

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

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

Objednávka zo dňa: 14.12.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 6/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/97, roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo a pozemkov parc.č. 1066/8, 1066/9, 1066/10, 1066/85, 1066/85, 1066/87, 1066/97, 1066/98, evidovaných na LV č. 1894 v k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 47 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/97, roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo a pozemkov parc.č. 1066/8, 1066/9, 1066/10, 1066/85, 1066/86, 1066/87, 1066/97, 1066/98, evidovaných na LV č. 1894 v k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 1066/8 - 1066/10, 1066/85, 1066/86, 1066/87, 1066/97, 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo

- stavby: roz. rodinný dom súp.č. 522, postavený na parcele číslo 1066/97 v k.ú. Veľké Blahovo

- stavby: roz. rodinný dom súp.č. 522, postavený na parcele číslo 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.01.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.01.2022

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 211/2012, vypracovaný Ingr. Peter Vinkler, zo dňa 01.10.2012 - kópia

- Stavebné povolenie č.: 303/2010-003, vydané obcou Veľké Blahovo, zo dňa 23.06.2010, s právoplatnosťou zo dňa 30.06.2010 - kópia

- Situácia a pôdorys podlaží 2x rodinného domu súp.č.522, p.č. 1066/97, 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1894, k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia

- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu

- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.

- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (používa výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- | | |
|-----------|--|
| M | - počet merných jednotiek (výmera pozemku), |
| VH_{MJ} | - východisková hodnota na 1 m ² pozemku |
| k_{PD} | - koeficient polohovej diferenciacie |

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1894 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.01.2022.

Okres - Dunajská Streda, Obec - Veľké Blahovo, Katastrálne územie - Veľké Blahovo

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. ch.n.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh
1066/8	369	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		501
1066/9	369	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		501
1066/10	369	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		501
1066/85	369	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		501
1066/87	369	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		501
1066/97	369	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		501
1066/98	369	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		501

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
522	1066/97	10	rodinný dom	1
522	1066/97	10	rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Leikes Attila r. , Ing.,

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa ,a.s.,
Tomášikova 48, 832 37 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-437/2021, č.z.82/2021

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-1779/10 zo dňa 8.6.2010 a prev. GP č. 36717568-334/09 - 93/10

- Z-3464/11 Rozhodnutie o určení sč.č.334/2011,prev.gp.č. GP.č.32328435-120/10,vz.116/11.

- Z-8067/11 Zápis rozostav.stavby,GP.č.32328435-123/11, stav.povolenie č.303/2010-003,pol.vz.254/11.

- V 6780/12 záložná zmluva právopl.zo dňa 04.12.2012 - 240/12

- V-4475/13 Kúpna zmluva vklad povolený dňa20.8.2013,-č.z. 176/13.

- Z-4390/14 Rozhodnutie o určení sč.č.710/2013,-č.z.152/14.

- Z-9590/2016 Zápis prístavby prevedenie GP č.14061538-101/16,-č.z.51/2017.

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne ,a.s.,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava ,IČO:
00 151 653 ,V 6780/12 na C KN parc.č.1066/8,1066/9,1066/10,1066/85,1066/87,1066/97,1066/98 a na
rozostav.stavby bez s.č. na C KN parc.č.1066/97 a na 1066/98 - 240/12

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnenému Gábor Straka, nar.

bytom , na základe exekučného príkazu č. 396EX 31/20, zo dňa

13.05.2021, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Martin Dobrodenka súdny exekútor, Z 4548/21, -č.z.123/21

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava mestská časť Staré Mesto, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č. 396EX 854/21 zo dňa 08.11.2021, Exekútorický úrad v Skalici, JUDr. Martin Dobrodenka, Z-10969/2021 -č.z.301/21
Iné údaje:
- R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby, -č.z.29/20.
Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 10.01.2022. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 211/2012, vypracovaný Ing. Peter Vinkler. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinných domov bola vyhotovená znalcom dňa 10.01.2022.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil nehnuteľnosť v stanovenom termíne, mi bol zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 211/2012, odkiaľ som prevzala podklady Stavebné povolenie a pôdorys podlaží rodinných domov. **K roz. rodinnému domu, postavenom na pozemku parc.č. 1066/98, bola dodatočne prevedená prístavba, pravdepodobne garáž, pre ktorú som nemala žiadne podklady. V katastrálnej mape zakreslená a na LV vedená ako jeden objekt - rodinný dom.** V čase šetrenia neboli vlastníkom sprístupnené ohodnocované nehnuteľnosti, z toho dôvodu som použila RU podľa predloženého znaleckého posudku, kedy išlo o rozostavané, nedokončené nehnuteľnosti. Avšak v čase šetrenia sú na LV evidované už nie rozostavané rodinné domy - nejde o rozostavané nehnuteľnosti, ale o dokončené rodinné domy.
Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Leikes Attila r. , Ing., nar. bytom , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: -Kúpna zmluva V-1779/10 zo dňa 8.6.2010 a prev. GP č. 36717568-334/09 - 93/10, Rozhodnutie o určení sč.č.334/2011,prev.gp.č. GP.č.32328435-120/10,vz.116/11, Zápis rozostav.stavby,GP.č.32328435-123/11, stav.povolenie č.303/2010-003,pol.vz.254/11, záložná zmluva právopl.zo dňa 04.12.2012 - 240/12, Kúpna zmluva vklad povolený dňa20.8.2013,-č.z. 176/13, Rozhodnutie o určení sč.č.710/2013,-č.z.152/14, Zápis prístavby prevedenie GP č.14061538-101/16,- č.z.51/2017.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 1894, 2x rozostavaný rodinný dom s.č. 522, postavený na pozemku parc.č. 1066/97, 1066/98 a pozemky parc.č. 1066/8, 1066/8, 1066/10, 1066/85, 1066/87, 1066/97, 1066/98 evidované ako zastavané plochy a nádvorja o výmere spolu 2087m² v k.ú. Veľké Blahovo

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne ,a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnenému Gábor Straka,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o.,

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

roz. Rodinný dom - súp.č. 522 postavený na parc.č. 1066/97, k.ú. Veľké Blahovo

- súp.č. 522 postavený na parc.č. 1066/98, k.ú. Veľké Blahovo

Pozemky - pozemok parcela číslo 1066/8, 1066/8, 1066/10, 1066/85, 1066/87, 1066/97, 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo

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

- žiadne

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

V čase šetrenia neboli vlastníkom sprístupnené ohodnocované nehnuteľnosti, z toho dôvodu som použila RU podľa predloženého znaleckého posudku, kedy išlo o rozostavané, nedokončené nehnuteľnosti. Avšak v čase šetrenia sú na LV evidované už nie rozostavané rodinné domy - nejde o rozostavané nehnuteľnosti, ale o dokončené rodinné domy.

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rozostavaný rodinného domu súp.č. 522 je postavený na pozemku parc. č. 1066/97 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda v novovytvorenej obytnej časti, vybudovanej v zastavanom území obce. Pozostáva z 2.NP bez podpivničenja, osadený v rovinnom teréne. Pozemky sú napojené na obecný rozvod vody, plyn, kanalizácie, elektrickej energie, rozvod internetu, televízie. Pozemok je určený pre individuálnu bytovú výstavbu a je prístupný z už vybudovanej komunikácie. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu miestneho šetrenia nebol objekt skolaudovaný a nebol vlastníkom sprístupnený. Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozícia:

Cez zádverie je sa možné dostať do spojovacej chodby, z ktorej sa môžeme dostať do obytného priestoru a kuchyne s jedálňou, schodiska alebo do WC s kúpeľňou.

Na 2. podlaží sa budú nachádzať obytné priestory s príslušenstvom (kúpeľňa s WC, chodba a balkóny).

Konštrukčné a stavebno – technické riešenie:

Základové konštrukcie:

Podrobný geologický prieskum presnej lokality nebol k dispozícii, ale zo širších súvislostí, výkopov v blízkosti a údajov okolitých stavebníkov tvorí podložie vrstva hlinítych až ílovitých štrkopieskov s vysokou hladinou podzemnej vody.

Samotné základy sú pásové z prostého betónu triedy B15 do nezámrznej hĺbky 950 mm.

Zvislé konštrukcie:

Nosné obvodné steny 1.NP sú hrúbky 440 mm z keramických tvárnic "POROTHERM" na murovaciu maltu. Vnútorne nenosné, deliace steny sú hr. 250 a 125 mm a sú tak isto z keramických tvárnic.

Vodorovné konštrukcie:

Nad 1. NP a nad 2. NP je železobetónový strop s rovným pohľadom. Po obvode objektu nad okennými a dvernými i otvormi sú preklady z tvárnic "POROTHERM".

Zastrešenie:

Rodinný dom je zastrešený plochou strechou s povrchovou úpravou s pozinkovaného plechu a s vyspádovaním.

Hydroizolácia:

Vodorovná hydroizolácia proti zemnej vlhkosti a ako protirádónová zábrana je z klasických nataviteľných asfaltových pásov FOALBIT AL S 40. Vodorovná hydroizolácia bude v podlahách hygienických zariadení a pod keramickými obkladmi stien za sprchovacím kútom – hydroizolačný náter.

Tepelné izolácie:

Obvodové konštrukcie sú s povrchovou úpravou na báze umelých vlákien, len z časti od ulice.

Omietky:

Vonkajšie omietky sú na báze umelých vlákien, len z časti od ulice.

Vnútorne omietky budú dvojvrstvové štukové hr. 10 až 15 mm, resp. hladké stierkové.

Výplne otvorov okenných:

Vonkajšie okenné konštrukcie, zasklené steny sú z PVC profilov, kovanie hliníkové.

Výplne otvorov dverných:

Vnútorne dvere a zárubne budú plné, hladké s poldrážkou a gumovým tesnením, kovanie hliníkové.

Materiál vrchného kovania – bude pravdepodobne matná nerez.

Obklady:

Vnútorne – keramické obklady budú v hygienických zariadeniach a za kuchynskou linkou.

Klampiarske výrobky:

Klampiarske výrobky – dažďové odkvapové potrubie s kotlíkmi a oplechovanie atík sú resp. budú z pozinkovaného plechu.

Maľby a nátery:

Omietané steny a stropy budú natreté disperzným náterom.

Podlahy:

Nášlapné vrstva v hygienických zariadeniach, kuchyni, zádverí a príslušenstve bude z keramickej dlažby vrátane soklov. V obytných miestnostiach budú veľkoplošné laminátové parkety vrátane soklov.

Vykurovanie:

Bude teplovodné (radiátorové) – od značkového plynového kotla, rozvodom v podlahe a v stenách až po radiátory zn. KORAD.

Príprava TÚV:

Bude od kotla (buď prietokový ohrev alebo samostatný zásobník na prípravu TÚV), rozvodom v stenách a podlahe až po zariadenie premety.

Sanita a kuchyňa:

Pri výpočte vychádzam z predpokladu a na základe informácií od zadávateľa ohľadom kuchynskej linky so spotrebičmi ako i sanitou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{zp}
1. NP	2022	$6,76 \cdot 11,97 - 1,395 \cdot 2,15 + 7,015 \cdot 0,25 + 0,44 \cdot (4,075 + 0,440)$	81,66	$120/81,66 = 1,470$
2. NP	2022	$7,96 \cdot 12,85 + 7,015 \cdot 0,25 - 3,25 \cdot 5,45 - 3,35 \cdot (2,13 - 0,44) + 4,075 \cdot 0,44$	82,46	$120/82,46 = 1,455$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	70	182

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	40	80,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	35	185,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	0,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	25	8,8
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	7475		4816,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	25	7,5
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5,5 bm)	303	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0

38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	45	126,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	0,0
	Spolu	1908		133,5

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Dellace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	100	365,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	75	48,8
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	70	182
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			

	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	6615		3950,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrkou (1 ks)	115	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	75	90,0
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	75	78,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	0,0
	Spolu	715		168,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,840$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7475 + 1908 * 1,470) / 30,1260$	$(4816,3 + 133,5 * 1,470) / 30,1260$	341,23	166,39
2. NP	$(6615 + 715 * 1,455) / 30,1260$	$(3950,8 + 168,8 * 1,455) / 30,1260$	254,11	139,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2022	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	$341,23 \text{ €/m}^2 \cdot 81,66 \text{ m}^2 \cdot 2,840 \cdot 0,95$	75 179,34
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$166,39 \text{ €/m}^2 \cdot 81,66 \text{ m}^2 \cdot 2,840 \cdot 0,95$	36 658,83
Technická hodnota	100,00% z 36 658,83	36 658,83
2. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	$254,11 \text{ €/m}^2 \cdot 82,46 \text{ m}^2 \cdot 2,840 \cdot 0,95$	56 533,65
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$139,30 \text{ €/m}^2 \cdot 82,46 \text{ m}^2 \cdot 2,840 \cdot 0,95$	30 991,06
Technická hodnota	100,00% z 30 991,06	30 991,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	75 179,34	36 658,83	36 658,83
2. nadzemné podlažie	56 533,65	30 991,06	30 991,06
Spolu	131 712,99	67 649,89	67 649,89

Dokončenosť stavby: $(67\,649,89\text{€} / 131\,712,99\text{€}) \cdot 100\% = 51,36\%$

2.1.2 roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda**POPIS STAVBY**

V čase šetrenia nebola vlastníkom sprístupnená nehnuteľnosť, z toho dôvodu som použila RU podľa predloženého znaleckého posudku.

Bolo zistené, že bola prevedená prístavba, pravdepodobne garáže, už zaevidovaná spolu s rodinným domom na LV č. 1894 a zakreslené v KM.

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rozostavaný rodinného domu súp.č. 522 je postavený na pozemku parc. č. 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda v novovytvorenej obytnej časti, vybudovanej v zastavanom území obce. Pozostáva z 2.NP bez podpivničenia, osadený v rovinnom teréne. Pozemky sú napojené na obecný rozvod vody, plynu, kanalizácie, elektrickej energie, rozvod internetu, televízie. Pozemok je určený pre individuálnu bytovú výstavbu a je prístupný z už vybudovanej komunikácie. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu miestneho šetrenia nebol objekt skolaudovaný a nebol vlastníkom sprístupnený. Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozícia:

Cez zádverie je sa možné dostať do spojovacej chodby, z ktorej sa môžeme dostať do obytného priestoru a kuchyne s jedálňou, schodiska alebo do WC s kúpeľňou. Prístavba pravdepodobne garáže. Na 2. podlaží sa budú nachádzať obytné priestory s príslušenstvom (kúpeľňa s WC, chodba a balkóny).

Konštrukčné a stavebno – technické riešenie:**Základové konštrukcie:**

Podrobný geologický prieskum presnej lokality nebol k dispozícii, ale zo širších súvislostí, výkopov v blízkosti a údajov okolitých stavebníkov tvorí podložie vrstva hlinitých až ílovitých štrkopieskov s vysokou hladinou podzemnej vody.

Samotné základy sú pásové z prostého betónu triedy B15 do nezámrznej hĺbky 950 mm.

Zvislé konštrukcie:

Nosné obvodné steny 1.NP sú hrúbky 440 mm z keramických tvární "POROTHERM" na murovaciu maltu. Vnútoré nenosné, deliace steny sú hr. 250 a 125 mm a sú tak isto z keramických tvární.

Vodorovné konštrukcie:

Nad 1. NP a nad 2. NP je železobetónový strop s rovným pohľadom. Po obvode objektu nad okennými a dvernými i otvormi sú preklady z tvární "POROTHERM".

Zastrešenie:

Rodinný dom je zastrešený plochou strechou s povrchovou úpravou s pozinkovaného plechu a s vyspádovaním.

Hydroizolácia:

Vodorovná hydroizolácia proti zemnej vlhkosti a ako protiradónová zábrana je z klasických nataviteľných asfaltových pásov FOALBIT AL S 40. Vodorovná hydroizolácia bude v podlahách hygienických zariadení a pod keramickými obkladmi stien za sprchovacím kútom – hydroizolačný náter.

Tepelné izolácie:

Obvodové konštrukcie sú s povrchovou úpravou na báze umelých vlákien, len z časti od ulice.

Omietky:

Vonkajšie omietky sú na báze umelých vlákien, len z časti od ulice.

Vnútoré omietky budú dvojvrstvové šľukové hr. 10 až 15 mm, resp. hladké stierkové.

Výplne otvorov okenných:

Vonkajšie okenné konštrukcie, zasklené steny sú z PVC profilov, kovanie hliníkové.

Výplne otvorov dverných:

Vnútoré dvere a zárubne budú plné, hladké s poldrážkou a gumovým tesnením, kovanie hliníkové.

Materiál vrchného kovania – bude pravdepodobne matná nerez.

Vráta garážové - s automatickým ovládaním**Obklady:**

Vnútoré – keramické obklady budú v hygienických zariadeniach a za kuchynskou linkou.

Klampiarske výrobky:

Klampiarske výrobky – dažďové odkvapové potrubie s kotlíkmi a oplechovanie atík sú resp. budú z pozinkovaného plechu.

Maľby a nátery:

Omietané steny a stropy budú natreté disperzným náterom.

Podlahy:

Nášľapné vrstva v hygienických zariadeniach, kuchyni, zádverí a príslušenstve bude z keramickej dlažby vrátane soklov. V obytných miestnostiach budú veľkoplošné laminátové parkety vrátane soklov.

Vykurovanie:

Bude teplovodné (radiátorové) – od značkového plynového kotla, rozvodom v podlahe a v stenách až po radiátory zn. KORAD.

Príprava TÚV:

Bude od kotla (buď prietokový ohrev alebo samostatný zásobník na prípravu TÚV), rozvodom v stenách a podlahe až po zariadenie premety.

Sanita a kuchyňa:

Prí výpočte vychádzam z predpokladu a na základe informácií od zadávateľa ohľadom kuchynskej linky so spotrebičmi ako i sanitou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	2022	6,76*11,97- 1,395*2,15+7,015*0,25+0,44*(4,075+ 0,440)+6,50*11,10+2,50*2,10	159,06	120/159,06=0,754
2. NP	2022	7,96*12,85+7,015*0,25-3,25*5,45- 3,35*(2,13-0,44)+4,075*0,44	82,46	120/82,46=1,455

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové muriwo	380	100	380,0
4	Muriwo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľšťou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	70	182
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	40	80,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	35	185,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	0,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	25	8,8
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	7475		4816,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	25	7,5
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	45	126,0
45	Elektrický rozvádzač			

45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	0,0
Spolu	2248		453,5

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnúterné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	100	365,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	75	15,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	35	185,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného	35	0	0,0

zdroja			
Spolu	6615		3985,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	0,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrkvou (1 ks)	115	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.6 WC mín. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	75	90,0
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	75	78,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	0,0
	Spolu	715		168,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,840$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7475 + 2248 * 0,754)/30,1260$	$(4816,3 + 453,5 * 0,754)/30,1260$	304,39	171,22
2. NP	$(6615 + 715 * 1,455)/30,1260$	$(3985,5 + 168,8 * 1,455)/30,1260$	254,11	140,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2022	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	$304,39 \text{ €/m}^2 * 159,06 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	130 627,11
Východisková hodnota	$171,22 \text{ €/m}^2 * 159,06 \text{ m}^2 * 2,840 * 0,95$	73 478,02

nedokončeného podlažia		
Technická hodnota	100,00% z 73 478,02	73 478,02
2. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	254,11 €/m ² *82,46 m ² *2,840*0,95	56 533,65
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	140,45 €/m ² *82,46 m ² *2,840*0,95	31 246,91
Technická hodnota	100,00% z 31 246,91	31 246,91

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	130 627,11	73 478,02	73 478,02
2. nadzemné podlažie	56 533,65	31 246,91	31 246,91
Spolu	187 160,76	104 724,93	104 724,93

Dokončenosť stavby: $(104\,724,93\text{€} / 187\,160,76\text{€}) * 100\% = 55,95\%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo		
roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	67 649,89	67 649,89
Spolu pre skupinu: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo	67 649,89	67 649,89
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo		
roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	104 724,93	104 724,93
Spolu pre skupinu: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo	104 724,93	104 724,93
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné		
Spolu pre skupinu: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné	0,00	0,00
Celkom:	172 374,82	172 374,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaci rodinného dvojdomu v zastavanom území obce Veľké Blahovo v okrajovej časti smerujúcej do centra a smer Lehnice.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané novopostavenými rodinnými bytovými domami. Možnosť parkovania na pozemku a pred pozemkom, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľností je rovinný s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú, vlakovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľností nie je zvýšená hlučnosť od dopravy.

Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je dispozične vhodný na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V čase šetrenia 2x roz. rodinný dom nebol skolaudovaný.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnenému Gábor Straka,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDj}	Váha V _i	Výsledok K _{PDj} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným	II.	0,900	10	9,00

	riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	143,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 143,11 / 180$	0,795
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 67\,649,89 \text{ €} * 0,795$	53 781,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1166/97

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1066/87, 1066/97 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda sú evidované na LV č. 1894 ako zastavané plochy a nádvoria, prístupné po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 1066/2 - LV.č. 602 vo vlastníctve obce Veľké Blahovo. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce o výmere 343 m², prislúchajúce pre roz. rodinný dom súp.č. 522, postavený na pozemku parc.č. 1066/97. Na pozemok parc. č. 1066/97 je postavený rodinný dom, pozemok parc.č. 1066/87 tvorí okolie rodinného domu, dvor, záhradu. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, okolitú zástavbu tvoria objekty podobných radových rodinných domov a bytových domov, napojené na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 75% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1066/87	zastavané plochy a nádvoria	260	260,00	1/1	260,00
1066/97	zastavané plochy a nádvoria	83	83,00	1/1	83,00
Spolu výmera					343,00

Obec:

Veľké Blahovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 75,00% z 66,39 €/m² = 49,79 €/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	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _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	0. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2776
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,2776$	63,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 343,00 \text{ m}^2 * 63,61 \text{ €/m}^2$	21 818,23 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1066/87	16 538,60
parcela č. 1066/97	5 279,63
Spolu	21 818,23

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDj}	Váha v _i	Výsledok k _{PDj} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	príaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným	II.	0,900	10	9,00

	riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	príemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mieme svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	131,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 131,03 / 180$	0,728
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 104\,724,93 \text{ €} * 0,728$	76 239,75 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1066/98

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1066/10, 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda sú evidované na LV č. 1894 ako zastavané plochy a nádvorcia, prístupné po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 1066/2 - LV.č. 602 vo vlastníctve obce Veľké Blahovo. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce o výmere 688 m², prislúchajúce pre roz. rodinný dom súp.č. 522, postavený na pozemku parc.č. 1066/98. Na pozemok parc. č. 1066/99 je postavený rodinný dom, pozemok parc.č. 1066/10 tvorí okolie rodinného domu, dvor, záhradu. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, okolitú zástavbu tvoria objekty podobných radových rodinných domov a bytových domov, napojené na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 75% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1066/10	zastavané plochy a nádvorcia	529	529,00	1/1	529,00
1066/98	zastavané plochy a nádvorcia	159	159,00	1/1	159,00
Spolu výmera					688,00

Obec:

Veľké Blahovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 75,00% z 66,39 €/m² (Bratislava) = 49,79 €/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	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2776
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,2776$	63,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 688,00 \text{ m}^2 * 63,61 \text{ €/m}^2$	43 763,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1066/10	33 649,69
parcela č. 1066/98	10 113,99
Spolu	43 763,68

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné

5.1 POZEMKY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

5.1.1.1.1 Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1066/8, 1066/9, 1066/85 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda sú evidované na LV č. 1894 ako zastavané plochy a nádvoria, prístupné po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 1066/2 - LV.č. 602 vo vlastníctve obce Veľké Blahovo. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce o výmere 1056 m². Pozemky sú umiestnené hneď vedľa rodinných domov a nenachádzajú sa tu žiadne stavby. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, okolitú zástavbu tvoria objekty podobných radových rodinných domov a bytových domov, napojené na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 75% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1066/8	zastavané plochy a nádvoria	369	369,00	1/1	369,00
1066/9	zastavané plochy a nádvoria	343	343,00	1/1	343,00
1066/85	zastavané plochy a nádvoria	344	344,00	1/1	344,00
Spolu výmera					1 056,00

Obec:

Veľké Blahovo

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 49,79 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_o koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2776
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,2776$	63,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,056,00 \text{ m}^2 * 63,61 \text{ €/m}^2$	67 172,16 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1066/8	23 472,09
parc. č. 1066/9	21 818,23
parc. č. 1066/85	21 881,84
Spolu	67 172,16

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/97, roz. rodinného domu súp.č. 522 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo a pozemkov parc.č. 1066/8, 1066/9, 1066/10, 1066/85, 1066/85, 1066/87, 1066/97, 1066/98, evidovaných na LV č. 1894 v k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 53 781,66 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 21 818,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 76 239,75 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 43 763,68 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 67 172,16 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo	
roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	53 781,66
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1166/97 - parc. č. 1066/87 (260 m ²)	16 538,60
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1166/97 - parc. č. 1066/97 (83 m ²)	5 279,63
Spolu pozemky (343,00 m ²)	21 818,23
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/97, Veľké Blahovo	75 599,89
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo	
roz.Rodinný dom - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	76 239,75
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1066/98 - parc. č. 1066/10 (529 m ²)	33 649,69
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - pre RD, parc.č. 1066/98 - parc. č. 1066/98 (159 m ²)	10 113,99
Spolu pozemky (688,00 m ²)	43 763,68
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: roz RD - súp.č. 522, parc.č. 1066/98, Veľké Blahovo	120 003,43
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné	
Pozemky	

Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné - parc. č. 1066/8 (369 m ²)	23 472,09
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné - parc. č. 1066/9 (343 m ²)	21 818,23
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné - parc. č. 1066/85 (344 m ²)	21 881,84
Spolu pozemky (1 056,00 m ²)	67 172,16
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo - ostatné	67 172,16
Spolu VŠH za všetky skupiny	262 775,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	263 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 263 000,00 €

Slovom: Dvestošesťdesiattritisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase šetrenia 2x roz. rodinný dom nebol skolaudovaný.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnenému Gábor Straka,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o.,

V čase šetrenia neboli vlastníkom sprístupnené ohodnocované nehnuteľnosti, z toho dôvodu som použila RU podľa predloženého znaleckého posudku, avšak podľa LV ide už o dokončené rodinné domy.



V Bratislave dňa 26.1.2022

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1894, k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 05.01.2022 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Znalecký posudok č. 211/2012, vypracovaný Ingr. Peter Vinkler, zo dňa 01.10.2012 - kópia
- Stavebné povolenie č.: 303/2010-003, vydané obcou Veľké Blahovo, zo dňa 23.06.2010, s právoplatnosťou zo dňa 30.06.2010 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží 2x rodinného domu súp.č.522, p.č. 1066/97, 1066/98 v k.ú. Veľké Blahovo - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 14.12.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

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

PREDMET DRAŽBY: spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1894	Okres: Dunajská Streda Obec: Veľké Blahovo Katastrálne územie: Veľké Blahovo	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
1066/8	Zastavaná plocha a nádvorie	369	
1066/9	Zastavaná plocha a nádvorie	343	
1066/10	Zastavaná plocha a nádvorie	529	
1066/85	Zastavaná plocha a nádvorie	344	
1066/87	Zastavaná plocha a nádvorie	260	
1066/97	Zastavaná plocha a nádvorie	83	
1066/98	Zastavaná plocha a nádvorie	159	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
522	1066/97	Rodinný dom	10
522	1066/98	Rodinný dom	10

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Attila Lelkes r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

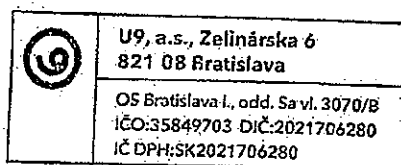
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.01.2022 o 11:00 hod.

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

písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



.....
U9, a.s.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Dunajská Streda

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: VEĽKÉ BLAHOVO

Dátum vyhotovenia 05.01.2022

Katastrálne územie: Veľké Bláňovo

Čas vyhotovenia: 11:00:36

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1894

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1066/ 8	369	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
1066/ 9	343	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
1066/ 10	529	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
1066/ 85	344	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
1066/ 87	260	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
1066/ 97	83	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501
1066/ 98	159	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
522	1066/ 97	10	rodinný dom		1
522	1066/ 98	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Leikes Attila r. , Ing.,

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-437/2021, č.z.82/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-1779/10 zo dňa 8.6.2010 a prev. GP č. 36717568-334/09 - 93/10

Titul nadobudnutia Z-3464/11 Rozhodnutie o určení sč.č.334/2011,prev.gp.č.

GP.č.32328435-120/10,vz.116/11.

Titul nadobudnutia Z-8067/11 Zápis rozostav.stavby,GP.č.32328435-123/11, stav.povolenie č.303/2010-003,pol.vz.254/11.

Titul nadobudnutia V 6780/12 záložná zmluva právopł.zo dňa 04.12.2012 - 240/12

Titul nadobudnutia V-4475/13 Kúpna zmluva vklad povolený dňa20.8.2013,-č.z. 176/13.

Titul nadobudnutia Z-4390/14 Rozhodnutie o určení sč.č.710/2013,-č.z.152/14.

Titul nadobudnutia Z-9590/2016 Zápis prístavby prevedenie GP č.14061538-101/16,-č.z.51/2017.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, V 6780/12 na C KN parc.č. 1066/8, 1066/9, 1066/10, 1066/85, 1066/87, 1066/97, 1066/98 a na rozostav. stavby bez s.č. na C KN parc.č. 1066/97 a na 1066/98 - 240/12
- 2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávnenému Gábor Straka, nar. bytom, na základe exekučného príkazu č. 396EX 31/20, zo dňa 13.05.2021, Exekútor: JUDr. Martin Dobrodenka súdny exekútor, Z 4548/21, -č.z. 123/21
- 2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č. 396EX 854/21 zo dňa 08.11.2021, Exekútor: JUDr. Martin Dobrodenka, Z-10969/2021 -č.z. 301/21

Iné údaje:

- 2 R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby, -č.z. 29/20.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

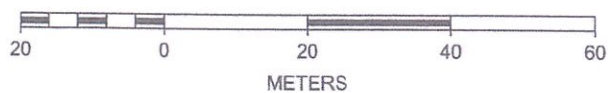
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda
Obec: VEĽKÉ BLAHOVO
Katastrálne územie: Veľké Blahovo

streda 5. januára 2022 11:06



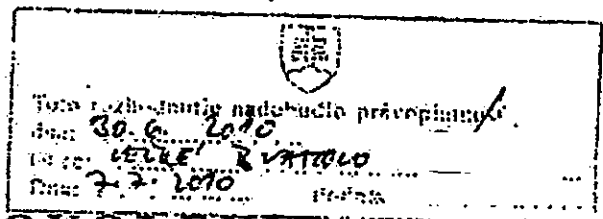
SCALE 1 : 1 000



OBEC VEĽKÉ BLAHOVO
930 01 Obecný úrad Veľké Blahovo
Č.t.: 031/552 20 93

Číslo : 303/2010-003

Veľké Blahovo, 23.06.2010



STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník : **CEYO, s.r.o.,**
bytom: **931 01 Šamorín, Bratislavská 100/D**
podal dňa 26.05.2010 žiadosť o stavebné povolenie na stavbu :

„Samostatne stojací rodinný dvojdom“
v stavebnom konaní.

Na umiestnenie stavby bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby :
„ Obytná zóna 63 rodinných domov a 3 nájomné domy s technickou vybavenosťou „
pod. č. 16/2004-003 zo dňa 09.12.2004, vydané Obcou Vydrany a rozhodnutie o zmene
umiestnenia stavby pod číslom 44/2010 - 003 zo dňa 02.03.2010 vydané Obcou Veľké
Blahovo.

Obec Veľké Blahovo, stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o
územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v znení neskorších predpisov
prerokoval žiadosť stavebníkov v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy
a so známymi účastníkmi konania postupom podľa §60 a §61 a po preskúmaní podľa § 62
stavebného zákona rozhodol takto:

Stavba: **„ Samostatne stojací rodinný dvojdom “**

ktorá pozostáva:

zo samostatne stojacieho dvojdomu bez podpiwničenia s dvoma nadzemnými podlažiami,
napojenie stavby na verejný vodovod, sieť NN a na plynofikačnú sieť obce kanalizačnou
prípojkou na izolovanú nepriepustnú žumpu

na pozemku parc.č.: **1066/10** (pozemok je vo vlastníctve Atila Kocaman, bytom
trvalým pobytom na

bol predložený návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe
kúpnej zmluvy zo dňa 22.04.2010, overený Správou katastra Dunajská Streda zo dňa
28.04.2010)

v katastrálnom území:
obce:

Veľké Blahovo
Veľké Blahovo

sa podľa § 66 ods.1,2 a 3 stavebného zákona

p o v o ľ u j e .

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude realizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť prevedené bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.
2. Stavba „Rodinný dvojdom“ bude umiestnená na pozemku parc.č. 1066/10 v k.ú. Veľké Blahovo podľa situačného plánu v M=1:250. Vzdialenosť stavby od čelnej hranice pozemku – miestnej komunikácie bude 10,725 m, vzdialenosť pravého zadného rohu stavby od hranice pozemku parc.č. 1066/11 bude 2,50 m a od hranice pozemku parc. č. 1066/9 bude 2,50 m. Výška strechy bude + 6,600 m nad úrovňou podlahy na 1.np
+ -0,000 = 100,300 mm, ako PVB sa udáva niveleta osy miestnej komunikácie pred pozemkom podľa situačného plánu.
Rodinný dvojdom bude dvojpodlažný. Zastrešenie bude pultová so sklonom 8 stupňov. Maximálna výška hrebeňa bude 5,400 m. Hlavný vstup je z ulice zo severovýchodnej strany. Oplotenie pozemku z uličnej strany bude mať max. výšku 1,5 m. Farebné riešenie fasády všetkých štyroch dvojdomov bude rovnaké.
3. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe budú dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona v znení noviel upravujúce požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.
5. Stavba bude ukončená najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia.
6. V prípade nedodržania termínu dokončenia stavby je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie pred uplynutím.
7. Stavbu bude uskutočňovať svojpomocou.
8. Odborný dozor nad uskutočňovaním bude vykonávať:
Kováts František, bytom Ev.č. 12715*41*96
9. Stavebný úrad upúšťa od vytýčenia stavby oprávnenými osobami podľa § 45 ods.4 Stavebného zákona. Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní zodpovedá stavebník. Doklady o vytýčení priestorovej polohy predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudácii.
10. Investor pred zahájením zemných prác je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných zariadení na stavenisku.
11. So stavbou nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.
12. Napojenie stavby na verejné siete je potrebné previesť podľa pokynov príslušných verejnoprávných orgánov a dotknutých organizácií.
13. Stavbu možno užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré je povinný podať návrh stavebník 15 dní pred dokončením stavby.

14. Stavebník je povinný umožniť vstup na stavbu a pozemok orgánom na to oprávneným za účelom vykonania štátneho stavebného dohľadu.
15. Stavebník je povinný dbať o to, aby pri uskutočňovaní stavby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach.
16. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbou znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách, výstavbu zabezpečiť tak, aby neohrozoval plynulosť cestnej premávky, na skládku materiálu využívať v inax. miere vlastný pozemok.
17. Na základe §135 ods.1 stavebného zákona vlastníkom susedného pozemku parc.č.1066/11, 1066/9, 1066/1 (1070"E") sa ukladá, aby trpeli vykonávanie stavebných prác z ich pozemkov počas uskutočnenia stavby v lehote podľa stavebného povolenia. Pri vykonávaní stavebných prác sa vlastník stavby zaväzuje plniť podľa § 135 ods.2 stavebného zákona.
18. Ďalšie podmienky vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií:
 1. ZSE Distribúcia a.s. RSS Juh Dunajská Streda, Kračanská cesta 1607/45
 - plánovaný hlavný istič je dimenzovaný k požadovanému výkonu t.j. max: In = 2x25A/3f s charakteristikou B
 - žiadame zabezpečiť plombovateľnosť nemeranych častí v elektromerovom rozvádzači
 - meranie elektrickej energie žiadame umiestniť na verejnopristupné miesto
 - v prípade potreby úpravy a preložky jestvujúcich distribučných zariadení žiadame postupovať podľa ustanovení zákona č. 112, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 656/2004 o energetike § 38
 - v záujmovom území č.p. 1066/10 v katastrálnom území: Veľké Blahovo prichádza k styku podzemnými vedeniami v správe ZSE a.s.
 2. Slovenský plynárenský priemysel, a.s. LC 945 01 Komárno, Mederčská 81
 - podmienky pripojenia sú stanovené v zmluve o pripojení na distribučnú sieť uzavretú dňa 11.5.2010, pod číslom 7013020510 a 7012020510
 3. Slovak Telekom a.s. Bratislava
 - v záujmovom území nedôjde k styku s vedeniami prístupovej a transportnej siete. Vytyčovací technik p. Kňvári 031/552-49-88, 0903/722 490. Dodržať podmienky vyjadrenia č. DS-334 zo dňa 26.05.2010.
 4. ZsVS, a.s. Dunajská Streda
 - Na predmetnom stavenisku sa nenachádzajú podzemné vedenia v správe nášho závodu.
 5. Obec Veľké Blahovo
 - súhlasí s realizáciou rodinného dvojdomu podľa pripojenej projektovej dokumentácie
19. Stavebník všetky podmienky, za ktorých mu je stavba povolená, je povinný plniť a po doručení tohoto rozhodnutia ich berie na vedomie s tým, že sa ich plniť zaväzuje.
20. Investor prizve projektanta k zápisničnemu prevzatiu základovej jamy, aby mohol posúdiť správnosť dimenzovania základov podľa skutočného stavu základovej škáry.

Námietky účastníkov konania: vznesené neboli

Toto rozhodnutie platí podľa ust. § 67 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí platnosť, ak sa so stavbou v tejto lehote začalo.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 ods.1 a 2 stav. zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ako aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Projektovú dokumentáciu spracovala Ing. Fodor Tímea, 930 25 Vrakúň č. 670.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány ZSE a.s. RSS Juh Dun. Streda, ZsVS, a.s. Dunajská Streda, Slovak Telecom a.s., SPP a.s. Komárno, KPÚ Trnava, Obec Veľké Blahovo ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

P o u č e n i e

Podľa §54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohoto rozhodnutia na Obec Veľké Blahovo, 930 01 Veľké Blahovo.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 60 písm. a, za vydanie tohoto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 33 € potvrdenkou zo dňa 26.05.2010 do pokladne obce.



Mária Béděk
starosta obce

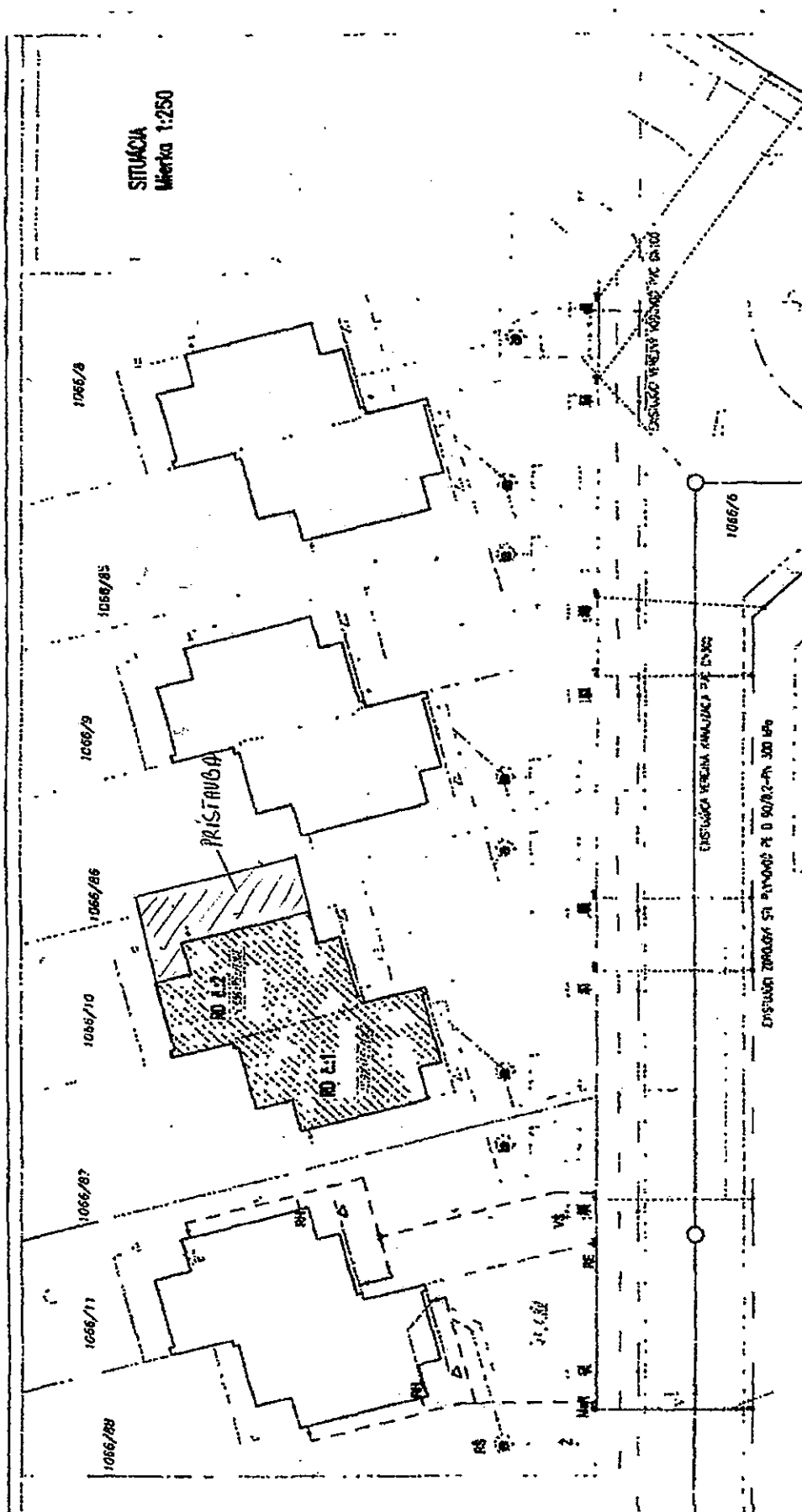
Vybavuje: Ing. Márkus Orsolya
Mestský úrad v Dunajskej Strede, Spoločný stavebný úrad
Prízemie č.dv.118 č.t. 031/590 39 10

Doručí sa:

1. CEYO, s.r.o., 931 01 Šamorín, Bratislavská 100/D
2. Ing. Fodor Tímea,
3. Kováts František,
4. Obec Veľké Blahovo
5. Groff Peter,
6. Ing. Cséfalvay Pál,

Na vedomie:

7. ST a.s. Bratislava Karadžičova 10 825 13
8. ZSE a.s. Bratislava Čulenova 6
9. ZsVS a.s. OZ Dunajská Streda Kračanská 1233
10. SPP - D a.s. LC Komárno Mederčská 81
11. a/a - Obec Veľké Blahovo
12. a/a - Spoločný stavebný úrad Dunajská Streda

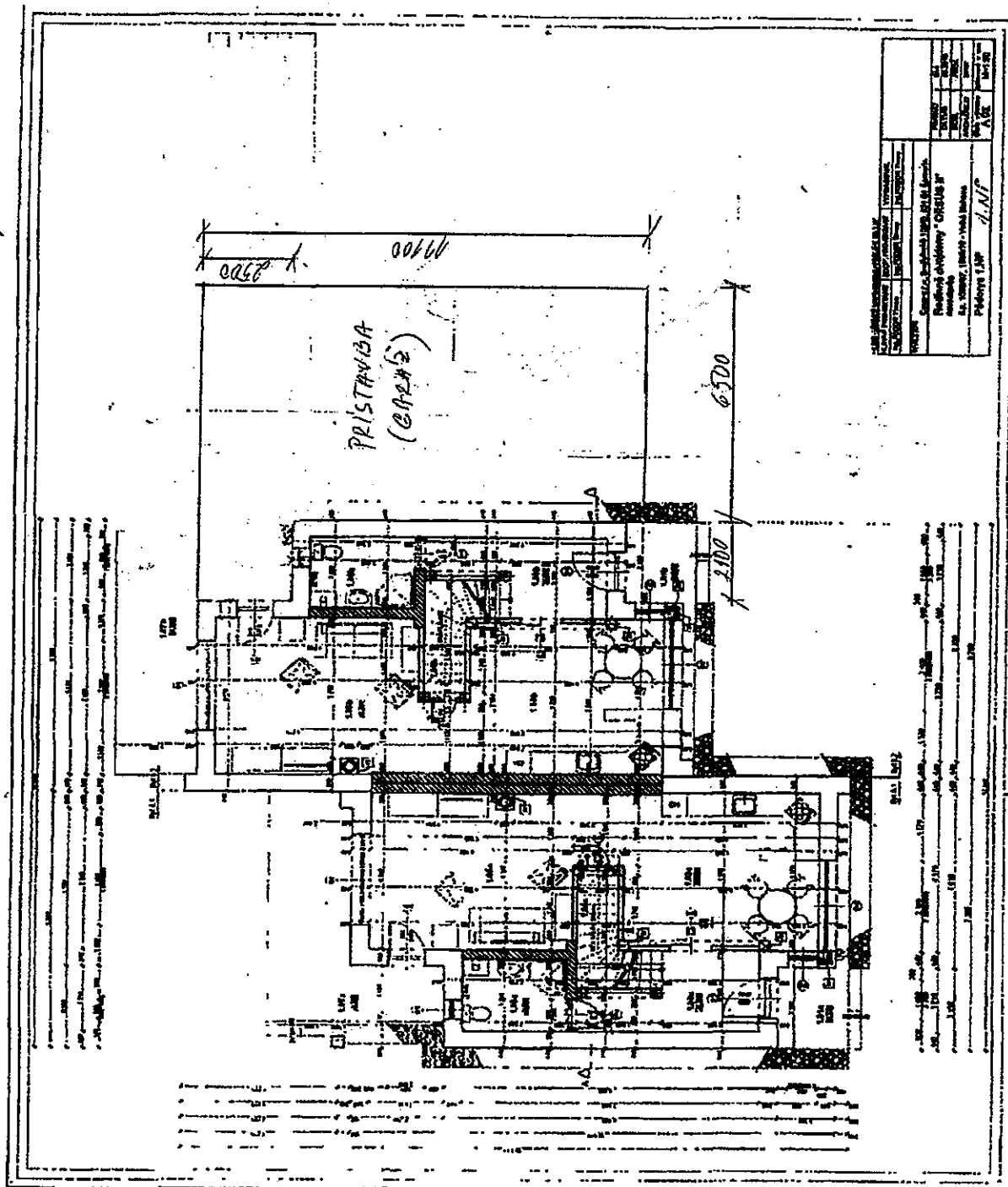


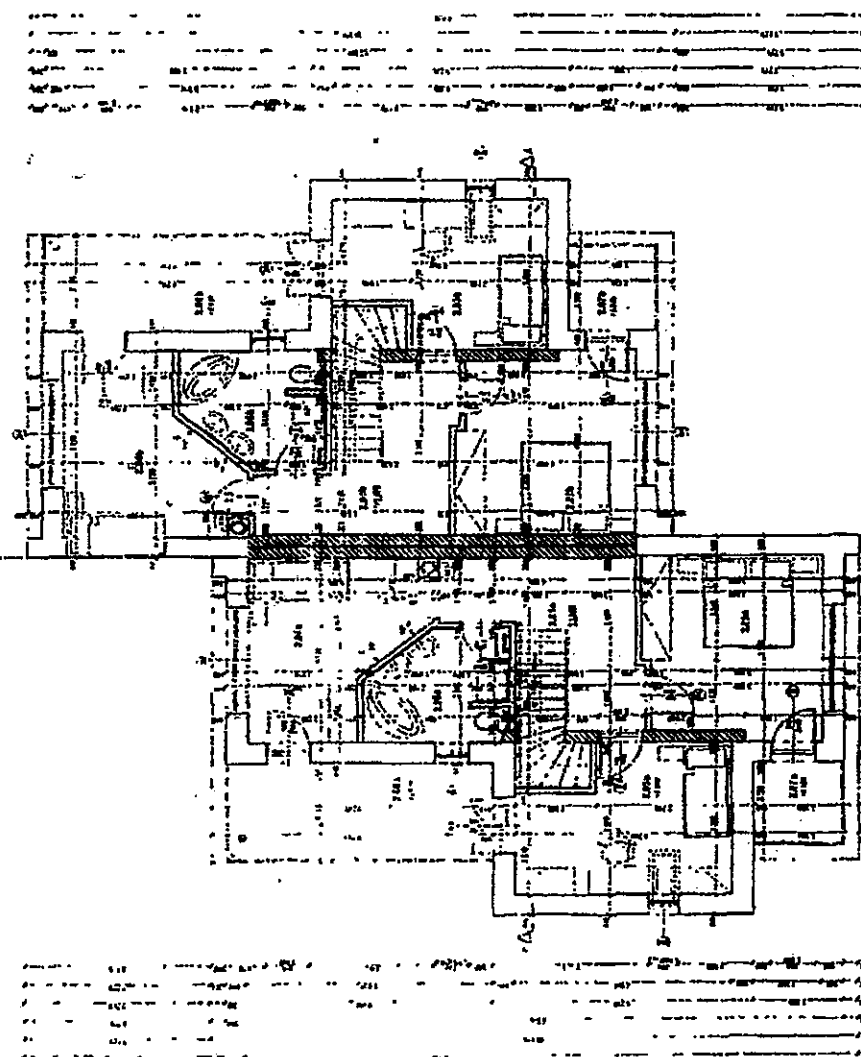
SITUACIA
Mierka 1:250

POZNAMKY:

- 1066/8
- 1066/9
- 1066/10
- 1066/11
- 1066/12
- 1066/13
- 1066/14
- 1066/15
- 1066/16
- 1066/17
- 1066/18
- 1066/19
- 1066/20
- 1066/21
- 1066/22
- 1066/23
- 1066/24
- 1066/25
- 1066/26
- 1066/27
- 1066/28
- 1066/29
- 1066/30
- 1066/31
- 1066/32
- 1066/33
- 1066/34
- 1066/35
- 1066/36
- 1066/37
- 1066/38
- 1066/39
- 1066/40
- 1066/41
- 1066/42
- 1066/43
- 1066/44
- 1066/45
- 1066/46
- 1066/47
- 1066/48
- 1066/49
- 1066/50
- 1066/51
- 1066/52
- 1066/53
- 1066/54
- 1066/55
- 1066/56
- 1066/57
- 1066/58
- 1066/59
- 1066/60
- 1066/61
- 1066/62
- 1066/63
- 1066/64
- 1066/65
- 1066/66
- 1066/67
- 1066/68
- 1066/69
- 1066/70
- 1066/71
- 1066/72
- 1066/73
- 1066/74
- 1066/75
- 1066/76
- 1066/77
- 1066/78
- 1066/79
- 1066/80
- 1066/81
- 1066/82
- 1066/83
- 1066/84
- 1066/85
- 1066/86
- 1066/87
- 1066/88
- 1066/89
- 1066/90
- 1066/91
- 1066/92
- 1066/93
- 1066/94
- 1066/95
- 1066/96
- 1066/97
- 1066/98
- 1066/99
- 1066/100

Miesto projektu: Zjednocení projektantů i Vypracoval:	
Ing. FODOR Tímea	Ing. FODOR Tímea
Stupeň 90:	
Projekt na SP	
Rozm. dvojstrany "URSUS"	
Mierka: 1:250	
Situácia	
Mesto: A-01	



[illegible]

ASTM K1217a W090303

- [illegible]

[illegible][illegible]

1. <u>Mr. J. Edgar Hoover</u> 2. <u>Director</u> 3. <u>Federal Bureau of Investigation</u> 4. <u>Washington, D. C.</u> 5. <u>100-374500</u> 6. <u>100-374500</u> 7. <u>100-374500</u> 8. <u>100-374500</u> 9. <u>100-374500</u> 10. <u>100-374500</u> 11. <u>100-374500</u> 12. <u>100-374500</u> 13. <u>100-374500</u> 14. <u>100-374500</u> 15. <u>100-374500</u> 16. <u>100-374500</u> 17. <u>100-374500</u> 18. <u>100-374500</u> 19. <u>100-374500</u> 20. <u>100-374500</u> 21. <u>100-374500</u> 22. <u>100-374500</u> 23. <u>100-374500</u> 24. <u>100-374500</u> 25. <u>100-374500</u> 26. <u>100-374500</u> 27. <u>100-374500</u> 28. <u>100-374500</u> 29. <u>100-374500</u> 30. <u>100-374500</u> 31. <u>100-374500</u> 32. <u>100-374500</u> 33. <u>100-374500</u> 34. <u>100-374500</u> 35. <u>100-374500</u> 36. <u>100-374500</u> 37. <u>100-374500</u> 38. <u>100-374500</u> 39. <u>100-374500</u> 40. <u>100-374500</u> 41. <u>100-374500</u> 42. <u>100-374500</u> 43. <u>100-374500</u> 44. <u>100-374500</u> 45. <u>100-374500</u> 46. <u>100-374500</u> 47. <u>100-374500</u> 48. <u>100-374500</u> 49. <u>100-374500</u> 50. <u>100-374500</u> 51. <u>100-374500</u> 52. <u>100-374500</u> 53. <u>100-374500</u> 54. <u>100-374500</u> 55. <u>100-374500</u> 56. <u>100-374500</u> 57. <u>100-374500</u> 58. <u>100-374500</u> 59. <u>100-374500</u> 60. <u>100-374500</u> 61. <u>100-374500</u> 62. <u>100-374500</u> 63. <u>100-374500</u> 64. <u>100-374500</u> 65. <u>100-374500</u> 66. <u>100-374500</u> 67. <u>100-374500</u> 68. <u>100-374500</u> 69. <u>100-374500</u> 70. <u>100-374500</u> 71. <u>100-374500</u> 72. <u>100-374500</u> 73. <u>100-374500</u> 74. <u>100-374500</u> 75. <u>100-374500</u> 76. <u>100-374500</u> 77. <u>100-374500</u> 78. <u>100-374500</u> 79. <u>100-374500</u> 80. <u>100-374500</u> 81. <u>100-374500</u> 82. <u>100-374500</u> 83. <u>100-374500</u> 84. <u>100-374500</u> 85. <u>100-374500</u> 86. <u>100-374500</u> 87. <u>100-374500</u> 88. <u>100-374500</u> 89. <u>100-374500</u> 90. <u>100-374500</u> 91. <u>100-374500</u> 92. <u>100-374500</u> 93. <u>100-374500</u> 94. <u>100-374500</u> 95. <u>100-374500</u> 96. <u>100-374500</u> 97. <u>100-374500</u> 98. <u>100-374500</u> 99. <u>100-374500</u> 100. <u>100-374500</u> 101. <u>100-374500</u> 102. <u>100-374500</u> 103. <u>100-374500</u> 104. <u>100-374500</u> 105. <u>100-374500</u> 106. <u>100-374500</u> 107. <u>100-374500</u> 108. <u>100-374500</u> 109. <u>100-374500</u> 110. <u>100-374500</u> 111. <u>100-374500</u> 112. <u>100-374500</u> 113. <u>100-374500</u> 114. <u>100-374500</u> 115. <u>100-374500</u> 116. <u>100-374500</u> 117. <u>100-374500</u> 118. <u>100-374500</u> 119. <u>100-374500</u> 120. <u>100-374500</u> 121. <u>100-374500</u> 122. <u>100-374500</u> 123. <u>100-374500</u> 124. <u>100-374500</u> 125. <u>100-374500</u> 126. <u>100-374500</u> 127. <u>100-374500</u> 128. <u>100-374500</u> 129. <u>100-374500</u> 130. <u>100-374500</u> 131. <u>100-374500</u> 132. <u>100-374500</u> 133. <u>100-374500</u> 134. <u>100-374500</u> 135. <u>100-374500</u> 136. <u>100-374500</u> 137. <u>100-374500</u> 138. <u>100-374500</u> 139. <u>100-374500</u> 140. <u>100-374500</u> 141. <u>100-374500</u> 142. <u>100-374500</u> 143. <u>100-374500</u> 144. <u>100-374500</u> 145. <u>100-374500</u> 146. <u>100-374500</u> 147. <u>100-374500</u> 148. <u>100-374500</u> 149. <u>100-374500</u> 150. <u>100-374500</u> 151. <u>100-374500</u> 152. <u>100-374500</u> 153. <u>100-374500</u> 154. <u>100-374500</u> 155. <u>100-374500</u> 156. <u>100-374500</u> 157. <u>100-374500</u> 158. <u>100-374500</u> 159. <u>100-374500</u> 160. <u>100-374500</u> 161. <u>100-374500</u> 162. <u>100-374500</u> 163. <u>100-374500</u> 164. <u>100-374500</u> 165. <u>100-374500</u> 166. <u>100-374500</u> 167. <u>100-374500</u> 168. <u>100-374500</u> 169. <u>100-374</u>
--



1.  ☐ 2.  ☐ 3.  ☐ 4.  ☐ 5.  ☐ 6.  ☐ 7.  ☐ 8.  ☐ 9.  ☐ 10.  ☐ 11.  ☐ 12.  ☐ 13.  ☐ 14.  ☐ 15.  ☐ 16.  ☐ 17.  ☐ 18.  ☐ 19.  ☐ 20.  ☐

[illegible][illegible]

1. NAME: <u>JOHN J. HARRIS, JR.</u> 2. DATE OF BIRTH: <u>10/10/1940</u> 3. PLACE OF BIRTH: <u>NEW YORK, N.Y.</u> 4. EDUCATION: <u>High School Graduate</u> 5. MILITARY SERVICE: <u>U.S. Army, 1960-1962</u> 6. RELIGION: <u>Catholic</u> 7. PRESENT ADDRESS: <u>1000 1st Ave., New York, N.Y. 10010</u> 8. TELEPHONE: <u>NY 1-2345</u> 9. EMPLOYER: <u>ABC Corp., New York, N.Y.</u> 10. DATE OF INTERVIEW: <u>10/10/1960</u> 11. INTERVIEWER: <u>John J. Harris, Jr.</u> 12. DATE OF REPORT: <u>10/10/1960</u> 13. REPORTING OFFICE: <u>New York, N.Y.</u> 14. REPORTING OFFICER: <u>John J. Harris, Jr.</u> 15. REPORTING OFFICER'S ADDRESS: <u>1000 1st Ave., New York, N.Y. 10010</u> 16. REPORTING OFFICER'S TELEPHONE: <u>NY 1-2345</u> 17. REPORTING OFFICER'S SIGNATURE: <u>John J. Harris, Jr.</u> 18. REPORTING OFFICER'S TITLE: <u>Manager</u> 19. REPORTING OFFICER'S ORGANIZATION: <u>ABC Corp.</u> 20. REPORTING OFFICER'S DEPARTMENT: <u>Marketing</u> 21. REPORTING OFFICER'S POSITION: <u>Manager</u> 22. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT DATE: <u>10/10/1960</u> 23. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 24. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 25. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 26. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 27. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 28. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 29. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 30. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 31. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 32. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 33. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 34. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 35. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 36. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 37. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 38. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 39. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 40. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 41. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 42. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 43. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 44. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 45. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 46. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 47. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 48. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 49. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 50. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 51. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 52. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 53. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 54. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 55. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 56. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 57. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 58. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 59. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 60. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 61. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 62. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 63. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 64. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 65. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 66. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 67. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 68. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 69. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 70. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 71. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 72. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 73. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 74. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 75. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 76. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 77. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 78. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 79. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 80. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 81. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 82. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 83. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 84. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 85. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 86. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 87. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 88. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 89. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 90. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 91. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 92. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 93. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 94. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 95. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 96. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 97. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 98. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 99. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 100. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 101. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 102. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 103. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 104. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 105. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 106. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 107. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 108. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 109. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 110. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 111. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 112. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 113. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 114. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 115. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 116. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 117. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 118. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 119. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 120. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 121. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 122. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 123. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 124. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON: <u>For Hire</u> 125. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT TYPE: <u>Full Time</u> 126. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT STATUS: <u>Active</u> 127. REPORTING OFFICER'S EMPLOYMENT REASON:</	
---	--

572

Vydrany

Guest House Hodus

Dvůr

DOLNÁ POTON

KOVOFLEX spol. s r.o.

572

lány Fonte

GARDEN CUPPE

572

Velké Blahovo

Velké Blahovo

572

Lidl

JASTRABIE
KRACANY

COTFA PUSTA

572

Penzión Nevada

Svet zdravia -
nemocnica s...

Bratislavská cesta

Schindler

Dunajská Streda as

Google

Ingram Micro Slovakia
s.r.o. - Krasnohorská

63

1456

And

Nova Fitness

CSC

Me

Dunajská Streda

572

1456

Fotodokumentácia

2x roz. Rodinný dom – súp.č. 522, parc.č. 1066/97, 1066/97, Veľké Blahovo,
okr. Dunajská Streda, zo dňa 10.01.2022



Pohľad na roz. rodinné domy z J-V strany



Pohľad z J-V strany



Pohľad v východnej strany



Pohľad zo S-V strany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 6/2022.

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová

