

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 1 posch., č. súp. 3012, podiel na pozemku parc.č. 1669/193, na l. Fullu 4, zapísaného na LV č. 2868, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m.č. Karlova Ves

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1, 1 posch., č.súp. 3012, l. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves	1/1	211 758,33
Pozemky		
LV č. 2868 - k.ú. Karlova Ves - parc. č. 1669/193 (13,49 m ²)	1/1 z 8262/463010	3 929,54
Všeobecná hodnota celkom		215 687,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		216 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestnásťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 19.03.2025

Ing. Varga Ľubor



IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- LV
- Kópia z KM
- Kúpna zmluva
- Vek domu
- Nákras bytu
- Fotodokumentácia



dražobná spoločnosť **Aukcionár, s.r.o.**

Veľká Okružná 17, 010 01 Žilina

IČO: 51 580 268, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, v Odd.: Sro, vl.č.: 69792/L

Ing. Varga Ľubor
Súbežná 7/A
811 04 Bratislava

Žilina, dňa 20.2.2025

Vec : Objednávka znaleckého posudku

Na základe návrhu záložného veriteľa EsoFin, s.r.o., so sídlom Jána Milca 34, 010 01 Žilina, IČO: 46 736 450, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd.: Sro, vl.č. 57003/L a Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uzavretej so záložným veriteľom realizuje naša spoločnosť dražbu nehnuteľností.

Na základe telefonického dohovoru si týmto u Vás spoločnosť Aukcionár, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 17, Žilina, IČO: 51 580 268, objednáva vypracovanie znaleckého posudku pre potreby dobrovoľnej dražby (stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa §12 Zák.č. 527/2002 Z.z.), ktorej predmetom je dražba nehnuteľností a to :

Kataster nehnuteľností:	Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor
Okres:	Bratislava IV
Obec:	BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie:	Karlova Ves
List vlastníctva číslo:	2868
Byt číslo:	1, na 1. p. vchod ulica Ľ. Fullu 4,6,8,10 v bytovom dome so súpisným číslom 3012 v Bratislave, postavený na parcele č. 1669/193 KN C,
Pozemok parcela registra „C“ číslo:	1669/193 - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 756 m2
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1669/193 KN C prislúchajúcemu k vyššie špecifikovanému bytu o veľkosti:	8262/463010
Spoluvlastnícky podiel Záložcu, ku ktorému je zriadené záložné právo:	1/1

Výlučným vlastníkom Predmetu dražby je:

Meno a priezvisko:	Ing. Beata Jurášová
Rodné priezvisko:	Sikorayová
Trvalé bydlisko:	Ľ.Fullu 3012/4, Bratislava 841 05
Dátum narodenia:	11.9.1962
Rodné číslo:	625911/6985
Štátna príslušnosť:	Slovenská republika
Podiel:	1/1 v celosti

Znalecký posudok žiadame predložiť v 3 vyhotoveniach a v elektronickej podobe (mail alebo CD).

Odmena za vypracovanie znaleckého posudku bude uhradená na základe vystavenej faktúry, ktorú žiadame doručiť spolu s písomnými vyhotoveniami ZP na adresu našej spoločnosti.

Aukcionár, s.r.o.

Veľká Okružná 17

010 01 Žilina

IČO: 51 580 268, DIČ: 2120727642

Aukcionár, s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 19.03.2025
 Obec : 529397 BA-m.č. KARLOVA VES Čas vyhotovenia : 14:20
 Katastrálne územie : 805211 Karlova Ves Údaje platné k : 18.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA PRE BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY č.
 2868

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
1669/193	756	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
Iné údaje							
Bez zápisu							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
15	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Kód právneho vzťahu	

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3012	1669/193	9	Eudovíta Fullu 4,6,8,10		1
Iné údaje					
Bez zápisu					

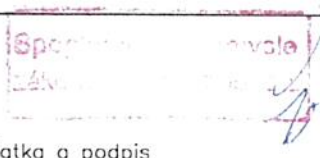
Legenda	
Kód druhu stavby (budovy)	
9	Bytový dom
Kód umiestnenia stavby	
1	Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byty

Označenie vchodu		Poschodis	Číslo bytu	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku
E.Fullu 4		1	1	
Adresa - ulica, orientačné číslo			Doplňujúci údaj k bytu	8262/463010
3012				
6	Jurášová Beata r. Sikorayová, Ing., E.Fullu 4, Bratislava, PSČ 841 05, SR, Dátum narodenia:11.09.1962			Spoluvlastnícky podiel
				1/1
Tituly nadobudnutia				
Kúpa V-33014/97 zo dňa 21.8.1997				
Poznámky				
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného na byt č. 1/1.p., Ľudovíta Fullu 4 záložným veriteľom EsoFin, s.r.o., IČO: 46736450 pod č. V-36678/2019, výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby, P-95/2025				
Iné údaje				
Bez zápisu				
ČASŤ C: Ďalšie				
Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Ľudovíta Fullu 4 na byt č. 1 na 1.p., vchod E. Fullu 4, podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 21.2.2018, Z-3925/2018				
Záložné právo v prospech EsoFin, s.r.o., IČO 46736450 na byt č.1, na 1.p., vchod E. Fullu 4, podľa V-36678/19 zo dňa 16.01.2020.				



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres Bratislava IV	Obec BA-m.č. KARLOVA VES	Kat. územie Karlova Ves
	Číslo zákazky K1-3297/25	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotožil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR		 	
Dňa 13.02.2025	Meno Mgr. Adam Polák		
		Pečiatka a podpis	

Zmluva o prevode vlastníctva bytu

08 165 97

uzavretá podľa § 5 ods.1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182 / 1993 Z.z.

O vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v znení neskorších úprav.

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA IV.
Odbor katastrálnypovoľuje vklad pod č. V 33014/97
dňa 27.8.1997
Týmto dňom rozhodnutie nadobúda
právoplatnosť a naskladajú právne účinky.Vklad povolil: Mgr. KOMLÓŠI ONDREJ
meno podpis
-5-

Predávajúci:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1
zastúpené prom.hist. Petrom Kresánkom, primátorom
IČO: 603481
v správe Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, Karloveská 2
zastúpená Ing. Bystríkom Hollým, starostom
IČO: 603520 DRČ: 0060300434



Kupujúci :

Meno a priezvisko: Ing. Beata Jurášová
Rodné priezvisko: Sikorayová
Rodné číslo: 625911/6985
Rodinný stav: rozvedená
Trvalé bydlisko: ul. L.Fullu 4, 841 05 Bratislava

občianka Slovenskej republiky, spôsobilá na právne úkony, sa dohodli na tejto zmluve:

Článok I.

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je prevod:

- a) vlastníctva bytu č. 1 na 1. poschodí bytového domu v Bratislave, na ul. Ľ. Fullu č. vchodu 4, súpis. č. 3012 (ďalej len byt), v zmysle článku II., ktorého kupujúci je nájomcom bytu,
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
- c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 1669 / 193 druh pozemku: zastavaná plocha s výmerou 756 m², na ktorom je dom postavený.

2. Vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku predávajúci nadobudol na základe § 2 zákona SNR č. 138 / 1991 Zb. O majetku obcí a správu tohto majetku v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy nadobudla Mestská časť Karlova Ves protokolom o zverení majetku zo dňa 30.4.1992 a Dodatkom č. 2 ku zverovaciemu protokolu zo dňa 15.3.1995.

3. Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1. sú zapísané na liste vlastníctva č. 27 pre obec Bratislavu, katastrálne územie Karlova Ves na Okresnom úrade Bratislava IV, odbore katastrálnom.

4. Kupujúci predmet prevodu kupuje a preberá do vlastníctva.

Článok II.

POPIS A ROZLOHA BYTU

1. Prevádzaný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu.

2. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, kúpeľňa, WC, hala, predsieň, loggia, pivnica.

3. Podlahové plochy miestností:

obývacia izba = 19,42 m²

spálňa = 19,14 m²

spálňa = 13,47 m²

kuchyňa = 10,77 m²

kúpeľňa = 2,96 m²

WC = 1,00 m²

hala = 11,54 m²

predsieň = 2,42 m²

pivnica = 1,9 m²

loggia = 3,47 m²

Celková výmera podlahovej plochy bez plochy balkónov (loggia a terás) je: 82,62 m².

4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vstavané skrine, kuchynská linka s digestorom a ventilátorom, plynový sporák, poštová schránka, zvonček a domáci telefón. Ďalej vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové rozvody a telefónne, televízne a rozhlasové bytové prípojky.

5. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu (vrátane zárubní), hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Článok III.

URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy do domu, schodištia, zádveria, vstupné haly, vodorovný a zvislý nosný konštrukčný a izolačný systém.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťahy, sušiarne, kočíkárne, práčovne, žehliane, miestnosti pre mopedy a bicykle, miestnosti pre upratovačku, ventilačné komíny, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne, televízne a plynové domové prípojky a rozvody, osvetlenia v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
4. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je: 8262 / 463010.

Článok IV.

TECHNICKÝ STAV DOMU A BYTU

1. Kupujúci nepožiadala predávajúceho v zmysle zákona NR SR č. 182 / 1993 Z.z. v znení zákona č. 151 / 1995 Z.z., § 5 ods. 1 písm. f) o vypracovanie znaleckého posudku domu, resp. bytu.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho vybavenia, so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku a v tomto stave ho preberá a kupuje.

Článok V.

ÚPRAVA PRÁV K POZEMKU

1. Pozemok parcelné číslo 1669 / 193, druh pozemku: zastavaná plocha s výmerou 756 m², na ktorom je dom postavený (ďalej len zastavaný pozemok), je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na vyššie uvedenom zastavanom pozemku, ktorého veľkosť je: 8262 / 463010.

Článok VI.

CENA BYTU

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v článku I. a II., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku III. ods. 2. a 3. a spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v článku V. ods. 1. za dohodnutú kúpnu cenu:

98 200.-Sk,

slovom: deväťdesiatosemtisícdeväťsto Sk.

Dohodnutá kúpna cena pozostáva z:

- a) ceny bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : **77 970.-Sk,**
slovom: sedemdesiatsedemtisícdeväťstosedemdesiat Sk,
- b) ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemku: **20 230.- Sk,**
slovom: dvadsaťtisícdeväťstotridsať Sk.

Článok VII.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť do 15 dní od podpísania tejto zmluvy 50% z dohodnutej kúpnej ceny uvedenej v článku VI. ods. 1. tejto zmluvy, t.j. 49 100.- Sk, z toho 38 985.- Sk za byt a 10 115.- Sk za pozemok.

Na úhradu dohodnutej kúpnej ceny podľa článku VI. poskytne predávajúci kupujúcemu zľavu vo výške 50%, t.j. vo výške: 49 100.- Sk.

Konečná dohodná kúpna cena po odpočítaní zľavy je: 49 100.- Sk, z toho cena bytu je 38 985.- Sk a cena pozemku je 10 115.- Sk.

Za nedodržanie termínu úhrady 50% z dohodnutej kúpnej ceny, zaplatí kupujúci jednorázovú zmluvnú pokutu vo výške 500.- Sk a poplatok za omeškanie v hodnote 0,5% z omeškanej platby za každý deň omeškania.

2. Ak kupujúci do 10 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy kúpený byt preveď na inú osobu ako manžela, deti, vnukov alebo rodičov, je povinný uhradiť do 15 dní od prevodu, predávajúcemu poskytnutú 30% zrážku z ceny bytu vo výške 33 420.- Sk a poskytnutú zľavu z ceny bytu vo výške 38 985.- Sk.

3. Platobný kalendár:

Do 15 dní od podpísania zmluvy kupujúci uhradí:

na účet č. 1804147002 / 5600, Prvá komunálna banka, pobočka Bratislava pod VSP: 1 08 165 97 sumu: 37 985.- Sk, čo predstavuje 50% z ceny bytu zníženej o predávok v hodnote 1 000.- Sk, ktorý poskytol kupujúci predávajúcemu pred podpísaním tejto zmluvy,

na účet č. 1804147002 / 5600, Prvá komunálna banka, pobočka Bratislava pod VSP: 2 08 165 97 sumu: 10 115.- Sk, čo predstavuje 50% z ceny pozemku.

Článok VIII.

SPRÁVA DOMU

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že na základe zmluvy o výkone správy domu zabezpečuje správca, ktorým je K.R.S., s.r.o., Matejkova 20, Bratislava. Zároveň ho oboznámil s obsahom zmluvy o výkone správy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje ku zmluve o výkone správy uvedenej v ods. 1.

Článok IX.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte, na spoluvlastníckom podiele spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy.
2. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu zo zákona záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Týmto záložným právom sa zabezpečujú nezaplatené pohľadávky dohodnutého fondu prevádzky, opráv, údržby a služieb spojených s bývaním.
3. Ak kupujúci nesplní svoju povinnosť uvedenú v článku VII. ods. 1., má predávajúci právo odstúpiť od zmluvy, pričom kupujúci súhlasí, aby si predávajúci ponechal preddavok vo výške 1 000.- Sk, ktorý poskytol kupujúci predávajúcemu pri podaní žiadosti o prevod bytu.
4. Prenajaté spoločné priestory, ktoré vznikli na základe rozhodnutia ObÚŽP o dočasnej zmene účelu využitia zo spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a boli prenajaté na základe zmlúv o nájme medzi Mestskou časťou Karlova Ves a príslušným nájomcom, sa prevádzajú do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov, pričom práva a povinnosti vyplývajúce z platných zmlúv o nájme prechádzajú na nových vlastníkov bytov.
5. Zmluvné strany sa dohodli o zriadení záložného práva na prevádzaný byt v prospech predávajúceho. Týmto záložným právom sa zabezpečuje vymáhanie čiastky v zmysle článku VII. ods. 2.

Článok X.

NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku vkladom do katastra nehnuteľností.
2. Nadobudnutím vlastníctva bytu v zmysle tejto zmluvy zaniká pôvodný nájom bytu, uzavretý medzi prenajímateľom a nájomcom.

Článek XI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú:
príloha č. 1: Situačný plán prevádzaného bytu a pivnice.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z toho kupujúci obdrží 1 a predávajúci 2 rovnopisy.
3 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava IV, odbor katastrálny.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá
v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak
súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa: 20.04.1997

V Bratislave dňa:

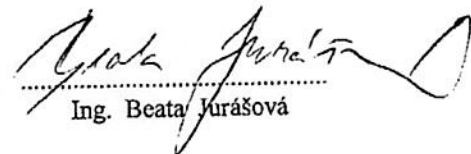
12.2.1997

Predávajúci:

Kupujúci:



Mestská časť Karlova Ves
starosta Mestskej časti
Ing. Bystrík Hollý


Ing. Beata Jurášová

Vec

Potvrdenie o veku domu

Ako správca objektu na ul. E. Fullu č. 4, 6, 8, 10 v Bratislave, súpisné číslo 3012, list vlastníctva č. 2868, týmto potvrdzujeme, že uvedený objekt bol odovzdaný do užívania v roku 1990.

V Bratislave dňa:

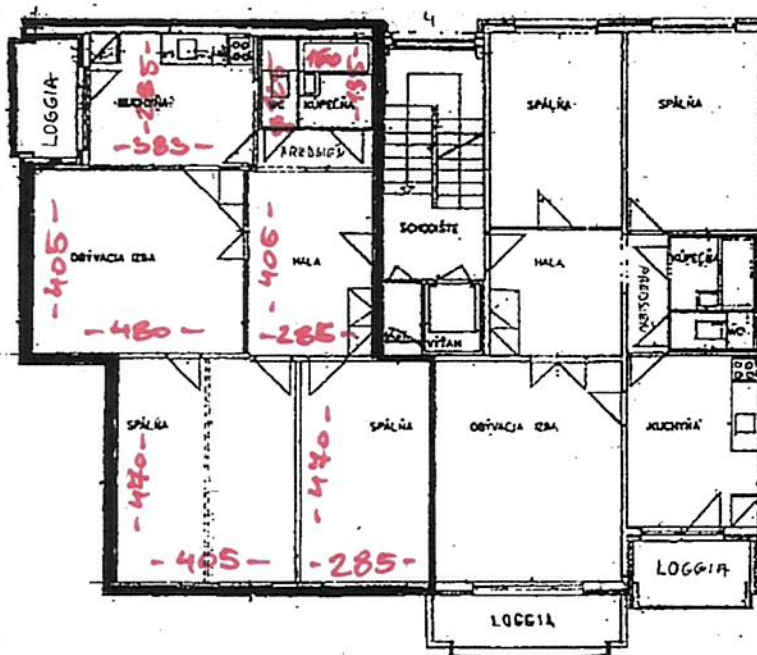


Matej Holý
konateľ

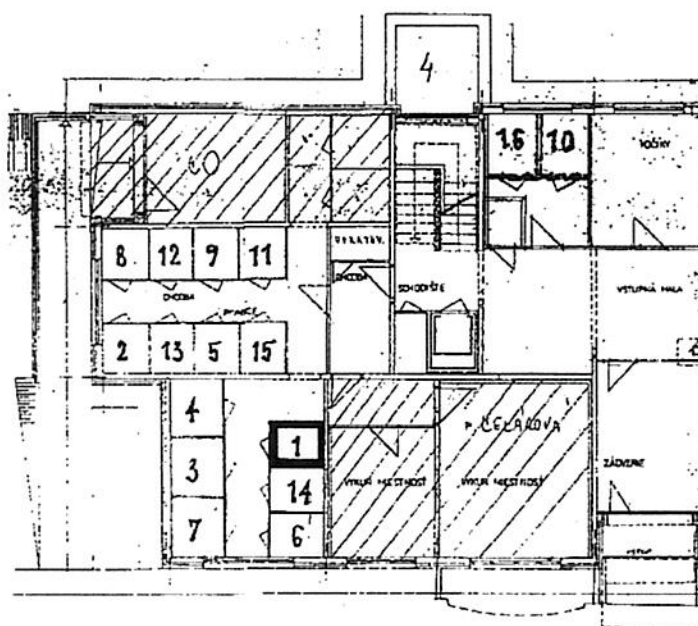
Karloveská-realizačná
spoločnosť, s.r.o.
Hany Meličkovej 1/E
P.O. BOX 2 54
840 04 Bratislava 44
IČO: 35 69 65 83
DIČ: SK2020349304

Situačný plán bytu a pivnice

nájomník: Ing. Beata Jurášová
ulica: L. Fullu 4
byt číslo: 1
poschodie: 1
plocha bytu: 82,62 m²



obývacia izba = 19,42 m²
spálňa = 19,14 m²
spálňa = 13,47 m²
kuchyňa = 10,77 m²
kúpeľňa = 2,96 m²
WC = 1,00 m²
hala = 11,54 m²
predsieň = 2,42 m²
loggia = 3,47 m²
pivnica = 1,9 m²



Byt č. 1, 1 posch., č. súp.3012, L. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves

Fotodokumentácia z 13.12.2019

Pohľady na dom, vchod, kuchyňu, kúpeľňu, izby, predsieň



Byt č. 1, 1 posch., č. súp. 3012, Ľ. Fullu 4, k.ú. Karlova Ves Fotodokumentácia z 18.03.2025

Pohľad na dom



Pohľad od dvora



Vchod



Pohľad na byt od ulice



Zvonček



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a predkladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

pre základný odbor:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 10 02	Odhad hodnoty nehnuteľností

evidenčné číslo znalca: 913712

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom: 23/2025

Posudok je správny a som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ľubor Varga
Súbežná 7/A
811 04 Bratislava

