

Z N A L E C K Ý P O S U D O K



vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 39 v bytovom dome súp. č. 2223 s príslušenstvom a pozemkami na parcelách č. 1920/237 a 1920/238 v Dunajskej Strede

Zadávateľ znaleckého posudku: Mesto Dunajská Streda
Hlavná 50/16
929 01 Dunajská Streda

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 20.04.2022

Účel znaleckého posudku : prevod nehnuteľností a napísanie kúpnopredajnej zmlúvy

Znalecký posudok obsahuje 23 strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach zadávateľovi, jeden exemplár archivuje znalec.

v Topoľníkoch dňa 25.apríla 2022

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 38 v bytovom dome súp. č. 2223 na parc. č. 1920/237,237, príslušenstvom a pozemkami .

Pri pracovaní znaleckého posudku pre zriadenie záložného práva a uzatvoreniu záložnej zmluvy bolo prihliadnuté na tie okolnosti , ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemku.

Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné a predložené podklady a údaje.

Znalkyňa nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas prehliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.

Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa tak všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou.

Vlastník na dotaz znalkyne uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluš. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
byť č.39	1/1	42 833,18
Pozemky		
Pozemok na parc. č. 1920/237 (4,67 m ²)	1/1 z 53/3030	345,37
Pozemok na parc. č. 1920/238 (4,71 m ²)	1/1 z 53/3030	347,96
Spolu pozemky (9,38 m ²)		693,33
Všeobecná hodnota celkom		43 526,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		43 500,00
Všeobecná hodnota slovom: <i>Styridsaťtritisťpäťsto Eur</i>		

MIMORIADNE RIZIKÁ : mimoriadne riziká s užívaním bytu, neboli zistené

v Topoľníkoch, dňa 25. apríla 2022

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3816
- Kópia z katastrálnej mapy
- Pôdorys bytu
- Paspportizácia bytov z roku 1992
- Výpočet indexu vývoja cien stavebných prác
- Osvedčenie č. 097/04



Ing. Jolán Németh
Ing. Jolán Németh

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Dunajská Streda

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: DUNAJSKÁ STREDA

Dátum vyhotovenia 24.04.2022

Katastrálne územie: Dunajská Streda

Čas vyhotovenia: 18:31:47

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3816

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1920/237	267	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		,501
1920/238	269	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		,501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2223	1920/237	9	7 poschodový obytný dom		1
2223	1920/238	9	7 poschodový obytný 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. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 22 2. p. Byt č. 39

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

53 / 3030

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

32 Mesto Dunajská Streda, Hlavná 50/16, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Zápis vlastníctva - č.z.962/11

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome-Z-1685/06

Iné údaje:

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

24. apríla 2022 18:33

Okres: Dunajská Streda
Obec: DUNAJSKÁ STREDA
Katastrálne územie: Dunajská Streda



SCALE 1 : 608



Fotodokumentácia - Nová Ves 2223/22, číslo bytu 39

Kuchyňa s balkónom



Izba č. 1



Izba č. 2



Kúpeľňa



Samostatná toaleta





SAMOSPRÁVA MESTA DUNAJSKÁ STREDA
DUNASZERDAHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda

Číslo: 16/8/2020

Dunajská Streda, 06.10.2020

UZNESENIE

zo 16. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda,
konaného dňa 29. septembra 2020 vo veľkej zasadačke na Radnici v Dunajskej Strede

**k bodu č. 14. Návrh na určenie spôsobu nakladania s prebytočným /dubióznym/
nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. (materiál č. 278/2020/16)**

Uznesenie
č. 305/2020/16

Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda

A/berie na vedomie

1. Zoznam prebytočného /dubiózneho/ nehnuteľného majetku - pozemkov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda tvoriaceho prílohu č. 1 tohto uznesenia v predloženom rozsahu.
2. Zoznam neodpredaných bytov, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda tvoriaceho prílohu č. 3 tohto uznesenia v predloženom rozsahu.

B/schvaľuje

1. Spôsob nakladania s prebytočným /dubióznym/ nehnuteľným majetkom - pozemkami vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedenými v prílohe č. 1 tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja za predajnú cenu uvedenú v prílohe č. 2 tohto uznesenia v predloženom rozsahu s tým:
 - 1.1 že v prípade odmietnutia odkúpenia prebytočného /dubiózneho/ nehnuteľného majetku - pozemkov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda uvedených v prílohe č. 1 tohto uznesenia za schválenú kúpnu cenu uvedenú v prílohe č. 2 tohto uznesenia zo strany ich užívateľov, jej ďalšie užívanie bude riešené formou prenájmu.
2. Spôsob nakladania s neodpredanými bytmi, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedenými v prílohe č. 3 tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja nájomcom, ktorí ich prenajímajú od mesta Dunajská Streda podľa platnej nájomnej zmluvy ku dňu schválenie tohto uznesenia; formou ich priameho odpredaja za predajnú cenu

stanovenú znaleckými posudkami, uvedenú v prílohe č. 4 tohto uznesenia v predloženom rozsahu:

2.1 s podmienkou, že nájomcovia a s nimi spolubývajúci osoby majú vyrovnané všetky svoje záväzky voči mestu Dunajská Streda.

2.2 s možnosťou uzatvorenia záložnej zmluvy na neodpredané byty, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedené v prílohe č. 3 tohto uznesenia; v prípade zaplatenia časti kúpnej ceny z hypotekárneho úveru, poskytnutého s komerčnou bankou oprávnenou poskytnúť hypotekárne úvery na území Slovenskej republiky s podmienkou, že rozdiel medzi celkovou kúpnu cenou a výškou schváleného poskytnutého hypotekárneho úveru bude zaplatený kupujúcim a pripísaný na účet mesta Dunajská Streda pred uzatvorením záložnej zmluvy s financujúcou komerčnou bankou.

2.3 s tým, že v prípade odmietnutia odkúpenia neodpredaných bytov, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, uvedených v prílohe č. 3 tohto uznesenia za schválenú kúpnu cenu; po ukončení nájomného vzťahu nájomcovi/om a s ním spolubývajúcim osobám bude poskytnutá možnosť uzatvoriť nájomný vzťah na prenájom iného bytu vo vlastníctve mesta Dunajská Streda. Následne o podmienkach odpredaja uvoľneného bytu formou obchodnej verejnej súťaže rozhodne svojím uznesením Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda.

C/ s p l n o m o c ň u j e

primátora mesta k vykonaniu právnych úkonov potrebných na realizáciu tohto uznesenia.

Hlasovanie č. 13:

prítomní : 20

za : 19

proti : 0

zdržal sa : 0

nehlasoval : 1

Uznesenie bolo schválené.

.....
JUDr. Hájos Zoltán
primátor mesta

**Neodpredané byty do 31.12.2018, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta Dunajská Streda podľa zákona SNR
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v l.n.p.**

P.č.	Ulica, súpisné číslo	Číslo bytu	Znalecký posudok číslo	Všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom	Navrhnutá predajná cena	Navrhnutá cena za pozemky
1	J. Lőrincza 2133/1	2	54/2020	29 725,55	29 726,00	1 013,00
2	J. Lőrincza 2133/4	27	54/2020	29 725,55	29 726,00	1 013,00
3	J. Lőrincza 2135/10	9	59/2020	29 544,41	29 545,00	1 020,00
4	J. Lőrincza 2135/10	11	59/2020	29 562,98	29 563,00	1 020,00
5	Kukučínova 1211/17	17	61/2020	22 076,05	22 077,00	0,00
6	Kukučínova 1212/11	20	60/2020	20 551,90	20 552,00	119,00
7	Kukučínova 480/1	1	62/2020	25 731,37	25 732,00	2 652,00
8	Komenského 1214/5	13	63/2020	20 773,20	20 774,00	0,00
9	Dunajská 372/15	22	64/2020	31 004,26	31 005,00	700,00
10	Nová Ves 2223/22	39	65/2020	36 878,64	36 879,00	401,00