

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 08.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 21/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1, I.NP, vchod 1, bytu č. 2, I.NP a podkrovia, vchod 2, nachádzajúcich sa v rodinnom dome súpisné číslo 433 na parcele číslo 407/208, vedených na LV č. 1828, pozemkov parcelné číslo 407/4 a 407/28, vedených na LV č. 665, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šaľa.

Počet strán (z toho príloh): 47 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 20.09.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1, I.NP, vchod 1, bytu č. 2, I.NP a podkrovia, vchod 2, nachádzajúcich sa v rodinnom dome súpisné číslo 433 na parcele číslo 407/208, vedených na LV č. 1828, pozemkov parcelné číslo 407/4 a 407/28, vedených na LV č. 665, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šaľa.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
16.09.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
16.09.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.08.2024 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 290/2009, vypracoval znalec Ing. Ivan Ondrejka dňa 11.10.2009 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Znalecký posudok číslo 291/2009, vypracoval znalec Ing. Ivan Ondrejka dňa 11.10.2009 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 16.09.2024,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1828 a 665 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.09.2024, okres Šaľa, obec Trnovec nad Váhom, katastrálne územie Trnovec nad Váhom - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 407/4 a 407/28 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.07.2024, okres 407/4 a 407/28 - príloha č. 4,
- Čestné prehlásenie o veku stavby - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 - príloha č. 5,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu v Šali dňa 10.09.2002 pod č. 2002/004765-GA, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.09.2002 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 - príloha č. 6,
- Zmluva o nadstavbe domu a Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 05.11.2002, bez overenia podpisov - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 - príloha č. 7,
- Stavebnotechnický popis bytového domu - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 - príloha č. 8,
- Grafický náčrt bytu č. 1 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 291/2009 - príloha č. 9,
- Grafický náčrt bytu č. 2 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 - príloha č. 10,
- Fotodokumentácia - príloha č. 11.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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 výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (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.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že vnútorné priestory rodinného domu s ohodnocovanými bytmi neboli sprístupnené, na ohodnocovaných nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, byty nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 1828 a 665 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.09.2024, okres Šaľa, obec Trnovec nad Váhom, katastrálne územie Trnovec nad Váhom - ktoré tvoria prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a obmedzenou externou fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností od ulice som vykonal osobne dňa 16.09.2024 (pôvodný termín obhliadky bol stanovený na 13.08.2024, na žiadosť vlastníkov ohodnocovaných nehnuteľností bol termín presunutý). Obhliadky sa zúčastnila spoluvlastníčka pani Iveta Mandáková bez identifikovania znalcovi, odmietla znalcovi možnosť sprístupnenia vnútorných priestorov za účelom zamerania napr. podlahových plôch bytov, príslušenstva rodinného domu a potrebnej fotodokumentácie. Obhliadky sa zúčastnila zástupkyňa objednávateľa U9, a.s. pani Silvia Kochanová.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 290/2009 a 291/2009 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli veľmi obmedzene konfrontované pri obhliadke z exteriérovej strany od ulice so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 291/2009 bol prevzatý grafický náčrt bytu č. 1. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 290/2009 boli prevzaté čestné prehlásenie o veku stavby, kolaudačné rozhodnutie, zmluva o nadstavbe domu a Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, stavebnotechnický popis bytového domu a grafický náčrt bytu č. 2, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaje o veku pôvodnej stavby a nadstavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery boli získané z poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 290/2009 a 291/2009.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pôdorysný tvar stavby zakreslený v katastrálnej mape získanej z Katasterportálu nie je súhlasný so skutkovým stavom.

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

Pozemky evidované na LV č. 665:

- záhrada parcelné, číslo 407/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 407/28.

Stavby evidované na LV č. 1828:

- byt č. 1, I NP, vchod 1,
- byt č. 2, I NP a podkrovia, vchod 2.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby údajnej garáže, údajnej letnej kuchyne, vonkajších úprav a oplatenia, nakoľko znalcovi nebola umožnená ich znalecká obhliadka za účelom zamerania a fotodokumentácie, neboli predložené žiadne potrebné podklady a doklady.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1, I NP, vchod 1; Byt č. 2, I NP a podkrovie, vchod 2

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaných bytov je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 433 s dvomi bytmi sa nachádza na pozemku parcelné číslo 407/28 v obci Trnovec nad Váhom, postavený bol v roku 1960 s jednou bytovou jednotkou, v roku 2002 bolo rekonštrukciou prvého nadzemného podlažia a nadstavbou vybudované obytné podkrovie s druhou bytovou jednotkou. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie, umiestnené sú v ňom dve bytové jednotky so samostatnými vchodmi v prvom nadzemnom podlaží.

Základy tvoria betónové pásy, steny sú murované zo siporexových tvárnic a z plnej pálenej tehly, strecha má zložitú konštrukciu, krov drevený, krytina je z kanadského šindľa, oplechovanie strechy, dažďové žlabky a zvody sú z pozinkovaného plechu, fasáda je opatrená baumitovou omietkou, stropné konštrukcie prvého nadzemného podlažia sú z keramických tvaroviek, v podkroví sú stropy z drevených trámov s podhľadom zo sadrokartónu.

Byt č.1, vchod 1, I.NP (podľa LV prízemie) má hlavný vstup do bytu v prvom nadzemnom podlaží po vonkajších predložených oblúkových schodoch s obkladom z keramickej dlažby, byt má vstupnú halu, tri izby, malú halu pri izbách, kuchyňu, kúpeľňu, WC a kotoľňu. Vchodové dvere sú plastové s čiastočným presklením, interiérové sú drevené rámové aj hladké, okná sú drevené zdvojené masívne, omietky stien sú vápenné hladké stierkové, podlahy v obytných miestnostiach sú z bukových parkiet, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, kuchyňa je so štandardným vybavením, osadený je smaltovaný drez, obklad linky je štandardný, plynový sporák s rúrou je v miestnosti s kotlom ÚK, kúpeľňa má vaňu aj sprchový kút so sprchovou batériou a umývadlo s batériou, v miestnosti WC je kombizáchod, celá kúpeľňa je obložená štandardným keramickým obkladom, podlaha je z keramickej dlažby, byt je napojený na centrálny zdroj tepla, v byte sú osadené radiátory, teplá voda je privedená do kúpeľne a do kuchyne ku kuchynskému drezu, do domu je zavedená televízna prípojka, plynová prípojka a telefón sú zavedené štandardne, elektrická inštalácia v byte je medená s ističovou skriňou, byt nemá samostatné meranie vody, plynu, tepla ani elektrickej energie.

Byt č.2, vchod 2, I.NP a podkrovie (podľa LV 1. poschodie) má hlavný vstup do bytu z bočnej strany prvého nadzemného podlažia po vonkajších predložených schodoch s obkladom z keramickej dlažby a so zábradliami, byt sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží a v podkroví, v byte je dispozične na prvom nadzemnom podlaží vstupné zádverie, zádverie so železobetónovým schodiskom s drevenými stupnicami do podkrovia a jedna izba, v podkroví je dispozične obývací izba s kuchynskou časťou, dve izby, kúpeľňa s WC a malá strešná terasa. Vchodové dvere sú plastové s drobným presklením, interiérové dvere sú drevené masívne nadštandardné, okná plastové a strešné, vnútorné omietky stien sú vápenné hladké stierkové, podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové plávajúce, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, kuchyňa je s nadštandardným vybavením, osadená je umývačka riadu, mraznička, chladnička, nerezový drez, plynový sporák so vstavanou rúrou a s digestorom, obklad linky je nadštandardný, kúpeľňa má rohový vaňu s pákovou sprchovou batériou, sprchový kút a umývadlo s pákovými batériami, v kúpeľni je WC kombi misa, celá kúpeľňa je obložená nadštandardným keramickým obkladom, podlaha je z keramickej dlažby, byt je napojený na centrálny zdroj tepla, v byte sú osadené radiátory, teplá voda je privedená do kúpeľne a do kuchyne ku kuchynskému drezu, zavedená je televízna prípojka, štandardne je zavedená plynová prípojka a telefón, elektrická inštalácia v byte je medená s ističovou skriňou, byt nemá samostatné meranie vody, plynu, tepla a elektrickej energie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba: 4,000*4,500	18,00
izba: 4,000*4,450	17,80
izba: 3,968*3,506	13,91
hala: 2,017*1,920	3,87
kuchyňa: 3,938*3,267	12,87
kúpeľňa: 1,920*3,417	6,56
WC: 1,920*0,947	1,82
hala: 2,235*2,095	4,68
kotolňa: 2,235*1,700	3,80
Vypočítaná podlahová plocha	83,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,39
4	Schody	3,00	1,50	4,50	4,16
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,08
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,77
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,03
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,92
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,05	4,20	3,88
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,39
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,54
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,77
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,43
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,54
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,46
Spolu		100,00		108,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,30 / 100 = 1,083$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 1,0830 * 0,95$$

$$VH = 1\,187,94 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,62	1960	150	64	1,97
2	Zvislé konštrukcie	16,60	1960	100	64	10,62
3	Stropy	7,39	2002	100	22	1,63
4	Schody	4,16	2002	100	22	0,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,08	2002	100	22	1,12
6	Krytina strechy	1,85	2002	50	22	0,81
7	Klmpiarske konštrukcie	0,92	2002	40	22	0,51
8	Úpravy vonk. povrchov	2,77	2002	50	22	1,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,03	2002	50	22	0,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,46	2002	50	22	0,20
11	Dvere	0,92	2002	50	22	0,40
12	Okná	6,93	2002	50	22	3,05
13	Povrchy podláh	0,55	2002	50	22	0,24
14	Vykurovanie	2,31	2002	40	22	1,27
15	Elektroinštalácia	1,85	2002	40	22	1,02
16	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	1,85	1960	70	64	1,69
18	Vnútorná kanalizácia	1,85	1960	70	64	1,69
19	Vnútorný plynovod	0,92	2002	40	22	0,51

20	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ostatné	1,85	1960	70	64	1,69
22	Úpravy vnút. povrchov	3,88	2002	50	22	1,71
23	Vnútorne ker. obklady	1,39	2002	40	22	0,76
24	Dvere	1,85	1960	70	64	1,69
25	Povrchy podláh	2,54	1960	70	64	2,32
26	Vykurovanie	2,31	2002	40	22	1,27
27	Elektroinštalácia	2,77	1960	70	64	2,53
28	Vnútorný vodovod	0,92	1960	70	64	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	0,92	1960	70	64	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,46	1985	50	39	0,36
31	Ohrev teplej vody	1,85	2002	30	22	1,36
32	Vybavenie kuchýň	2,77	2002	30	22	2,03
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,43	2002	40	22	2,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,54	1960	70	64	5,07
35	Ostatné	3,46	2002	30	22	2,54
	Opotrebenie					57,21%
	Technický stav					42,79%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 187,94 €/m ² * 83,31m ²	98 967,28
Technická hodnota	42,79% z 98 967,28 €	42 348,10

2.1.2 Byt č. 2, I NP a podkrovie, vchod 2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba: 3,606*3,974	14,33
izba: 4,617*4,194	19,36
izba:4,501*4,177	18,80
hala: 7,431*6,005-2,081*2,655	39,10
kuchyňa: 3,648*3,673	13,40
kúpeľňa: 2,183*3,268	7,13
schodisko:2,081*2,655	5,53
zádverie: 2,081*1,550	3,23
zádverie: 2,212*1,550	3,43
Vypočítaná podlahová plocha	124,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet izieb: 4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,80
4	Schody	3,00	1,50	4,50	3,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,70
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,55
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,87
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,85
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,12
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,70
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,70
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,70
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,74
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,70
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,55
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,25
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,12
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,55
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,85
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,85
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,70
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,40
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,10
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,25
Spolu		100,00		117,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 117,70 / 100 = 1,177$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 1,1770 * 0,95$$

$$VH = 1\,291,05 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,25	1960	150	64	1,81
2	Zvislé konštrukcie	15,29	1960	100	64	9,79
3	Stropy	6,80	2002	100	22	1,50
4	Schody	3,82	2002	100	22	0,84
5	Zastrešenie bez krytiny	4,67	2002	100	22	1,03
6	Krytina strechy	1,70	2002	50	22	0,75
7	Klmpiarske konštrukcie	0,85	2002	40	22	0,47
8	Úpravy vonk. povrchov	2,55	2002	50	22	1,12
9	Úpravy vnút. povrchov	1,87	2002	50	22	0,82
10	Vnútorne ker. obklady	0,42	2002	50	22	0,18
11	Dvere	0,85	2002	60	22	0,31
12	Okná	6,37	2002	60	22	2,34
13	Povrchy podláh	0,51	2002	60	22	0,19
14	Vykurovanie	2,12	2002	40	22	1,17
15	Elektroinštalácia	1,70	2002	50	22	0,75
16	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	1,70	1960	70	64	1,55
18	Vnútorná kanalizácia	1,70	1960	70	64	1,55
19	Vnútorný plynovod	0,85	2002	40	22	0,47
20	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ostatné	1,70	1960	70	64	1,55
22	Úpravy vnút. povrchov	3,74	2002	50	22	1,65
23	Vnútorne ker. obklady	1,70	2002	50	22	0,75
24	Dvere	2,55	2002	60	22	0,94
25	Povrchy podláh	4,25	2002	60	22	1,56
26	Vykurovanie	2,12	2002	40	22	1,17
27	Elektroinštalácia	2,55	2002	50	22	1,12
28	Vnútorný vodovod	0,85	2002	50	22	0,37
29	Vnútorná kanalizácia	0,85	2002	50	22	0,37
30	Vnútorný plynovod	0,42	2002	50	22	0,18
31	Ohrev teplej vody	1,70	2002	30	22	1,25
32	Vybavenie kuchýň	3,40	2002	30	22	2,49
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	6,80	2002	40	22	3,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,10	2002	50	22	2,24
35	Ostatné	4,25	2002	30	22	3,12
	Opotrebenie					49,14%
	Technický stav					50,86%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 291,05 €/m ² * 124,31m ²	160 490,43
Technická hodnota	50,86% z 160 490,43 €	81 625,43

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 1, I NP, vchod 1	98 967,28	42 348,10
Byt č. 2, I NP a podkrovie, vchod 2	160 490,43	81 625,43
Celkom:	259 457,71	123 973,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Trnovec nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Obec Trnovec nad Váhom je vzdialená komunikáciami cca 6 km východne od centra okresného mesta Šaľa a cca 23 km juhojuhozápadne od krajského mesta Nitra. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancia praktického lekára pre dospelých a praktického lekára pre deti a dorast, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v juhovýchodnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, vo vzdialenosti do 1,5 km juhozápadne a severozápadne rybníky, cca 2 km juhozápadozápadne je koryto rieky Váh, severne cca 1 km vzdušnou čiarou je súbor železničných koľajníc na radenie a odstavenie vagónových súprav. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom s dvomi bytmi je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.1 v Poznámke uvedené:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe - byt č.1/0.1 - P 29/2017;

Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017;

Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 k bytu č. 1/0.1 na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/2 k bytu č. 1, 0.p., vch.1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433- P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č.1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P 169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.4 v Poznámke uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe - byt č.1/0.1 - P 29/2017 - č.z. 34/17;

Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017 - č.z. 136/17;

Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 k bytu č. 1/0./1 na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/2 k bytu č. 1, 0.p., vch.1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433- P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č.1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P 169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.3 v Poznámke uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.01.2017 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - byt č.2/1./2 - P 38/2017;

Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017;

Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/1 v BSM k bytu č. 2/1./2 na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/1 v BSM k bytu č. 2, 1.p., vch.2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433 - P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 2, 1. poschodie, vchod 2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu- P-169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.1 v časti Ďarchy uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 1/0./1.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.3 v časti Ďarchy uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 2/1./2;

Exekútorový úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 818/2018 zo dňa 05.06.2020 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, na spoluvlastnícky podiel 1/1 v BSM na byte č. 2/1./2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu povinnej Yvette Mandák

- Z-1310/2020 - č.z. 183/2020;

Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 609/23 zo dňa 18.12.2023 v prospech magicsport s.r.o., Bezručova 1191/3, 911 01 Trenčín, IČO: 48242373, na byt číslo 2, 1. poschodie, vchod 2 na podiel 1/1 v BSM Iveta Mandáková - Z-1406/2024 - č.z. 140/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1828 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.4 v časti Ťarchy uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 1/0./1 - č.z. 273/09; Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 313EX 80288/18 zo dňa 30.04.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 811 02 Bratislava I, IČO: 31318916 na podiel 1/2 na byte č. 1/0./1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu povinnej Ing. Simona Mandáková - Oznámenie o zmene súdneho exekútora na základe dekrétu o určení nástupcu súdneho exekútora zo dňa 17.10.2018 - Z-1168/2019 (pôvodne 1146EX 227/2017, JUDr. Beata Boncseková a JUDr. Beáta Galambošová, Z 2853/2017 - č.z. 1185/2017);

Exekútorický úrad Levice, JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM - súdny exekútor, Pionierska 1, 934 05 Levice - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 306 EX 1017/23 zo dňa 31.07.2024 v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové - ČR, na spoluvlastnícky podiel 1/2 Mandáková Simona na byt číslo 1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - Z-1634/2024 - č.z. 167/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.3 v Poznámke uvedené: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Yvette Mandák - P 29/2017;

Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017; Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P 191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/2 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.4 v Poznámke uvedené: Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017 - č.z. 136/17;

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Ján - P 29/2017 - č.z. 34/17;

Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/4 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P 191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/4 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného

na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.5 v Poznámke uvedený: Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P 81/2017 - č.z. 136/17;

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Ján - P 29/2017 - č.z. 34/17;

Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019;

Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/4 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P 191/2021 - č.z. 228/2021;

Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/4 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022;

Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy všeobecne uvedené:

Zriadenie vecného bremena užívania p.č. 407/28 v celosti v prospech Pavla Mandáka a Ivety, podľa č. V 1304/99 z 25.1.2000;

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009. - č.zm. 273/09.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.3 v časti Ťarchy uvedené:

Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava Exekučný príkaz EX 4809/2015 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 08.12.2015 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Ivety Mandákovej - Z 2851/2015;

Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 818/2018 zo dňa 05.06.2020 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Yvete Mandák - Z-1310/2020 - č.z. 183/2020;

Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 609/23 zo dňa 18.12.2023 v prospech magicSPORT s.r.o., Bezručova 1191/3, 911 01 Trenčín, IČO: 48242373, na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Ivety Mandákovú - Z-1406/2024 - č.z. 140/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 665 z ÚGKK SR je u spoluvlastníka por.č.5 v časti Ťarchy uvedené:

Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 313EX 80288/18 zo dňa 30.04.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 811 02 Bratislava I, IČO: 31318916 na pozemok registra C KN parcelné číslo 407/4 na spoluvlastnícky podiel 1/4 povinnej Ing. Simona Mandákovú - Oznámenie o zmene súdneho exekútora na základe dekrétu o určení nástupcu súdneho exekútora zo dňa 17.10.2018 - Z-1168/2019 - (pôvodne 1146EX 227/2017, JUDr. Beata Boncseková a JUDr. Beata Galambošová, Z-2853/2017 - č.z. 1185/2017);

Exekútorský úrad Levice, JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M. - súdny exekútor, Pionierska 1, 934 05 Levice - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 306 EX 1017/23 zo dňa 31.07.2024 v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové - ČR, na spoluvlastnícky podiel 1/4 Mandáková Simona na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4 a 407/28 - Z 1634/2024 - č.z. 167/2024.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v juhovýchodnej okrajovej časti obce, byty nevyžadujú opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľností sú prevažne objekty pre bývanie, v rodinnom dome nie je spoločné príslušenstvo pre byty, byty sú zrekonštruované. v obci je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, v okolí je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností bytov je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt č. 1 má vchod na I.NP, jeho miestnosti sa nachádzajú na I.NP, byt č. 2 má vchod na I.NP, jeho miestnosti sa nachádzajú na I.NP a v podkroví, v rodinnom dome sú dva byty, doprava autobusom je v dosahu do 15 minút, v obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých a praktického lekára pre deti a dorast, cca 2 km juhozápadnozápadne je koryto rieky Váh, v bezprostrednom okolí ohodnocovaných nehnuteľností je bežný hluk a prašnosť od dopravy, podľa názoru znalca ide o priemerné byty.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,80.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDi}	Váha v _i	Výsledok K _{PDi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,40
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prizemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,440	7	3,08
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	4	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	152,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 152,12 / 145$	1,049
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 123\,973,53 \text{ €} * 1,049$	130 048,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok na LV č.665

POPIS

Pozemok parcelné číslo 407/4 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemok parcelné číslo 407/28 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Trnovec nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Obec Trnovec nad Váhom má podľa údajov z internetovej stránky cca 2.769 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinnaté. Koeficient redukujúcich faktorov v hodnote 0,75 bol použitý z dôvodu závady viaznucej na pozemku, zriadenie vecného bremena užívania v prospech dvom fyzickým osobám z januára 2000.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej

vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Šaľa. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 9,96 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times KPD \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
407/4	záhrada	218,00	1/1	218,00
407/28	záhrada	652,00	1/1	652,00
Spolu výmera				870,00

Obec:

Trnovec nad Váhom

Východisková hodnota:

VHMJ = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,90 * 0,75$	2,7483
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,7483$	21,90 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 407/4	$218,00 \text{ m}^2 * 21,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 774,20
parcels č. 407/28	$652,00 \text{ m}^2 * 21,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 278,80
Spolu		19 053,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 1, I NP, vchod 1	44 423,16
Byt č. 2, I NP a podkrovia, vchod 2	85 625,07
Spolu stavby	130 048,23
Pozemky	
pozemok na LV č.665 - parc. č. 407/4 (218 m ²)	4 774,20
pozemok na LV č.665 - parc. č. 407/28 (652 m ²)	14 278,80
Spolu pozemky (870,00 m²)	19 053,00
Všeobecná hodnota celkom	149 101,23
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	149 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťdeväťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 20.09.2024

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.08.2024 – 3 strany,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1828 a 665 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.09.2024, okres Šaľa, obec Trnovec nad Váhom, katastrálne územie Trnovec nad Váhom - 8 strán,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 407/4 a 407/28 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.07.2024, okres 407/4 a 407/28 – 1 strana,
- Čestné prehlásenie o veku stavby - 1 strana,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu v Šali dňa 10.09.2002 pod č. 2002/004765-GA, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.09.2002 – 2 strany,
- Zmluva o nadstavbe domu a Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 05.11.2002, bez overenia podpisov - 4 strany,
- Stavebnotechnický popis bytového domu - 1 strana,
- Grafický nákres bytu č. 1 - 1 strana,
- Grafický nákres bytu č. 2 - 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 26 strán



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
940 54 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 08.08.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY A:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1828	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby (popis stavby – rod.dom s 2 byt.jed.):	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Bytový dom / Byt, číslo: 1, vchod: 1, prízemie	433	407/28	8330/21011

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 407/28 pod stavbou s.č. 433 je evidovaný na liste vlastníctva č. 665

Vlastníkom predmetu dražby A podľa údajov v KN v podiele 1/2 je:

Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Irena Hľavatá,
Bydlisko / sídlo:	
rodné číslo / IČO :	

Vlastníkom predmetu dražby A podľa údajov v KN v podiele 1/2 je:

Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Ing. Simona Mandáková,
Bydlisko / sídlo:	
rodné číslo / IČO :	

a

PREDMET DRAŽBY B:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1828	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby (popis stavby – rod.dom s 2 byt. jed.):	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Bytový dom / Byt, číslo: 2, vchod: 2, 1.p.	433	407/28	12681/21011

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 407/28 pod stavbou s.č. 433 je evidovaný na liste vlastníctva č. 665

Vlastníkom predmetu dražby B podľa údajov v KN v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Pavol Mandák,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Iveta Mandáková
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

a

PREDMET DRAŽBY C:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 665	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
407/4	záhrada	218	
407/28	zastavaná plocha a nádvorie	652	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 433 evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/28 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1828.

Vlastníkom predmetu dražby C podľa údajov v KN v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Iveta Mandáková, .
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby C podľa údajov v KN v podiele 1/4 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Irena Hlavatá
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby C podľa údajov v KN v podiele 1/4 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ing. Simona Mandáková,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

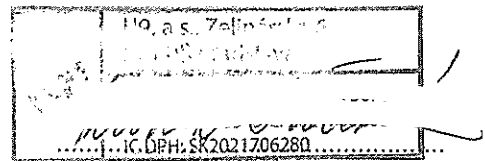
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 16.09.2024 o 11:00 hod.

(pôvodna obhliadka: 13.08.2024 o 11:00 hod. sa ruší)

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

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Tokár dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom dražby je súbor nasledovných nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY A:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1828	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Byt – (spoluvlastnícky podiel ½ + ½)			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby (popis stavby – rod.dom s 2 byt.jed.):	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Bytový dom / Byt, číslo: 1, vchod: 1, prízemie	433	407/28	8330/21011

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 407/28 pod stavbou s.č. 433 je evidovaný na liste vlastníctva č. 665

a

PREDMET DRAŽBY B:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1828	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Byt – (spoluvlastnícky podiel 1/1)			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby (popis stavby – rod.dom s 2 byt. jed.):	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Bytový dom / Byt, číslo: 2, vchod: 2, 1.p.	433	407/28	12681/21011

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 407/28 pod stavbou s.č. 433 je evidovaný na liste vlastníctva č. 665

a

PREDMET DRAŽBY C:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 665	Okres: Šaľa Obec: Trnovec nad Váhom Katastrálne územie: TRNOVEC NAD VÁHOM	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Pozemky parc. reg. „C“: (spoluvlastnícke podiely ½ + ¼ + ¼)			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
407/4	záhrada	218	
407/28	zastavaná plocha a nádvorie	652	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 433 evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/28 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1828.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca). Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníč/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Silvia Kochanová	U9	/
		//

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

~~A)* bolo~~ umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

*Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

19.9.5 KOCHANOVA
 NG PIROSLAV TOKAR - ZNALEC

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	16.09.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEHNUTEĽNOSTI NEBOLI SPRÍSTUPNENÉ. VLASTNÍČKA PANI IVETA PAHDÁKOVA (1963) ODNIETLA ZNALCOVI OSOBNÚ OBHLÁDKU OHODNOCOVANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ ZA ÚČELOM ZADERANIA A FOTODOKUMENTÁCIE.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 17.9.2024
 Obec : 504092 Trnovec nad Váhom Čas vyhotovenia : 16:52:29
 katastrálne územie : 865427 Trnovec nad Váhom Údaje platné k : 16.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1828

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
433	407/28	10	rod.dom s 2 byt.jed.		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 407/28 pod stavbou s.č. 433 je evidovaný na liste vlastníctva č. 665.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 2

Počet vlastníkov: 3

Podlažie (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
3		1	8330/21011

Iné údaje: Bez zápisu

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavatá Irena, Dátum narodenia:	1/2

Plomba vyznačená na základe V-1333/2024 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)

Titul nadobudnutia:
 Zmluva o nadstavbe domu a Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa č. V 1499/2002 zo dňa 12.11.2002.
 Osvedčenie o dedičstve 24D/117/2014 D not. 161/2014 právoplatné dňa 11.12.2014 - Z 502/2015.
 Uznesenie o dedičstve 12D/175/2016 Dnot. 206/2016 právoplatné dňa 04.05.2017 - Z-1052/2017.

Iné údaje:

Pozemok na LV č. 665.

Listina o určení súpisného čísla č.j. 649/2002 zo dňa 17.10.2002.

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021.

P-207/2022 - č.z. 228/2022.

Poznámky	K nehnuteľnosti
Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe - byt č.1/0.1 - P 29/2017.	-
Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017.	-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 k bytu č. 1/0./1 na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/2 k bytu č. 1, 0.p., vch.1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433- P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č.1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-
4 Mandáková Simona Dátum narodenia:	1/2
Plomba vyznačená na základe V-1333/2024 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)	
Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 12D/175/2016 Dnot. 206/2016 právoplatné dňa 04.05.2017 - Z-1052/2017.	
Iné údaje: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021. P-207/2022 - č.z. 228/2022. Z-237/2024 - č.z. 30/24.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe - byt č.1/0.1 - P 29/2017 - č.z. 34/17.	-
Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017 - č.z. 136/17.	-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 k bytu č. 1/0./1 na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/2 k bytu č. 1, 0.p., vch.1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433- P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č.1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

vhod (číslo)	Poschodie 1	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 12681/21011
úpisné číslo 33	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Mandák Pavol a Iveta Mandáková Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM	1/1

Titul nadobudnutia:
Zmluva o nadstavbe domu a Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa č. V 1499/2002 zo dňa 12.11.2002.
Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

Iné údaje:

Pozemok na LV č. 665.
Listina o určení súpisného čísla č.j. 649/2002 zo dňa 17.10.2002.
Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Roman Fogta, Riazanská 33, 831 03 Bratislava - Zrušenie exekučného záložného práva vo veci exekučného konania EX 1419/2014 zo dňa 16.10.2015 - Z 2395/2015.
Z-220/2021 - č.z. 36/2021.
Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava - Zrušenie exekučného záložného práva EX 4809/2015 zo dňa 23.08.2018 - Z-2115/2018.
Z-3997/2021 - č.z. 374/2021.
U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021.
Z - 3154/2021 - č.z. 284/21.
P-207/2022 - č.z. 228/2022.
Z-2189/2022 - č.z. 295/2022.
P-28/2023 - č.z. 45/2023.
Z-177/2023 - č.z. 46/2023.
Z-340/2023 - č.z. 90/2023.
Z-453/2023 - č.z. 105/2023.
Z-1802/2024 - č.z. 191/2024.

Poznámky	K nehnuteľnosti
Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.01.2017 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - byt č.2/I./2 - P 38/2017.	-
Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017.	-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/1 v BSM k bytu č. 2/I./2 na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na podiel 1/1 v BSM k bytu č. 2, 1.p., vch.2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 k spoločným častiam a zariadeniach bytového domu s.č. 433 - P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 2, 1. poschodie, vchod 2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 1/0./1.
Vlastník poradové číslo 3	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 2/1./2.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 818/2018 zo dňa 05.06.2020 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, na spoluvlastnícky podiel 1/1 v BSM na byte č. 2/1./2 a na spoluvlastnícky podiel 12681/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu povinnej Yvette Mandák - Z-1310/2020 - č.z. 183/2020.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 609/23 zo dňa 18.12.2023 v prospech magicSPORT s.r.o., Bezručova 1191/3, 911 01 Trenčín, IČO: 48242373, na byt číslo 2, 1. poschodie, vchod 2 na podiel 1/1 v BSM Iveta Mandáková - Z-1406/2024 - č.z. 140/2024.
Vlastník poradové číslo 4	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009 - byt č. 1/0./1 - č.z. 273/09.
Vlastník poradové číslo 4	Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 313EX 80288/18 zo dňa 30.04.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 811 02 Bratislava I, IČO: 31318916 na podiel 1/2 na byte č. 1/0./1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu povinnej Ing. Simona Mandáková - Oznámenie o zmene súdneho exekútora na základe dekrétu o určení nástupcu súdneho exekútora zo dňa 17.10.2018 - Z-1168/2019 - (pôvodne 1146EX 227/2017, JUDr. Beata Boncseková a JUDr. Beáta Galambošová, Z-2853/2017 - č.z. 1185/2017).
Vlastník poradové číslo 4	Exekútorický úrad Levice, JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M. - súdny exekútor, Pionierska 1, 934 05 Levice - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 306 EX 1017/23 zo dňa 31.07.2024 v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové - ČR, na spoluvlastnícky podiel 1/2 Mandáková Simona na byt číslo 1, prízemie, vchod 1 a na spoluvlastnícky podiel 8330/21011 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - Z-1634/2024 - č.z. 167/2024.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Dkres : 405
 Obec : 504092
 Katastrálne územie : 865427

Šaľa
 Trnovec nad Váhom
 Trnovec nad Váhom

Dátum vyhotovenia : 17.9.2024
 Čas vyhotovenia : 16:53:51
 Údaje platné k : 16.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 665

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
407/4	218	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
407/28	652	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 433 evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/28 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1828.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Mandáková Iveta Dátum narodenia:	1/2
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 24D/117/2014 D not. 161/2014 právoplatné dňa 11.12.2014 - Z 502/2015.		
Iné údaje: Exekútorský úrad Bratislava, JuDr. Roman Fogta, Riazanská 33, 831 03 Bratislava - Zrušenie exekučného záložného práva vo veci exekučného konania EX 1419/2014 zo dňa 16.10.2015 - Z 2395/2015. Z-220/2021 - č.z. 36/2021. Z-3997/2021 - č.z. 374/2021. U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021. Z - 3154/2021 - č.z. 284/21. P-207/2022 - č.z. 228/2022. Z-2189/2022 - č.z. 295/2022. P-28/2023 - č.z. 45/2023. Z-177/2023 - č.z. 46/2023. Z-340/2023 - č.z. 90/2023. Z-453/2023 - č.z. 105/2023.		

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Yvette Mandák - P 29/2017.	-
	Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017.	-
	Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
	Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/2 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
	Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/2 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
	Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-
4	Hlavatá Irena Dátum narodenia:	1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 12D/175/2016 Dnot. 206/2016 právoplatné dňa 04.05.2017 - Z-1052/2017.	
	Iné údaje: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021. P-207/2022 - č.z. 228/2022.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017 - č.z. 136/17	-
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Ján Ember - P 29/2017 - č.z. 34/17	-
	Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
	Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/4 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
	Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/4 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
	Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-
5	Mandáková Simona Dátum narodenia:	1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 12D/175/2016 Dnot. 206/2016 právoplatné dňa 04.05.2017 - Z-1052/2017.	
	Iné údaje: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. DD 122/2021 zo dňa 04.08.2021 - Z-2668/2021 - č.z. 233/2021. P-207/2022 - č.z. 228/2022. Z-237/2024 - č.z. 30/24.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Okresný súd Galanta - Návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.04.2017 - P-81/2017 - č.z. 136/17;	-

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.02.2017 predajom na dobrovoľnej dražbe na spoluvl. podiel 1/2 Ján Ember [] - P 29/2017 - č.z. 34/17	-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Žaloba o určenie neexistujúceho záložného práva č. 18Csp/259/2019 zo dňa 23.12.2019 - P-264/2019.	-
Okresný súd Galanta - Uznesenie č. 35Csp/113/2021-38 zo dňa 02.08.2021 na neodkladné opatrenie - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na podiel 1/4 na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-191/2021 - č.z. 228/2021.	-
Uznesenie OS Galanta č. 18Csp/259/2019 zo dňa 06.06.2022 o neodkladnom opatrení uloženom žalovaným Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, U9, a.s., Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva na spoluvlastnícky podiel 1/4 a na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-208/2022 - č.z. 229/2022.	-
Uznesenie Okresného súdu Galanta č. 18Csp/259/2019-523 právoplatné dňa 30.03.2023 - návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 - P-169/2024 - č.z. 152/2024.	-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené
Z-1126/2022 - č.z. 139/22.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zriadenie vecného bremena užívania p.č. 407/28 v celosti v prospech Pavla Mandáka a Ivety podľa č. V 1304/99 z 25.1.2000
-	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 1562/09 zo dňa 19.11.2009. - č.zm. 273/09
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava - Exekučný príkaz EX 4809/2015 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 08.12.2015 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Ivety Mandákovvej - Z 2851/2015.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 818/2018 zo dňa 05.06.2020 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Yvette Mandák [] - Z-1310/2020 - č.z. 183/2020.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško, Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 609/23 zo dňa 18.12.2023 v prospech magicSPORT s.r.o., Bezručova 1191/3, 911 01 Trenčín, IČO: 48242373, na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4, 407/28 na spoluvlastnícky podiel 1/2 povinnej Iveta Mandáková [] - Z-1406/2024 - č.z. 140/2024.
Vlastník poradové číslo 5	Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 313EX 80288/18 zo dňa 30.04.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 811 02 Bratislava I, IČO: 31318916 na pozemok registra C KN parcelné číslo 407/4 na spoluvlastnícky podiel 1/4 povinnej Ing. Simona Mandáková [] - Oznámenie o zmene súdneho exekútora na základe dekrétu o určení nástupcu súdneho exekútora zo dňa 17.10.2018 - Z-1168/2019 - (pôvodne 1146EX 227/2017, JUDr. Beata Boncseková a JUDr. Beata Galambošová, Z-2853/2017 - č.z. 1185/2017).
Vlastník poradové číslo 5	Exekútorický úrad Levice, JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM - súdny exekútor, Pionierska 1, 934 05 Levice - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 306 EX 1017/23 zo dňa 31.07.2024 v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové - ČR, na spoluvlastnícky podiel 1/4 Mandáková Simona [] na pozemky registra C KN parcelné číslo 407/4 a 407/28 - Z-1634/2024 - č.z. 167/2024.

Výpis je nepoužitelný na právně úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Šaľa	Obec	Trnovec nad Váhom	Katastrálne územie	Trnovec nad Váhom
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 407/28					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	23.7.2024 16:57:29		Bez autorizácie			
Údaje platné k	22.7.2024 18:00:00					

Č e s t n é p r e h l á s e n i e

Dolupodpísaný Ján Ember, _____ a manželka Irena Emberová , _____ nar.
trvale bytom _____ týmto čestne prehlasujeme, že rodinný
dom súp.č _____ v katastrálnom území obce Trnovec nad Váhom , ktorý sa nachádza na p.č.
407/28 bol s kolaudovaný v roku 1960

čestné prehlásenie sa vydáva za účelom vypracovania znaleckého posudku.

v Trnenci nad Váhom 8.10.2009

.....

Irena Emberová
.....

OKRESNÝ ÚRAD V ŠALI
Odbor životného prostredia

č. V/2002/004765-Ga

y Šali dňa 10.9.2002

OKRESNÝ ÚRAD V ŠALI
ODBOR ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA



③

Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným
a vykonateľným dňa 10.9.2002.

V Šali dňa 10.9.2002

ec: Pavol Mandák a manželka Iveta, obec Trnovec n/V.

- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Pavol Mandák a manželka Iveta, obec Trnovec n/V.

podali dňa 25.7.2002 na tunajší úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu Stavebné úpravy a nadstavba samostatnej bytovej jednotky rodinného domu č. 407/28 v Trnovci n/V., pre ktorú Okresný úrad v Šali, odbor životného prostredia vydal stavebné povolenie pod č. V/2000/000966-Pe dňa 22.2.2000.

Okresný úrad v Šali, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 tohto zákona

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

stavebné úpravy a nadstavba samostatnej bytovej jednotky rodinného domu č. 407/28 v obci Trnovec n/V., kat. úz. Trnovec n/V. na pozemku parcéla číslo 407/28.

Stavba obsahuje samostatnú bytovú jednotku vytvorenú v odkrovi rodinného domu s napojením na inžinierske siete.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 ods. 3 stavebného zákona v znení neskorších predpisov podmienky : Stavba bude užívaná pre obytné účely rodiny.

Prí užívaní stavby treba dodržiavať platné predpisy a normy tak, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia, požiarnej bezpečnosti a bezpečnosti osôb.

./.

Stavba je uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní .

O d ť v o d n e n i e .

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 20.8.2002.

V deň konania stavebný úrad zistil kolaudačné závady, preto konanie prerušil rozhodnutím č. V/2002/004765-Ga dňa 22.8.2002. Kolaudačné závady boli ku dňu 9.9.2002 odstránené.

Stavebníci k návrhu predložili potrebné doklady v zmysle ustanovenia stavebného zákona.

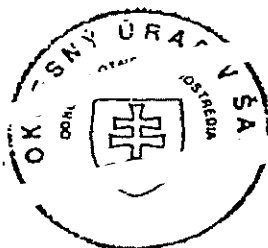
Pri kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené také závady, ktoré by bránili bezpečnému užívaniu stavby.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

P o u č e n i e .

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať podľa § 54 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvoly sa podáva na Okresnom úrade v Šali, Odbore životného prostredia, Hlavná č.2/1, 92715 Šaľa.



Ina. Dagmar Petrovská
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:
Miroslav Mandák a manželka Iveta,

na vedomie:
Marosta Obce Trnovec n/V.

Zmluva o nadstavbe domu
a
Zmluva o vymedzení a úprave vzájomných práv
a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 21 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Článok I.
Zmluvné strany.

- 1/ Ján Ember, ..
Irena Emberová
trvale bytom .
- 2/ Pavol Mandák, .. a manželka
Iveta Mandáková
obaja trvale bytom

Článok II.
Predmet zmluvy.

Predmetom zmluvy je úprava *vlastníckych práv* k rodinnému domu súp. č. a nadstavby, ako samostatnej bytovej jednotky rodinného domu súp. č. . ktorý rodinný dom leží na parc. č. 407/28, a evidovaný je na SK v Šali na liste vlastníctva č. 665 katastrálne územie Trnovec nad Váhom

Článok III.
Identifikácia, vymedzenie predmetu zmluvy a vlastníci.

- rodinný dom súp. č. na parc. č. 407/28, s dvomi bytovými jednotkami so samostatným vstupom nachádzajúci sa v katastrálnom území Trnovec nad Váhom

- 1 bytová jednotka v prízemí /1. NP/ rodinného domu
- 1 bytová jednotka v nadstavbe / 2. NP / rodinného domu

Stavba - bytová jednotka v prízemí / 1.NP/ rodinného domu je evidovaná na SK v Šali, na liste vlastníctva č. 665 k. ú. Trnovec nad Váhom.

- bytová jednotka v nadstavbe / 2.NP/rodinného domu bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím č. V/2002/004765-Ga zo dňa 10.09.2002, vydané Okresným úradom v Šali, odbor životného prostredia.

- **Vlastníci stavby - b. j. v prízemí / 1.NP/ rodinného domu**
Ján Ember, v podiele 1/2 - iny
Irena Emberová , v podiele 1/2 - iny

Titul nadobudnutia : vid'. zápis na liste vlastníctva č. 665 katastrálne územie Trnovec nad Váhom (RI. 174/81).
 - listina o určení súp. čísla, vydané Obcou Trnovec nad Váhom pod č. j. 649/2002/Há dňa 17.10.2002

- **b. j. v nadstavbe / 2.NP/ rodinného domu**
Pavol Mandák,
a manželka
Iveta Mandáková

Titul nadobudnutia : koľaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Šali, odborom životného prostredia, č. V/2002/004765-Ga dňa 10.09.2002.
 - listina o určení súpisného čísla vydané Obcou Trnovec nad Váhom č. j. 649/2002/Há dňa 17.10.2002.

Článok IV.

Popis a rozloha bytov v rodinnom dome a vymedzenie vlastníctva k bytu č. 1 a bytu č. 2 a vymedzenie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu.

- byt č. 1, nachádzajúci sa na prízemí / 1.NP/, vo vchode č. 1 rodinného domu súp. č. na parc. č. 407/28 v Trnovci nad Váhom

Popis a rozloha bytu : byt č. 1 pozostáva z 3 obytných miestností
 - izba 1 o výmere 17,20 m²
 - izba 2 o výmere 18,40 m²
 - izba 3 o výmere 13,70 m²

Príslušenstvo : zádverie o výmere 4,32 m²
 kotolňa o výmere 4,10 m²
 kuchyňa o výmere 12,70 m²
 kúpeľňa + WC o výmere 8,97 m²
 chodba o výmere 3,91 m²

Celková podlahová plocha bytu je 83,30 m².

- **Vlastníci :** *Ján Ember, v podiele 1/2 - iny*
Irena Emberová v podiele 1/2 - iny

- byt č. 2, nachádzajúci sa v nadstavbe / 2. NP/, vo vchode č. 2 rodinného domu súp. č. 433 na parc. č. 7/28 v Trnoveci nad Váhom

Popis a rozloha bytu byt č. 2 pozostáva z 3 obytých miestností
 izba (04) o výmere 14,40 m²
 izba (6) o výmere 12,38 m²
 izba (7) o výmere 12,38 m²

Príslušenstvo

závetrie (01) o výmere	3,35 m ²
zádverie (02) o výmere	3,60 m ²
schodiskový priestor (03,1)	6,23 m ²
halo (2) o výmere	41,70 m ²
špajza (3) o výmere	2,40 m ²
kučyňa (4) o výmere	8,42 m ²
kúpeľňa + WC (5)	7,95 m ²

Celková podlahová plocha bytu bez plochy terasy je 126,81 m².

- podlahová plocha terasy (8) je 6,18 m²
 - podlahová plocha terasy (9) je 8,92 m²

- **Vlastníci :**
 - a) Pavol Mandák, Irena Mandáková a manželka
 - b) Mandáková Irena
 - c) podielové spoluvlastníctvo manželov v celosti

- **Spoločné časti domu**
 - základy domu, strešná konštrukcia, obvodové múry, priečelia, vodorovné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

- **Spoločné zariadenia**
 - komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, ktoré sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu v ktorom sú byt č. 1 a byt č. 2 umiestnené.

- **Meracie a regulačné zariadenia**
 - 1 ks vodomer na studenú vodu, 1 ks vodomer na studenú vodu, 1 ks kotol pre byt č. 1 a 1 ks kotol pre byt č. 2

- **Vymedzenie spoločných častí domu súp. č. 433**

Ján Enber

Irena Enberová

Pavol Mandák,

Iveta Mandáková

bezpodiel.

podiel 8330/21011 - in v 1/2 ine

podiel 8330/21011 - in v 1/2 - ine

podiel 8330/21011 - in v 1/2 - ine

podiel 12681/21011 - in

podiel 12681/21011 - in

spoluvlastníctvo manželov v celosti

Článok V.
Úprava práv k pozemku.

Práva k pozemku *parc. č. 407/28 - zastavaná plocha o výmere 652 m²*, na ktorom je rodinný dom súp. č. 433 postavený je medzi vlastníkmi vysporiadaný spôsobom evidovaným *na liste vlastníctva č. 665 katastrálne územie Trnovec nad Váhom*.

Článok VI.

Účastníci berú na vedomie, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a právnu účinnosť dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. „katastrálny zákon“.

Článok VII.

Účastníci túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určite bez akéhokoľvek nátlaku alebo tiesne, teda tak, aby ani v budúcnosti nedošlo k žiadnym pochybnostiam čo chceli jej obsahom vyjadriť.

Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých po 1 rovnopise obdržia zmluvné strany a 1 rovnopis ostáva pre SK v Šali.

Tento úkon spísala Mgr. Ingrid Tóthová vo svojej kancelárii, so sídlom Šaľa, ul. Hlavná č. 14.

V Šali, dňa 05.11.2002.

Účastníci :

Ján Ember

Pavol Mandák

Irena Emberová

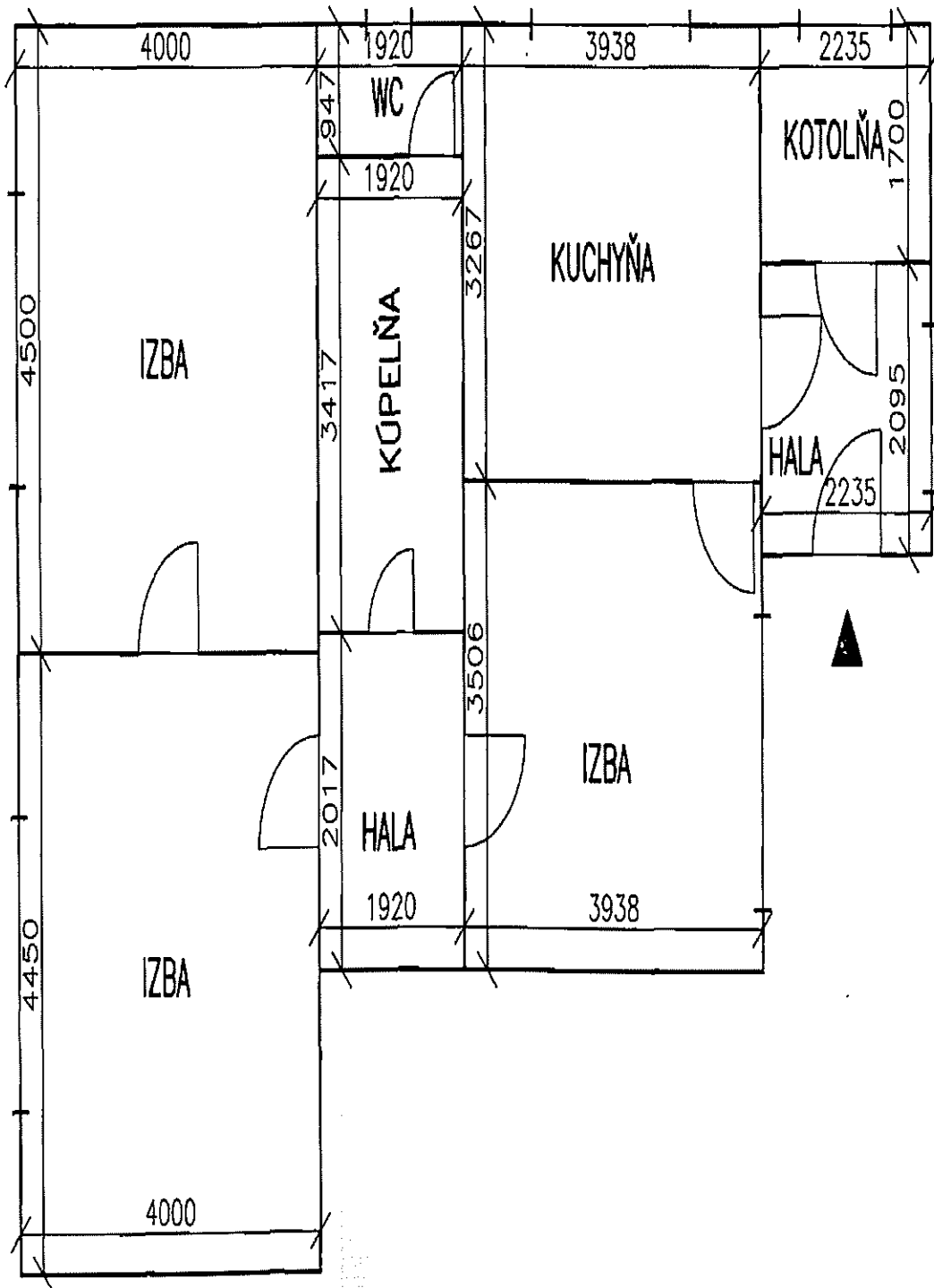
Iveta Mandáková

Stavebnotechnický popis bytového domu

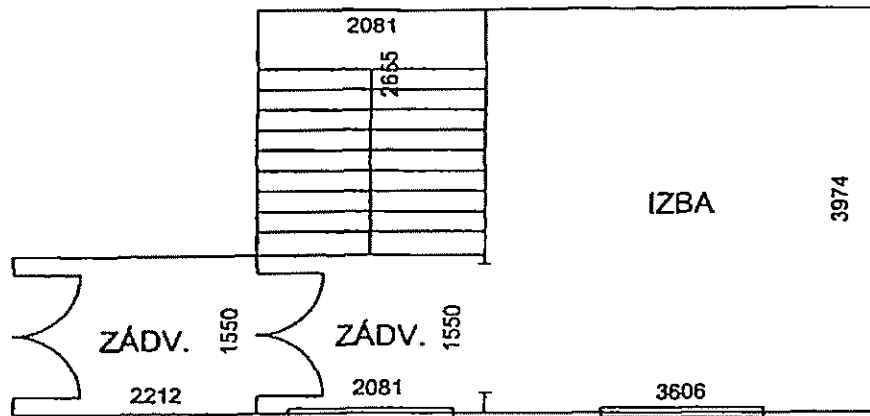
Dom	Trnovec NV č. 433/2		
Položka	Popis	Standard	Poškodenie %
základy vrátane zem. prác	železobetón pásy	1	0
zvislé konštrukcie	murované	1	0
stropy	keramické, železobetónové, trámové	1	0
schody	tvrdé drevo	1,5	0
zastrešenie bez krytiny	krovová	1	0
krov	drevený zložitý	1,1	0
krytina strechy	šindel kanad.	1	0
klampiarske konštrukcie	pozinkované plechy	1	0
fasádne omietky	baumit	1	0
úprava vnútorných povrchov	omietky vápenné hladké, stierka	1,1	0
vonkajšie obklady	bez	0	0
vnútorný ker. obklad	keramický soklik	1	0
dvere	masív	2	0
okná	zdvojené masív	1,5	0
dlažby a podlahy	keramika	1,2	0
vykurovanie	centrálne	1	0
elektroinštalácia	pod omietkou svetelná a motorická	1	0
bleskozvod	bez	0	0
rozvod vody	stúpačky do bytov	1	0
zdroj teplej vody	centrálny	1	0
kanalizácia	plastová v stupačkách	1	0
plynovod	oceľové trubky v stupačkách	1	0
výtahy	bez	0	0
ostatné spolu:		1	0
okenné žaluzie	osadené	1,1	0
oceľové mreže	bez	0	0
vodovodný hydrant	bez	0	0
rozvod káblovka	pod omietkou	1,1	0

Byt	číslo 2		
úprava vnútorných povrchov	vápenné omietky stierka	1,1	0
vnútorné keramické obklady	kuchyňa kúpeľňa	2	0
dvere	masív	1,5	0
okná	započítané v spoločných priestoroch	1,5	0
podlahy a dlažby	Plávajúce a keramické	2	0
vykurovanie	centrálne, radiatory	1	0
elektroinštalácia	pod omietkou svetelná s ističmi nové	1	0
vnútorný vodovod	rozvod teplej a studenej vody plast.	1	0
vnútorná kanalizácia	plastová v kúpeľni, WC a kuchyni	1	0
vnútorný plynovod	do kuchyne samostatné meranie	1	0
ohrev teplej vody	centrálny	1	0
vybavenie kuchyne	pl.spor., linka, nerez.drez, nadštandard	2	0
vnútorné hygienické zariadenie	vaňa, batérie, SK	2	0
bytové jadro	murované	1,5	0
ostatné spolu:		2	0
okenné žaluzie	osadené	1	0
elektrický vrátnik	bez	0	0
odsávač vnút. miestnosti	osadený v kúpeľni	2	0
balkón	2 loggie	2	0
pomerové merače tepla	bez	0	0

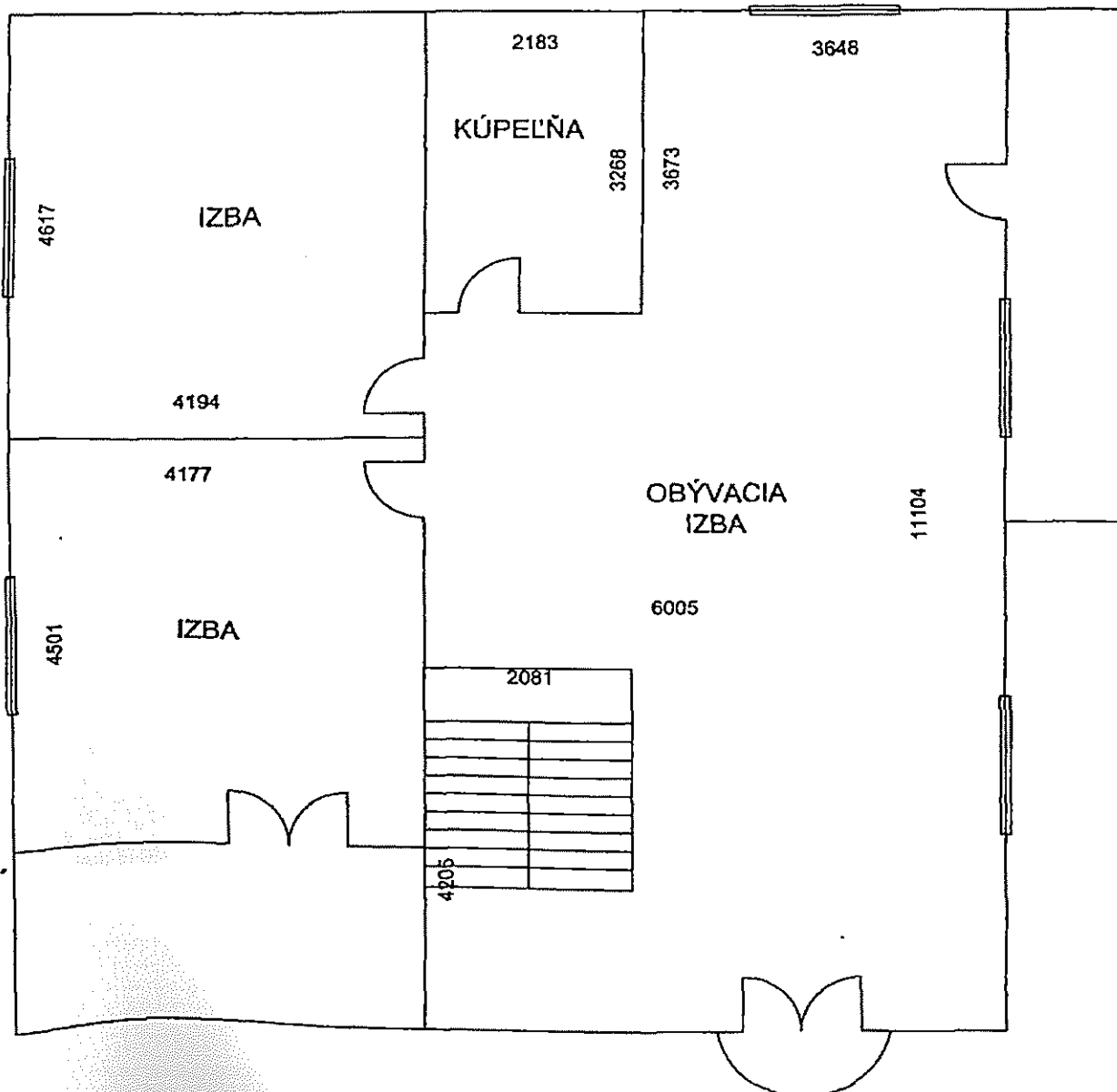
4-IZBOVÝ BYT
TRNOVEC NAD VÁHOM C. 433/1



BYT Č.2 TRNOVEC N/V S.Č. 433 I.NP



II.NP



Fotodokumentácia rodinného domu s dvomi bytmi súpisné číslo 433,
na parcele č. 407/28, katastrálne územie Trnovec nad Váhom



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 21/2024.

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

