

Znalec:**Ing. Igor Klacko***Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.**Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410**Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243*SP*I3 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, igor.klacko@slovanet.sk

Zadávateľ:**KONSOLIDAČNÁ**
SPOL. S R.O.

1. konsolidačná, spol. s r.o.

Štefánikova 9

949 01 Nitra

IČO: 43 987 397

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.01.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2018**Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 3152 katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II:

- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3 postavený na ulici Deväťtinová
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2434/2 o výmere 247 m² a parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

za účelom výkonu záložného práva

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení

56 (27)

5 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

V Šali dňa 22.1.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 3152 katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II:

- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3 postavený na ulici Deväťtinová
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2434/2 o výmere 247 m² a parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Dátum vyžiadania znaleckého úkonu, dátum uznesenia, objednávky: 04.01.2018

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

Dátum miestneho šetrenia: 19.01.2018

Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu: 19.01.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje - posudzuje: 19.01.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Znalecký posudok č. 20/2013 vypracovaný znalcom Ing. Viera Herdová
2. Znalecký posudok č. 143/2017 vypracovaný znalcom Ing. Igor Klačko

5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 3152 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
3. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
4. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
5. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z. zo dňa 11.decembra 2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 zo dňa 25.januára 2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR 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.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.
- Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Zuzana Šternová a kolektív, Bratislava 2002.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- Bradáč A.: Věčná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

9. právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

za účelom výkonu záložného práva

10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných od 27.10.2017 ($k_{cu}=2,3974$).

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

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

Metóda porovnaním:

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania

Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHpoz)

Cena sa určí metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotkových cien za m² určených podľa Vyhl.č. 492/2004 Z.z., ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3 postavený na ulici Deväťtinová
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2434/2 o výmere 247 m² a parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 19.01.2018 kedy nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Objekt je v čase obhliadky neužívaný - nedokončený. Pri obhliadke bol zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Popis jednotlivých prvkov ako aj zmeny modernizácie sú uvedené v popise stavby.

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Rozmery stavby podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli pri obhliadke zamerané overené s predloženými podkladmi. Doklady o veku stavby boli predložené. Predložené a získané dokumentácie sú vzájomne v súlade.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 3152 katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**PARCELY REGISTRA "C" EVIDOVANÉ NA KATASTRÁLNEJ MAPE:**

Pozemok evidovaný pod parc.č. 2434/2 o výmere 247 m², ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemok evidovaný pod parc.č. 2434/3 o výmere 313 m², ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Pozemky sú umiestnené v chránenej vodohospodárskej oblasti

STAVBY:

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. č.: 1

VISA s.r.o., Padlých hrdinov 28, Bratislava, PSČ 821 06, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

Oznámenie o výkone záložného práva v prospech AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, organizační zložka: AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č. 2434/3, podľa P-531/17

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa rozhodnutia č. 100810566/2017 z 10.05.2017, vykonateľné 18.05.2017, P-1347/2017

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-9457/14 z 15.05.2014

Rozhodnutie č. SU 0256/2009/0370/Pa zo dňa 11.05.2009 v spojitosti s SÚ/799/9997/2013/PAK zo dňa 27.09.2013, podľa Z-19705/13 - Vz 2870/13

C. ĎARCHY:

Por. č.: 1

Záložné právo v prospech AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, organizační zložka: AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, na pozemky parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na pozemku parc.č. 2434/3, podľa V-8707/14 zo dňa 11.04.2014 - Vz 1023/14

Por. č.: 1

Záložné právo v prospech JUDr. Jozef Kožík, rod. Kožík nar. 14.12.1982 na pozemky registra CKN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavnú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa V-9461/14 zo dňa 16.05.2014 - Vz 1362/14

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 2166/2015-11 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14777/15

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 586/2015-13 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14782/15

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 1486/2015-16 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14830/15

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (IČO: 35815256) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu sp.zn.: EX 38681/15 zo dňa 02.11.2015 (súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Bratislava), Z-22039/15

Por. č.: 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky p.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 52/16 zo dňa 16.3.2016, súd. exekútor Mgr. Anna Michnicová, Z-5257/16

Por. č.: 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 883/16 zo dňa 20.7.2016, (súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z- 16194/16

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave-pobočka Bratislava, IČO 30807484, na pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 997/16 zo dňa 12.10.2016(súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z-22395/16

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech MAGNA ENERGIA a.s. (IČO: 35743565) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu EX 818/2016-26 zo dňa 29.05.2017 (súdny exekútor JUDr. Alexandra Cicuttová, Piešťany), Z-10208/17

Por. č.: 1

Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa rozhodnutia č. 100810566/2017 z 10.05.2017, vykonateľné 18.05.2017, právoplatné 05.06.2017, Z-11498/2017

Por. č.: 1

Exekučné záložné právo v prospech SPP-distribúcia, a.s., IČO 35910739, Mlynské nivy 44/b, Bratislava na nehnuteľnosti pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu 332EX 249/17-13 zo dňa 26.9.2017 (súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková, Bratislava), Z-17737/17

Iné údaje:

Zlúčenie LV s LV 6847

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,

- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3 postavený na ulici Deväťtinová
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2434/2 o výmere 247 m² a parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
neboli zistené

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Rozostavaná stavba na parc.č. 2434/3

POPIS STAVBY

Objekt robotníckej ubytovne - rozostavaná nedokončená stavba sa nachádza v lokalite so zástavbou prevažne rodinnými domami a bytovými domami. a objektov s občianskou vybavenosťou v hlavnom meste Bratislava, mestská časť Podunajské Biskupice na Deväťtinovej ulici. Pozemok je rovinatý. Stavba je celkovo trojpodlažná umiestnená v uličnej línii s možnosťou vstupu do objektu z troch strán. Zastavaná plocha I.NP je 258,12 m² a II.NP a III.NP zastavaná plocha je 314,27 m².

Zvislé nosné konštrukcie na I.NP sú z pálených tehlových tvárnic POROTHERM. Zvislé nosné konštrukcie na II.NP a III. NP sú plynosilikátových tvárnic značky YTONG. Na stavbe sú umiestnené tepelnoizolačné fasádne panely na zvýšenie tepelnoizolačných vlastností obvodovej konštrukcie bez finálnej

povrchovej omietky. Strop je riešený ako monolitická betónová konštrukcia hrúbky 180mm. Vnútorne omietky sú zrealizované na prízemí - úplne a na ostatných podlažiach chýba finálna úprava povrchu. Keramické obklady stien na prízemí sú finalizované a na ostatných podlažiach nezrealizované. Podlahy budú vyhotovené ako plávajúce veľkoplošné laminátové parkety v obytných miestnostiach, keramické dlažby v hygienických priestoroch a lepené koberce na prízemí. Podlahy boli zrealizované v čase obhliadky na prízemí. Na ostatných podlažiach podlahy nedokončené. Konštrukcia krovu je drevená väzníková sústava so sklonom 22 stupňov s krytinou strechy zo skladanej páľnej škridle TONDACH. Komín je vyhotovený ako systémová konštrukcia značky SCHIEDEL. Hygienické zariadenia predmetu na poschodí nezrealizované. Klampiarske konštrukcie strechy a oplechovania parapetov sú z pozinkovaného plechu. Okná, dvere sú plastové z izolačným zasklením. Rolety a iné tieniace konštrukcie sú nezrealizované. Vnútorne dvere drevené dyhované zrealizované len na prízemí. Vnútorne schodisko je riešené ako monolitická železobetónová konštrukcia bez povrchovej úpravy a bez obkladu. Vykurovanie je riešené plynovými kotlami. Objekt je napojený na inžinierske siete: voda, elektrická energia, plyn. Kanalizácia je riešená do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 73 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou
KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
20,9*12,35*0,15	38,72
Vrchná stavba	
20,9*12,35*3,56	918,89
21,9*14,35*(2,81+2,85)	1 778,74
22,5*14,95*(11,2-9,4)/4	151,37
Zastrešenie	
(4,55*2+4,8*2+1,25+2,3+2,3+2,325+2,29+2,235+2,333+2,292+2,325+2,25+3,6+1,25)*0,7*1,5	47,72
Ostatné	
1,3*1,3*1,5*21	53,24
Obstavaný priestor stavby celkom	2 988,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,9*12,35	258,12	Repr.	3,56	3,56

Nadzemné	2	21,9*14,35	314,27	Repr	2,81	2,81
Nadzemné	3	21,9*14,35	314,27	Repr	2,85	2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(258,12 + 314,27 + 314,27) / 3 = 295,55 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(258,12 * 3,56 + 314,27 * 2,81 + 314,27 * 2,85) / (258,12 + 314,27 + 314,27) = 3,04 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 295,55) = 1,0012$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,15	100	5,15
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,25	18,75	16,12	100	16,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,87	90	6,18
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,25	7,50	6,44	100	6,44
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,58	100	2,58
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,86	80	0,69
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,25	8,75	7,52	60	4,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,58	50	1,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,50	4,50	3,87	15	0,58
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,09	50	1,55
11	Dvere	4,00	1,20	4,80	4,12	15	0,62
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,25	7,50	6,44	100	6,44
14	Povrchy podláh	3,00	1,25	3,75	3,22	25	0,81
15	Vykurovanie	5,00	1,25	6,25	5,37	50	2,69
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,15	50	2,58
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,25	3,75	3,22	50	1,61
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,25	3,75	3,22	50	1,61
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,72	75	1,29

22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,25	2,50	2,15	15	0,32
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,44	10	0,34
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,15	50	2,58
	Spolu	100,00		116,40	100,00		67,68

Rozostavanosť stavby: 67,68 %

Nedokončenosť stavby: 32,32 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 116,40 / 100 = 1,1640$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

1,10 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,397 * 1,1640 * 1,0012 * 0,9908 * 0,939 *$

$VH = 268,0301 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúmateľným odborným odhadom.

Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa základná životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti zo základnej zostatkovej životnosti stavby.

Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:

to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n
cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %
stavu jednotlivých PDŽ

Základná zostatková životnosť stavby (TT)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.

Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

Cenové podiely

a.) pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanovujú pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

b.) pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty)

Stavba je uvažovaná so začiatkom užívania v roku 2015, nakoľko od daného obdobia neboli na stavbe zrealizované ďalšie stavebné práce.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba na parc.č. 2434/3	2015	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2988,68 \text{ m}^3 * 268,0301 \text{ €/m}^3$	801 056,20
Nedokončenosť	-32,32 % z 801 056,20	-258 877,33
Východisková hodnota		542 178,87
Technická hodnota	96,25 % z 542 178,87 €	521 847,16

Dokončenosť stavby: $(542\,178,87\text{€} / 801\,056,20\text{€}) * 100 \% = 67,68 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,10$	2 915,03
Technická hodnota	88,00 % z 2 915,03 €	2 565,23

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5*2*0,9 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 1,10$	1 810,47
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1\,810,47 \text{ €}$	1 593,21

2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 27 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,10$	1 607,05
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1\,607,05 \text{ €}$	1 414,20

2.2.4 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,10$	309,48
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 309,48 \text{ €}$	272,34

2.2.5 Vonkajšia úprava: Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,55 * 2,4 * 1,9 * 2 = 32,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 1,10$	9 211,94
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 9 211,94 \text{ €}$	8 106,51

2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka el. energie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) kábová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka el. energie	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 1 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,397 * 1,10$	1 277,47
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1 277,47 \text{ €}$	1 124,17

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $20 \times 13 = 260 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónu	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$260 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 2,397 \times 1,10$	5 917,21
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 5\,917,21 \text{ €}$	5 207,14

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaná stavba na parc.č. 2434/3	542 178,87	521 847,16
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 915,03	2 565,23
Vodomerná šachta	1 810,47	1 593,21
Prípojka plynu	1 607,05	1 414,20
Prípojka kanalizácie	309,48	272,34

Žumpa	9 211,94	8 106,51
Prípojka el. energie	1 277,47	1 124,17
Spevnené plochy z betónu	5 917,21	5 207,14
Celkom za Vonkajšie úpravy	23 048,65	20 282,80
Celkom:	565 227,52	542 129,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váhy výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

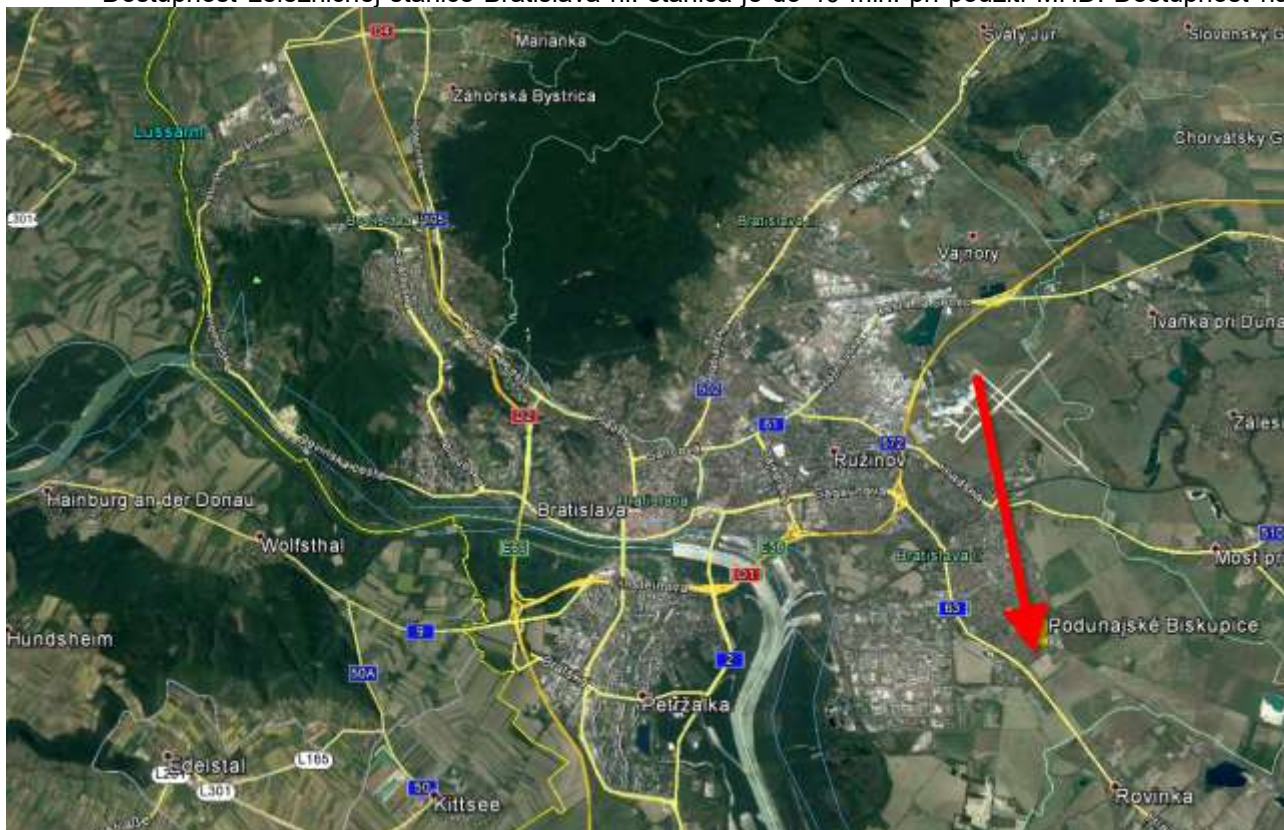
Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

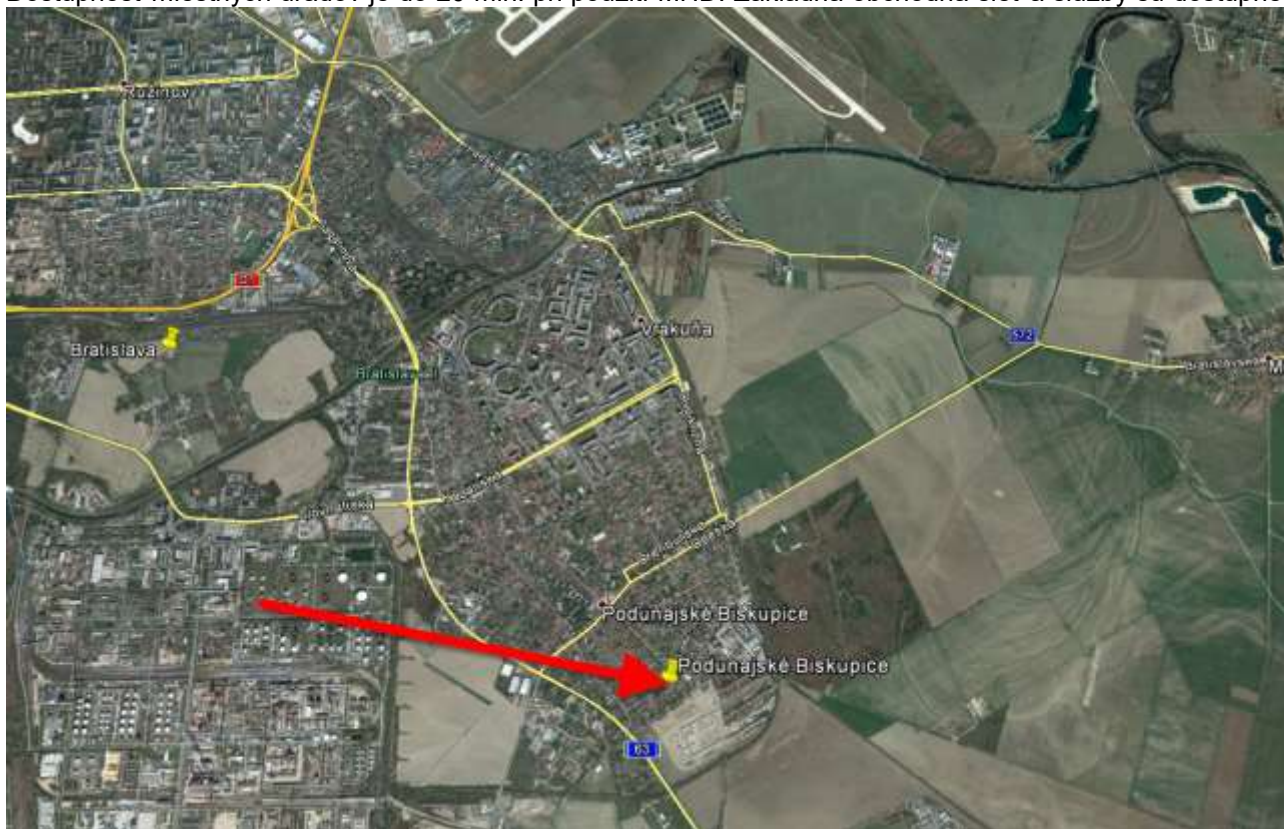
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parcele číslo 2434/3 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, mestská časť Podunajské Biskupice. Stavba sa nachádza cca 8 km od centra hlavného mesta Slovenskej republiky v okrajovej časti mestskej časti, v obytných častiach s prevažne bytovými domami a nebytovými stavbami pre administratívu a služby s výbornými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza občianska vybavenosť.

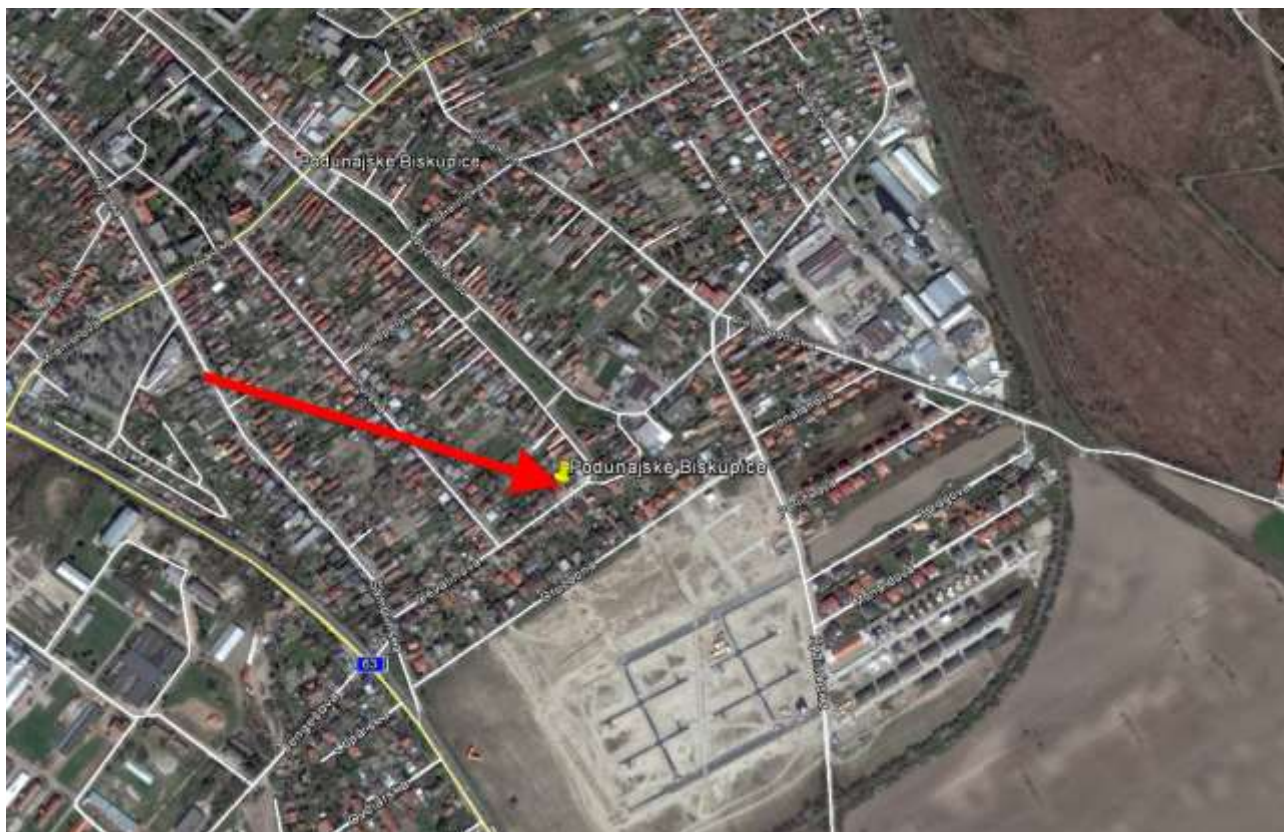
Dostupnosť železničnej stanice Bratislava hl. stanica je do 40 min. pri použití MHD. Dostupnosť na



diaľnicu D1 resp. D2 je do 4 km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť miestnych úradov je do 20 min. pri použití MHD. Základná obchodná sieť a služby sú dostupné.



Základná zdravotná starostlivosť, základné školy sú dostupné. Samotná nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku s dostupnosťou po verejnej komunikácii s možnosťou priameho vstupu z ulice Devätinová. Prístup do objektu domu je na úrovni I.NP (prízemie).

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a exekučné záložné právo.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Prítom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych

triedach. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti je použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb spracované Žilinskou univerzitou v Žiline - Ústavom súdneho inžinierstva v spolupráci so Slovenskou sporiteľňou - 2. vydanie. Žilina marec 2001 priemerný koeficient predajnosti v SR pre Bratislavu a bytové budovy je v rozmedzí 0,7 - 0,8. Koeficient je upravený vzhľadom na vybavenie, polohy a stavu a vzhľadom na údržbu a vek. Pre určenie uvedenej hodnoty sú uvažované hodnoty uverejnené na stránke NBS. Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť v mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice volím priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,70.

Trh s nehnuteľnosťami, ktoré sú nedokončené a zároveň vo výkone záložného práva - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce - časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti - priemerný dom v radovej zástavbe. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - dostatočná ponuka pracovných miest v mieste, nezamestnanosť do 5 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinatý pozemok o sklone do 5%. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy. Doprava v okolí nehnuteľnosti - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) - okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností - bežný prenájom nehnuteľností. Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDi}	Váha V _i	Výsledok K _{PDi} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,070	13	0,91
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,385	8	3,08

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	182,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 182,56 / 180$	1,014
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 542\,129,96 \text{ €} * 1,014$	549 719,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape POPIS



Pozemok evidovaný pod parc.č. 2434/2 o výmere 247 m², ako zastavané plochy a nádvorja so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je dvor. Pozemok evidovaný pod parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemkov, na ktorom je rozostavaná stavba. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Pozemky sú umiestnené v chránenej vodohospodárskej oblasti.

Obec: Bratislava. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie: koeficient všeobecnej situácie - obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia; koeficient intenzity využitia - rodinné domy so štandardným vybavením a bežné bytové domy; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta; koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - obchodná poloha a byty; koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť; koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2434/2	zastavané plochy a nádvoria	247	247,00	1/1	247,00
2434/3	zastavané plochy a nádvoria	313	313,00	1/1	313,00
Spolu výmera					560,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
----------	--	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,9404
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9404$	128,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 560,00 \text{ m}^2 * 128,82 \text{ €/m}^2$	72 139,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2434/2	31 818,54
parcels č. 2434/3	40 320,66
Spolu	72 139,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 3152 katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II:

- Rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na parcele číslo 2434/3 postavený na ulici Deväťinová
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2434/2 o výmere 247 m² a parc.č. 2434/3 o výmere 313 m²,

za účelom výkonu záložného práva

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

Dokončenosť stavby: $(542\,178,87\text{€} / 801\,056,20\text{€}) * 100\% = 67,68\%$

Podľa predpokladaného stupňa dokončenosti jednotlivých konštrukčných prvkov je vyjadrený odhad hodnoty potrebnej na dokončenie stavby 258 877 €. V danej čiastke je vyjadrený odborný odhad na materiál bez stavebných prác.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

549 719,78 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

72 139,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaná stavba na parc.č. 2434/3	529 153,02
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	2 601,14
Vodomerná šachta	1 615,51
Prípojka plynu	1 434,00
Prípojka kanalizácie	276,15
Žumpa	8 220,00
Prípojka el. energie	1 139,91

Spevnené plochy z betónu	5 280,04
Spolu za Vonkajšie úpravy	20 566,76
Spolu stavby	549 719,78
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2434/2 (247 m ²)	31 818,54
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 2434/3 (313 m ²)	40 320,66
Spolu pozemky (560,00 m²)	72 139,20
Spolu VŠH	621 858,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	622 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 622 000,00 €

Slovom: Šesťstodvadsaťdvatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne vecné bremená, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha:

- Záložné právo v prospech AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, organizačná zložka: AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, na pozemky parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na pozemku parc.č. 2434/3, podľa V-8707/14 zo dňa 11.04.2014 - Vz 1023/14
- Záložné právo v prospech JUDr. Jozef Kožík, rod. Kožík nar. 14.12.1982 na pozemky registra CKN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavnú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa V-9461/14 zo dňa 16.05.2014 - Vz 1362/14
- Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 2166/2015-11 zo dňa 27.07.2015

(súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14777/15

- Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 586/2015-13 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14782/15
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 1486/2015-16 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14830/15
- Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (IČO: 35815256) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu sp.zn.: EX 38681/15 zo dňa 02.11.2015 (súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Bratislava), Z-22039/15
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky p.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 52/16 zo dňa 16.3.2016, súd. exekútor Mgr. Anna Michnicová, Z-5257/16
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 883/16 zo dňa 20.7.2016, (súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z- 16194/16
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave-pobočka Bratislava, IČO 30807484, na pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 997/16 zo dňa 12.10.2016(súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z-22395/16
- Exekučné záložné právo v prospech MAGNA ENERGIA a.s. (IČO: 35743565) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu EX 818/2016-26 zo dňa 29.05.2017 (súdny exekútor JUDr. Alexandra Cicuttová, Piešťany), Z-10208/17
- Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa rozhodnutia č. 100810566/2017 z 10.05.2017, vykonateľné 18.05.2017, právoplatné 05.06.2017, Z-11498/2017
- Exekučné záložné právo v prospech SPP-distribúcia, a.s., IČO 35910739, Mlynské nivy 44/b, Bratislava na nehnuteľnosti pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu 332EX 249/17-13 zo dňa 26.9.2017 (súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková, Bratislava), Z-17737/17

Pri vypracovaní tohto znaleckého posudku sa vychádzalo z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku

V Šali dňa 22.1.2018

Ing. Igor Klačko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 3152 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
3. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Podunajské Biskupice, obec BA - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
4. Rozhodnutie o umiestnení stavby
5. Stavebné povolenie
6. Situácia
7. Pôdorys I.NP
8. Pôdorys II.NP
9. Pôdorys III.NP
10. Rez
11. Fotodokumentácia



Ing. Igor Klačko
Nešporova 18
927 01 Šaľa

V Nitre, 04. január 2018

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedenej:

na Okresnom úrade Bratislava II, Katastrálny odbor, pre obec BA – m.č. Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, zapísané na:

➤ liste vlastníctva číslo 3152 ako:

- Rozostavaná stavba (druh: Rozostavaná budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C“, číslo 2434/3,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 2434/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 247 m²;
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 2434/3, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 313 m²;
- (ďalej len „Nehnuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare).

v podieli: 1/1;

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

*** Zadávatel':**

1.konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Štefánikova 9, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 21675/N

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

*** Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

*** Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **26.01.2018 o 09:30 hod** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 28.01.2018.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,


KONSOLIDAČNÁ
spol. s r.o.
Štefánikova 9, 949 01 Nitra
IČO: 43 987 397 DIČ: 2022793267
Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N

1. konsolidačná, spol. s r.o., Štefánikova 9, 949 01 Nitra, tel: 0917/112 354
IČO: 43 987 397 DIČ: 202 279 3267, Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N, Bankové spojenie: OTP 12080255/5200

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Dátum vyhotovenia 22.01.2018

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

Čas vyhotovenia: 14:58:42

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3152

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 331/2018

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2434/ 2	247	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		, 501
2434/ 3	313	Zastavané plochy a nádvoria	26	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	2434/ 3	21	Rozostavaná stavba		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 VISA s.r.o., Padlých hrdinov 28, Bratislava, PSČ 821 06, SR

1 / 1

IČO:

Poznámka

Oznámenie o výkone záložného práva v prospech AKCENTA, spošitelni a úvěrni družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, organizační zložka: AKCENTA, spošitelni a úvěrni družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č. 2434/3, podľa P-531/17

Poznámka

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa rozhodnutia č. 100810566/2017 z 10.05.2017, vykonateľné 18.05.2017, P-1347/2017

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-9457/14 z 15.05.2014

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č. SU 0256/2009/0370/Pa zo dňa 11.05.2009 v spojitosti s SÚ/799/9997/2013/PAK zo dňa 27.09.2013, podľa Z-19705/13 - Vz 2870/13

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 19.01.2018 18:00

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech AKCENTA, spošiteľní a úvėrní družstvo, Gočárova tľída 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, organizačná zložka: AKCENTA, spošiteľní a úvėrní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, na pozemky parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na pozemku parc.č. 2434/3, podľa V-8707/14 zo dňa 11.04.2014 - Vz 1023/14
- 1 Záložné právo v prospech JUDr. Jozef Kožík, rod. Kožík nar. 14.12.1982 na pozemky registra CKN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavnú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa V-9461/14 zo dňa 16.05.2014 - Vz 1362/14
- 1 Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 2166/2015-11 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14777/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 586/2015-13 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14782/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Krajská pobočka Bratislava (IČO: 35937874), na pozemky registra C KN parc. č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na pozemku parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 1486/2015-16 zo dňa 27.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD.), Z-14830/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (IČO: 35815256) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu sp.zn.: EX 38681/15 zo dňa 02.11.2015 (súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Bratislava), Z-22039/15
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky p.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 52/16 zo dňa 16.3.2016, súd. exekútor Mgr. Anna Michnicová, Z-5257/16
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484, na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na p.č. 2434/3, podľa Ex 883/16 zo dňa 20.7.2016, (súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z-16194/16
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave-pobočka Bratislava, IČO 30807484, na pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu EX 997/16 zo dňa 12.10.2016(súdny exekútor Mgr. Anna Michnicová, Bratislava), Z-22395/16
- 1 Exekučné záložné právo v prospech MAGNA ENERGIA a.s. (IČO: 35743565) na pozemky registra 'C' parc.č.2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č.2434/3, podľa exekučného príkazu EX 818/2016-26 zo dňa 29.05.2017 (súdny exekútor JUDr. Alexandra Cicuttová, Piešťany), Z-10208/17
- 1 Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 2434/2, 2434/3 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 2434/3, podľa rozhodnutia č. 100810566/2017 z 10.05.2017, vykonateľné 18.05.2017, právoplatné 05.06.2017, Z-11498/2017
- 1 Exekučné záložné právo v prospech SPP-distribúcia, a.s., IČO 35910739, Mlynské nivy 44/b, Bratislava na nehnuteľnosti pozemky parc. č. 2434/2, 2434/3 a rozostavanú stavbu na parc. č. 2434/3, podľa exekučného príkazu 332EX 249/17-13 zo dňa 26.9.2017 (súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková, Bratislava), Z-17737/17

Iné údaje:

- 1 Zľúčenie LV s LV 6847

Poznámka:

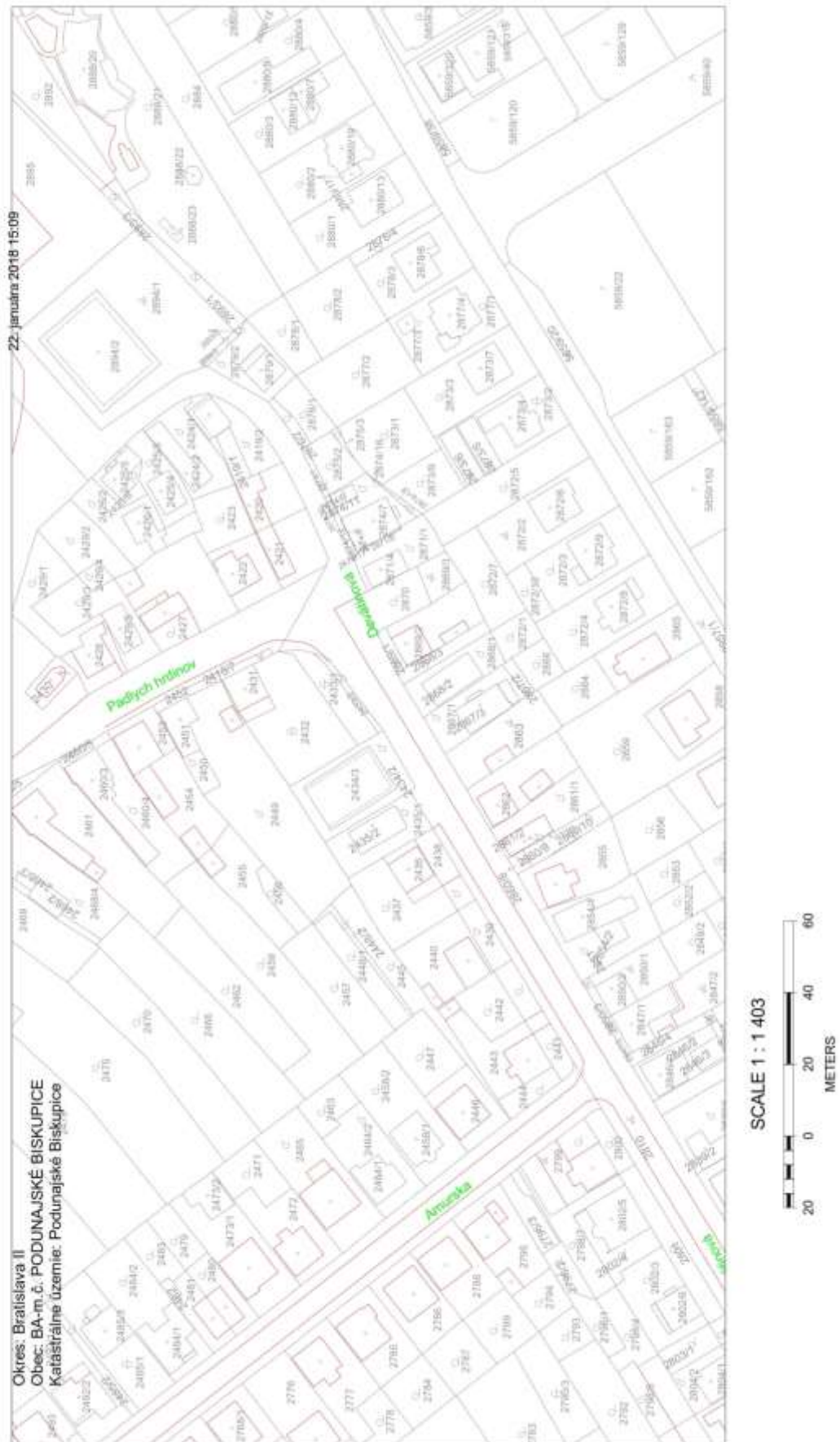
Bez zápisu.

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 19.01.2018 18:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
 Vytvorené cez katastrálny portál





**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE**
Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Oddelenie územného plánu, stavebného poriadku a výstavby

č. SU 0255/2009/0291/Pa

Bratislava 30. 03. 2009

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 5 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, podľa § 117 stavebného zákona a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §§ 32 - 40 a na základe tohto posúdenia podľa § 39 a 39a stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva toto

rozhodnutie o umiestnení stavby č. 122

- I. Týmto rozhodnutím sa umiestňuje stavba: **Robotnícka ubytovňa v Bratislave** a príslušajúca technická vybavenosť;
- II. Stavba sa umiestňuje na nehnuteľnosti parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 s prípojkami inžinierskych sietí, dopravným riešením a parkoviskami na parcele číslo 2433/1, 2433/2 a 2810 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, na Deväťinovej ulici v Bratislave, podľa situačného plánu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia;
Predložená projektová dokumentácia rieši stavebné objekty:
 - SO 01 - Objekt robotníckej ubytovne
 - SO 02 - Spevnené plochy a parkovacie miesta
 - SO 03 - Žumpa
 - SO 04 - Prípojka plynu
 - SO 05 - Prípojka vody
 - SO 06 - Elektro prípojka
- III. Navrhovateľ: **CERTASZ, spol. s r. o.**, so sídlom Strojnícka ulica č. 2907/8, 821 05 Bratislava, IČO: 35 844 019;
- IV. Týmto rozhodnutím sa pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu podľa § 39, 39a, ods. 1 - 2 stavebného zákona a podľa § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, predpisujú tieto podmienky:

1. Urbanistické a architektonické:

SO 01 Objekt robotníckej ubytovne

- typ stavby: nepodplvičená trojpodlažná stavba s vyloženým 2. a 3. NP:
 1. NP: vstupné priestory s recepciou, technické a hygienické zázemie;
 2. NP: ubytovacie priestory, administratíva a hyg. zázemie – 15 lôžok;
 3. NP: ubytovacie priestory, administratíva a hyg. zázemie – 18 lôžok;

- účel: služby - ubytovanie;
- plocha pozemku: 560,00 m²
- zastavaná plocha: 127,00 m²
- výškové umiestnenie: 1 NP = ± 0,00 m
- výška podlahy 3. NP: + 6,60 m
- výška stavby: max. + 11,20 m od ± 0,00 m
- výška komína: max. + 11,85 m od ± 0,00 m
- výška UT: - 0,15 m
- tvar strechy: sedlová plytká;
- okenné otvory: smerom k parcele č. 2449 - nepriehľadné;
- umiestnenie voči susedným nehnuteľnostiam:
 - k nehnuteľnosti parc. č. 2435 (2. a 3. NP) min. 4,38 m
 - k nehnuteľnosti parc. č. 2449 min. 9,89 m
 - k nehnuteľnosti parc. č. 2432 (2. a 3. NP) min. 2,00 m
- Stavebník je povinný zabezpečiť, aby žiadna konštrukcia z novostavby po zemi, pod zemou resp. nad zemou, vrátane odkvapu nezasahovala na susedné pozemky.

2. Komunikačné napojenia a statická doprava

SO 02 Spevnené plochy a parkovacie miesta

Objekt je dopravne napojený z Devätinovej ulice. Celkovo je potrebné zabezpečiť 14 parkovacích miest. Parkovanie bude zabezpečené v počte 17 parkovacích miest na spevnenej ploche v kontakte s ulicou.

3. Napojenie na inžinierske siete

elektrická energia

- Objekt bude napojený na energetickú sieť NN z existujúceho vzdušného vedenia, zo stĺpa bude zvedený do zeme a napojí sa zemným vedením NAVY-J 4B x 50 do skrinky RE.P+SP2 s elektromerom, ktorá sa osadí do oplotenia;

voda

- Zásobovanie objektu vodou bude z verejného vodovodu DN100 cez novonavrhanú prípojku vody DN40, vodomerná šachta sa osadí 1 m od hranice pozemku do vnútra parcely;
- Tepiá voda sa bude pripravovať v zásobníkovom ohrievači TUV, rozvod bude doplnený obehovým čerpadlom;
- potreba požiarnej vody bude zabezpečená v každom podlaží, kde bude umiestnená hydrantová skrinka s navijakom.

kanalizácia

- Objekt bude napojený na novovybudovanú žumpu o objeme 22,5 m³;
- Dažďové vody budú odtekať na terén;
- Dočasné odvedenie splaškových vôd do žumpy z predmetnej stavby bude riešené tak, aby bolo technicky možné najoptimálnejšie bezproblémové napojenie domovej prípojky na kanalizačný zberač v komunikácii, ktoré bude vykonané bezodkladne po jeho vybudovaní.

vykurovanie

- vykurovanie objektu je zabezpečené z navrhovaného tepelného zdroja – 2 ks plynových kotlov Buderus Logamax Plus GB 142-45.

plynoinštalácie

- Objekt bude zásobovaný zemným plynom z verejného STL plynovodu DN100 cez navrhovanú STL prípojku DN32, regulátor s plynomerom bude osadený v oplotení;

prípojka telekomunikácií

- Bude realizovaná z telefónnej skrinky v objekte;

prijem rozhlasu a televízie

- Prostredníctvom koaxiálneho kábla káblovej televízie;

výtahy

- Vertikálnu prepravu medzi 1.NP a 3.NP bude zabezpečovať navrhovaný výťah.

oplotenie

- Stavebník zabezpečí bezpečné oplotenie celej nehnuteľnosti.

4. Podmienky zo stanovísk dotknutých orgánov:**4.1. podľa záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 52978/08-330633 zo dňa 10. 02. 2009:****z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- upozorňujeme, že nakoľko je súčasťou stavby aj zriadenie nového vjazdu (parkoviska) z dotknutej miestnej komunikácie Devätinovej ul. na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu, ktorým je Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie.
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

4.2. podľa vyjadrenia Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva, č. j. ZPH/2007/8982/II/MES zo dňa 20. 11. 2007:

1. Držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené.

2. Držiteľ odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim účinkom.
 3. Držiteľ odpadov zabezpečí zhodnotenie stavebných odpadov prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi, v prípade, že to nie je možné alebo účelné zabezpečiť ich zneškodnenie.
 4. Držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§ 10 vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z. z.) ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka.
 5. Držiteľ odpadov najneskôr v termíne do kolaudácie stavby predloží tunajšiemu úradu doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou s uvedením značky tohto vyjadrenia.
- 4.3. podľa vyjadrenia Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave, odbor štátnej vodnej správy, č. j. ZPS/2007/08875/GEE/II zo dňa 09. 11. 2007:
- Predmetné stavby nie sú charakteru vodnej stavby v zmysle § 52 odsek 1 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a na ich povolenie nie je potrebné rozhodnutie podľa § 26 vodného zákona.
 - Napojenie na verejné vodohospodárske stavby je potrebné odsúhlasiť so správcom sietí.
- 4.4. podľa vyjadrenia Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. j. 32020/4022/07/Sr zo dňa 28. 11. 2007:
- Pokiaľ žiadateľ je vlastníkom nehnuteľností par. č. 2434/1,2, alebo s jeho súhlasom iná oprávnená osoba.
 - Bude sa jednať o rekonštrukciu vodovodnej prípojky v pôvodnej trase, prípadne jestvujúca prípojka bude navrhnutá na zrušenie v plnom rozsahu, priamo na verejnom vodovode.
 - Súčasťou vodovodnej prípojky musí byť navrhnutá vodomerná šachta s vnútornými rozmermi minimálne 900 /šírka/ x 1200 /dĺžka/ x 1800 /výška/ mm, ktorá bude umiestnená vo vzdialenosti maximálne 10 m od kolmého napojenia na verejný vodovod a 1 m za hranicou nehnuteľností.
 - Usporiadanie vodomernej šachty a vodomernej zostavy je potrebné navrhnuť v zmysle platných ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalších súvisiacich noriem a zákonov, vrátane ich zmien a dodatkov.
 - Vodovodná prípojka nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu alebo studne.
- V. Toto rozhodnutie stráca platnosť podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona, ak navrhovateľ nepožiadá o vydanie stavebného povolenia najneskôr do 2 rokov odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Predĺžiť platnosť tohto rozhodnutia možno podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodneného návrhu podaného na stavebný úrad v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím lehoty platnosti.

Odôvodnenie

Na Miestny úrad Bratislava - Podunajské Biskupice, oddelenie územného plánu, stavebného poriadku a výstavby bola doručená dňa 14. 01. 2009 žiadosť navrhovateľa: CERTASZ, spol. s r. o., so sídlom Strojnícka ul. č. 2907/8, 821 05 Bratislava, IČO: 35 844 019, na vydanie územného rozhodnutia na stavbu: Robotnícka ubytovňa, Devätinová ulica, nehnuteľnosť parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 s príslúchajúcou technickou vybavenosťou na nehnuteľnostiach parcelné číslo 2433/1, 2433/2 a 2810, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie o umiestnení stavby.

Na základe uvedenej žiadosti oznámil tunajší stavebný úrad listom zo dňa 10. 03. 2009 začatie územného konania o umiestnení stavby, ktorým zároveň stanovil termín ústneho

konania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 27. 03. 2009. V územnom konaní boli prinesené námietky a pripomienky jeho účastníkov:

Dňa 25. 03. 2009 sa na Stavebný úrad dostavila p. Anna Chudáreková a požadovala bezodkladné zabezpečenie oplotenia medzi susediacimi parcelami, ako to vyplýva z podmienok búracieho povolenia.

Na ústnom konaní p. Mária Lečková upozornila na nespĺnenie podmienky z búracieho povolenia, a to oplotenia pozemku. Požaduje okamžité splnenie podmienky.

Uvedeným námietkam stavebný úrad vyhovel v plnom rozsahu - podmienka bola prenesená do podmienky č. 3 výrokovej časti.

Stavebník sa z vlastného podnetu zaviazal, že na fasáde otočenej k nehnuteľnosti parc. č. 2449 budú nepriehľadné okná - podmienka bola prenesená do podmienky č. 1 výrokovej časti.

V územnom konaní stavebník preukázal, že má k nehnuteľnostiam parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 iné právo, ktoré doložil účinnou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12. 10. 2007, uzavretou s vlastníčkou nehnuteľnosti, vlastníctvo ktorej je preukázané listom vlastníctva č. 3152, vyhotoveným Správou katastra Bratislavy. K nehnuteľnosti parcelné číslo 2433/1, na ktorej budú vybudované parkoviská, preukázal iné právo, ktoré doložil zmluvou č. 594 07 08 3 33 o nájme pozemku, uzavretou s Mestskou časťou Bratislava - Podunajské Biskupice; prenajímateľ má pozemok zverený do správy zverovacím protokolom č. 61/91 zo dňa 30. 09. 1991. K nehnuteľnosti parcelné číslo 2433/2 a 2810, na ktorej sú realizované prípojky na verejné inžinierske siete, v zmysle § 58, ods. 4 stavebného zákona stavebník nepreukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku alebo k stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku, ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Návrh bol doložený projektovou dokumentáciou pre vydanie územného rozhodnutia, ktorú vypracovala v septembri 2008 Ing. arch. Eva Jureková Lásková, zodpovedný projektant Ing. Milan Jurek, reg. č. 0472*A*1 a ku ktorej sa kladne vyjadrili dotknuté orgány. Podmienky z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov boli zapracované do osobitných podmienok územného rozhodnutia, okrem podmienok, ktoré boli splnené už v územnom konaní, alebo ktoré sa týkali realizácie stavby. Tieto budú prerokované v rámci stavebného konania a zapracované do podmienok stavebného povolenia.

Umiestnenie stavby je v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, podľa ktorej je dané územie definované pre funkciu: málopodlažná zastavba obytného územia, kód 102.

Tunajší úrad konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

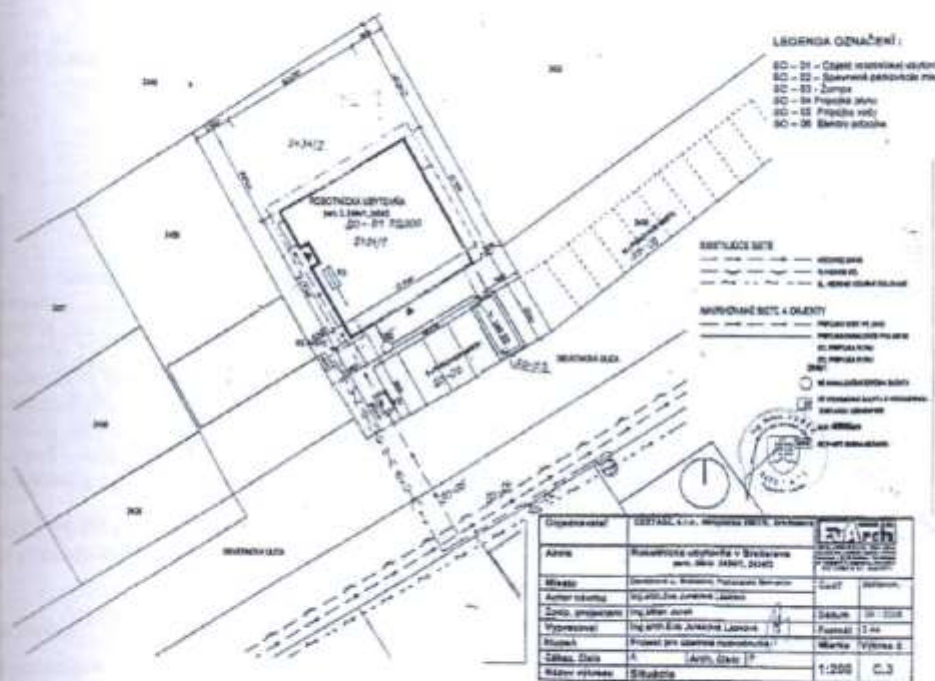
Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave (podľa § 54 správneho poriadku). Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



PhDr. Alžbeta Ožvaidová

starostka mestskej časti

Správny poplatok podľa položky č. 59 písm. b sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 45/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 16,50- € (slovom: šiestnásť EUR päťdesiat centov) uhradený v hotovosti.



Príloha: situácia v M 1: 500

Rozhodnutie obdržia:

Očestníci konania:

1. CERTASZ, s.r.o., Strojnícka 2907/8, 821 05 Bratislava 2
2. Helena Kapelová, Padlých hrdinov 28, 821 06 Bratislava 214
3. Anna Chudáreková, Rezedova 28, 821 01 Bratislava 2
4. Peter Štepička, Šancová 64, 811 05 Bratislava 1
5. Eva Štepičková, Šancová 64, 811 05 Bratislava 1
6. Mária Lečková, Padlých hrdinov 76, 821 06 Bratislava 214
7. Mária Czereová, Devätinová 9, 821 06 Bratislava 214
8. Alena Setvákova, Mierová 149, 821 05 Bratislava 2
9. Veronika Kečejaková, Devätinová 7, 821 06 Bratislava 214
10. Ľuboslav Nagy, Predajná 459, 976 63 Predajná
11. Alena Jákicsová, Devätinová 17, 821 06 Bratislava 214
12. Gabriel Nagy, Devätinová 17, 821 06 Bratislava 214
13. Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

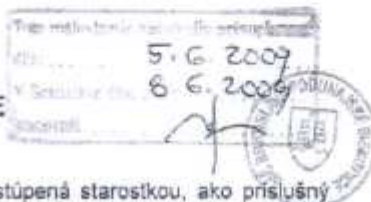
Colaps



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE**
Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

č. SU 0255/2009/0370/Pa

Bratislava, 11. 05. 2009

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, zastúpená starostkou, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 5 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, podľa § 117 stavebného zákona a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §§ 60-66 stavebného zákona v stavebnom konaní a § 10 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

stavebné povolenie

na stavbu: **Robotnícka ubytovňa v Bratislave a príslúchajúca technická vybavenosť;**
 stavebníkov: **CERTASZ, spol. s r. o., IČO: 35 844 019**
 so sídlom Strojnícka ulica č. 2907/8, 821 05 Bratislava;
 miesto stavby: **Deväťtinová ulica, nehnuteľnosť parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 s prípojkami inžinierskych sietí, dopravným riešením a parkoviskami na parcele číslo 2433/1, 2433/2 a 2810, katastrálne územie Podunajské Biskupice;**
 účel stavby: **ubytovacie služby;**
 druh stavby: **novostavba;**

Podmienky pre realizáciu stavby:

1. Stavba bude realizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorú vypracovala v septembri 2008 Ing. arch. Eva Jureková Lásková, zodpovedný projektant Ing. Milan Jurek, reg. č. 0472*A*1 a ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. Stavba sa osadí podľa právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby č. 122 č. j. SU 0255/2009/0291/Pa zo dňa 30. 03. 2009, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Podunajské Biskupice, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 04. 2009. Stavebník je povinný pri realizácii dodržať podmienky uvedeného rozhodnutia.
3. Stavebník osadí smerom do nehnuteľnosti parcelné číslo 2449 a 2432 okná s nepriehľadným zasklením.
4. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad.
5. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

6. Bez osobitného povolenia tunajšieho úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
7. V súlade s § 75 ods. 1 stavebného zákona, pred začatím stavby stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby na to oprávnenou osobou.
8. Pre uskutočnenie stavby sa určuje lehota 24 mesiacov od začatia stavby. Termín začatia stavebných prác oznámi stavebník listom stavebnému úradu najneskôr 30 dní od jej začatia.
9. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko stavbu označiť štítkom "Stavba povolená" s týmito údajmi:
 - a) označenie stavby,
 - b) označenie stavebníka,
 - c) kto stavbu realizuje,
 - d) kto a kedy stavbu povolil,
 - e) termín začatia a ukončenia stavby,
 - f) meno zodpovedného stavbyvedúcehoa ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.
10. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
11. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby a o stavbe musí byť vedený stavebný denník.
12. Do stavby je možné zabudovať len vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona č. 90/1998 Z. z. a stavebné výrobky, ktoré musia spĺňať požiarotechnické charakteristiky podľa spracovanej PD v časti požiarová ochrana;
13. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Meno dodávateľa stavby oznámi stavebník stavebnému úradu bezodkladne po jeho výbere.
14. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie.
 - hlavne pri preprave stavebných materiálov a zemin zamedziť prašnosti očistením a kropením ciest;
 - počas realizácie stavby zabezpečiť opatrenia, aby hluk a prach zo stavebnej činnosti neobťažoval obyvateľov okolitých objektov, aby bolo zabezpečené čistenie komunikácií, aby bol dodržaný nočný klud a klud počas pracovného voľna;
15. Počas stavebných prác musí stavebník zabezpečiť opatrenia v zmysle SÚBP č. 59/1982 Zb. o ochrane života a vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
16. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
17. V zmysle § 134 ods. 5 stavebného zákona doba a rozsah výkonu oprávnenia na cudzom pozemku a stavbe musia byť obmedzené na nevyhnutne potrebnú mieru. Ak pri činnosti vstupujúcej došlo k poškodeniu pozemku alebo stavby, musia byť uvedené, ak je to možné, do pôvodného stavu; inak platia o náhrade škody všeobecné predpisy.
18. V zmysle § 135 stavebného zákona sa ukladá vlastníkom susedných nehnuteľností, aby v nevyhnutnej miere strpeli vykonanie prác zo svojho pozemku.
19. Stavebník je povinný pred začatím stavby požiadať majiteľov podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie a počas výstavby dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem.
20. V prípade potreby rozkopávky, resp. povolenia na zvláštne užívanie komunikácie, stavebník požiada o povolenie príslušného správcu komunikácie.
21. O prípadne zaujatie verejného priestranstva je potrebné požiadať mestskú časť Podunajské Biskupice.
22. Stavebník zrealizuje oplotenie nehnuteľnosti ešte pred začatím výstavby.

23. Parkovanie je zabezpečené na parcele stavebníka a na parcele č. 2433/1, ktorú má v nájme
24. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.
23. Stavebník je povinný ku kolaudácii predložiť súhlas správcu komunikácie so zriadením zjazdu na pozemok
24. Stavebník je povinný ku kolaudácii osadiť dopravné značky, schválené v Operatívnej komisii Magistrátu hl. m. SR Bratislavy.
24. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť potvrdenie správcu digitálnej mapy, že bola odovzdaná dokumentácia stavby. V prípade nesplnenia tejto povinnosti stavebný úrad uloží stavebníkovi lehotu splnenia tejto povinnosti alebo preruší kolaudačné konanie.
25. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží aj:
 - doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov použitých na stavbe;
 - certifikáty preukázania zhody, prípadne technické osvedčenia na všetky stavebné výrobky použité na stavbe, a ktoré musia spĺňať požiarotechnické charakteristiky podľa spracovanej PD v časti požiarnej ochrana,
 - geometrický plán;
 - súhlas hl. m. SR BA na uvedenie do prevádzky malých zdrojov znečistenia ovzdušia energetický certifikát budovy v zmysle ustanovení zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov;

- účastníci konania:
1. CERTASZ, s.r.o., Strojnícka ulica č. 2907/8, 821 05 Bratislava 2 ako stavebník;
 2. Helena Kapelová, ulica Padlých hrdinov č. 28, 821 06 Bratislava 214 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2434/1 a 2434/2;
 3. Anna Chudáreková, rod. Hertelová, Rezedová ul. č. 28, 821 01 Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2432;
 4. Jozef Chudárek, Rezedová ul. č. 28, 821 01 Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2432;
 5. Peter Štepnička, Šancová ul. č. 84, 811 05 Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2435;
 6. Eva Štepničková, rod. Promíchalová, Šancová ul. č. 84, 811 05 Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2435;
 7. Mária Lečková, ulica Padlých hrdinov č. 76, 821 06 Bratislava 214 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 8. Mária Czereová, Devätinová ul. č. 9, 821 06 Bratislava 214 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 9. Alena Setvákova, Mierová ulica č. 149, 821 05 Bratislava 2 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 10. Veronika Kačerjaková, rod. Nagyová, Devätinová 7, 821 06 Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 11. Árpád Nagy, Predajná č. 7, 976 63 Predajná ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 12. Alica Jákicsová, Devätinová ulica č. 17, 821 06 Bratislava 214 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 13. Gabriel Nagy, Devätinová ulica č. 17, 821 06 Bratislava 214 ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2449;
 14. Mestská časť Ba – Podunajské Biskupice, Trojičné nám. 11, Bratislava ako vlastník nehnuteľností parc. č. 2433/1;

15. EVArch – Ing. arch. Eva Jureková Lásková, Korytnická ul.
Bratislava
ako projektant;

V konaní boli vznesené námietky jeho účastníkov, ktorým stavebný úrad vyhovel.

Odôvodnenie

Na Miestny úrad Bratislava – Podunajské Biskupice, oddelenie územného plánu, stavebného poriadku a výstavby bola doručená dňa 19. 01. 2009 žiadosť navrhovateľa: CERTASZ, spol. s r. o., so sídlom Strojnícka ul. č. 2907/8, 821 05 Bratislava, IČO: 35 844 019, na vydanie územného rozhodnutia na stavbu: Robotnícka ubytovňa, Devätinová ulica, nehnuteľnosť parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 s prísúchajúcou technickou vybavenosťou na nehnuteľnostiach parcelné číslo 2433/1, 2433/2 a 2810, katastrálne územie Podunajské Biskupice.

Na uvedenú stavbu bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 122 tunajším stavebným úradom pod č. j. SU 255/2009/0291/Pa zo dňa 30. 03. 2009. Dňom podania bolo začaté stavebné konanie.

Po uhradení správneho poplatku a doplnení žiadosti stavebný úrad oznámil listom zo dňa 14. 04. 2009 v zmysle § 36, ods. 1 a § 61 ods.1 stavebného zákona účastníkom konania, dotknutým orgánom a právnickým subjektom začatie stavebného konania a súčasne určil lehotu na možné uplatnenie námietok a pripomienok. Lehota uplynula 07. 05. 2009. V konaní boli vznesené námietky jeho účastníkov:

Dňa 29. 04. 2009 sa na stavebný úrad dostavila p. Anna Chudáreková a požadovala nepriehľadné okná smerom do parcely č. 2432.

Uvedenej námietke stavebný úrad vyhovel v plnom rozsahu - podmienka bola prenesená do podmienky č. 3 výrokovej časti.

V konaní stavebník preukázal, že má k nehnuteľnostiam parcelné číslo 2434/1 a 2434/2 iné právo, ktoré doložil účinnou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12. 10. 2007, uzavretou s vlastníčkou nehnuteľnosti, vlastníctvo ktorej je preukázané listom vlastníctva č. 3152, vyhotoveným Správou katastra Bratislavy. K nehnuteľnosti parcelné číslo 2433/1, na ktorej budú vybudované parkoviská, preukázal iné právo, ktoré doložil zmluvou č. 594 07 08 3 33 o nájme pozemku, uzavretou s Mestskou časťou Bratislava – Podunajské Biskupice; prenajímateľ má pozemok zverený do správy zverovacím protokolom č. 61/91 zo dňa 30. 09. 1991. K nehnuteľnosti parcelné číslo 2433/2 a 2810, na ktorej sú realizované prípojky na verejné inžinierske siete, v zmysle § 58, ods. 4 stavebného zákona stavebník nepreukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku alebo k stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku, ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

K žiadosti stavebník doložil predpísanú projektovú dokumentáciu stavby, ktorú vypracovala v septembri 2008 Ing. arch. Eva Jureková Lásková, zodpovedný projektant Ing. Milan Jurek, reg. č. 0472*A*1 a ku ktorej sa vyjadrili dotknuté orgány.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní zistil, že dokumentácia stavby je spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené týmto zákonom.

Tunajší úrad konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Ozvaldová
PhDr. Alžbeta Ozvaldová

starostka mestskej časti

Správny poplatok podľa položky č. 60 písm. c sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 65,00 € (slovom: šesťdesiatšesť EUR) určený v hotovosti.

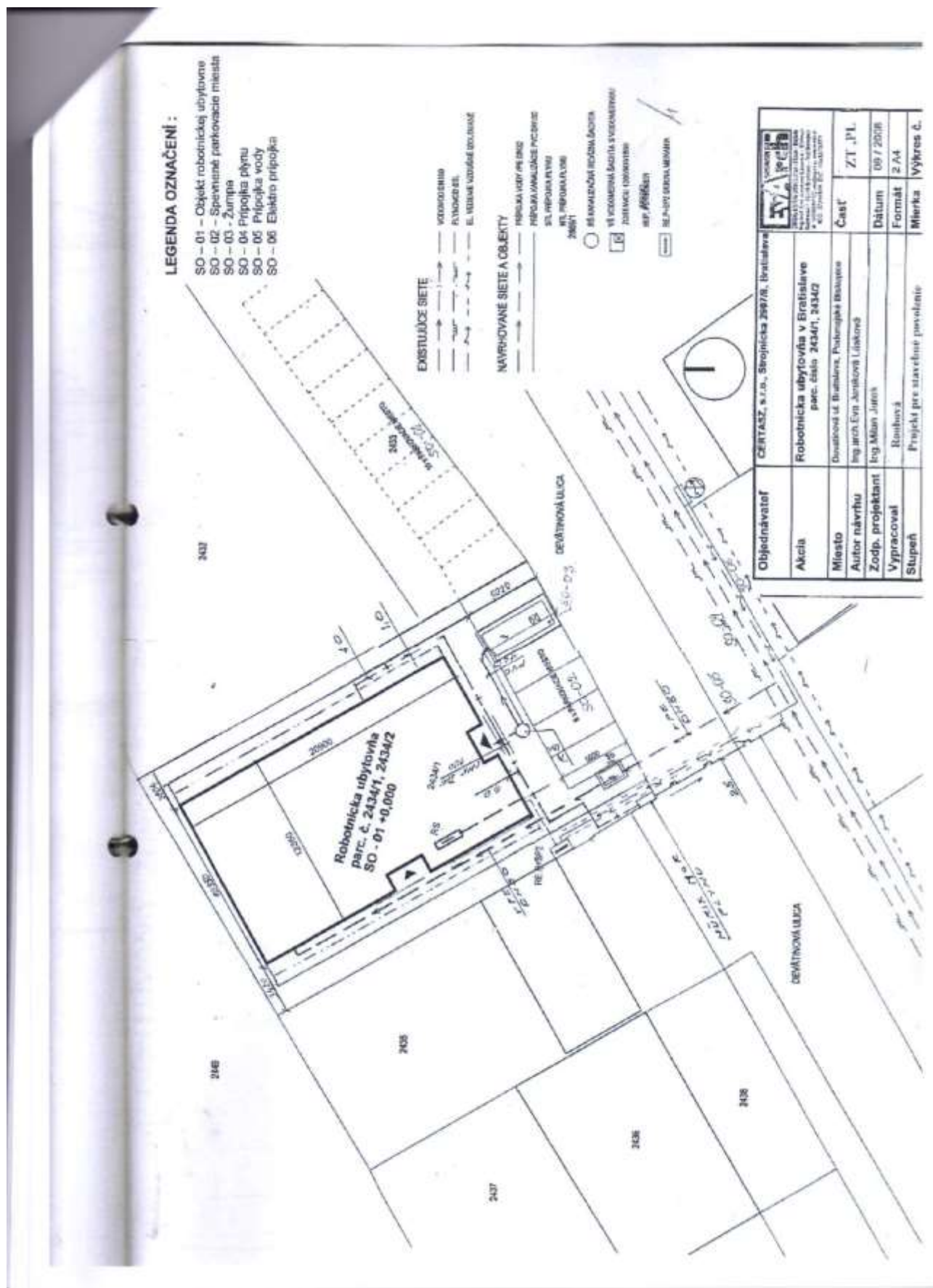
Prilohy:

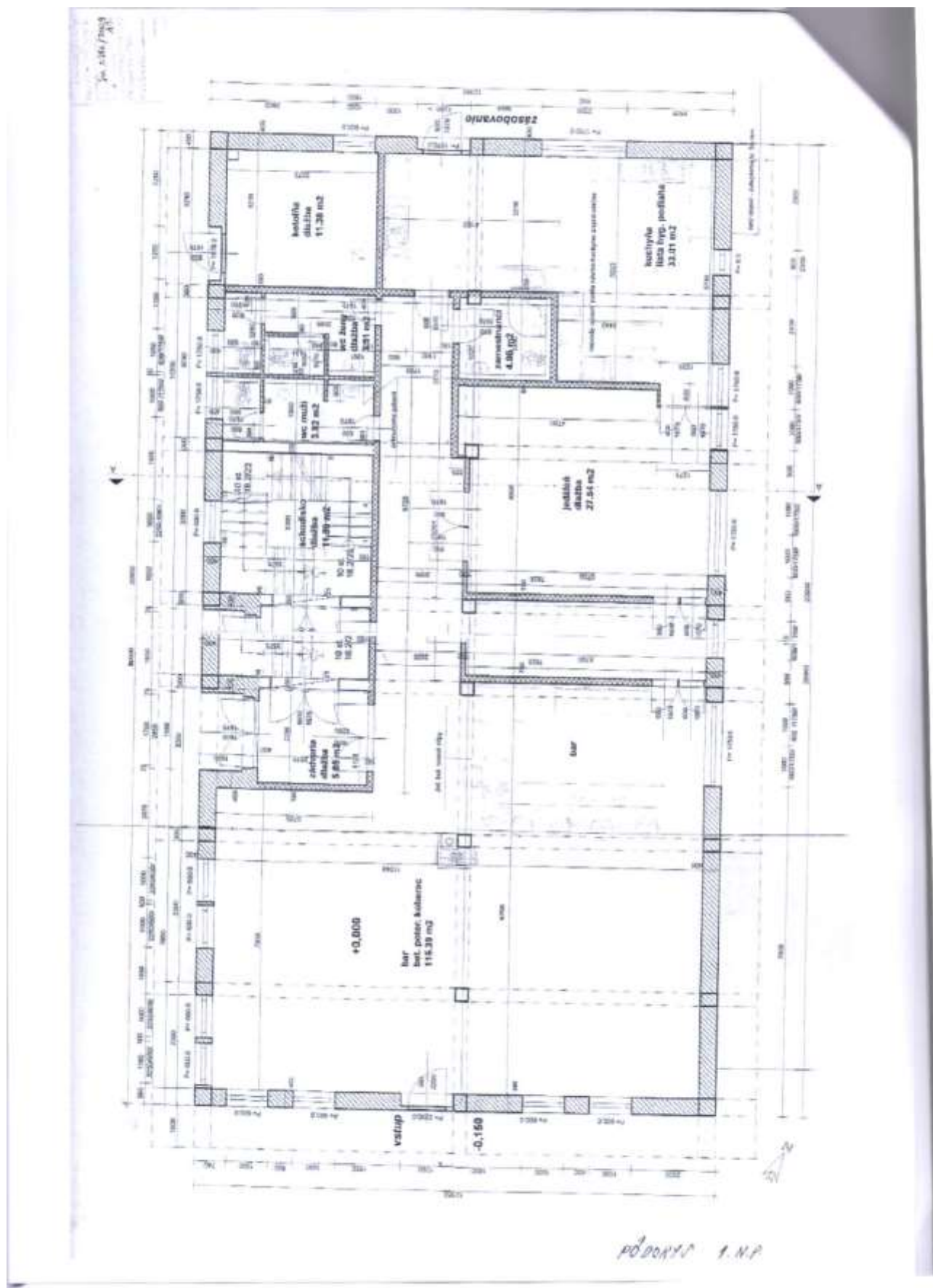
- 1 x projektová dokumentácia (stavebník prevezme osobne v stránkových dňoch)

Doručilo sa:**Účastníci konania:**

1. CERTASZ, s.r.o., Strojnícka 2907/8, 821 05 Bratislava 2
2. Helena Kapelová, Padiých hrdinov 28, 821 06 Bratislava 214
3. Anna Chudáreková, Rezedova 28, 821 01 Bratislava 2
4. Jozef Chudárek, Rezedova 28, 821 01 Bratislava 2
5. Peter Štepička, Šancová 84, 811 05 Bratislava 1
6. Eva Štepičková, Šancová 84, 811 05 Bratislava 1
7. Mária Lečková, Padiých hrdinov 76, 821 06 Bratislava 214
8. Mária Czereová, Devätinová 9, 821 06 Bratislava 214
9. Alena Selváková, Mierová 149, 821 05 Bratislava 2
10. Veronika Kačerjaková, Devätinová 7, 821 06 Bratislava 214
11. Árpád Nagy, Predajná 459, 970 63 Predajná
12. Alícia Jáklisová, Devätinová 17, 821 06 Bratislava 214
13. Gabriel Nagy, Devätinová 17, 821 06 Bratislava 214
14. Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava
15. EVArch – Ing. arch. Eva Jureková Lásková, Korytnická 1, 821 06 Bratislava 214

Co: spis





LEGENDA HMOT A MATERIÁLOV :

Murivo obvodové nosné z tvárnic POROTHERM 375



Murivo vnútorné nosné z tvárnic POROTHERM 250, 300



Murivo vnútorné nenosné z tvaroviek YTONG 80, 150

Poznámka :

Plochy jednotlivých miestností sa nachádzajú v pôdoryse, ako nášlapná vrstva sa bude realizovať keramická dlažba 450x450 mm okrem kancelárie a izieb pre hostí, kde sa prevedie laminátová podlaha. Na steny doporučujeme použiť cementovú omietku, stierku a umývateľnú maľovku. Stropy budú prevedené ako stierka a maľovka. Podrobnosti budú vypísané v realizačnom projekte.

Pred začatím betónovania stropných dosiek, vencov, prievlakov je potrebné vyznačiť miesto a vynechať otvor pre prechod rozvodov / ÚK, ZDRAVO., ELEKTRO./ cez konštrukciu. Všetky stavebné úpravy konštrukcií sú v dokumentácii jednotlivých profesií.

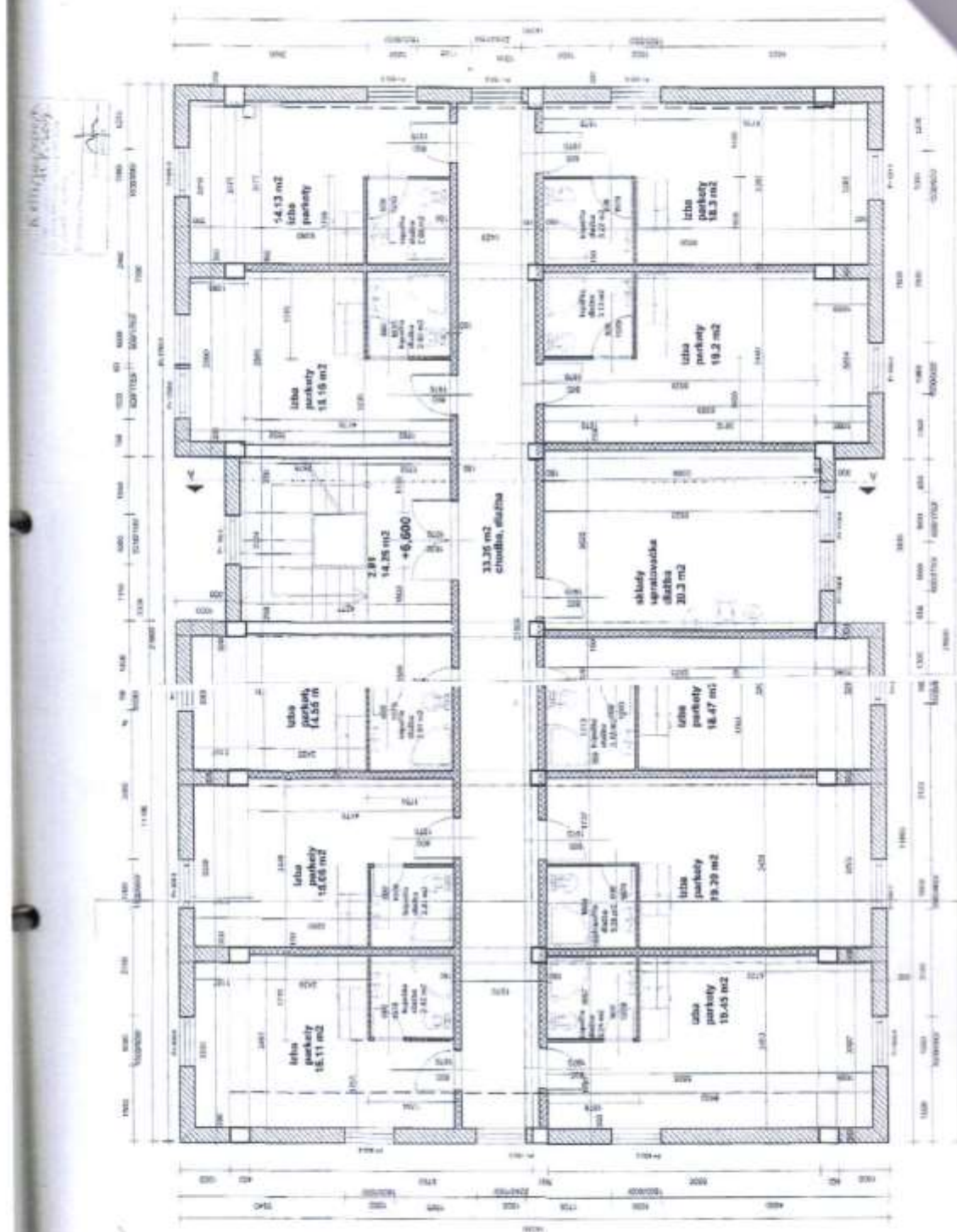
Vykurovanie, kanalizácia a voda budú vedené v podlahe. Preto je potrebné pri realizácii pracovať s projektom ústredného vykurovania a zdravotníckej.

Elektroinštalácia je vedená v strope a v stene preto je potrebné pri realizácii pracovať s dokumentáciou elektroinštalácie.

V pôdorysoch v časti architektúry sa nenachádzajú tieto informácie, kvôli prehľadnosti výkresovej časti. Podrobnosti viď. TECHNICKÁ SPRÁVA časť ARCHITEKTÚRA a DOKUMENTÁCIA časť ÚSTREDNÉ KÚRENIE, ZDRAVOTECHNIKA a PLYNOINŠTALÁCIA a ELEKTROINŠTALÁCIA

Objekt : SO – 01 – rozdelenie objektov v zast. pláne.
± 0,000 = 1.N.P.

Objednávateľ	CERTASZ, s.r.o., Strojnícka 2907/8, Bratislava			 INFORMAČNÝ A STROJNÝ ÚSTREDNÝ - ÚSTREDNÝ Ing. arch. Eva Jureková Lásková - Bratislava Výkresy 1. a 2. úroveň - Bratislava - Podunajské Biskupice M: +421903957044, E: info@certasz.sk, www.certasz.sk IČO: 37268576, DIČ: SK2070771	
Akcia	Robotnícka ubytovňa v Bratislave parc. číslo 2434/1, 2434/2				
Miesto	Devatinová ul. Bratislava, Podunajské Biskupice			Časť	Architekt.
Autor návrhu	Ing. arch. Eva Jureková Lásková				
Zodp. projektant	Ing. Milan Jurek			Dátum	09 / 2008
Vypracoval	Ing. arch. Eva Jureková Lásková				
Stupeň	Projekt pre stavebné povolenie			Mierka	Výkres č.
Zákaz. číslo	A	Arch. číslo	P		
Názov výkresu	Pôdorys 1.N.P.			1:50	D.3



PODORYS L. N. P.

LEGENDA HMOT A MATERIÁLOV :

Murivo obvodové nosné z tvaroviek YTONG 300



Murivo vnútorné nosné z tvaroviek YTONG 250



Murivo vnútorné nenosné z tvaroviek YTONG 80, 150

Poznámka :

Plochy jednotlivých miestností sa nachádzajú v pôdoryse, ako nášlapná vrstva sa bude realizovať keramická dlažba 450x450 mm okrem kancelárie a izieb pre hostí, kde sa prevedie laminátová podlaha. Na steny doporučujeme použiť cementovú omietku, stierku a umývateľnú maľovku. Stropy budú prevedené ako stierka a maľovka. Podrobnosti budú vypísané v realizačnom projekte.

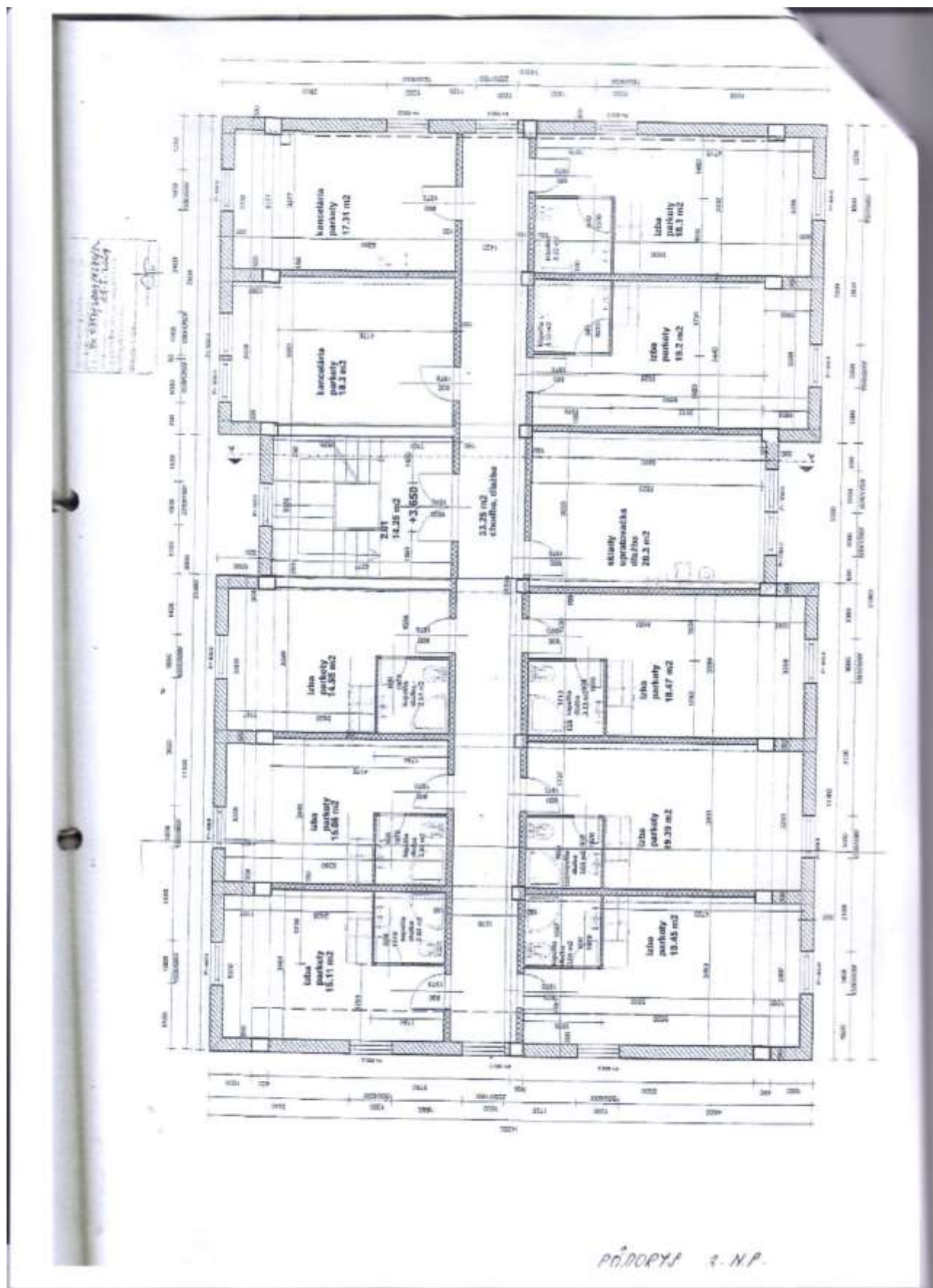
Pred začatím betónovania stropných dosiek, vencov, prievlakov je potrebné vyznačiť miesto a vynechať otvor pre prechod rozvodov / ÚK, ZDRAVO., ELEKTRO./ cez konštrukciu. Všetky stavebné úpravy konštrukcií sú v dokumentácii jednotlivých profesií.

Vykurovanie, kanalizácia a voda budú vedené v podlahe. Preto je potrebné pri realizácii pracovať s projektom ústredného vykurovania a zdravotníckej. Elektroinštalácia je vedená v strope a v stene preto je potrebné pri realizácii pracovať s dokumentáciou elektroinštalácie.

V pôdorysoch v časti architektúry sa nenachádzajú tieto informácie, kvôli prehľadnosti výkresovej časti. Podrobnosti vid' TECHNICKÁ SPRÁVA časť ARCHITEKTÚRA a DOKUMENTÁCIA časť ÚSTREDNÉ KÚRENIE, ZDRAVOTECHNIKA a PLYNOINŠTALÁCIA a ELEKTROINŠTALÁCIA

Objekt : SO – 01 – rozdelenie objektov v zast. pláne.
± 0,000 = 1.N.P.

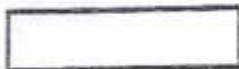
Objednávateľ	CERTASZ, s.r.o., Strojnícka 2907/8, Bratislava		
Akcia	Robotnícka ubytovňa v Bratislave parc. číslo 2434/1, 2434/2	SYSTÉM A PRÁCA JEDNOTLIVÝCH ZÁKAZNÍKOV - 411, 412 Ing. arch. Eva Jureková Lásková - Bratislava Adresná 1, 821 08 Bratislava - Petržalka tel: +42193957044, arch.jurekova@slovanet.sk IČO: 37266578, DIČ: SK201017	
Miesto	Devatinová ul. Bratislava, Podunajské Biskupice	Časť	Architekt.
Autor návrhu	Ing. arch. Eva Jureková Lásková	Dátum	09 / 2008
Zodp. projektant	Ing. Milan Jurek		
Vypracoval	Ing. arch. Eva Jureková Lásková	Formát	8 A4
Stupeň	Projekt pre stavebné povolenie	Mierka	Výkres č.
Zákaz. číslo	A Arch. číslo P	1:50	D.4
Názov výkresu	Pôdorys 2.N.P.		



LEGENDA HMOT A MATERIÁLOV :



Murivo obvodové nosné z tvaroviek YTONG 300



Murivo vnútorné nosné z tvaroviek YTONG 250



Murivo vnútorné nenosné z tvaroviek YTONG 80, 150

Poznámka :

Plochy jednotlivých miestností sa nachádzajú v pôdoryse, ako nášlapná vrstva sa bude realizovať keramická dlažba 450x450 mm okrem kancelárie a izieb pre hostí, kde sa prevedie laminátová podlaha. Na steny doporučujeme použiť cementovú omietku, stierku a umývateľnú maľovku. Stropy budú prevedené ako stierka a maľovka. Podrobnosti budú vypísané v realizačnom projekte.

Pred začatím betónovania stropných dosiek, vencov, prievlakov je potrebné vyznačiť miesto a vynechať otvor pre prechod rozvodov / ÚK, ZDRAVO., ELEKTRO. / cez konštrukciu. Všetky stavebné úpravy konštrukcií sú v dokumentácii jednotlivých profesií.

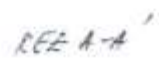
Vykurovanie, kanalizácia a voda budú vedené v podlahe. Preto je potrebné pri realizácii pracovať s projektom ústredného vykurovania a zdravotníckej. Elektroinštalácia je vedená v strope a v stene preto je potrebné pri realizácii pracovať s dokumentáciou elektroinštalácie.

V pôdorysoch v časti architektúry sa nenachádzajú tieto informácie, kvôli prehľadnosti výkresovej časti. Podrobnosti viď. TECHNICKÁ SPRÁVA časť ARCHITEKTÚRA a DOKUMENTÁCIA časť ÚSTREDNÉ KÚRENIE, ZDRAVOTECHNIKA a PLYNOINŠTALÁCIA a ELEKTROINŠTALÁCIA

Objekt : SO – 01 – rozdelenie objektov v zast. pláne.
± 0,000 = 1.N.P.

Objednávateľ	CERTASZ, s.r.o., Strojnícka 2907/8, Bratislava		
Akcia	Robotnícka ubytovňa v Bratislave parc. číslo 2434/1, 2434/2		
Miesto	Devatínová ul. Bratislava, Podunajské Biskupice	Časť	Architekt.
Autor návrhu	Ing.arch.Eva Jureková Lásková		
Zodp. projektant	Ing.Milan Jurek	Dátum	09 / 2008
Vypracoval	Ing.arch.Eva Jureková Lásková	Formát	8 A4
Stupeň	Projekt pre stavebné povolenie	Mierka	Výkres č.
Zákaz. číslo	A	Arch. číslo	P
Názov výkresu	Pôdorys 3.N.P.		
		1:50	D.4





Príloha fotografií k znaleckému posudku



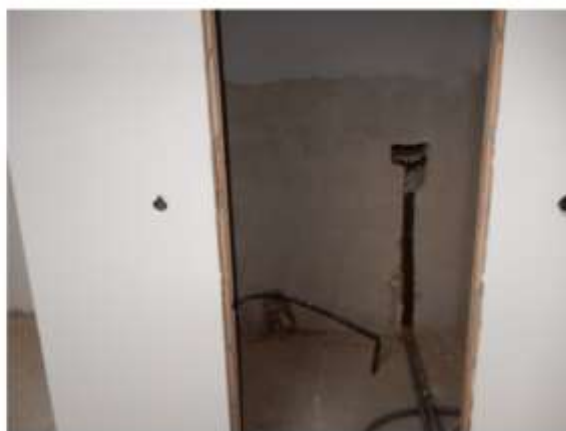
Príloha fotografií k znaleckému posudku



Príloha fotografií k znaleckému posudku



Príloha fotografií k znaleckému posudku



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914410

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 16/2018.