

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

Zadávatel : U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 21.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 199/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 74 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Ratnovce** a pozemkov parc.č. 172, 179/1, evidovaných na LV č. 278 v k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany.

Počet strán (z toho príloh) : 36 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 74 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Ratnovce a pozemkov parc.č. 172, 179/1, evidovaných na LV č. 278 v k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany.

- pozemky: parcela č. 172, 179/1 v k.ú. Ratnovce
- stavby: rodinný dom súp. č. 74, postavený na parc. č. 172 v k.ú. Ratnovce

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.11.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby rodinného domu, vydané obcou Ratnovce, zo dňa 26.04.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 74, Ratnovce – kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 278, k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany, zo dňa 11.11.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany, zo dňa 11.11.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Regulatívny funkčné využitie územia, schéma ÚP - 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 3. štvrťrok 2024.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože 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 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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 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:

$$VŠH_s = M . VŠH_{MJ} \quad [€]$$

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:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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. 278 vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.11.2024.
Okres - Piešťany, Obec - Ratnovce, Katastrálne územie - Ratnovce

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.
172	800	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
179/1	970	Záhrada	4		1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
74	172	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 Cviková Anna r. , , PSČ , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- V 1831/13-Kúpna zmluva právoplatná 06.09.2013 - 138/13

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava (IČO 31335004) na pozemky - parc.č. 172, 179/1 a rodinný dom s.č. 74 na parc.č. 172 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad 1205/13 účinný dňa 23.07.2013 - 116/13

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P-248/2024 - POZNAMENÁVA SA - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 06.08.2024 (v KN zapísané 09.08.2024), č.z. 112/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.11.2024 za účasti vlastníka nehnuteľností. Zameranie bolo vykonané dňa 12.11.2024 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.11.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľnosti bolo predložené potvrdenie o veku stavby a pôdorys rodinného domu z prílohy ZP č.48/2013, vypracovaný Ing. Róbert Golutz. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z potvrdením – na základe čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1956= 68 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Cviková Anna r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/1.
Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - V 1831/13-Kúpna zmluva právoplatná 06.09.2013 - 138/13
Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 278, rodinný dom s.č. 74, postavený na pozemku parc.č. 172 a pozemky parc.č. 172, 179/1 evidované ako zastavané plochy a nádvorcia, záhrada o výmere spolu 1770m².
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:- Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.

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

Rodinný dom - súp.č. 74 postavený na parc.č. 172 v k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany
Vonkajšie úpravy- kanalizačná, elektrická vodovodná prípojka, žumpa, plot, studňa, prístrešok
Pozemky - pozemok parc.č. 172, 179/1 v k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany

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):

Územný plán k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okr. Piešťany

Hlavné funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch - plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov
Prípustné využitie: - príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, ihriská a oddychové plochy, zeleň súkromných záhrad, parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov, zeleň uličná, líniová
- Územný plán z roku - 2013

file:///C:/Users/lenovo/Downloads/Ratnovce%20ZaD%201%202013%20text.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 74, Ratnovce, okr. Piešťany

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 74 je samostatne stojací objekt s jednou bytovou jednotkou, postavený na pozemku parc.č. 172 v zástavbe rodinných domov v obci Ratnovce, okres Piešťany. Objekt bol daný do užívania v roku 1956, bola prevedená čiastočná rekonštrukcia interiéru, ktorá bola následne poškodená, odstránená.

Z verejných inžinierskych sietí je objekt napojený na elektrickú, vodovodnú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy. Ide o objekt s 1.NP bez podpivničenia a obytného podkrovia, zastrešený valbovou strechou v tvare L, osadený v rovinnom teréne.

Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť využívala, aj napriek zlému technickému stavu a vybaveniu - nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi, v kúpeľni nebolo osadené umývadlo, sprchový kút a záchod, neboli osadené batérie, chýbal kotol, zásobníkový ohrievač, radiátory.

Dispozičné riešenie:

1.NP - chodba, 3x izba, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC, komora a samostatne prístupná z dvora šopa - sklad. Viac ako polovica podlahovej plochy stavby je dispozične určená na bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 500mm, nosné a deliace priečky rovnako murované z tehál, krov drevený trámový s rovným podhľadom, zastrešenie valbovou strechou v tvare L s pálenou

jednodrážkovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa vápenné a vápenno cementové hladké omietky, povrchová úprava vnútorných stien a stropov vápenno cementová omietka s náterom, okná drevené zdvojené, interiérové dvere plné osadené v oceľových zárubniach, podlahy v obytných miestnostiach, kuchyni a na chodbe veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby.

Vykurovanie a ohrev teplej vody v čase šetrenia nebolo funkčné, nakoľko chýbal kotel, zásobníkový ohrievač teplej vody a radiátory. Elektroinštalácia je svetelná - elektrická rozvodná skriňa v zlom stave. Rodinný dom je v zlom, neutržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Vybavenie kúpeľne - v čase šetrenia bola osadená vaňa obložená keramickým obkladom, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. Nebol osadený sprchový kút, umývadlo, záchod, batérie.

Vybavenie kuchyne – v čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

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	1956	19,70*6,80+(7,40*6,20)	179,84	120/179,84=0,667

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
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	440

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6590 + 440 * 0,667)/30,1260$	228,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	228,49 €/m ² *179,84 m ² *3,834*0,95	149 668,09
Technická hodnota	32,00% z 149 668,09	47 893,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok pre motorové vozidlá - parc.č. 172

POPIS STAVBY

Prístrešok pre motorové vozidlá, tvorí vstup do rodinného domu, kde je osadená plechová bránka a drevená dvojkrídlová brána. Prístrešok prepojený s rodinným domom s tromi stenami, kde sa nachádza aj sklad. Postavený je na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál, vonkajšia povrchová úprava od ulice striekaný brizolit, z dvora hrubozrnná omietka, podlaha betónová s poterom, zastrešenie sedlovou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, krov drevený bez podhľadu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1956	6,00*7,70+4,10*4,35/2+1,650*1,65/2	56,48	18/56,48=0,319

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. Žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370

10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	3775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3775 + 295 * 0,319)/30,1260$	128,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,43 \text{ €/m}^2 * 56,48 \text{ m}^2 * 3,834 * 0,95$	26 420,25
Technická hodnota	15,00% z 26 420,25	3 963,04

2.2.2 Plot uličný

Uličný plot je oplotenie predzáhradky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			

z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	21,34m ²	425	14,11 €/m
---	---------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu:	14,00+5,40 = 19,40 m
Pohľadová plocha výplne:	19,40*1,10 = 21,34 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,834
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 [%]
Plot uličný	1975	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,34\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 3,834 * 0,95$	4 910,98
Technická hodnota	2,00 % z 4 910,98 €	98,22

2.2.3 Studňa - narážaná

Studňa narážaná, nachádzajúca sa vo dvore rodinného domu na pozemku parc.č. 172.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	825 7 Studne a záchyty vody
KS:	222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	narážaná
Hĺbka:	12 m
Priemer:	50 mm
Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,834
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - narážaná	1985	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m} + 80,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,834 * 0,95$	2 373,18
Technická hodnota	51,25 % z 2 373,18 €	1 216,25

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z obedného 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
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	1985	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,834 * 0,95$	1 208,95
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1\,208,95 \text{ €}$	423,13

2.2.5 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,30 * 1,80 = 2,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
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 [%]
Vodomerňá šachta	1985	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,81 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,834 * 0,95$	2 602,42
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 2\,602,42 \text{ €}$	910,85

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
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	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,834 * 0,95$	1 334,83
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 1\,334,83 \text{ €}$	100,11

2.2.7 Žumpa

Žumpa s oceľovým poklopom, sa nachádza vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,40 * 3,60 * 2,00 = 24,48 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
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 [%]
Žumpa	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,834 * 0,95$	9 618,96
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 9 618,96 \text{ €}$	721,42

2.2.8 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
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 [%]
Prípojka NN	1975	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,834 * 0,95$	309,45
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 309,45 \text{ €}$	56,72

2.2.9 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $6,00 \cdot 2,00 \cdot 2,00 = 24 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,834$
 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 [%]
Podzemná pivnica	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,834 \cdot 0,95$	12 216,27
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 12 216,27 \text{ €}$	916,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 74, Ratnovce, okr. Piešťany	149 668,09	47 893,79
Prístrešok pre motorové vozidlá - parc.č. 172	26 420,25	3 963,04
Plot uličný	4 910,98	98,22
Studňa - narážaná	2 373,18	1 216,25
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 208,95	423,13
Vodomerná šachta	2 602,42	910,85
Kanalizačná prípojka	1 334,83	100,11
Žumpa	9 618,96	721,42
Prípojka NN	309,45	56,72
Podzemná pivnica	12 216,27	916,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	27 290,88	3 128,45
Celkom:	210 663,38	56 299,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ratnovce sú obec na Slovensku v okrese Piešťany v Trnavskom kraji s počtom obyvateľov do 1100. Ratnovce ležia asi tri kilometre južne od Piešťan medzi úpäťm Považského Inovca a považským výbežkom Podunajskej nížiny. V obci sa nachádza vodná nádrž Sĺňava, ktorá je dominantou obce s možnosťou využitia vodných športov. Neďaleko areálu vodných športov leží umelo vytvorený ostrov Čajka. Obec ponúka dobrú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, ihrisko, knižnica, pošta, bankomaty, materská škola a základné školy, stomatologická ambulancia, lekáreň. V obci pôsobí niekoľko väčších i menších firiem, ktoré významnou mierou prispievajú k zamestnanosti obyvateľstva. Doprava automobilová a autobusová do okolitých miest a obcí. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov v neudržiavanom, zanedbanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Príslušenstvo domu tvoria plot, prípojky, studňa, prístrešok pre motorové vozidlá. Orientácia hlavných obytných miestností je na J-Z stranu, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, nehnuteľnosť bez výnosov. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v obci a v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete, elektrická, vodovodná prípojka, kanalizácia do žumpy. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom súp.č. 74, Ratnovce, okr. Piešťany.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia využívaná aj napriek zlému technickému stavu a vybaveniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:- Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľností a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,300	13	3,90

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	64,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,74 / 180$	0,36
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 56 299,75 \text{ €} * 0,360$	20 267,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 172, 179/1 sú evidované na LV č. 278 ako zastavané plochy a nádvorcia, záhrada o výmere spolu 1770m² s prístupom po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením v obci Ratnovce, okr. Piešťany. Pozemok parc. č. 172 tvorí dvor na ktorom je postavený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 74, prístrešok pre motorové vozidlá. Pozemok parc.č. 172 je rovinatý, pozemok prac.č. 179/1, ktorý tvorí záhradu je svahového charakteru. Pozemky sú oplotené, v neudržiavanom stave, okolitú zástavbu tvoria objekty rodinných domov, napojené na všetky inžinierske siete, kanalizácia do žumpy, plynová prípojka pred pozemkom. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 80% z východiskovej hodnoty mesta Piešťany (26,56 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
172	zastavané plochy a nádvorcia	800	800,00	1/1	800,00

Obec:

Ratnovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,35 * 1,00 * 1,00$	1,5795
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,5795$	33,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 800,00 \text{ m}^2 * 33,56 \text{ €/m}^2$	26 848,00 €

3.2.1.1.2 Pozemky - k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany - záhrada

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
179/1	záhrada	970	970,00	1/1	970,00

Obec:

Ratnovce

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 0,9000$	16,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 970,00 \text{ m}^2 * 16,73 \text{ €/m}^2$	16 228,10 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 74 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Ratnovce a pozemkov parc.č. 172, 179/1, evidovaných na LV č. 278 v k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany. 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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 20 267,91 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 43 076,10 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 74, Ratnovce, okr. Piešťany	17 241,76
Prístrešok pre motorové vozidlá - parc.č. 172	1 426,69
Plot uličný	35,36
Studňa - narážaná	437,85
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	152,33
Vodomerná šachta	327,91
Kanalizačná prípojka	36,04
Žumpa	259,71
Prípojka NN	20,42
Podzemná pivnica	329,84
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 126,24
Spolu stavby	20 267,91
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany - parc. č. 172 (800 m ²)	26 848,00
Pozemky - k.ú. Ratnovce, okr. Piešťany - záhrada - parc. č. 179/1 (970 m ²)	16 228,10

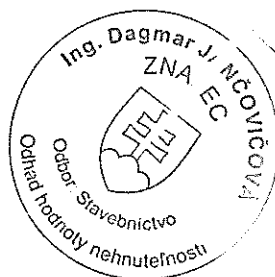
Spolu pozemky (1 770,00 m ²)	43 076,10
Spolu VŠH	63 344,01
Zaokrúhlená VŠH spolu	63 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 63 300,00 €
Slovom: Šestdesiattritisícristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocovaný rodinný dom je v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:- Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.

V Bratislave dňa 14.11.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dagmar Jančovičová".

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 278, k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany, zo dňa 11.11.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Ratnovce, obec Ratnovce, okres Piešťany, zo dňa 11.11.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby rodinného domu, vydané obcou Ratnovce, zo dňa 26.04.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 74, Ratnovce – kópia
- Regulatívy funkčné využitie územia, schéma ÚP - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelínárska 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 21.10.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

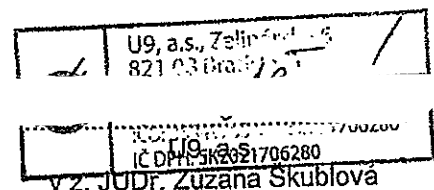
PREDMET: DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 278	Okres: Piešťany Obec: Ratnovce Katastrálne územie: Ratnovce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Piešťany	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
172	Zastavaná plocha a nádvorie	800	
179/1	Záhrada	970	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
74	172	Rodinný dom	10
Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:			
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:		Anna Cvíková, r.	
Sídlo, resp. bydlisko podľa KN:			
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:			

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 12.11.2024 o 14:00 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.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 204 Piešťany
 Obec : 507491 Ratnovce
 Katastrálne územie : 851841 Ratnovce

Dátum vyhotovenia : 11.11.2024
 Čas vyhotovenia : 22:45:59
 Údaje platné k : 8.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 278

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
172	800	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/1	970	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
74	172	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 / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Cviková Anna r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1

Titul nadobudnutia:
V 1831/13-Kúpna zmluva právoplatná 06.09.2013 - 138/13

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

K nehnuteľnosti

P-248/2024 - POZNAMENÁVA SA - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 06.08.2024 (v KN zapísané 09.08.2024), č.z. 112/24

-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎALŠIE

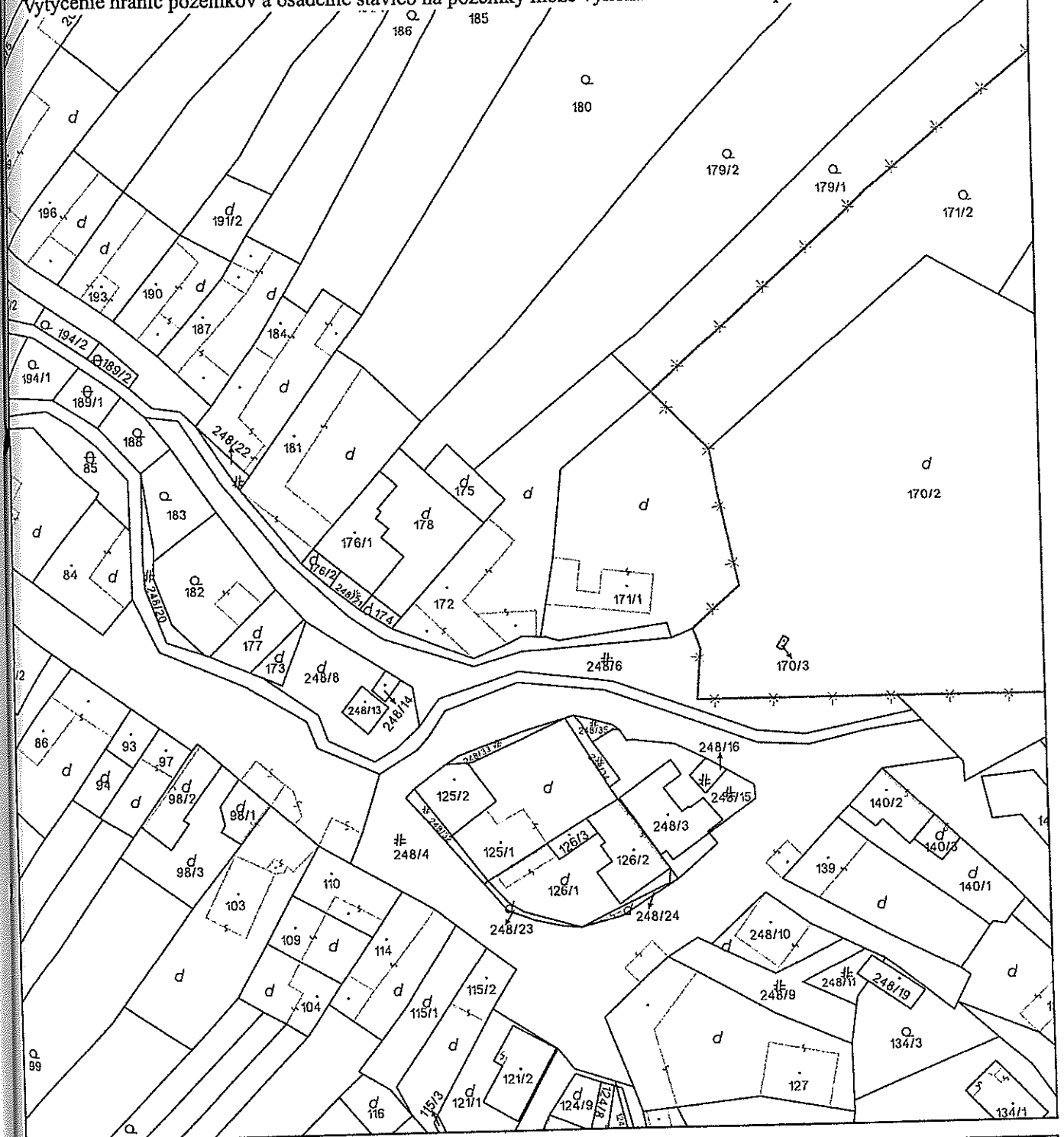
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava (IČO 31335004) na pozemky - parc.č. 172, 179/1 a rodinný dom s.č. 74 na parc.č. 172 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad 1205/13 účinný dňa 23.07.2013 - 116/13

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	Piešťany	Obec	Ratnovce	Katastrálne územie	Ratnovce
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 172					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	11.11.2024 22:46:42		Bez autorizácie			
Údaje platné k	8.11.2024 18:00:00					



OBEC RATNOVCE

Obecný úrad Ratnovce 152, 922 31

Pani
Anna Valovičová

Vaša zn:

dňa:26.04.2013

Vec: **potvrdenie.**

Obecný úrad v Ratnovciach potvrdzuje, že rodinný dom č.74 bol uvedený do užívania na parcele číslo 172 bol uvedený do užívania v roku 1956 podľa našich záznamov.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť Ing. Golutza - znalca.



Martin Adamča
Starosta obce Ratnovce

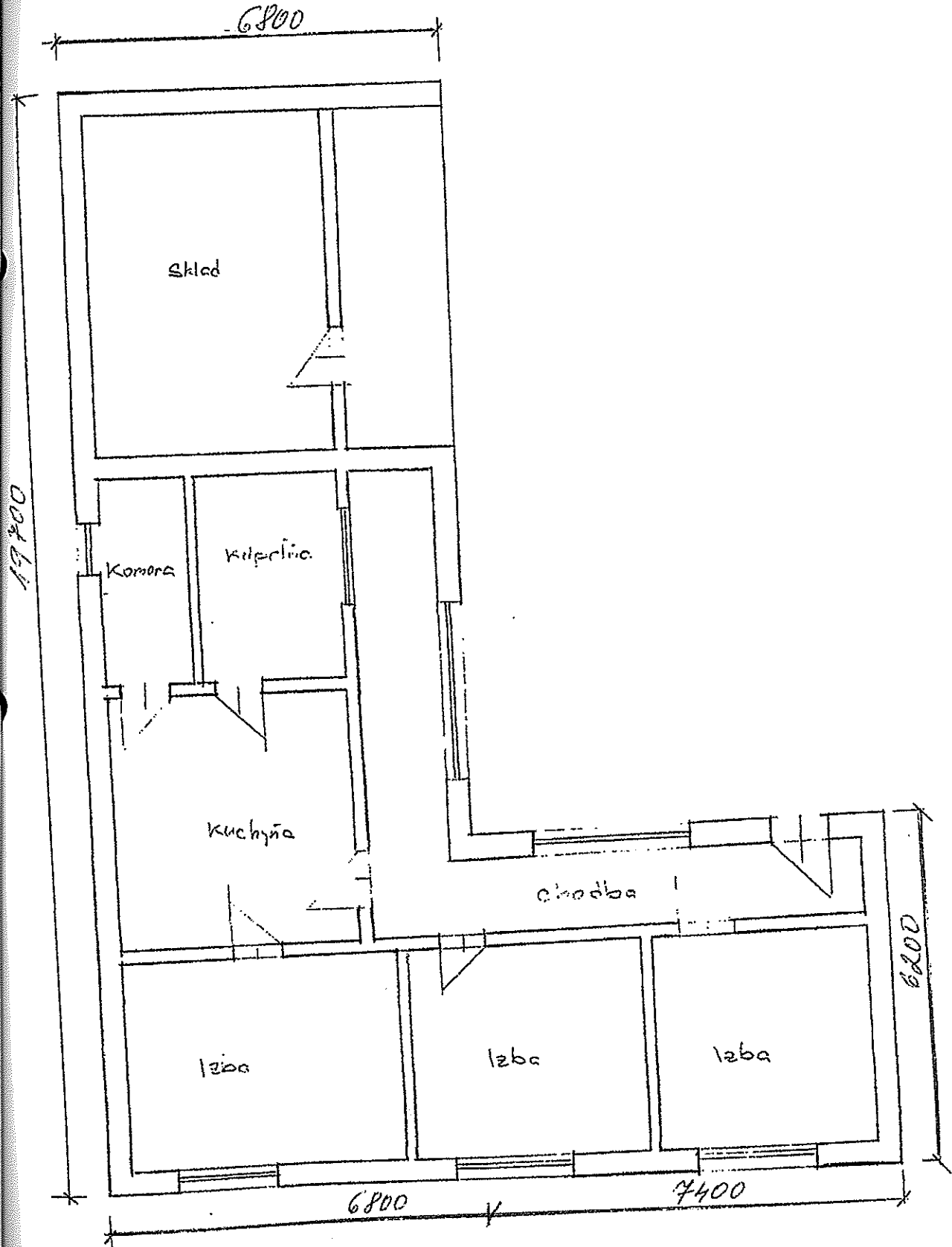
Telefón
033/773 71 07
0908 79 14 83

Fax
033/771 91 84

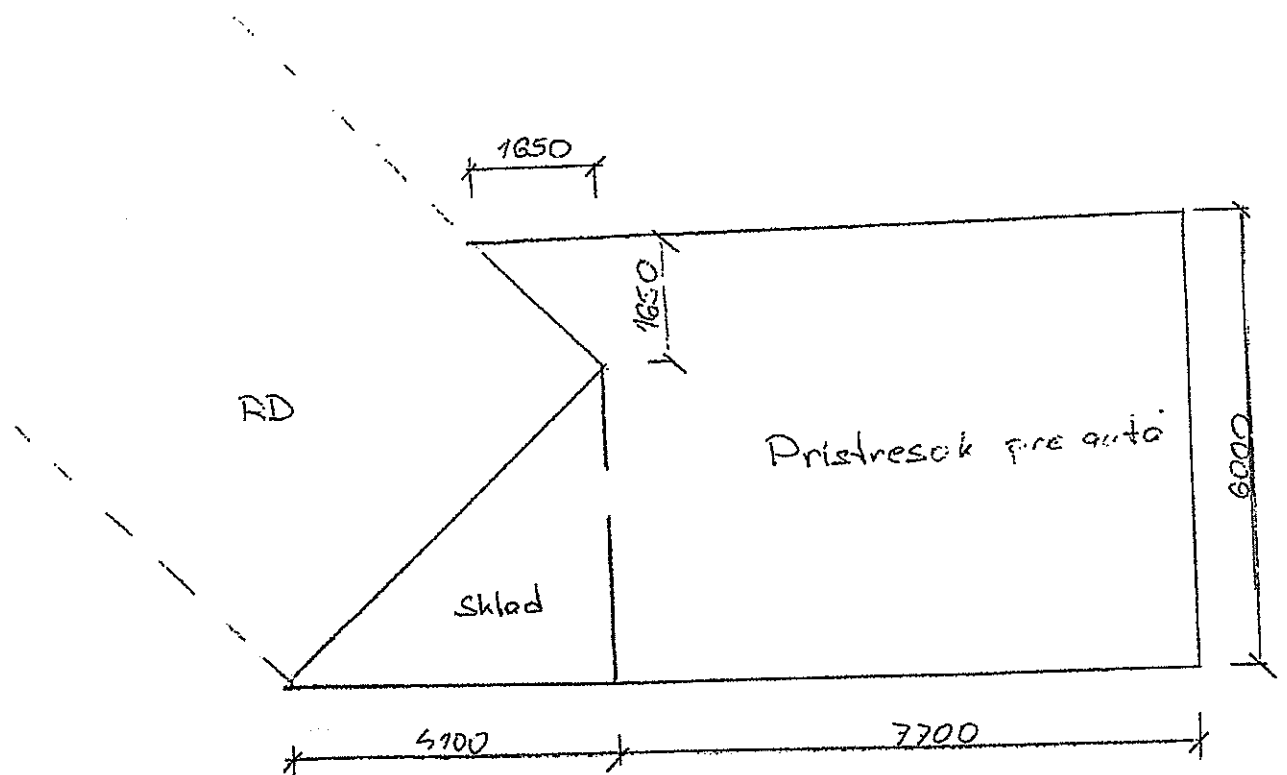
E-mail
ou@obec-ratnovce.sk

IČO : 011002
DIČ : 2020535407

Pôdorys
RD sč 74, RATNOVCE



Pôdorys
Prístrešok pre motorové vozidlá, sklad



B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

„Zmeny a doplnky č. 1/2013“ stanovujú súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na plochy s predpokladom lokalizácie zástavby (rozvojové plochy s predpokladom lokalizácie zástavby) a plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby (rozvojové plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby). V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 7).

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok BR

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch (BR)** - plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

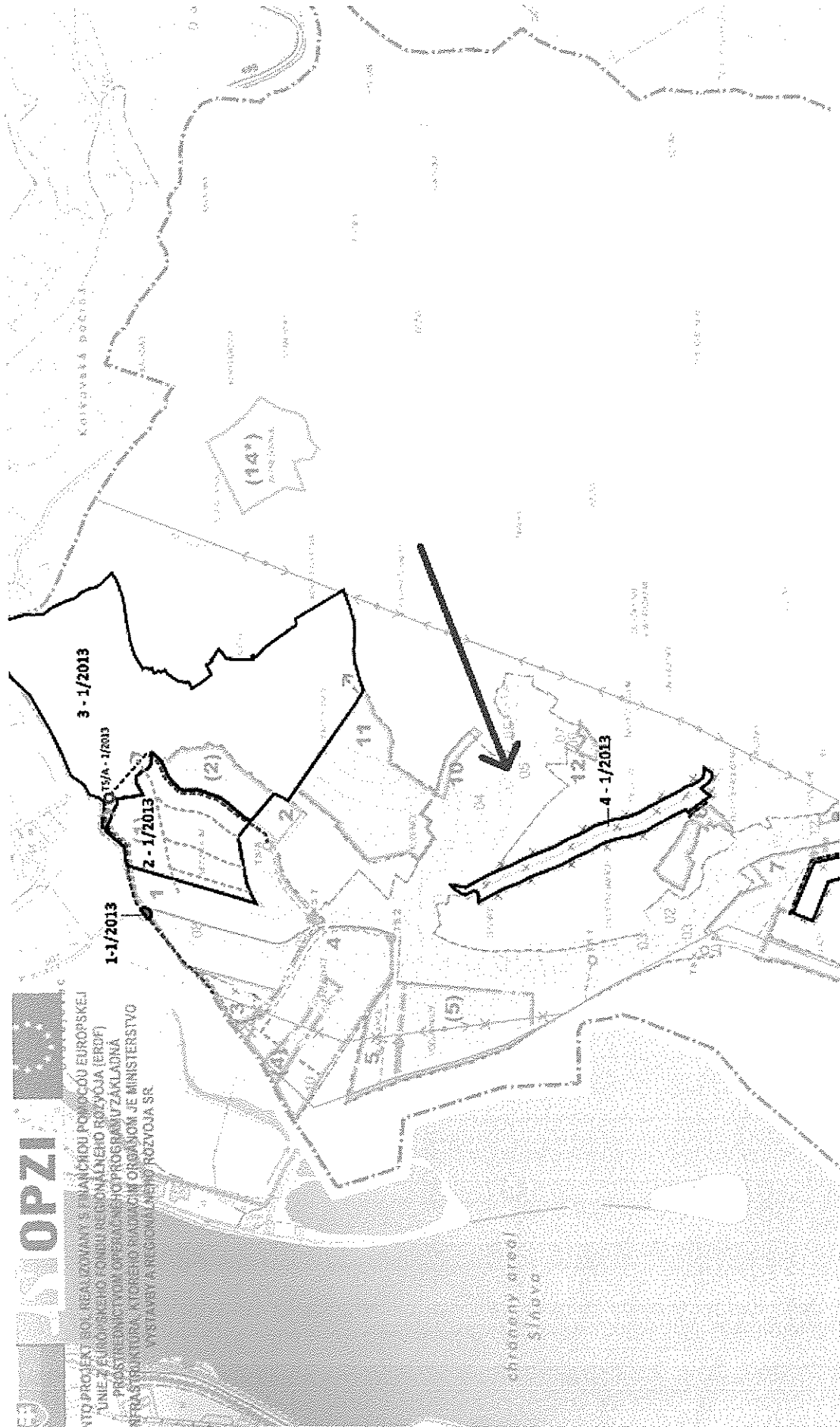
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách II. a III. triedy

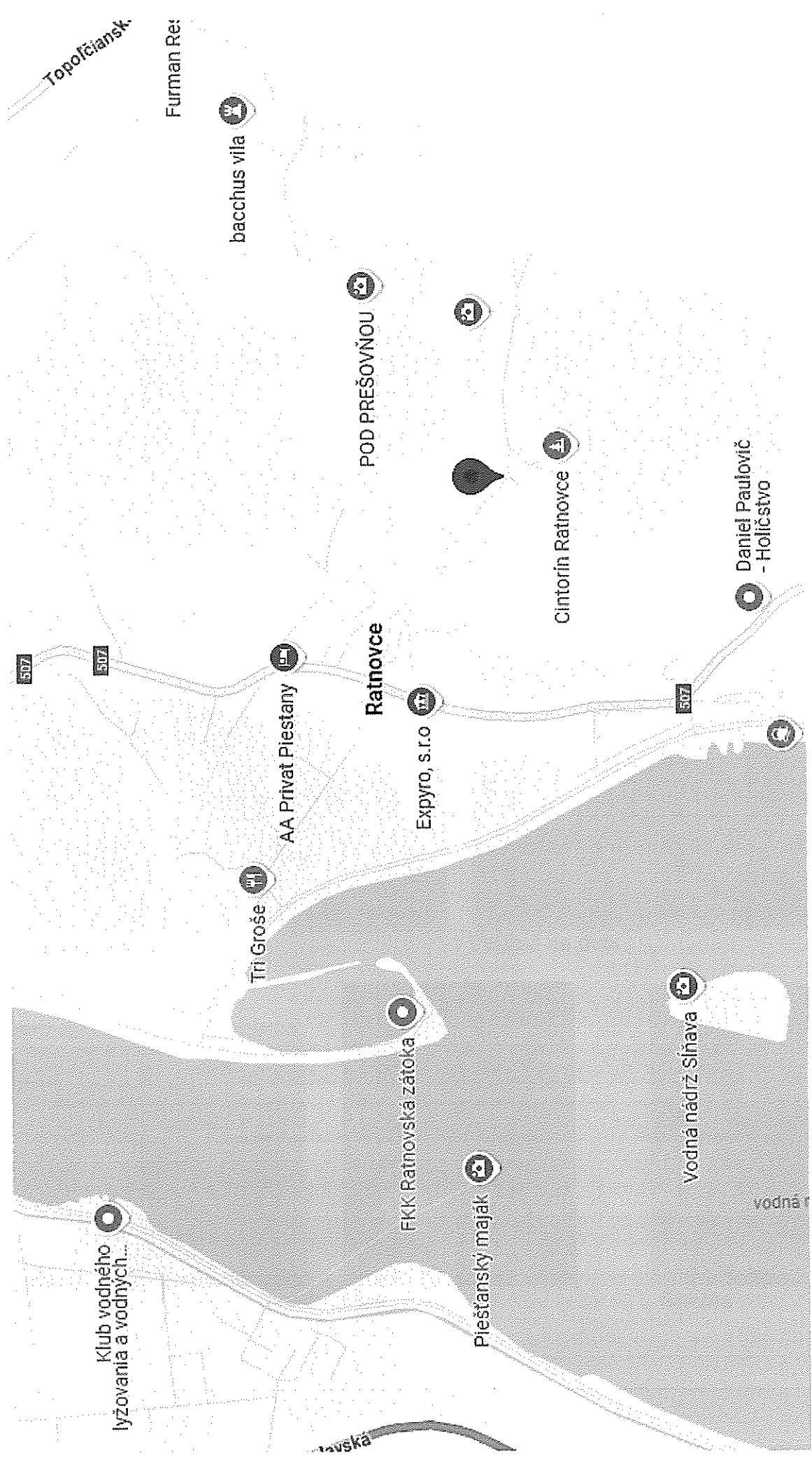
Nepripustné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.



OPZI
OPERAATIVNI PROGRAM ZA
INFRASTRUKTURU
NADLEŽNOSTI ZA REALIZOVANJE TRANŠIČIHO POMOĆU EUROPSKEJ
UNIE ZA REGIONALNO FONDNI I EKONOMIČNO ROZVOJA (ERDF)
PROSTORNO IZGRADNJA OPERATIVNIH PROGRAMI ZA
INFRASTRUKTURU, KOTRENO STAVILO ORGANIZACIJE JE MINISTERSTVO
POSREDOVANJE IZ OBLASTI IZGRADNJE ROZVOJA SR

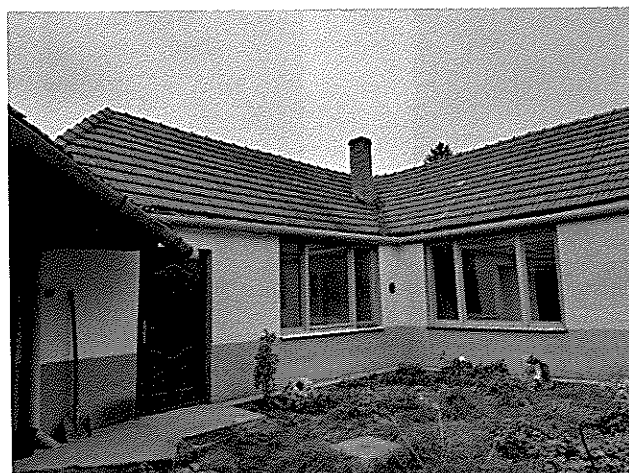




Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 74, Ratnovce, okr. Piešťany, zo dňa 12.11.2024



Pohľad na rodinný dom od ulice



Pohľad z dvora



Pohľad na dvor



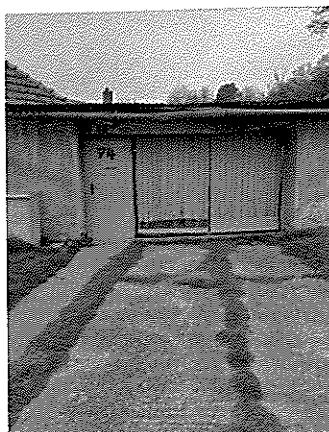
Sklad – šopa



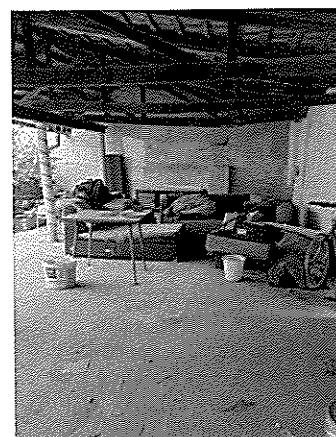
Studňa



Záhrada – pozemok parc.č. 179/1



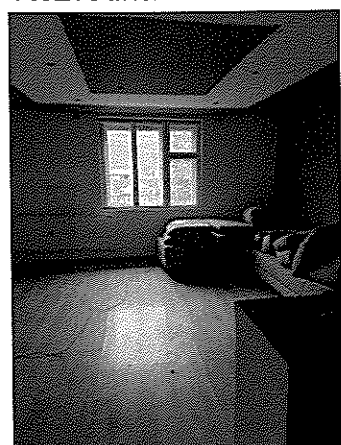
Vstup s prístreškom pre motorové vozidlá



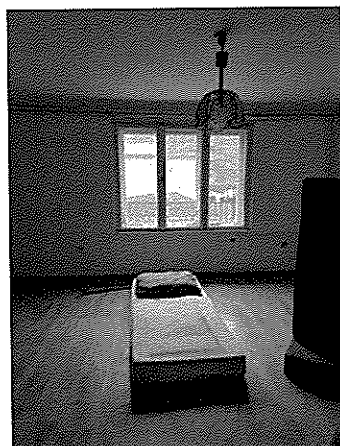
Rozvodná skriňa



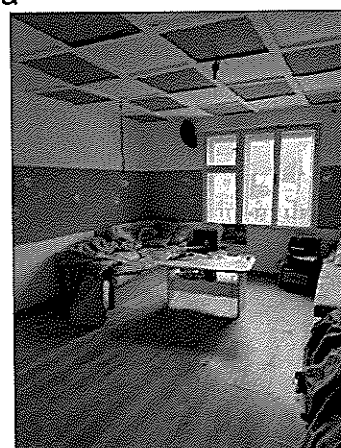
Chodba



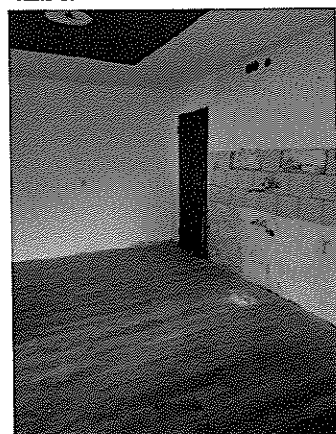
Izba



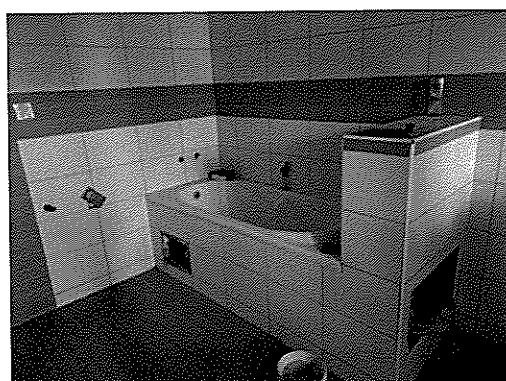
Izba



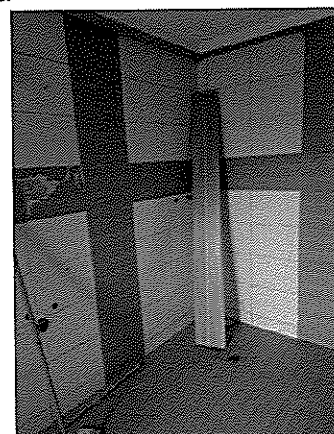
Izba



Kuchyňa



Kúpeľňa spolu s WC



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 199/2024.

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

