

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova 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: 05.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 97/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 157 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 816/1, 816/4 v k.ú. Veľké Blahovo** a pozemkov parc.č. 816/1, 817/3, 817/4, evidovaných na LV č. 290 v k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 35 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 157 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 816/1, 816/4 v k.ú. Veľké Blahovo a pozemkov parc.č. 816/1, 817/3, 817/4, evidovaných na LV č. 290 v k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 816/1, 817/3, 817/4 v k.ú. Veľké Blahovo
- stavby: rodinný dom súp.č. 157, postavený na parcele číslo 816/1, 816/4 v k.ú. Veľké Blahovo

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 05.05.2025 - kópia
- Znalecký posudok č. 30/2021, vypracovaný Ingr. Szabó Imrich, zo dňa 09.11.2021 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Veľké Blahovo, zo dňa 05.11.2021 - kópia
- Vek stavby predložený zo str. č. 7, ZP č. 30/2021, vypracovaný Ing. Szabó Imrich, zo dňa 09.11.2021 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží rodinného domu súp.č.157, p.č. 816/1, 817/4 v k.ú. Veľké Blahovo - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 290, k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Veľké Blahovo - 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

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 byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej 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. Použitie 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:

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

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:

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav 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 m² 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 nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav 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. 290 vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.05.2025.
Okres - Dunajská Streda, Obec - Veľké Blahovo, Katastrálne územie - Veľké Blahovo

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
816/1	326	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		501
817/3	47	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		501
817/44	89	Zastavané plochy a nádvoría	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
157	816/1, 817/4	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 Kukiová Klaudia r. , , PSČ , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

- P 192/25 Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. IČO: 47251336- č.z.79/25

Titul nadobudnutia:

- V 10465/2021 kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.01.2022 - č.z.3/2022

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha, IČO: 64 948 242 , V 10464/2021 na CKN parc.č.816/1, 817/3, 817/4, rodinný dom so s.č.157 na CKN parc.č.816/1,817/4, vklad povolený dňa 04.01.2022 - č.z.2/2022

Iné údaje: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 27.05.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 30/2021, vypracovaný Ing. Szabó Imrich. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinných domov bola vyhotovená znalcom dňa 27.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil nehnuteľnosť v stanovenom termíne, mi bol zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 30/2021, odkiaľ som prevzala podklady vek stavby a pôdorys podlaží rodinných domov. Rodinný dom bol v čase šetrenia v zlom, poškodenom stave

V čase šetrenia bola nehnuteľnosť vo veľmi zlom, poškodenom stave, z toho dôvodu som použila RU podľa predloženého znaleckého posudku, kde som stanovila poškodenosť a pri stavebných prvkoch a vybavení, ktoré sa nenachádzali, v čase šetrenia som stanovila poškodenosť 100%.

Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Kukiová Klaudia r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/1.

Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - V 10465/2021 kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.01.2022 - č.z.3/2022

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 290, rodinný dom s.č. 157, postavený na pozemku parc.č. 816/1, 817/4 a pozemky parc.č. 816/1, 817/3, 817/4, evidované ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 462m² v k.ú. Veľké Blahovo

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

Rodinný dom - súp.č. 157 postavený na parc.č. 816/1, 817/4, k.ú. Veľké Blahovo

Pozemky - pozemok parc. č. 816/1, 817/3, 817/4, v k.ú. Veľké Blahovo

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda

Charakteristika funkčnej plochy: - plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou

Hlavné (prevládajúce): - bývanie v rodinných domoch

- zastavanosť: 0,35

- podlažnosť: 1.NP bez obytného podkrovia

- Územný plán z roku - 2019

https://www.velkeblahovo.sk/e_download.php?file=data/editor/70sk_3.pdf&original=VB%20navrh%20Text%20cistopis.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 157, parc.č. 816/1, 817/4, 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. Nakoľko ide o nehnuteľnosť vo veľmi zlom, poškodenom stave, použila so aj poškodenosť stavby.

Ak sa stavebné prvky, alebo vybavenie objektu už nenachádza, použila som poškodenosť na 100%.

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinného domu súp.č. 157 je postavený na pozemku parc. č. 816/1, 817/4 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda v okrajovej časti obce, vybudovanej v zastavanom území. Ide o samostatne stojací rodinný dom daný do užívania v roku 1970, pozostávajúci z 1.NP s čiastočným podpivničením, osadený v rovinatom teréne. Pozemky sú napojené na obecný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, kanalizácia do žumpy. Pozemok je určený pre individuálnu bytovú výstavbu a je prístupný z už vybudovanej komunikácie.

Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť nevyužívala.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Stavebno - technické vybavenie:

Rodinný dom je založený na základových pásoch z betónu šírky 600mm, nie je izolovaný proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo na prízemí miešané murivo hr 300mm, priečky sú z tehál. Nosné murivo v suteréne je z monolitického betónu. Strop suterénom je železobetónový rovný podhľad, strop nad prízemím drevený s rovným podhľadom. Krov drevený, s rovným podhľadom, zastrešenie valbovou strechou a z časti rovnou strechou, krytina keramická jednoduchá škridla. Klampiarske konštrukcie pozinkovaného plechu. Povrchová úprava z časti so zatepľovacím systémom a v čase šetrenia bez povrchovej úprav. Vnútorne omietky hladké vápenno cementové. Okná plastové s izolačným sklom s vnútornými žalúziami. Dvere sú drevené hladké zasklené a dyhované, zárubne drevené obložkové. Povrch podláh v izbách sú laminátové veľkoplošné parkety v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby. Kuchynská linka na báze dreva dĺ. 3,00bm, šporák na zemný plyn, nerezový drez. Vykurovanie teplovodné, rozvody oceleové, vykurovacie telesá plechové. Kotel na zemný plyn PROTHERM. Povrch podláh v kúpeľni s WC keramická dlažba. Keramický obklad po strop. Príprava TUV elektrický zásobníkový ohrievač, rozvody z pozinkovaných rúr na studenú aj teplú vodu. Kanalizácia je z plastových rúr odvedená do žumpy. Elektroinštalácia je motorická a svetelná. Studená voda je z verejného vodovodu. Dom je napojený na elektroinštaláciu, plynovod, verejný vodovod. Zo zariadení predmetov v dome sú 1ks WC kombi s nádržkou, 1 ks umývadlo, nerezový drez, 1ks plastová vaňa.

Popis podlaží1. Podzemné podlažie - suterén

Kotlíňa podlaha cementový poter. Nosné murivo betónové, strop rovný betónový. Vnútorne omietka vápenno cementová. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Kotel na zemný plyn PROTHERM, rozvody z oceleových rúr. Schody betónové povrch cementový poter. Dvere dyhované osadené do oceleovej zárubne.

1. Nadzemné podlažie – prízemie

Prízemie je murované z miešaného muriva hr = 300 mm, s čiastočným zateplením EPS hr 100mm, priečky sú murované z tehál.

Na prízemí sa nachádzajú: - krytý vstup - podlaha betónový poter

Kuchynňa - podlaha keramická dlažba, kuchynská linka na báze dreva r.š. - 3,0m, šporák na zemný plyn, nerezový drez.

Kúpeľňa - keramická dlažba, keramický obklad po strop, 1ks umývadlo, 1ks vaňa plastová, 1ks WC kombi s nádržkou, elektrický zásobníkový ohrievač TUV. Vykurovanie teplovodné, rozvody oceleové, radiátory plechové. Zdroj tepla kotel na zemný plyn umiestnený v suteréne.

Izby - podlaha plávajúce veľkoplošné laminátové parkety. Vnútorne omietky vápenno cementové hladké, maľba vápenná, zárubne drevené obložkové. vnútorné dvere drevené dyhované, hladké, zasklené. Okná a dvere plastové s izolačným sklom s vnútornými žalúziami. Vonkajšie schody betónové, povrch cementový poter.

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. PP	1970	1,20*(2,83*4,26)	14,47	120/14,47=8,293
1. NP	1970	12,00*12,20-4,50*3,40-0,40*3,40+1,65*1,65	132,46	120/132,46=0,906

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

2.

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	80	36,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	50	140,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	10	31,5
	Spolu	4120		3272,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	0,0
	Spolu	155		0,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	50	55,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	80	104,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	80	32,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	90	76,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	90	62,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	90	53,5
12	Klampiarske konštrukcie strechy			

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	0,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	0,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	90	28,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	90	5,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	90	3,5
	Spolu	5945		845,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	50	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	0,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	0,0

	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	0,0
	Spolu	895		10,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4120 + 155 * 8,293) / 30,1260$	$(3272,5 + 0 * 8,293) / 30,1260$	179,43	108,63
1. NP	$(5945 + 895 * 0,906) / 30,1260$	$(845 + 10 * 0,906) / 30,1260$	224,25	28,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	, TS [%]
1. PP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$179,43 \text{ €/m}^2 * 14,47 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	9 799,54
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$108,63 \text{ €/m}^2 * 14,47 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	5 932,81
Technická hodnota	45,00% z 5 932,81	2 669,76
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$224,25 \text{ €/m}^2 * 132,46 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	112 113,88
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$28,35 \text{ €/m}^2 * 132,46 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	14 173,59
Technická hodnota	45,00% z 14 173,59	6 378,12

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 799,54	5 932,81	2 669,76
1. nadzemné podlažie	112 113,88	14 173,59	6 378,12
Spolu	121 913,42	20 106,40	9 047,88

Miera poškodenia stavby: $(101\,807,02\text{€} / 121\,913,42\text{€}) * 100\% = 83,51\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedená z verejného vodovodu do rodinného domu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	782,99
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 782,99 \text{ €}$	234,90

2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 817/3.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*1,20*1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,973 * 0,95$	2 072,96
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2\,072,96 \text{ €}$	621,89

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	531,13
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 531,13 \text{ €}$	165,98

2.2.4 Žumpa

Betónová žumpa s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 816/1 – 50% poškodenosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1990	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,973 * 0,95$	4 071,77
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,973 * 0,95 * 50/100$	2 035,88
Technická hodnota	41,67 % z 2 035,88 €	848,35

Dokončenosť stavby: $(2\,035,88 / 4\,071,77) * 100\% = 50,00\%$

2.2.5 Plynová prípojka

Plynovod je od verejného plynovodu a RS po vstup do rodinného domu vedená v zemi.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	639,07
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 639,07 \text{ €}$	191,72

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 157, parc.č. 816/1, 817/4, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	20 106,40	9 047,88
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	782,99	234,90
Vodomerná šachta	2 072,96	621,89
Kanalizačná prípojka	531,13	165,98
Žumpa	2 035,88	848,35
Plynová prípojka	639,07	191,72
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 062,03	2 062,84
Celkom:	26 168,43	11 110,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Obec Veľké Blahovo so malou hustotou obyvateľov, počtom cca 1300 sa nachádza v Trnavskom kraji, okres Dunajská Streda. Obcou prechádza štátna cesta II. triedy č. 572 medzi mestom Bratislava a okresným mestom Dunajská Streda. Od mesta Bratislava je vzdialená 44 km. Od centra obce Veľké Blahovo je nehnuteľnosť vzdialená do 10 min pešej chôdze. Obec je vzdialená od okresného mesta Dunajská Streda 3 km.

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací poškodený rodinný dom v zastavanom území obce Veľké Blahovo, nachádzajúci sa v okrajovej obci.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami. Možnosť parkovania na pozemku a pred pozemkom, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú, vlakovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti nie je zvýšená hlučnosť od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie 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 poškodená a nie je možné okamžité využitie na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V čase šetrenia bola nehnuteľnosť vo veľmi zlom, neudržiavanom stave - poškodená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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“, vydanéj 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 0,20.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce Veľké Blahovo s okolitou zástavbou rodinných domov v s nižším štandardom. Ide o samostatne stojaci poškodený rodinný dom s dvorom a záhradou, má jedno nadzemné podlažie, čiastočne podpivničený. Vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Príslušenstvo je bez dopadu ceny na nehnuteľnosť. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z verejnej obecnej komunikácie. Od centra obce Veľké Blahovo je nehnuteľnosť vzdialená do 10min pešej chôdze. Od mesta Bratislava je obec vzdialená približne 44km, dopravné spojenie je pravidelnou autobusovou dopravou a vlakovou dopravou, do 400m je vlaková zástavka. Čas jazdy osobným autom je približne 50min. Veľmi dobrá dostupnosť hlavného mesta Bratislava zaručuje dostatočnú ponuku pracovných možností nezamestnanosť do 10%. Orientácia hlavných miestností je na S-V stranu. Kvalita životného prostredia je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V obci sa nachádza obecný úrad, dom kultúry, športové ihrisko, zdravotné stredisko, pošta, banka, základná obchodná sieť a základné služby, základná škola. V blízkom okrese meste sú dostupné všetky obchody a služby, stredná škola, termálne kúpele. V obci je vybudovaná elektrická sieť, verejný vodovod, verejný plynovod, verejná kanalizácia. Nehnuteľnosť je napojená na verejný vodovod, verejný plynovod, elektroinštaláciu, kanalizácia je do žumpy. Jedná sa o problematickú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	13	2,60
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	8	0,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,110	6	0,66
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým	III.	0,200	10	2,00

	dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,110	6	0,66
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,110	5	0,55
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,200	7	1,40
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,200	10	2,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	37,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 37,33 / 180$	0,207
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 11\,110,72 \text{ €} * 0,207$	2 299,92 €

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, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 816/1, 817/3, 817/4 v k.ú. Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda sú evidované na LV č. 290 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 462m². Prístupné k nehnuteľnostiam po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 857 - LV nezaložený. Na pozemku parc.č. 817/4 a na časti pozemku parc.č. 816/1 sa nachádza poškodený rodinný dom súp.č. 157, pozemok parc.č. 817/3, 816/1 tvorí okolie a záhradu rodinného domu. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, neopložené v zastavanom území obce v neudržiavanom stave, využívané ako smetisko. Pozemky s napojením na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 20% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Použila som ponížujúci faktor, z dôvodu že pozemky sú v neudržiavanom stave so skládkou odpadu a v okolí sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
816/1	zastavané plochy a nádvoria	326	326,00	1/1	326,00
817/3	zastavané plochy a nádvoria	47	47,00	1/1	47,00
817/4	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					462,00

Obec:

Veľké Blahovo

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 20,00% z 66,39 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
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)	1,25
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,25 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,9234
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 0,9234$	12,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 462,00 \text{ m}^2 * 12,26 \text{ €/m}^2$	5 664,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 816/1	3 996,76
parc. č. 817/3	576,22
parc. č. 817/4	1 091,14
Spolu	5 664,12

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 157 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 816/1, 816/4 v k.ú. Veľké Blahovo a pozemkov parc.č. 816/1, 817/3, 817/4, evidovaných na LV č. 290 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 2 299,92 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 664,12 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 157, parc.č. 816/1, 817/4, Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda	1 872,91
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	48,62
Vodomerná šachta	128,73
Kanalizačná prípojka	34,36
Žumpa	175,61
Plynová prípojka	39,69

Spolu za Vonkajšie úpravy	427,01
Spolu stavby	2 299,92
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda - parc. č. 816/1 (326 m ²)	3 996,76
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda - parc. č. 817/3 (47 m ²)	576,22
Pozemky - k.ú. Veľké Blahovo, okr. Dunajská Streda - parc. č. 817/4 (89 m ²)	1 091,14
Spolu pozemky (462,00 m ²)	5 664,12
Spolu VŠH	7 964,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 8 000,00 €
Slovom: Osemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V čase šetrenia bola nehnuteľnosť vo veľmi zlom, neudržiavanom stave - poškodená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

V Bratislave dňa 4.6.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 05.05.2025 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 290, k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Veľké Blahovo, zo dňa 05.11.2021 - kópia
- Vek stavby predložený zo str. č. 7, ZP č. 30/2021, vypracovaný Ing. Szabó Imrich, zo dňa 09.11.2021 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží rodinného domu súp.č.157, p.č. 816/1, 817/4 v k.ú. Veľké Blahovo - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP 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
Kríková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 05.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
290	Dunajská Streda	Veľké Blahovo	Veľké Blahovo

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
816/1	Zastavaná plocha a nádvorie	326	290
817/3	Zastavaná plocha a nádvorie	47	290
817/4	Zastavaná plocha a nádvorie	89	290

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/Druh stavby
157	816/1, 817/4	Rodinný dom /10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

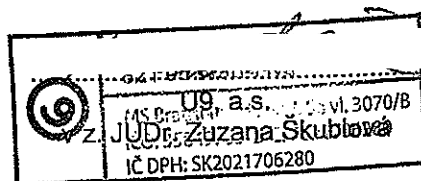
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.05.2025 o 15:00 hod.

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 adresu: zuzana.skublová@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

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 26.5.2025
 Obec : 501981 Veľké Blahovo Čas vyhotovenia : 12:24:06
 Katastrálne územie : 867951 Veľké Blahovo Údaje platné k : 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 290

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
816/1	326	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
817/3	47	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
817/4	89	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
157	816/1 817/4	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kukiová Klaudia r. , , PSČ , , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: V 10465/2021 kúpna zmluva vklad povolený dňa 04.01.2022 - č.z.3/2022 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky P 192/25 Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. IČO: 47251336- č.z.79/25	1/1 K nehnuteľnosti -

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

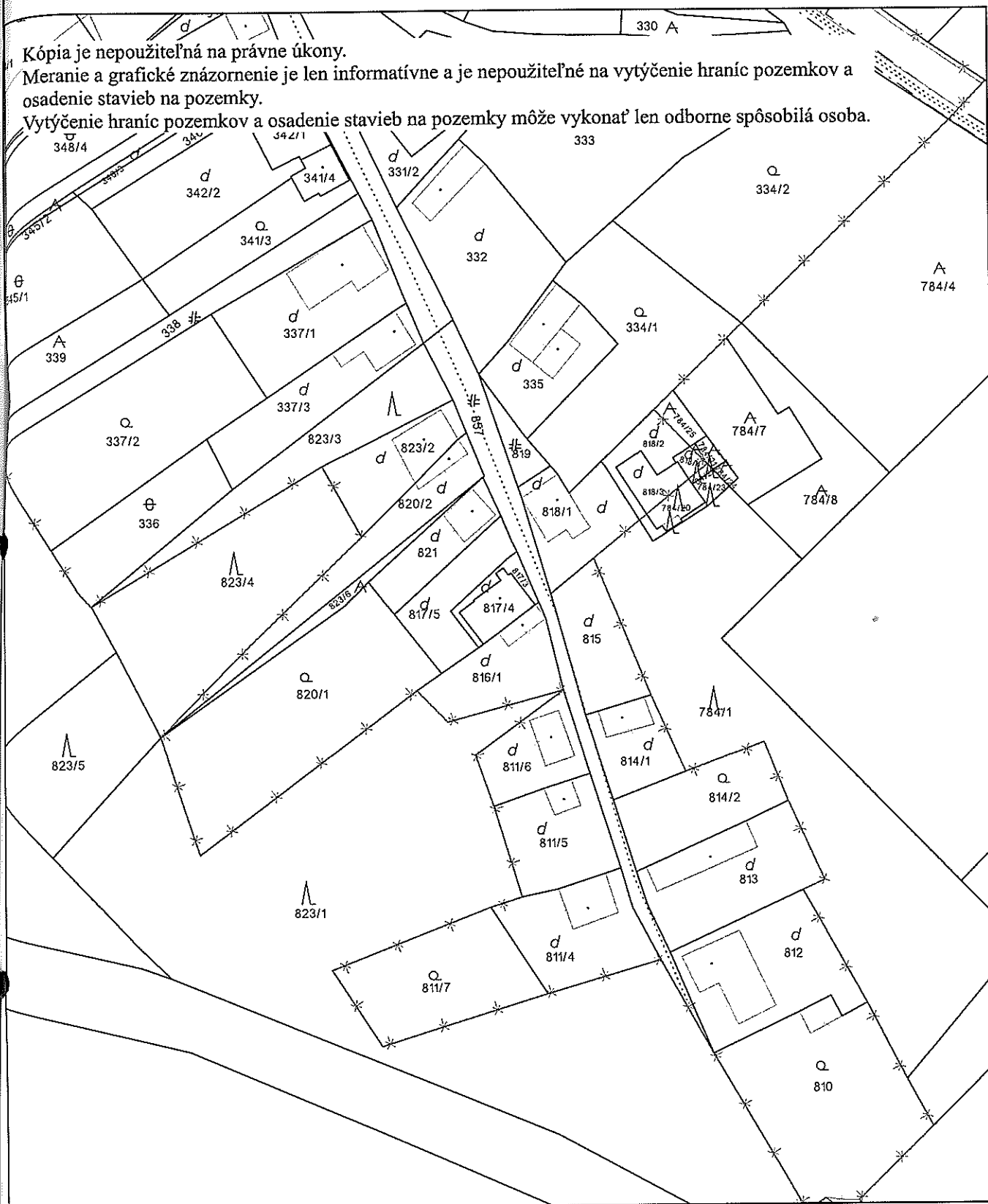
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha, IČO: 64 948 242, V 10464/2021 na CKN parc.č.816/1, 817/3, 817/4, rodinný dom so s.č.157 na CKN parc.č.816/1,817/4, vklad povolený dňa 04.01.2022 - č.z.2/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Veľké Blahovo	Veľké Blahovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 817/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 26. 5. 2025 20:54:07		Bez autorizácie	
Údaje platné k 23. 5. 2025 18:00:00			



Obec Veľké Blahovo, Obecný úrad Veľké Blahovo č. 72
930 01 Veľké Blahovo

Číslo: OCUV669/2021

vo Veľkom Blahove 05.11.2021

POTVRDENIE

Na základe písomnej žiadosti pani Kataríny Janíkovej zo dňa 05.11.2021 Obecný úrad vo Veľkom Blahove týmto potvrdzuje, že rodinný dom so súp. č. 157 na parc. č. 816/1 a 817/4 v katastrálnom území Veľké Blahovo bol postavený v roku 1970.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť stránky.

OBECNÝ ÚRAD
Veľké Blahovo
PSČ 930 01

Júlia Ganyovičová

starostka obce

IČO
00305804

DIC
2021139813

Tel.
051 552 2093

Email
info@velkeblahovo.sk

-Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda, zo dňa 1.11.2021- vytvorený cez katastrálny portál

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Rodinný dom s.č. 157 na parc. č. 816/1, 817/4 s príslušenstvom

Oplotenie, prípojky, spevnené plochy, žumpa.

Pozemok p.č. 816/1, 817/3, 817/4, k.ú. Veľké Blahovo, obec Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 157, na p.č. 816/1, 817/4 obec Veľké Blahovo

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 157 na parcele č. 816/1, 817/4 je postavený v obci Veľké Blahovo, okres Dunajská Streda. Objekt je prizemný, čiastočne podpivničený, postavený v rovinnom teréne. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1970, čo je doložené -Potvrdenie o veku stavby vydané Obec Veľké Blahovo, Číslo: OCUVB 69/2021, dňa 5.11.2021. Rodinný dom zatriedžujem podľa KS 1110 - Jednobytové budovy. Rodinný dom slúži na rodinné bývanie. Rodinný dom je založený na základových pásoch z betónu šírky 600mm, nie je izolovaný proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo na prízemí miešané murivo hr 300mm, priečky sú z tehál. Nosné murivo v suteréne je z monolitického betónu. Strop suterénom je železobetónový rovný podhľad, strop nad prízemím drevený s rovným podhľadom. Krov drevený valbový, krytina keramická jednoduchá. Klampiarske konštrukcie pozinkovaného plechu. Vonkajšia fasáda zateplená EPS hr 100mm. Vnútorne omietky hladké vápenno cementové. Okná plastové s izolačným sklom, z vnútornej strany namontované hliníkové žalúzie. Dvere sú drevené hladké zasklené a dyhované, zárubne drevené obložkové. Povrch podláh v izbách sú laminátové veľkoplošné parkety. Podlaha v kuchyni keramická dlažba. Kuchynská linka na báze dreva dl. 3,0m, šporák na zemný plyn, nerezový drez. Vykurovanie teplovodné, rozvody oceleové, vykurovacie telesá plechové. Kotel na zemný plyn PROTHERM. Povrch podláh v kúpeľni s WC keramická dlažba. Keramický obklad po strop. Príprava TUV elektrický zásobníkový ohrievač, rozvody z pozinkovaných rúr na studenú aj teplú vodu. Kanalizácia je z plastových rúr odvedená do žumpy. Elektroinštalácia je motorická a svetelná. Studená voda je z verejného vodovodu. Dom je napojený na elektroinštaláciu, plynovod, verejný vodovod. Zo zariadení v dome sú 1ks WC kombi s nádržkou, 1 ks umývadlo, nerezový drez, 1ks plastová vaňa. Životnosť stanovujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

1. PP Suterén - Zastavanú plochu nie je možné zistiť. Pre výpočet použijem súčet všetkých podlahových plôch, upravených koeficientom 1,20.

Kotolňa podlaha cementový poter.

Nosné murivo betónové, strop rovný betónový. Vnútorne omietka vápenno cementová. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Kotel na zemný plyn PROTHERM, rozvody z oceleových rúr. Schody betónové povrch cementový poter. Dvere dyhované osadené do oceleovej zárubne.

1. Nadzemné podlažie

1. N.P. -Prízemie zastavaná plocha prízemí je 132,46m²

Prízemie je murované z miešaného muríva hr = 300 mm, zateplenie EPS hr 100mm, priečky sú murované z tehál.

Na prízemí sa nachádzajú:

Krytý vstup podlaha betónový poter

Kuchyňa, podlaha keramická dlažba, kuchynská linka na báze dreva r.š. = 3,0m, šporák na zemný plyn, nerezový drez.

Kúpeľňa keramická dlažba, keramický obklad po strop, 1ks umývadlo, 1ks vaňa plastová, 1ks WC kombi s nádržkou, elektrický zásobníkový ohrievač TUV.

Vykurovanie teplovodné, rozvody oceleové, radiátory plechové. Zdroj tepla kotel na zemný plyn umiestnený v suteréne.

SITUACNÝ NÁČRT

02012

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

2. novembra 2021 20:55

821

817/5

817/4

816/1

81

PLYN DN H
dl 12m

IS 1,2+1,2+15m

PEDW K dl 5m

PILOT BET.
SOKET, VÝPLN
V=1,3m dl
13,00+136-4

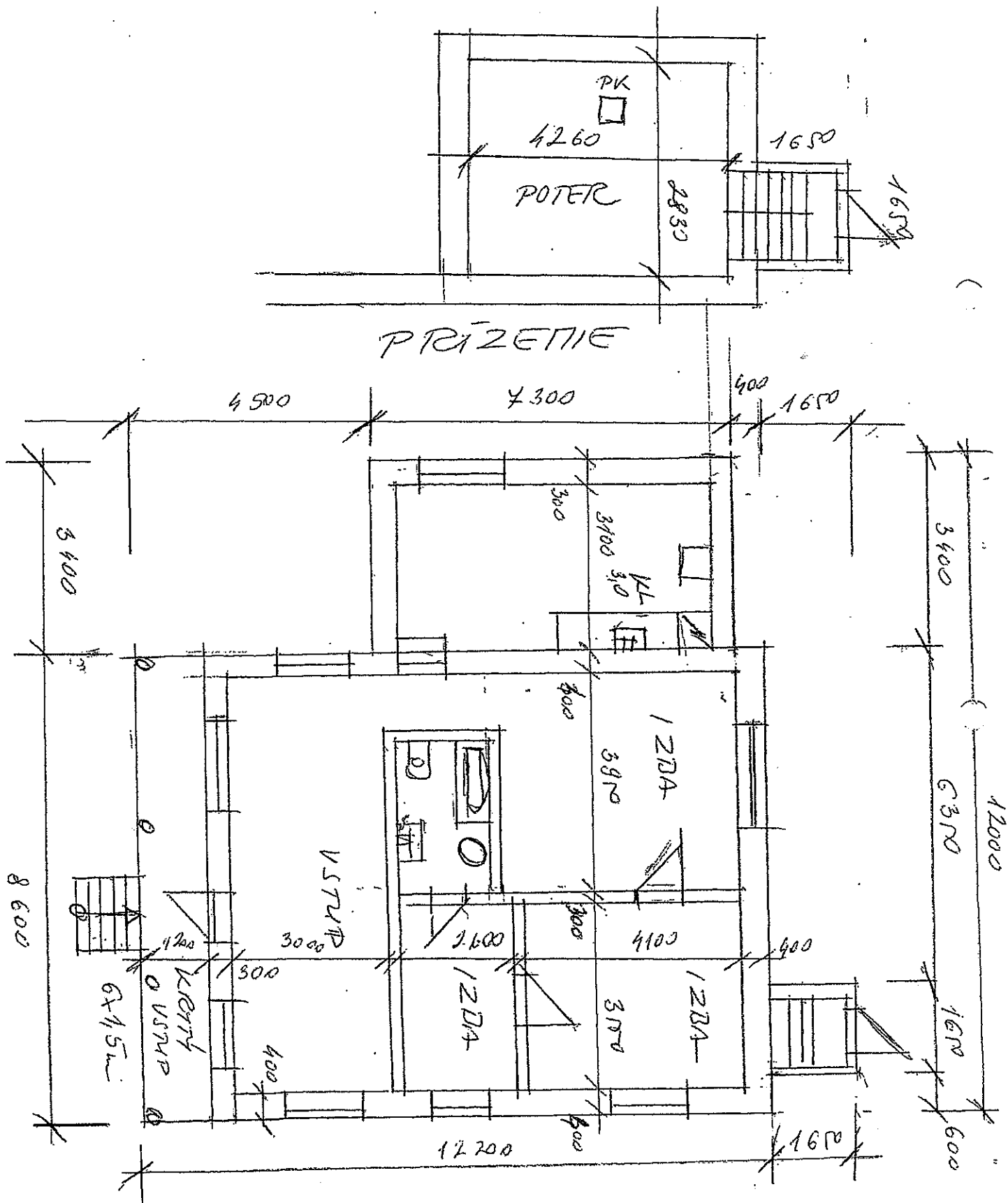
PVC DN MO
dl 8m

ZUTPA 10m³

SCALE 1 : 200



4

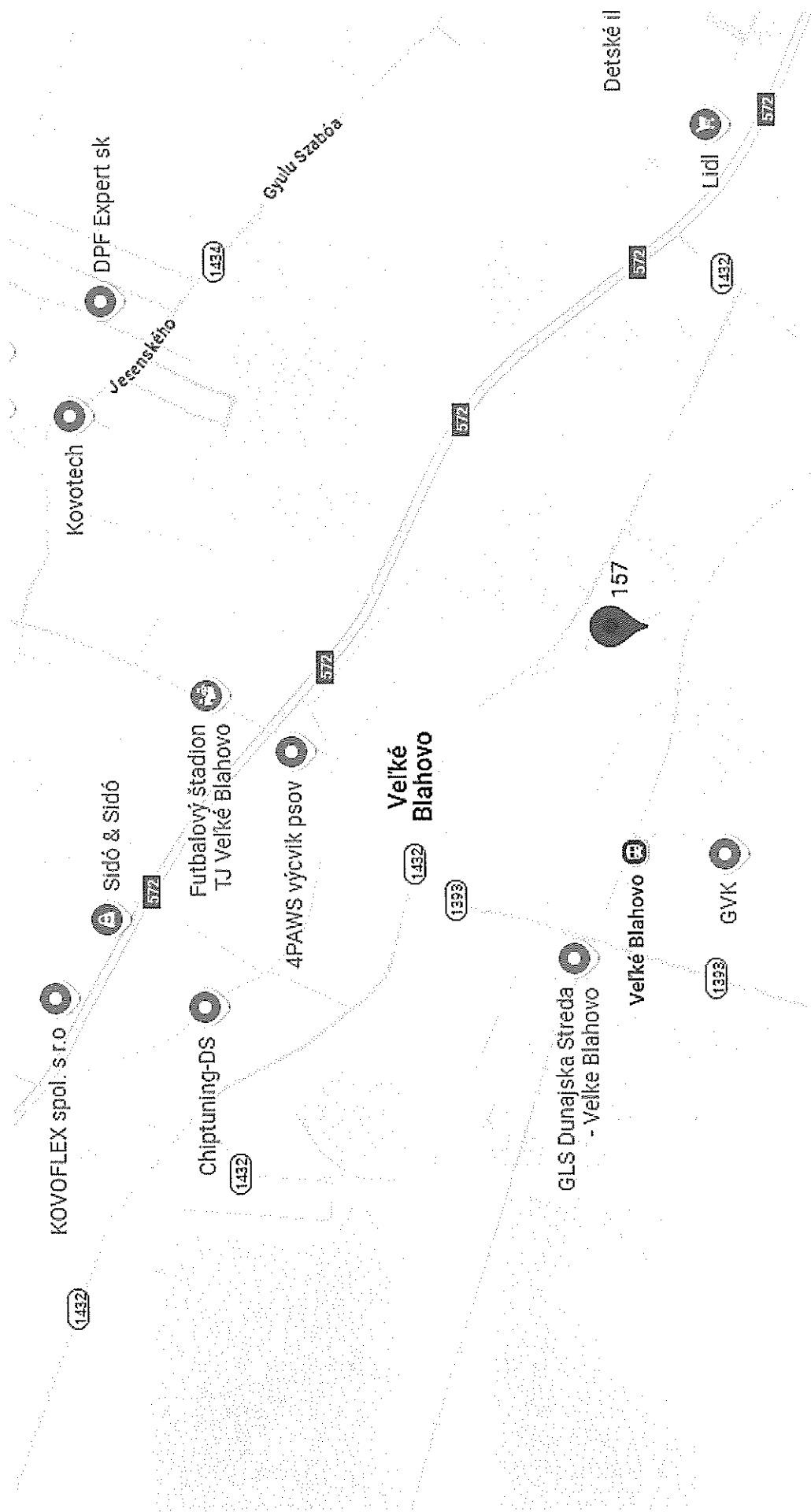


Regulatívy pre regulačné bloky č. r: Plochy rodinných domov

Charakteristika funkčnej plochy:	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:	
hlavné (prevládajúce)	bývanie v rodinných domoch
doplňkové (prípustné)	občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírskoe dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
neprípustné (zakázané)	bývanie v bytových domoch, okrem existujúceho občianska vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití šport a telovýchova, okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v doplnkovom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce činnosti zakázané v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov v zmysle platných predpisov
Prípustný spôsob zástavby pre RD:	izolovaná zástavba združená zástavba len v existujúcom rozsahu
Min. výmera pozemkov pre RD:	500 m ² pre RD s 1 b. j. + 250 m ² na každú ďalšiu b. j. (vzťahuje sa len na príp. novú delbu pozemkov)
Zastavovacie podmienky pre RD:	nadviazať na prevažujúci architektonický ráz objektov existujúcej zástavby v existujúcej zástavbe (v prielukách alebo pri nahradení pôvodných objektov) nadviazať na existujúcu stavebnú čiaru danú okolitou zástavbou v novej zástavbe dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky 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 výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta II. triedy) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení (<u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotenia</u>) výstavbu objektov RD v záhradách existujúcich RD podmieniť vybudovaním novej komunikácie, t. j. nepovolíť výstavbu, ktorá má prístup len z existujúcej komunikácie cez dvory RD – výnimkou sú RD

	s 1NP bez obytného podkrovia
Prípustný spôsob oplotenia pozemkov pre RD:	priehľadné oplotenie nepriehľadné oplotenie zo strany od ulice pre pozemky v dotyku s cestou II. triedy – súvislé (bez obmedzenia), okrem častí, v ktorých by bránilo rozhľad v križovatkách nepriehľadné oplotenie zo strany od ulice pre ostatné pozemky – max. 50% celkovej plochy oplotenia nepriehľadné oplotenie medzi pozemkami – súvislé (bez obmedzenia), okrem častí, v ktorých by ohrozovalo svetlo-technické podmienky susediacich objektov a pozemkov max. výška oplotenia 1,8 m
Koeficient zastavanosti:	max. 0,35
Koeficient zelene:	min. 0,45
Podlažnosť:	max. 2 NP + podkrovie, resp. posledné ustupujúce podlažie
Limity využitia územia:	podľa výkresu č. 3.1, 3.2
Špecifické regulatívy:	rešpektovať podmienky vyplývajúce z OP cintorína v regulačných blokoch r v jeho blízkosti zabezpečiť parkovanie v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 dodržiavať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitol č. B.1-B.12

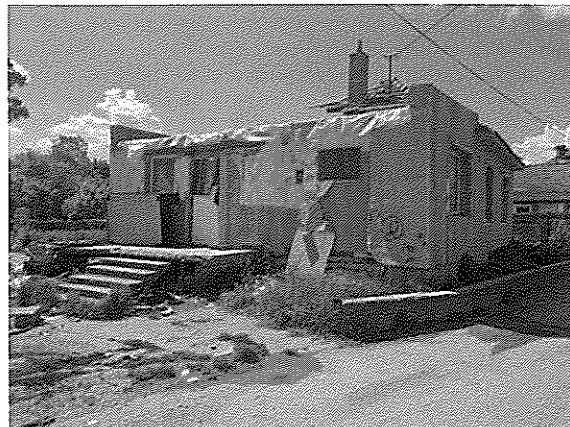




Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 157, parc.č. 816/1, 816/4, Veľké Blahovo,
okr. Dunajská Streda zo dňa 27.05.2025



Pohľad na rodinný dom zo severnej strany



Pohľad z východnej strany



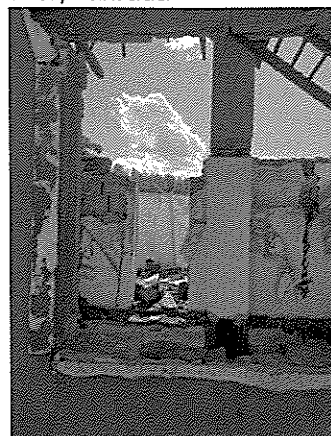
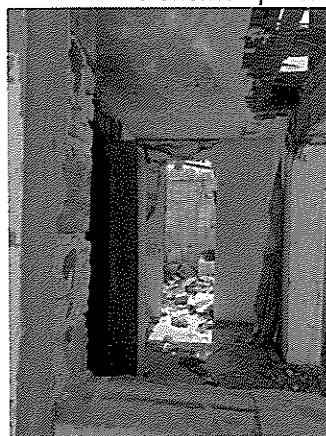
Pohľad z J-V strany



Pohľad z J-Z strany – vstup cez terasu



Pozemok parc.č. 916/1 – dvor, záhrada



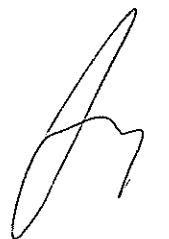
Pohľad cez okná od ulice

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov 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 97/2025

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

