

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

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

Objednávka zo dňa: 20.05.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 172/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 11, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 341/453 v. k.ú. Hviezdoslavov, a pozemkov parc.č. 341/453, 341/258, 341/461, 341/462 so spoluvlastníckym podielom 6416/96071 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1251, 1291 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : (34) 16

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

Vypracované v Bratislave, dňa : 22.06.2021

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 341/453 v. k.ú. Hviezdoslavov, a pozemkov parc.č. 341/453, 341/258, 341/461, 341/462 so spoluvlastníckym podielom 6416/96071na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1251, 1291 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.06.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 46/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová, zo dňa 10.02.2014 - kópia
- Koľaudačné rozhodnutia č.:716/2013-02/OcÚ, vydané obcou Hviezdoslavov, zo dňa 02.12.2013 s právoplatnosťou zo dňa 02.12.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č.11, 2.p., Hviezdne bývanie č. 895/4, Hviezdoslavov - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, LV č. 1251, 1291 - čiastočný, k.ú. Hviezdoslavov - obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, dňa 10.06.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Hviezdoslavov - obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, dňa 10.06.2021
- Zameranie skutočného stavu
- 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 výroby 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou 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 ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2021.

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 diferenciacie, porovnávacia 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. štvrtrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot K_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

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 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:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{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. 1251, 1291 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.06.2021

Okres - Dunajská Streda, obec - Hviezdoslavov, katastrálne územie - Hviezdoslavov.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela	Výmera	Druh	Spôsob	Umiest.	Práv.	Druh
---------	--------	------	--------	---------	-------	------

číslo	m2	pozemku	využ.	poz.	vz.	ch.n.
341/453	541	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		501
341/258	77	Ostatná plocha	36	2		501
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021						
341/461	7	Zastavané plochy a nádvoría	22	2		501
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021						
341/462	1	Zastavané plochy a nádvoría	22	2		501
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021						

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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

36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
895	341/453	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: 4 2.p. byt č. 11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

6416/96071

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

14 Kotunová Michaela r

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Dátum narodenia :

Poznámky:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 521/19 zo dňa 06.11.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský , PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4) P-745/2019 -č.z.1688/19

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 506/19 zo dňa 02.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský , PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4)P-825/2019- č.z.1816/19

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 610/19 zo dňa 11.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský , PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4) P-833/2019- č.z.1826/19

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s.,Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, (byt.č.11, 2.,vchod:4) P-1084/2020- č.z.1340/20

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 165/21, zo dňa 18.05.2021, Exekútorický úrad Trnava, PhDr.Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor.

- Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-656/21, -č.z.585/21

Titul nadobudnutia:

- V 1674/14 Záložná zmluva vklad povolený dňa 23.04.2014 - č.z. 186/14

- V 2192/14 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 14.05.2014 -č.z.221/14

ČASŤ C. Ďarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na byt č. 11, vchod č. 4, 2.p., V 1674/14 - č.z. 186/14

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č.363EX 506/19 zo dňa 12.05.2020, Exekútorický úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, (byt.č.11, 2p.,vchod:4) Z-3316/2020-č.z.465/20

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., IČO:47255773 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 363EX 521/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútorický úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD.-súdny exekútor, (byt.č.11, 2p.,vchod:4) Z-3317/2020-č.z.466/20

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, náměstí. T.G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO:04355211 zast.JUDr. Katarína Hegedúšová, advokátka, Majerníkova 3479/3/A, 841 05 Bratislava- Karlova Ves, IČO:42185190 na základe exekučného príkazu č.363EX 610/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútorický úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, (byt.č.11, 2p., vchod:4) Z-3326/2020-č.z.469/20

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 10.06.2021. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 46/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom, kedy ide o rozostavaný - nedokončený byt. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 10.06.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bolo predložená Kolaudačné rozhodnutie a pôdorys bytu a znalecký posudok č. 46/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová. Nakoľko nebola nehnuteľnosť sprístupnená, ohodnocujem podľa predloženého znaleckého posudku.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Kolaudačného rozhodnutia z čoho vyplýva, že vek bytového domu je 2021-2013= 8 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 č.11 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 1251, 1291 vo výlučnom vlastníctve Kotunová Michaela r. Kotunová, Bc., nar. 23.03.1987, bytom Zahor 122, Bezovce, PSČ 072 53, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Záložná zmluva vklad povolený dňa 23.04.2014 - č.z. 186/14, Kúpna zmluva vklad povolený dňa 14.05.2014 -č.z.221/14

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 11 a nachádza sa na 2.posch.(2.NP), - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 895 a postavený je na pozemku parc.č. 341/453 - v k.ú. Hviezdoslavov - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované Ďarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto,

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o.,

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, námestí. T.G. Masaryka 2392/17, Břeclav,

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 11, 2.p., s.č. 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, Hviezdoslavov, okr. Dunajská Streda

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 895 je postavený na pozemku parc.č. 341/453, v katastrálnom území Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda v časti „Hviezdne bývanie“. Predmetná lokalita je vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu a telefónu. Obytný dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. V okolí obytného domu sú dostačujúce možnosti parkovania motorových vozidiel.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 2013 je v pôvodnom udržiavanom stave, nakoľko ide o novostavbu. Pozostáva z 2.NP, bez podpivničenia, v každom vchode sa na nachádzajú štyri bytové jednotky, nenachádza sa tu výťah. Postavený je na betónových základových pásoch s izoláciou, konštrukcia stien murovaná hr. do 300mm so zateplovacím systémom s povrchovou úpravou – náter brizolit, nosné a deliace priečky sú murované, schodisko železobetónové, povrchová úprava z keramickej dlažby, oceľové zábradlie popri schodisku. Stropy železobetónové s rovným podhľadom, strecha rovná s krytinou z PVC Fatrafol, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná plastové, omietky vápenno cementové s náterom, vstupné dvere plastové presklené, každý byt má balkón, lôggiu, záhradku, alebo terasu.

Elektroinštalácia svetelná, vlastný vykurovací zdroj pre každý byt samostatne, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku. Prístup a prístup k domu je bezproblémový, po verejnej komunikácii.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 8, 2.p., (podľa posledných podkladom ide o nedokončenú bytovú jednotku) sa nachádza vo vchode č.4 a dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorým je: predsieň, kuchyňa, šatník, kúpeľňa spolu s WC. Vstupom do bytovej jednotky sa nachádzame v predsieni, odkiaľ je vstup do kúpeľne a obývacej miestnosti. Obývací miestnosť je prepojená s kuchyňou s výstupom na balkón s podlahou z keramickej mrazuvzdornej dlažby o výmere 6,05m². V byte sú osadené plastové okná s vnútornými žalúziami, podlaha - nebola prevedená. Vstupné dvere sú bezpečnostné osadené v oceľových zárubniach, interiérové dvere - neboli osadené, radiátory panelové plechové, povrchová úprava stien omietka jednovrstvová vápenno cementová hladká s náterom. Byt má vlastný vykurovací zdroj - plynový kondenzačný kotol na vykurovanie a ohrev teplej vody - nebol osadený, elektroinštalácia svetelná, motorická s automatickým istením, bytová rozvodnica v plastovej skrinke umiestnená v predsieni. Bytové jadro murované. Ostatné vybavenie bolo prevedené na 50%.

Vybavenie kuchyne: - podľa predloženého ZP č. 46/2014 nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi, ani keramický obklad nad kuchynskou doskou.

Vybavenie kúpeľne: podľa predloženého ZP č. 46/2014 bola v nedokončenom stave, len na 20%, neboli prevedené keramické obklady.

Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, obvodový plášť, priečelia, vchody,

vstupy, technické miestnosti, rampa, miestnosti pre upratovačku, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, hydroizolačné a tepelnoizolačné konštrukcie, inštalačné šachty, výťahová šachta, miestnosť kotolne, vzduchotechniky atď.

Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú: hlavný vstup, schodiskový priestor, výťah, bleskozvody, spoločná TV anténa, vodovodné, telefónne a dátové, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, zariadenie kotolne, zariadenie vzduchotechniky, stúpacie potrubia vnútorných inštalácií, priestor pre upratovačku, domový odpad a ostatné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestností a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obytvací miestnosť 4,675*3,25	15,19
izba 3,25*3,675+0,60*1,80	13,02
izba 3,525*2,90	10,22
kuchyňa 4,175*3,05	12,73
predsieň 5,10*1,20	6,12
šatník 1,80*1,80	3,24
kúpeľňa spolu s WC 2,35*1,80	4,23
Vypočítaná podlahová plocha	64,75
balkón 6,05	6,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,571$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,66	100	4,66
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,05	18,90	16,74	100	16,74
3	Stropy	8,00	1,05	8,40	7,46	100	7,46
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,80	100	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,05	5,25	4,66	100	4,66
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,95	100	1,95
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98	100	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,46	100	3,46
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78	100	1,78
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,58	100	0,58
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,77	100	5,77
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44	100	0,44

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22	100	2,22
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78	100	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,98	100	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78	100	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78	100	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,31	100	2,31
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,55	100	3,55
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,60	1,60	1,42	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,66	30	0,80
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,33	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,89	100	2,89
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,66	100	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89	100	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44	100	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,13	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,20	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,26	20	0,85
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,33	100	5,33
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,33	50	1,67
Spolu		100,00		112,65	100,00		82,99

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,65 / 100 = 1,1265$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,571 * 0,939 * 1,1265 * 0,95$$

$$VH = 840,44 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:
Nedokončenosť bytu:

82,99 %
17,01 %

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, 2.p., s.č. 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, Hviezdoslavov, okr. Dunajská Streda	2013	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$840,44 \text{ €/m}^2 * 64,75 \text{ m}^2$	54 418,49
Nedokončenosť	-17,01% z 54 418,49 €	-9 256,59
Východisková hodnota		45 161,90
Technická hodnota	92,00% z 45 161,90 €	41 548,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hviezdoslavov je obec na Slovensku v okrese Dunajská Streda, leží v Podunajskej nížine v západnej časti Žitného ostrova s počtom obyvateľov 980. Susedné obce: Štvrtok na Ostrove, Kvetoslavov, Mierovo, Miloslavov, Dunajská Lužná. Dunajská Lužná má dnes už komfortne vyriešenú dopravu do mesta, je tu výborná občianska vybavenosť. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce predajne potravín, pohostinstvá, základná a materská škola. Nehnuteľnosť sa nachádza v novovybudovanej a tichej lokalite obce v blízkosti lesa a rybníka. Dostupnosť denných a pracovných aktivít je zabezpečená aj komfortným železničným dopravcom REGIOJET s trasou Bratislava – Dunajská Streda – Komárno. Vlaková stanica Kvetoslavov sa nachádza neďaleko bytových domov v dosahu pešou chôdzou cca 700 m, do Bratislavy na hlavnú stanicu je to cca 30 min. V obci je vybudovaný verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.11, 2.p., s.č. 895/4 v k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda.

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:

Nehnuteľnosť nebola v čase šetrenia sprístupnená a preto ohodnocujem nehnuteľnosti na základe posledných zistení, podľa priloženého ZP č. 46/2014, kedy bola bytová jednotka v nedokončenom stave. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ľarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, námestí. T.G. Masaryka 2392/17, Břeclav,

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 1,25. Dopyt po nehnuteľnostiach je v rovnováhe.

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti k.ú. Hviezdoslavov časť Hviezdne bývanie. Projekt Hviezdne bývanie vyrastá v obci Hviezdoslavov, 17 km východne od Bratislavy a necelých 5 km od mestečka Šamorín.

Pripravovaná výstavba diaľničného obchvatu a rýchlostnej cesty R7 zvýši komfort cestovania. Železničná stanica na trase Bratislava- Komárno je vzdialená len 700m od projektu Hviezdne bývanie. Autobusová zastávka a vlaková zastávka je v tesnej blízkosti – dobré spojenie do mesta Bratislava, Šamorín, Senec a okolia. Orientácia obytných miestností je na J-Z stranu, parkovanie v okolí domu je dostačujúce, priamo na pozemku. Súkromie, príjemná, tichá lokalita, prostredie bez škodlivín. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, novovybudované bytové domy, dobrá občianska vybavenosť a službami v blízkom okolí na úrovni malej obce. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 10%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - priemerná hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, bankomaty, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty a chodníky, napojenie je na všetky inžinierske siete,

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

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.	1,250	10	12,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,500	30	75,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,500	7	17,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,125	6	0,75
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,500	10	25,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,500	8	20,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,500	6	15,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,250	5	6,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,750	9	33,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,750	7	26,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,500	7	17,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,250	6	7,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,250	4	5,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca				

	dobrý byt	II.	2,500	20	50,00
	Spolu			145	343,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 343,25 / 145$	2,367
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41\,548,95 \text{ €} * 2,367$	98 346,36 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda****POPIS**

Ohodnocované pozemky parc.č. 341/453, 341/258, 341/461, 341/462 sú evidované na LV č. 1251, 1291 ako zastavané plochy a nádvorja, ostatná plocha v novovybudovanej časti Hviezdne bývanie v Hviezdoslavove v spoluvlastníckom podiele 6416/96071. Na pozemku parc.č 341/453 je postavený bytový dom súpr.č. 895, ostatné pozemky tvoria okolie a prístup k bytovému domu. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, detské ihriská a parkovacie miesta, napojenie je na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinné s priemernou hustotou obyvateľstva s obytnými domami do 20 bytov. Autobusová a vlaková zastávka pre medzimestskú dopravu sa nachádza vo vzdialenosti 700m. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 65% 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]
341/453	zastavané plochy a nádvorja	541	541,00	6416/96071	36,13
341/258	ostatná plocha	77	77,00	6416/96071	5,14
341/461	zastavané plochy a nádvorja	7	7,00	6416/96071	0,47
341/462	zastavané plochy a nádvorja	1	1,00	6416/96071	0,07
Spolu výmera			626,00		41,81

Obec:

Hviezdoslavov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	71,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 626,00 \text{ m}^2 * 71,56 \text{ €/m}^2$	44 796,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 341/453	2 585,26
parc. č. 341/258	367,79
parc. č. 341/461	33,63
parc. č. 341/462	5,01
Spolu	2 991,69

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, na 2.posch., bytového domu súpisné číslo 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 341/453 v. k.ú. Hviezdoslavov, a pozemkov parc.č. 341/258, 341/461, 341/462 so spoluvlastníckym podielom 6416/96071na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1251, 1291 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda.

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: 98 346,36 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 991,69 €
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. 11, 2.p., s.č. 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, Hviezdoslavov, okr. Dunajská Streda	98 346,36	1/1	98 346,36
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/453 (36,13 m ²)	38 713,96	6416/96071	2 585,47
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/258 (5,14 m ²)	5 510,12	6416/96071	367,99
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/461 (0,47 m ²)	500,92	6416/96071	33,45
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/462 (0,07 m ²)	71,56	6416/96071	4,78
Spolu pozemky (41,81 m²)			2 991,69
Spolu VŠH			101 338,05
Zaokrúhlená VŠH spolu			101 000,00

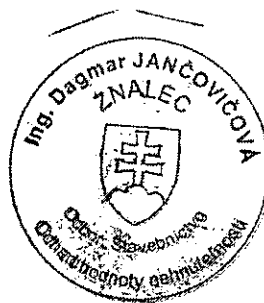
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 101 000,00 €

Slovom: Jedenstojedentisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnuteľnosť nebola v čase šetrenia sprístupnená a preto ohodnocujem nehnuteľnosti na základe posledných zistení, podľa priloženého ZP č. 46/2014, kedy bola bytová jednotka v nedokončenom stave. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, náměstí. T.G. Masarvka 2392/17, Břeclav,



V Bratislave dňa 22.6.2021

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, LV č. 1251, 1291 - čiastočný, k.ú. Hviezdoslavov - obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, dňa 10.06.2021, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Hviezdoslavov - obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, dňa 10.06.2021
- Znalecký posudok č. 46/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová, zo dňa 10.02.2014 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutia č.:716/2013-02/OcÚ, vydané obcou Hviezdoslavov, zo dňa 02.12.2013 s právoplatnosťou zo dňa 02.12.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č.11, 2.p., Hviezdne bývanie č. 895/4, Hviezdoslavov - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

ODBORNÝ ODHAD**HODNOTY STAVBY S PRÍSLUŠENSTVOM PO
DOKONČENÍ****VŠEOBECNÁ HODNOTA PO DOKONČENÍ**

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluovlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 11, 2.p., s.č. 895, Hviezdne bývanie vchod č. 4, Hviezdoslavov, okr. Dunajská Streda	118 503,88	1/1	118 503,88
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/453 (36,13 m ²)	38 713,96	6416/96071	2 585,47
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/258 (5,14 m ²)	5 510,12	6416/96071	367,99
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/461 (0,47 m ²)	500,92	6416/96071	33,45
Pozemky - k.ú. Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda - parc. č. 341/462 (0,07 m ²)	71,56	6416/96071	4,78
Spolu pozemky (41,81 m²)			2 991,69
Spolu VŠH			121 495,57
Zaokrúhlená VŠH spolu			121 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 121 000,00 €

Slovom: Jedenstodvadsaťjedentisíc Eur

V Bratislave dňa 22.6.2021

Ing. Dagmar Jančovičová



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 20.05.2021

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY A:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1251	Okres: Dunajská Streda Obec: Hviezdoslavov Katastrálne územie: Hviezdoslavov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – bytový dom):	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: parc. reg. „C“ č. 341/453 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 541 m2
Byt, číslo: 11, vchod: 4, 2.p.	895	341/453	6416/96071

A

PREDMET DRAŽBY B – spoluvlastnícky podiel 6416/96071			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1291	Okres: Dunajská Streda Obec: Hviezdoslavov Katastrálne územie: Hviezdoslavov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
341/258	Ostatná plocha	77	
341/461	Zastavaná plocha a nádvorie	7	
341/462	Zastavaná plocha a nádvorie	1	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (predmet dražby A) s príslúchajúcim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 6416/96071 a podielovým spoluvlastníkom v podiele 6416/96071 (predmet dražby B) je:

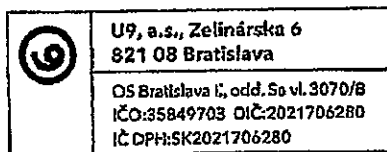
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Bc. Michaela Kótunová
Sídlo, resp. bydlisko:	
ICO / rodné číslo / dátum narodenia:	

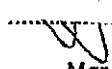
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.06.2021 o 10:00 hod.

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

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

S pozdravom



 U9, a.s.
Mgr. David Harmanik

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



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

Kres: Dunajská Streda

Vytvorené cez katastrálny portál

Oblasť: Hviezdoslavov

Dátum vyhotovenia 10.06.2021

Čas vyhotovenia: 19:24:37

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1251

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.
341/453	541	zastavaná plocha a nádvorie	15	2		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:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
895	341/453	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. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod: 4 2. p. Byt č. 11

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

6416 / 96071

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

14 Kotunová Michaela

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 521/19 zo dňa 06.11.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4)P-745/2019-č.z.1688/19

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 506/19 zo dňa 02.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4)P-825/2019-č.z.1816/19

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 610/19 zo dňa 11.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. (byt.č.11, 2p.,vchod:4)P-833/2019-č.z.1826/19

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, (byt.č.11, 2.,vchod:4) P-1084/2020-č.z.1340/20

Byty a nebytové priestory

Č B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNĚNÉ OSOBY

r. číslo Přízevsko, meno (název), rodné přízevsko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

od : 4 2. p. Byt č. 11

14 Kotunová Michaela Bc.,

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

námka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 165/21, zo dňa 18.05.2021, Exekútorský úrad Trnava, PhDr.Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-656/21, -č.z.585/21

I nadobudnutia V 1674/14 Záložná zmluva vklad povolený dňa 23.04.2014 - č.z. 186/14

I nadobudnutia V 2192/14 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 14.05.2014 -č.z.221/14

atní vlastníci a priestory nevyžiadané

inda:

r nadobudnutia LV:

is/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 912-2013-37-výst. - č.z. 693/13

Č C: ĎARCHY

č.:

- 14 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 161 653, na byt č. 11, vchod č. 4, 2.p., V 1674/14 - č.z. 186/14
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č.363EX 506/19 zo dňa 12.05.2020, Exekútorský úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, (byt.č.11, 2p.,vchod:4) Z-3316/2020-č.z.465/20
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO:24785199 zast. ŠMÍDA advokátní kancelár s.r.o., IČO:47265773 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 363EX 521/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútorský úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD-súdny exekútor, (byt.č.11, 2p.,vchod:4) Z-3317/2020-č.z.466/20
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, náměstí. T.G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO:04355211 zast.JUDr. Katarína Hegedúšová, advokátka, Majerníkova 3479/3/A, 841 05 Bratislava-Karlova Ves, IČO:42185190 na základe exekučného príkazu č.363EX 610/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútorský úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, (byt.č.11, 2p., vchod:4) Z-3326/2020-č.z.469/20

údaje:

Bez zápisu.

námka:

ez zápisu.

reľenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej y sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

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

kres: Dunajská Streda
obec: HVIEZDOSLAVOV
katastrálne územie: Hviezdoslavov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 10.06.2021
Čas vyhotovenia: 19:23:02

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1291

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.
341/258	77	ostatná plocha	36	2		501
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021				
341/461	7	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		501
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021				
341/462	1	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		501
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3861/2021				

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

14 Kotunová Michaela
SR

, Bc.,

6416 / 96071

Dátum narodenia :

Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 521/19 zo dňa 06.11.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-746/2019-č.z.1688/19
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 608/19 zo dňa 02.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-825/2019-č.z.1816/19
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 610/19 zo dňa 11.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD. - súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-833/2019-č.z.1826/19
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1084/2020-č.z.1340/20, na poz. C KN parc.č. 341/258, 341/461, 341/462, P-626/21 -č.z.541/21
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 363EX 165/21, zo dňa 18.05.2021, Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-656/21, -č.z.585/21
Titul nadobudnutia	V 1674/14 Záložná zmluva vklad povolený dňa 23.04.2014 - č.z. 186/14
Titul nadobudnutia	V 2192/14 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 14.05.2014 - č.z.221/14
Ostatní vlastníci nevyžiadaní	

Tituly nadobudnutia LV:

1564/16 Zápis stavby, prevedenie geom. plánu č. 35021934-39/2014, -č.z.374/16

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 14 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 853, na podľa 6416/96071, V 1674/14 - č.z. 186/14
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č.363EX 506/19 zo dňa 12.05.2020, Exekútor, úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, Z-3316/2020-č.z.465/20
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 954/7, 600 03 Hradec Králové, IČO:24785199 zast. ŠMIDA advokátní kancelár s.r.o., IČO:47255773 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 363EX 521/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútor, úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD-súdny exekútor, Z-3317/2020-č.z.466/20
- 14 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: MINIHOTOVOST, SE, náměstí. T.G. Masaryka 2392/17, Břeclav, IČO:04355211 zast.JUDr. Katarina Hegedúšová, advokátka, Majerníkova 3479/3/A, 841 05 Bratislava-Karlova Ves, IČO:42185190 na základe exekučného príkazu č.363EX 610/19 zo dňa 13.05.2020, Exekútor, úrad Trnava, PhDr.Mgr.Jozef Ružarovský, PhD. súdny exekútor, Z-3326/2020-č.z.469/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

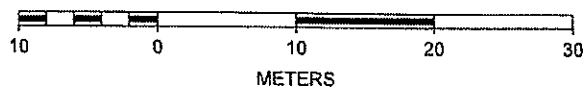
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda
Obec: HVIEZDOSLAVOV
Katastrálne územie: Hviezdoslavov

štvrtok 10. júna 2021 19:26



SCALE 1 : 500



OBEC
930 41 Hviezdoslavov

OBEC HVIEZDOSLAVOV

Stavebný úrad

930 41 Hviezdoslavov

Číslo: 761/2013-04/OcÚ

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť
dňa: 02. 12. 2013.....

OBEC

930 41 Hviezdoslavov

Vo Hviezdoslavove 02.12.2013

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE.

Stavebník spoločnosť Hviezdne bývanie s.r.o., bytom Haydnova č. 17, 811 02 Bratislava, IČO 44 259 441 podalí dňa 23.10.2013 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu

„Malopodlažná bytová zástavba – Hviezdne bývanie“,

SO 01.2 Bytový dom č. 7

SO 05 Plynofikácia a prípojky plynu (časť prípojok pre prevádzku SO 01.2 bytový dom č. 7

SO 02.1 Rozvody NN (časť miestnej siete)

SO 01.2 Bytový dom č. 7:

na pozemku par. č. : 341/453 (zastavané plochy a nádvoria – stavba: SO 01.2 Bytový dom č. 7 - 541 m²)

a

dotknuté pozemky par. č. : 341/91-96 a 341/258

katastrálne územie : Hviezdoslavov

obec : Hviezdoslavov

podľa GP č. 35021934-270/2013 overený pod č. 2171/13 a na ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 29.09.20107 pod č. 474/2010-04/OcÚ a zmena stavby pred jej dokončením č.j. 53/2012-03/OcÚ zo dňa 23.01.2012 obcou Hviezdoslavov pre stavebníka spoločnosť Hviezdne bývanie s.r.o., bytom Haydnova č. 17, 811 02 Bratislava, IČO 44 259 441.

Obec Hviezdoslavov ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a § 5 ods. 1) zákona 608/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

„Malopodlažná bytová zástavba – Hviezdne bývanie“,

SO 01.2 Bytový dom č. 7

SO 05 Plynofikácia a prípojky plynu (časť prípojok pre prevádzku SO 01.2 bytový dom č. 5

SO 02.1 Rozvody NN (časť miestnej siete)

na pozemku par. č. : 341/453 (zastavané plochy a nádvoria – stavba: SO 01.2 Bytový dom č. 7 - 541 m²)

a

dotknuté pozemky par. č. : 341/91-96 a 341/258

katastrálne územie : Hviezdoslavov

obec : Hviezdoslavov.

Popis stavby:

„SO 01.2 – Bytový dom č. 7“ pozostáva výškovo z 2 +1 nadzemných podlaží. Bytový dom je rozdelený do 3 sekcii so 6 bezbarierovými vchodmi. Tieto sekcie sa odlišujú tvarom a šírkou pôdorysu 6,5 m (2x), 7,5 m (2x) a 8,5 m (2x). Objekt nie je podpivničený.

Strešnú konštrukciu tvorí plochá strecha, max. výška atiky plochej strechy je +9,49 m od ±0,00 m, odtok dažďových vôd je cez dažďové zvedy umiestnené vo vnútorných konštrukciách domov.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, NN elektrický rozvod a STL plynovod cez skrinky regulátorov tlaku s meraním spotreby plynu.

Vchod 1 má 3 bytové jednotky: byt 1/1, 1/2, 1/3.

Vchod 2 má 3 bytové jednotky: byt 2/4, 2/5, 2/6.

Vchod 3 má 3 bytové jednotky: byt 3/7, 3/8, 3/9.

Vchod 4 má 2 bytové jednotky: byt 4/10, 4/11.

Vchod 5 má 4 bytové jednotky: byt 5/12, 5/13, 5/14, 5/15.

Vchod 6 má 3 bytové jednotky: byt 6/16, 6/17, 6/18.

Vstup do jednotlivých bytových jednotiek je cez spoločné priestory.

Každá bytová jednotka domu má zabezpečenú dodávku tepla ústredným kúrením a zdroj je plynový kotol, prípojku plynu, prípojku na NN rozvod, prípojku vody z verejného vodovodu a odvedenie splaškových vôd do verejnej kanalizácie.

Podmienky užívania stavby, ktoré sú stavebníci povinní dodržať v zmysle § 82 ods. 2, stavebného zákona:

- v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu (objektu) v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnocovaniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej životnosť.
- je potrebné zabezpečiť vykonávanie prevádzkových revízií správ a odborných prehliadok zariadení v predpísaných termínoch v zmysle príslušných STN a vyhlášok.
- zabezpečiť zber komunálneho odpadu na základe uzavretej zmluvy oprávnenou organizáciou – do 15. dňa odo dňa vzniku právoplatnosti tohto rozhodnutia,
- dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať nadobúdateľovi.

Podmienky vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy a ostatných účastníkov konaní:

- neboli predložené.

Odôvodnenie.

Dňa 23.10.2013 podala spoločnosť Hviezdne bývanie s.r.o., bytom Hlavná č. 17, 811 02 Bratislava, IČO 44 259 441 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

„Malopodlažná bytová zástavba – Hviezdne bývanie“,

SO 01.2 Bytový dom č. 7

SO 05 Plynifikácia a prípojky plynu (časť prípojok pre prevádzku SO 01.2 bytový dom č. 7

SO 02.1 Rozvody NN (časť miestnej siete)

na pozemku par. č. 341/453 a dotknuté pozemky par. č. 341/91-96 a 341/258 k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov (podľa GP č. 35021934-270/2013 overený pod č. 2171/13).

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania začatie konania a nariadenie ústneho rokovania a miestneho zisťovania listom č. 761/2013-03/OcÚ zo dňa 28.10.2013.

Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 25.11.2013 vo Hviezdoslavove.

Stavebné povolenie na stavbu „Malopodlažná bytová zástavba – Hviezdne bývanie“, ktorého súčasťou je SO 01.2 Bytový dom č. 7 s príslušenstvom, bolo vydané dňa 29.09.2010 pod č. 474/2010-04/OcÚ a zmena stavby pred jej dokončením č.j. 53/2012-03/OcÚ dňa 23.01.2012 pre stavebníka spoločnosť Hviezdne bývanie s.r.o., bytom Hlavná č. 17, 811 02 Bratislava, IČO 44 259 441.

V konaní pre kolaudačné rozhodnutie, ktoré sa konalo dňa 25.11.2013 vo Hviezdoslavove, bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní rozhodnutia o povolení stavby a zmeny stavby pred jej dokončením. Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na základe predloženej dokumentácie a pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 25.11.2013 vo Hviezdoslavove.

Ostatné podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení boli dodržané. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník spoločnosť Hviezdne bývanie s.r.o., bytom Hlavná č. 17, 811 02 Bratislava, IČO 44 259 441 preukázal vlastnícke práva na stavbu výpisom z Katastra nehnuteľností, LV č. 1137, LV č. 1138 a LV č. 247.

Ku kolaudačnému konaniu sa vyjadrili tieto dotknuté orgány, fyzické a právnické osoby a stavebník predložil nasledovné podklady:

1. právoplatné stavebné povolenie zo dňa 29.09.2010 pod č. 474/2010-04/OcÚ
2. zmena stavby pred jej dokončením č.j. 53/2012-03/OcÚ zo dňa 23.01.2012

3. projekt skutočného vyhotovenia + geometrický plán č. 35021934-270/2013 overený pod č. 2171/13.
4. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu SO 01.2 bytový dom č. 7 zo dňa 19.11.2013
5. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnú skriňu RE1: prípojka z RS4 č. 2450 do RE1 vchod č. 1. zo dňa 19.11.2013
6. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnu RE2: prípojka z RS4 č. 2450 do RE2 vchod č. 2. zo dňa 19.11.2013
7. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnu RE3: prípojka z RS4 č. 2450 do RE3 vchod č. 3. zo dňa 19.11.2013
8. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnu RE4: prípojka z RS4 č. 2449 do RE4 vchod č. 4. zo dňa 19.11.2013
9. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnu RE5: prípojka z RS4 č. 2449 do RE5 vchod č. 5. zo dňa 19.11.2013
10. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 - Prípojka NN pre rozvodnu RE6: prípojka z RS4 č. 2449 do RE6 vchod č. 6. zo dňa 19.11.2013
11. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 vchod č. 1,2 - Elektrická inštalácia NN spoločné priestory z rozvádzača R2 vchod č. 4 do R1/vchod č. 2 pre vchod č. 1,2 zo dňa 19.11.2013
12. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 vchod č. 3,4 - Elektrická inštalácia NN spoločné priestory z rozvádzača R2 vchod č. 4 do R1,R3 pre vchod č. 3,4 zo dňa 19.11.2013
13. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 vchod č. 5,6 - Elektrická inštalácia NN spoločné priestory z rozvádzača R2 vchod č. 4 do R3/vchod č. 5 pre vchod č. 5,6 zo dňa 19.11.2013
14. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 1/1. 1N.P. 3-izbový byt. vchod č. 1 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB zo dňa 18.11.2013
15. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 1/2. 2N.P. 2-izbový byt. vchod č. 1 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
16. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 1/3. 2N.P. 2-izbový byt. vchod č. 1 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
17. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 2/4. 1N.P. 2-izbový byt. vchod č. 2 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
18. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 2/5. 2N.P. 3-izbový byt. vchod č. 2 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
19. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 2/6. 3N.P. 3-izbový byt. vchod č. 2 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
20. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 3/7. 1N.P. 3-izbový byt. vchod č. 3 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
21. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 3/8. 2N.P. 2-izbový byt. vchod č. 3 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
22. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 3/9. 2N.P. 2-izbový byt. vchod č. 3 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013

23. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 4/10, 1N.P. 3-izbový byt, vchod č. 4 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
24. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 4/11, 2N.P. 3-izbový byt, vchod č. 4 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB zo dňa 18.11.2013
25. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 5/12, 1N.P. 2-izbový byt, vchod č. 5 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
26. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 5/13, 2N.P. 2-izbový byt, vchod č. 5 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
27. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 5/14, 2N.P. 2-izbový byt, vchod č. 5 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
28. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 5/15, 3N.P. 3-izbový byt, vchod č. 5 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
29. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 6/16, 1N.P. 3-izbový byt, vchod č. 6 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
30. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 6/17, 2N.P. 2-izbový byt, vchod č. 6 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
31. správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – SO 01.2 bytový dom č. 7 byt č. 6/18, 2N.P. 2-izbový byt, vchod č. 6 - Elektrická inštalácia bytový rozvádzač RB, zo dňa 18.11.2013
32. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 173/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 1 zo dňa 11.11.2013
33. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 174/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 2 zo dňa 11.11.2013
34. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 175/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 3 zo dňa 11.11.2013
35. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 176/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 4 zo dňa 11.11.2013
36. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 177/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 5 zo dňa 11.11.2013
37. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 178/2013 – bytový dom č. 7, regulačné zariadenia č. 6 zo dňa 11.11.2013
38. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 156/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 1.1 zo dňa 11.11.2013
39. zápis č. 156 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 1.1 zo dňa 18.03.2013
40. zápis o napustení plynu a odvzdušnení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 1.1
41. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 157/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 1.2 zo dňa 11.11.2013
42. zápis č. 157 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 1.2 zo dňa 11.11.2013
43. zápis o napustení plynu a odvzdušnení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 1.2
44. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 158/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 1.3 zo dňa 11.11.2013
45. zápis č. 158 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 1.3 zo dňa 11.11.2013
46. zápis o napustení plynu a odvzdušnení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 1.3
47. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 159/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 2.5 zo dňa 11.11.2013
48. zápis č. 159/2013 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 2.5 zo dňa 11.11.2013
49. zápis o napustení plynu a odvzdušnení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 2.5
50. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 160/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 2.6 zo dňa 11.11.2013
51. zápis č. 160/2013 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 2.6 zo dňa 11.11.2013

52. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 2.6
53. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 161/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 3.7 zo dňa 11.11.2013
54. zápis č. 161/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 3.7 zo dňa 11.11.2013
55. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 3.7
56. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 162/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 3.8 zo dňa 11.11.2013
57. zápis č. 162/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 3.8 zo dňa 11.11.2013
58. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 3.8
59. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 163/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 3.9 zo dňa 11.11.2013
60. zápis č. 163/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 3.9 zo dňa 11.11.2013
61. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 3.9
62. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 164/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 4.10 zo dňa 11.11.2013
63. zápis č. 164/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 4.10 zo dňa 11.11.2013
64. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 4.10
65. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 165/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 4.11 zo dňa 11.11.2013
66. zápis č. 165/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 4.11 zo dňa 11.11.2013
67. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 4.11
68. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 166/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 5.12 zo dňa 11.11.2013
69. zápis č. 166/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 5.12 zo dňa 11.11.2013
70. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 5.12
71. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 167/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 5.13 zo dňa 11.11.2013
72. zápis č. 167/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 5.13 zo dňa 11.11.2013
73. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 5.13
74. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 168/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 5.14 zo dňa 11.11.2013
75. zápis č. 168/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 5.14 zo dňa 11.11.2013
76. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 5.14
77. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 169/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 5.15 zo dňa 11.11.2013
78. zápis č. 169/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 5.15 zo dňa 11.11.2013
79. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 5.15
80. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 170/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 6.16 zo dňa 11.11.2013
81. zápis č. 170/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 6.16 zo dňa 11.11.2013
82. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 6.16
83. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 171/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 6.17 zo dňa 11.11.2013
84. zápis č. 171/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 6.17 zo dňa 11.11.2013
85. zápis o napustení plynu a odvzdušnění plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 6.17
86. správa o odbornej prehliadke plynového zariadenia č. 172/2013 – bytový dom č. 7, byt č. 6.18 zo dňa 11.11.2013
87. zápis č. 172/2013 z tlakovej skúšky odberného PZ bytový dom č. 7, byt č. 6.18 zo dňa 11.11.2013

88. zápis o napustení plynu a odvědušení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 6.18
89. správa o odbornej prehľadke plynového zariadenia č. 173/2013 - bytový dom č. 7, byt č. 2.4 zo dňa 11.11.2013
90. zápis č. 173/2013 z tlakovej skúšky odborného PZ bytový dom č. 7, byt č. 2.4 zo dňa 11.11.2013
91. zápis o napustení plynu a odvědušení plynovodu - bytový dom č. 7, byt č. 2.4
92. zápis o prevedenej tlakovej skúške ústrednom kúrení SO 01.2 bytový dom č. 7 zo dňa 17.10.2013
93. protokol o prevedenej funkčnej skúške ústredného vykurovania zo dňa 21.10.2013
94. zápis o skúške tesnosti kanalizácie SO 01.2 bytový dom č. 7 zo dňa 10.10.2013
95. zápis o prevedenej tlakovej skúške rozvodov zdravotníckej SO 01.2 bytový dom č. 7 zo dňa 08.10.2013
96. energetický certifikát budovy SO 01.2 - bytový dom č. 7, č. 053985/2013/21/003412007/EŠ s platnosťou do 07.11.2023.
97. atesty a certifikáty: ES vyhlásenia o zhode rozvádzačov, skúšobné protokoly, certifikáty použitých materiálov, požiarne hydranty a el. prístrojov
98. stavebný denník

Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, právnických osôb a ostatných účastníkov - neboli v zákonnej lehote doručené, t. j. sú kladné, z nich vyplýva, že stavba a jej prevádzkové zariadenie sú spôsobilé na bezpečnú a plynulú prevádzku.

Podmienky užívania stavby boli stanovené z týchto dôvodov:

- vyplývajú z podmienok užívania, uplatnených dotknutými orgánmi štátnej správy, z príslušných zákonov, ustanovení §86 zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušných STN.

Poučenie.

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajskom stavebnom úrade v Trnave, prostredníctvom tunajšieho úradu. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Ján Čepko
starosta obce

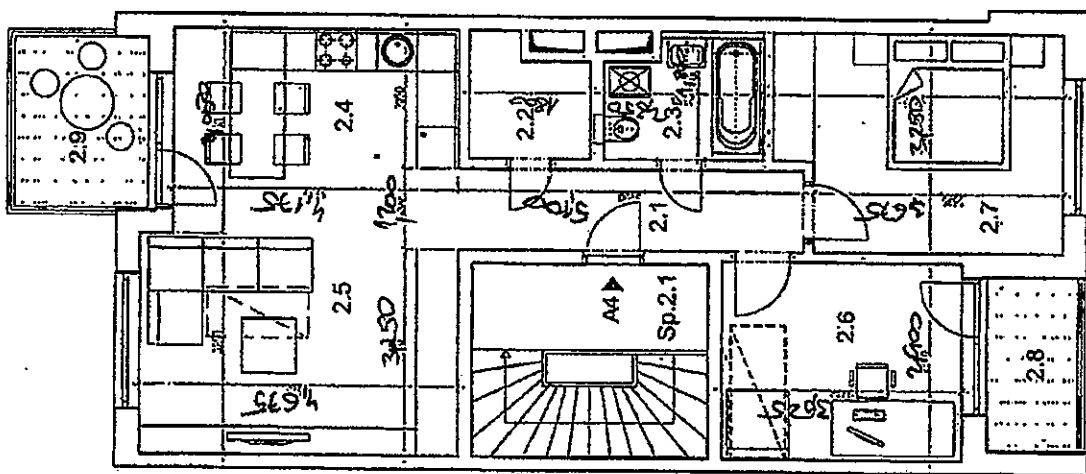
Doručí sa :

1. Hviezdoslavské bývanie s.r.o., kor. adresa Bratislavská 716, 900 46 Most pri Bratislave

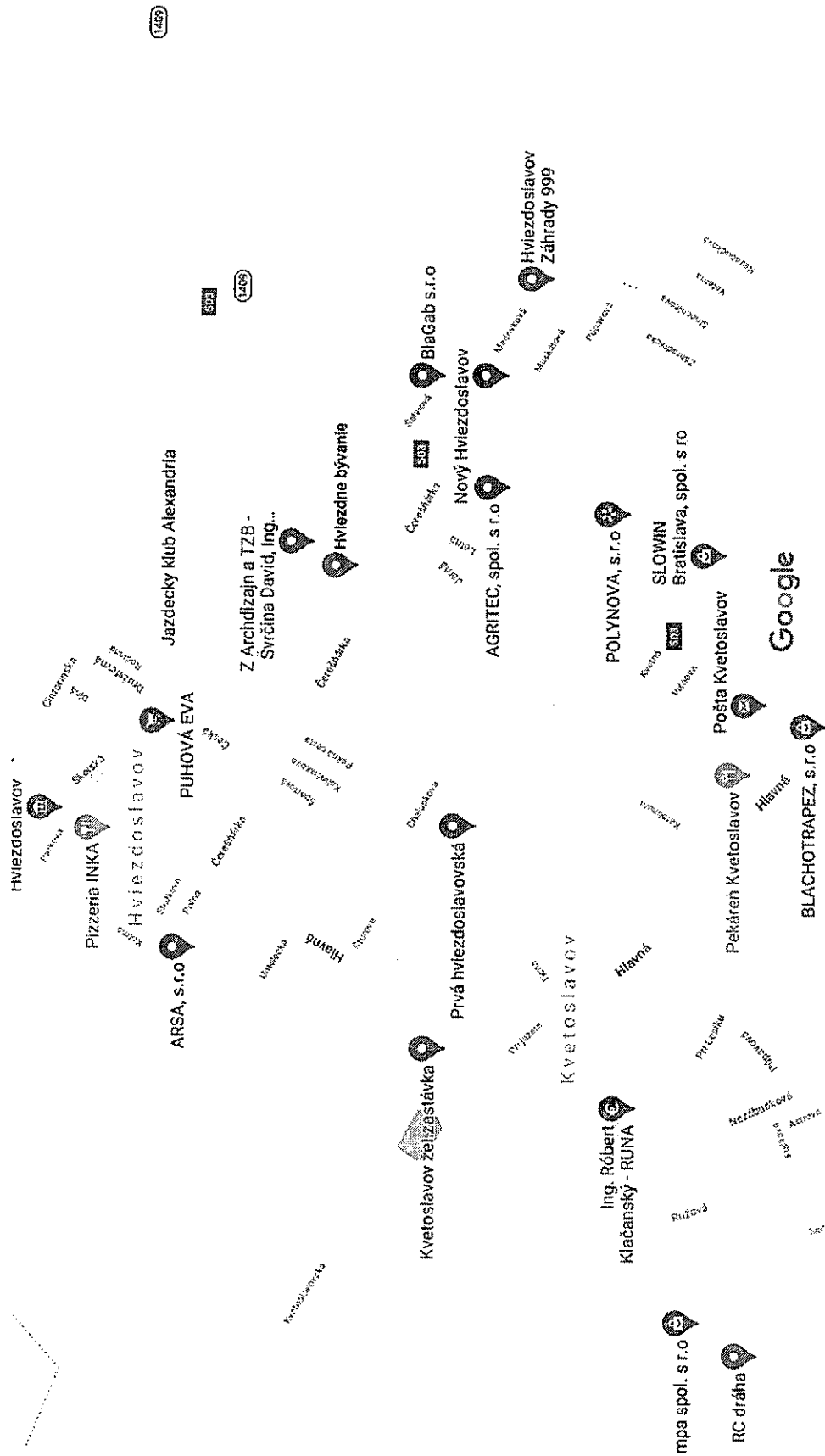
Na vedomie:

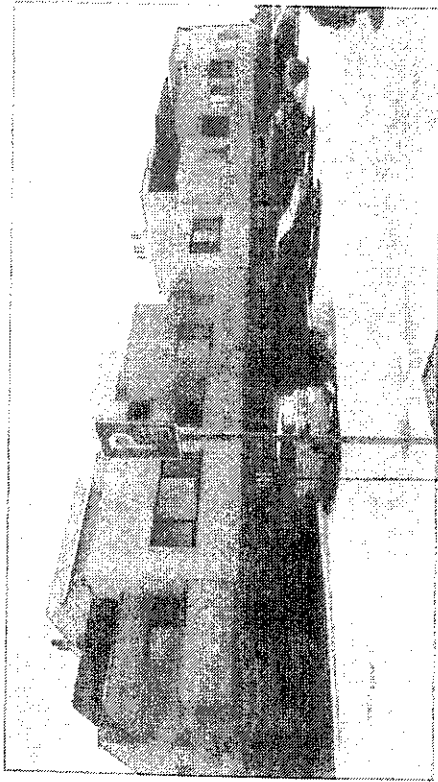
2. ZP APROX s.r.o., Arménska 1/A, 821 06 Bratislava
3. SPP-distribúcia n.s., Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava
4. OR HAZZ, Lihovisko 1102/2, 929 01 Dunajská Streda
5. Reg. úrad verejného zdravotníctva, Veľkobilahovská cesta 1067, 929 01 Dunajská Streda
6. Obec Hviezdoslavov
7. Katastrálny úrad v Trnave, Správa katastra, Agátová č.7, 929 01 Dunajská Streda
8. a.o.

Vybavuje: Ing. Hviezdoslav
Starosta obce Hviezdoslavov



sekcja 6.5m L 2.NP - BYT A4

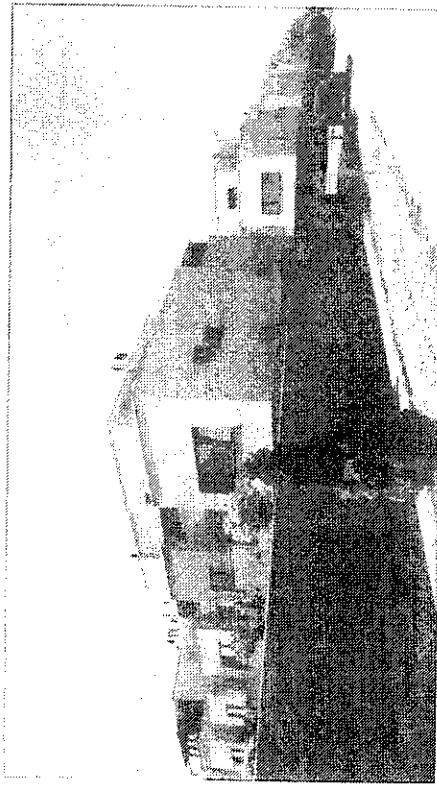




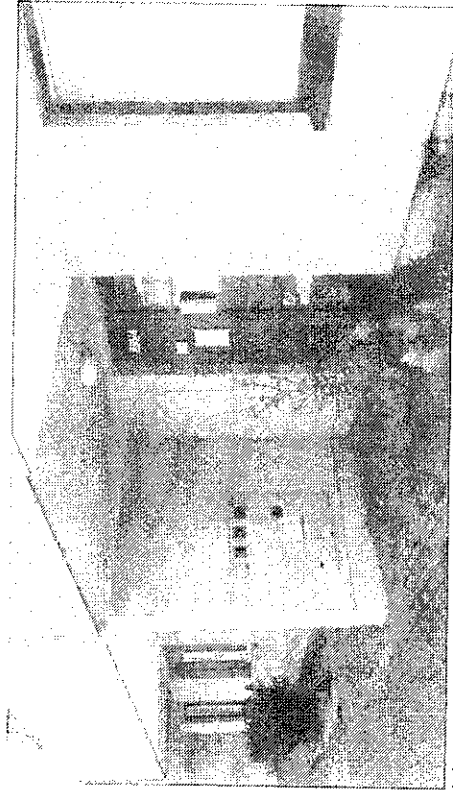
Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Pohľad na bytový dom zo severnej strany



Vchod č. 4

Fotodokumentácia
Byt č. 11, 2.p., Hviezdne bývanie súp.č. 895, vchod č. 4, Dunajská Streda, zo dňa 10.06.2021

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 172/2021

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

V Bratislave: 22.05.2021

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

