; Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 04.04.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č.z. 37/2025	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

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

Vlastník poradové číslo 16

1. Záložné právo - na parcelu registra C č. 1949/101 a podiel 39/707 v prospech:
Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, V
2283/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/401768/21-
001/000, vklad povolený dňa 29.04.2021 - 124/21

ČASŤ C: ĎARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.5.2025
Zameranie nebolo vykonané, nakoľko byt nebol sprístupnený
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.5.2025

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav nebol zistený meraním a náčrt bytu bol použitý z poskytnutého znaleckého posudku. Technický stav a vybavenie bytu boli prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:

Byt č.11 na 3.p.

Pozemky:

- parc. č.1949/21 - podiel 39/707

- parc. č.1949/101 - podiel 39/707

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

Stavby:

nevyskytujú sa

Pozemky:

nevyskytujú sa

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

Stavba bytového domu je postavená v súlade s územným plánom obce

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.11 na 3.p.

POPIS

Byt č.11 sa nachádza na 3.p. v bytovom dome s.č.559 v miestnej časti Obce Horné Orešany - Majdánske. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1940, o trojpodlažný murovaný dom.*V suteréne sa nachádzajú pivnice a spoločné priestory, na prízemí a dvoch poschodiach sa nachádzajú byty. Celkove má bytový dom 12 b.j. a dva vchody.

Byt č.11 dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, špajza a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu meria 39,12 m².

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 39/707.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,6*4,23	15,23
Kuchyňa 4,2*2,4+0,2*1,6	10,40
Chodba 2,8*1,2+1,7*0,8	4,72
Kúpeľňa 1,87*2,7-0,55*1	4,50
Špajza 0,77*1,25	0,96
Výmera bytu bez pivnice	35,81
Pivnica 2,0*2,5-1,3*1,3	3,31
Vypočítaná podlahová plocha	39,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	5,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,56
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,21
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,35
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,21
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,35

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67
15	Elektroinštalácia	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorňý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,28
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,07
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,14
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,67
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,14
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,21
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,14
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,28
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,28
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,67
	Spolu	100,00		93,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 93,50 / 100 = 0,935$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,954 * 0,939 * 0,9350 *$$

$$VH = 1\,129,27 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.11 na 3.p.	1940	85	45	130	65,38	34,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,129,27 \text{ Eur/m}^2 * 39,12\text{m}^2$	44 177,04
Technická hodnota	34,62% z 44 177,04 Eur	15 294,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Hodnotený byt č. 11 sa nachádza na 3.p. v bytovom dome s.č. 559 v okrese Trnava, obec Horné Orešany, kú. Horné Orešany extraviláne obce, v miestnej časti Majdánske na úpätí Malých Karpát, západne od obce - v zástavbe rodinných, rekreačných a bytových domov. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou. Prístup k objektu je zabezpečený po miestnej spevnenej komunikácii. V danej oblasti je možnosť napojenia na inžinierske siete (elektrina, voda, kanalizácia). Nezamestnanosť sa odvíja od možnosti pracovných miest v hl. meste Bratislave a od možnosti pracovných miest v krajskom meste Trnava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

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 v rovnováhe	III.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,500	5	22,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,825	6	4,95
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,000	5	15,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,825	9	7,43
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,000	7	21,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,825	7	5,78

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	4,500	4	18,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	4,500	5	22,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,000	20	60,00
	Spolu			145	339,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 339,15 / 145$	2,339
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 15\,294,09 \text{ Eur} * 2,339$	35 772,88 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 1545 a 2822

POPIS

Ide o pozemky pare. č. 1949/21, 1949/101, k. ú. Horné Orešany. Ide o pozemok pod stavbou - bytovým domom a príslušný pozemok. V tejto lokalite sú vybudované inžinierske siete t.j. elektrické rozvody, vodovod, kanalizácia, komunikácia. Pozemok je prístupný z tejto komunikácie. Pozemok je súčasťou vlastníctva majiteľov bytov. Hodnota pozemku je vyčíslená, ako jeho pomerná časť (podľa LV - byt č. 11 má podiel 39/707).

Vzhľadom na blízkosť mesta Trnava východiskovú jednotkovú hodnotu pozemku v obci Horné Orešany uvažujem ako 70 % z jednotkovej hodnoty pozemkov mesta Trnava, nakoľko z uvedeného vyplýva aj zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1949/21	zastavaná plocha a nádvorie	292,00	1/1	39/707	16,11
1949/101	zastavaná plocha a nádvorie	2422,00	1/1	39/707	133,60
Spolu výmera					149,71

Obec:

Východisková hodnota:

Horné Orešany

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,8100
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,8100$	33,65 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1949/21	$292,00 \text{ m}^2 * 33,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 39/707$	542,02
parcelsa č. 1949/101	$2\,422,00 \text{ m}^2 * 33,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 39/707$	4\,495,77
Spolu		5\,037,79

II. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.11 na 3.p.	1/1	35 772,88
Pozemky		
LV 1545 a 2822 - parc. č. 1949/21 (16,11 m ²)	1/1 z 39/707	542,02
LV 1545 a 2822 - parc. č. 1949/101 (133,6 m ²)	1/1 z 39/707	4 495,77
Spolu pozemky (149,71 m²)		5 037,79
Všeobecná hodnota celkom		40 810,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		40 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisícosemsto Eur		

V Nitre, dňa 17.05.2025



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. HP023 /25/14A z dňa 04.04.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1545 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2822 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1949/21 k. ú. Horné Orešany zo dňa 17.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov Horné Orešany 559 dňa 11.02.2021
- Kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.04.2008
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.11 a pivnice
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priehodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP023 / 25 / 14A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
04.04.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Trnava, okres Trnava, obec Horné Orešany, katastrálne územie Horné Orešany, evidovaný na liste vlastníctva č. 1545 ako:

- byt č. 11, 3.p., vchod: 1, v BYTOVOM DOME - 12B.J. súpisné č. 559, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1949/21
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 1949/21, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m², o veľkosti 39/707.

Vlastníkom predmetu dražby je Macko Michal r. Macko, narodený 15.01.1979, bytom Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Trnava, okres Trnava, obec Horné Orešany, katastrálne územie Horné Orešany, evidovaný na liste vlastníctva č. 2822 ako:

- parc. č. 1949/101, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2422 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Macko Michal r. Macko, narodený 15.01.1979, bytom Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, spoluvlastnícky podiel v 39/707.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 2 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava Dátum vyhotovenia : 17.5.2025
Obec : 507067 Horné Orešany Čas vyhotovenia : 12:50:53
Katastrálne územie : 818097 Horné Orešany Údaje platné k : 16.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1545 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1949/21	292	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
559	1949/21	9	BYTOVÝ DOM - 12 B.J.		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)	Poschodie 3	Číslo bytu 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 39/707
Súpisné číslo 559	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

Macko Michal r. Macko, Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, SR, Dátum narodenia: 15.01.1979		1/1
Titul nadobudnutia: V 2452/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 10.05.2021 - 140/21		
Iné údaje: Podlahová plocha bytu č. 11 je 39 m2		
11	Poznámky	K nehnutelnosti
	P 114/2025 - Na byt číslo 11, číslo vchodu 1, 3.p., bytový dom súpisné číslo stavby 559 na parcele registra C č. 1949/21 a spoluvlastnícky podiel 39/707 na spoločných častiach, príslušenstve a spoločných zariadeniach domu a parcele registra C č. 1949/21; Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 04.04.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č.z. 37/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
	NA VŠETKY BYTY V BYT. DOME S.Č. 559 - VECNÉ BREMENO : NA SUTERÉN BYT. DOMU S.Č. 559 VO VÝMERE 116 M2 V OBJEKTE NA PARC. Č. 1949/21 ZRIADENÉ PRÁVO UŽÍVANIA PRE ÚČELY "CO" V PROSPECH SLOVENSKEJ REPUBLIKY - OKRESNÉHO ÚRADU V TRNAVE - ZMLUVA O ZRIADENÍ VEC. BREMENA V 1056/94 - vz 100/95
	ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA VŠETKY BYTY BYT. DOMU S.Č.559 V PROSPECH SPOLOČENSTVA NA ZABEZPEČENIE BUDÚCICH POHĽADÁVOK PODĽA § 15, ZÁK.Č.182/93 ZZ.
lastník poradové číslo 11	1. Na byt č. 11, číslo vchodu 1, 3.p., podiel 39/707 na spoločných častiach, zariadeniach domu s.č. 559 a parcelu registra C č. 1949/21 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, V 2283/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/401768/21-001/000, vklad povolený dňa 29.04.2021 - 124/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava
Obec : 507067 Horné Orešany
Katastrálne územie : 818097 Horné Orešany

Dátum vyhotovenia : 17.5.2025
Čas vyhotovenia : 12:53:09
Údaje platné k : 16.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2822 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1949/101	2422	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
16	Macko Michal r. Macko, Jánska 1154/8, Šenkvice, PSČ 900 81, SR, Dátum narodenia: 15.01.1979	39/707
	Titul nadobudnutia: V 2452/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 10.05.2021 - 140/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 114/2025 - Na spoluvlastnícky podiel 39/707 na parcele registra C č. 1949/101; Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 04.04.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č.z. 37/2025	-

ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

nehnutelnosti vlastníkov	Obsah
vlastník poradové číslo 16	1. Záložné právo - na parcelu registra C č. 1949/101 a podiel 39/707 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, V 2283/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k

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
	Tnava	Horné Orešany	Horné Orešany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1949/21		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 17. 5. 2025 12:57:08			
Údaje platné k 16. 5. 2025 18:00:00			

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Horné Orešany 559

IČO: 42 293 391, so sídlom 919 03 Horné Orešany 559, časť Majdánske,
zapísané v registri SVBaNP vedený OÚ Trnava, reg. č. TT/2013/02

Potvrdenie

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Horné Orešany 559, so sídlom 919 03 Horné Orešany 559, časť Majdánske, IČO: 42 293 391, (ďalej aj predtým len „Spoločenstvo vlastníkov“), zastúpené predsedníčkou Veronikou Remenárovou týmto

potvrďuje,

že bytový dom v Horných Orešanoch, súpisného čísla 559, zapísaný v LV č. 1545, vedenom Správou katastra v Horných Orešanoch, bol kolaudovaný asi v roku 2010.

V Trnave dňa 11.02.2021



Veronika Remenárová
predsedníčka Spoločenstva vlastníkov
bytov a nebytových priestorov Horné Orešany 559

KÚPNA ZMLUVA

(uzavretá podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

KONDRČEK Karol, rodený Kondrček

(ďalej ako predávajúci)

a

DAVIES Tom, rodený Davies

Správa katastra Trnava	
Vklad povolený dňa:	17-06-2008
Pod číslo V:	246/08
Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom.	
Právne účinky vkladu nastali dňa:	17-06-2008
Vklad povolil:	Ing. Helena Machová
Podpis zamestnanca:	

a manželka

DAVIES Lucia, rodená Bobeková



(ďalej ako kupujúci)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I

Predmet zmluvy.

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:

- 1.1. vlastníctva bytu č. 11 na 2 poschodí/ 3 podlaží bytového domu v obci Horné Orešany - Majdanské, súpisné číslo 559, vchod číslo 1,
- 1.2. spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu parcelné číslo 1949/21, súpisné číslo 559, v obci Horné Orešany - Majdanské, vo veľkosti 39/707,

- 1.3. spoluvlastníckeho podielu na pozemku par. č. 1949/21, zastavaná plocha o výmere 292 m², na ktorom je dom postavený, vo veľkosti 39/707,
2. Nehnuteľnosti uvedené v bode I. sú vedené na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Trnava na liste vlastníctva č. 1545 v katastrálnom území Horné Orešany.

Čl. II

Popis a rozloha bytu.

1. Prevádzaný byt č. 11 pozostáva z 1-obytnej miestnosti a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica č.11. Celková výmera podlahovej plochy bytu a pivnice je 39 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: kuchynská linka s dresom, sporák na tuhé palivo, vaňa, umývadlo, splachovací záchod, vykurovacie teleso v kúpeľni, miešacie batérie, rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody (SV) od zvislých rozvodov, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA (zvod spoločnej televíznej antény), zvonček, telefónna prípojka, poštová schránka.
4. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými rozvodmi studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. III

Určenie a popis spoločných častí a zariadení domu.

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: suterén, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: spoločná televízna anténa, hromozvod, komíny, prípojky vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.
4. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 39/707.

čl. IV
Technický stav domu a bytu.

Kupujúci vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámili so stavom bytu, jeho stav im je známy a byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v tomto stave kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

čl. V
Úprava práv k pozemku.

1. Pozemok zapísaný na LV č. 1545 v katastrálnom území Horné Orešany, parcelné č. 1949/21, zastavané plochy a nádvoria o výmere 292 m² na ktorom je bytový dom postavený, je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov.
2. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúcich aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku vo veľkosti 39/707.

čl. VI
Cena bytu a platobné podmienky.

1. Predávajúci predáva kupujúcim do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti byt uvedený v článku I. ods. 1.1. a článku II., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku I. ods. 1.2. a

Kupujúci kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za túto dohodnutú cenu, v celosti.

2. Kúpnu cenu vyplatia kupujúci predávajúcemu nasledovne :

a) =460.000,-Sk, slovom: štyristošesťdesiat tisíc slovenských korún vyplatili kupujúci v hotovosti do rúk predávajúcemu pri podpise kúpnej zmluvy čo predávajúci a kupujúci potvrdzujú svojimi podpismi.

čl. VII
Správa domu.

1. Kupujúci vyhlasujú, že uzavretím tejto zmluvy pristupuje k zmluve o výkone správy so Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB 12 Horné Orešany 559.
2. Kupujúci sa zaväzujú, že prevod vlastníctva bytu na inú osobu oznámia spoločenstvu vlastníkov bytov formou predloženia 1 kópie kúpnej zmluvy a podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu do 30 dní od uzavretia zmluvy a oznámením povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu bez zbytočného odkladu a k tomuto zaväžu aj nového nadobúdateľa bytu.

4. Predávajúci sa zaväzuje, že ku dňu 30.04.2008 bude mať uhradené náklady spojené s prevádzkovaním bytu (platby za služby spojené s užívaním bytu, príspevky na údržbu a opravu a poplatky za výkon správy). Predávajúci sa zaväzuje, že odovzdá kupujúcim nehnuteľnosť uvedenú v čl. I tejto zmluvy s jej súčasťami a príslušenstvom, ďalej im odovzdá kľúče od uvedených nehnuteľností a umožní kupujúcim vstup do jej držby najneskôr dňa 01.05.2008 a spoločne zabezpečia prevod meračov energií a odhlásenia trvalého pobytu.
5. Kupujúci sa zaväzujú, že dňom 01.05.2008, budú na svoje náklady uhrádzať riadne a včas platby spojené s prevádzaným bytom, a to najmä: platby za služby – platenia spojené s užívaním bytu, príspevky na údržbu a opravu a poplatky za výkon správy.
6. Predávajúci týmto prehlasuje, že uvedené nehnuteľnosti v čl. I. predáva bez akéhokoľvek nároku na náhradný byt, resp. náhradné ubytovanie pre seba a spolubývajúcich, ktorí užívajú predmetný byt spolu s predávajúcim.
7. Poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníctva budú platiť kupujúci.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch, z toho po jednom rovnopise obdržia predávajúci, kupujúci a 5 rovnopisov je určených pre Správu katastra Trnava.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali s jej obsahom súhlasia a na znak tohto súhlasu zmluvu podpisujú ako prejav slobodnej vôle, urobenej určito, vážne a bez nátlaku. Táto zmluva je vyhotovená v zmluvnej písomnej forme.

V Trnave dňa 25.04.2008

predávajúci:

Kondrček Karol

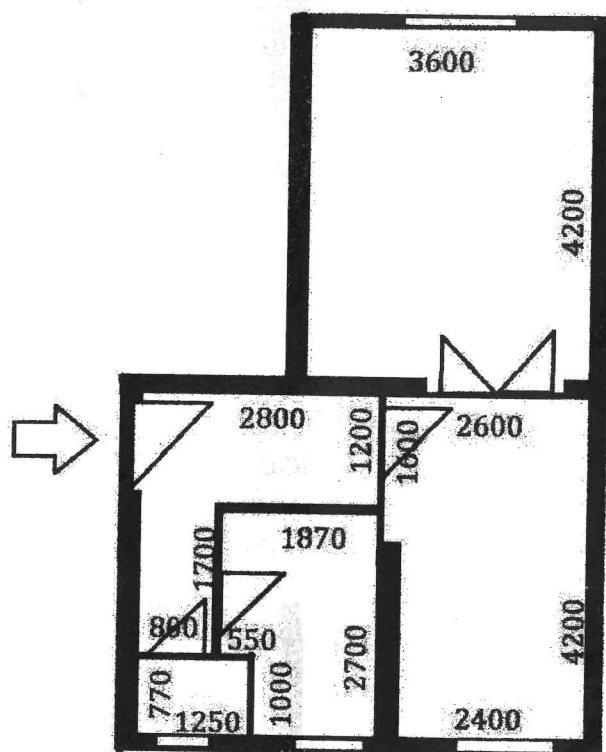
kupujúci:

Davies Tom

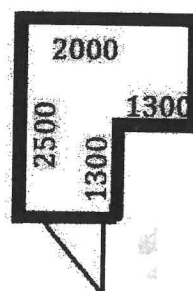
Lucia Davies

Davies Lucia

Byt č. 11, bytový dom s.č. 559, k.ú. Horné Orešany



Pivnica





Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 24/2025.

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

Podpis znalca



