

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

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

Objednávka zo dňa: 06.11.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 226/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 161 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa** a pozemkov parc.č. 998/9, 998/39, evidovaných na LV č. 270 v k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky.

Počet strán ( z toho príloh) : 45 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 161 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa a pozemkov parc.č. 998/9, 998/39, evidovaných na LV č. 270 v k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky.

- pozemky: parcela č. 998/9, 998/39, k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky.
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 161, postavený na parcele číslo 998/9, k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vyjadrenie o veku stavby, vydané obcou Kuchyňa, zo dňa 02.02.2018 - kópia
- Ohlásenie drobnej stavby - zastrešenie betónovej plochy, vydané obcou Kuchyňa, zo dňa 22.08.2016 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží, rodinného domu súp.č. 161, k.ú. Kuchyňa - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 270, k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.11.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky, dňa 25.11.2024 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu
- Preverenie stavu s nehnuteľnosťami 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 Vyparína 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. štvrtrok 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 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 m<sup>2</sup> 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: 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, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> 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. štvrtrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

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

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

#### Metóda porovnávania

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

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

kde  
 M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $VŠH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> 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:

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $VŠH_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 270 vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.11.2024.  
Okres - Malacky, Obec- Kuchyňa, Katastrálne územie - Kuchyňa.

ČASŤ A. Majetková podstata:

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

parc. č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
998/9	218	Zastavané plochy a nádvoría	15		1	
998/39	260	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	

**Legenda:**

Spôsob využitia pozemku:

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

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
161	998/9	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 Tóth Dušan a Marianna Tóthová

Datum narodenia:  
Spoluvlastnícky podielDátum narodenia:  
1/1**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva V-1255/2018, právopl. 28.03.2018. -178/2018

**ČASŤ C Ťarchy**

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/066289/18-003/000 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 998/9, 998/39, stavba rodinného domu so súp.č. 161 na pozemku C-KN parc.č. 998/9 v zmysle Záložnej zmluvy podľa V-1254/2018, právopl. 28.03.2018. -177/2018

- Z-2780/2024: Exekučný príkaz 427EX 160/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 0/48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370 - Exekútorický úrad Bratislava, Wolkrova 4, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr.Jozef Ingr. - 177/2024

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P-240/2023: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 predajom na dražbe. -228/2023

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.11.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 28.11.2024 digitálnym diaľkometerom 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 nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 28.11.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom bolo predložené vyjadrenie o veku stavby (postavený pred rokom 1976), oznámenie o drobnej stavby - zastrešenie betónovej plochy a pôdorys, situácia rodinného domu. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom, na základe použitých materiálov a konštrukčných riešení - 1930. Podľa

informácii vlastníka nehnuteľností bola v roku 1960 prevedená nadstavba 2.NP a podkrovia a v roku 2006 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku.

Rodinný dom pozostáva z 2.NP, obytného podkrovia bez podpivničenja, postavený na pozemku parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa v zástavbe rodinných domov. Predmetom ohodnocovania je garáž, postavená na pozemku parc.č. 998/39 a drobná stavba - sklad, postavená na pozemku parc.č. 998/9 - nie sú evidované na LV a ani zakreslené v KM. Predmetom ohodnocovania sú aj pozemky parc.č. 998/9, 998/39 v k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe LV č. 270 vo výlučnom vlastníctve Tóth Dušan nar. a Marianna Tóthová nar. bytom so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté:- Kúpna zmluva V-1255/2018, právop. 28.03.2018.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 270 v k.ú. Kuchyňa - rodinný dom súp.č. 161 postavený na parc.č. 998/9 a pozemky parc.č. 998/9, 998/39, evidované ako zastavané plochy a nádvorcia. Predmetom ohodnocovania je aj garáž postavená na pozemku parc.č. 998/39 a sklad náradia, postavený na pozemku parc.č. 998/9, ktoré nie sú evidované na LV a zakreslené v KM.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.,

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

Rodinný dom - súp.č. 161 postavený na parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa.

Garáž - bez súp.č. postavená na parc.č. 998/39 v k.ú. Kuchyňa

Sklad náradia - bez súp.č. postavený na parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa

Ploty - uličný, záhradný, od susedov

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, septik, spevnené plochy, prístrešok, vonkajšie schodisko,

Pozemky

- pozemok parc. č. 998/9, 998/39, zastavané plochy a nádvorcia o výmere spolu 478m<sup>2</sup> v k.ú. Kuchyňa

#### 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. Kuchyňa, okr. Malacky

A - Vidiecke jadrové územie

základná charakteristika: - slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu potrieb obyvateľov

- prípustné funkcie - bývanie v rodinných domoch

- Územný plán z roku - 2002

[https://obeckuchyna.sk/data/MediaLibrary/7/7720/upn-o\\_kuchyna\\_cistopis\\_2003.pdf](https://obeckuchyna.sk/data/MediaLibrary/7/7720/upn-o_kuchyna_cistopis_2003.pdf)

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 161, parc.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 161 je postavený v tichej uličnej zástavbe rodinných domov v tesnej blízkosti centra obce Kuchyňa, okres Malacky, na pozemku parc. č. 998/9 vo svahovitom teréne. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvod plynu, vody, kanalizácia - septik

a elektrorozvody. Pozostáva z 2.NP s obytným podkrovím bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou.

Pôvodná prízemná časť rodinného domu bola daná do užívania v roku 1930, stanovený odborným odhadom, na základe použitých materiálov a konštrukčných riešení. V roku 1960 bola prevedená nadstavba 2.NP a podkrovia, podľa informácií vlastníka nehnuteľností. V roku 2006 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia interiéru - podlahy, okná, kúrenie, obklady, omietky, kúpeľňa, kuchyňa, schodisko na poschodie a do podkrovia, zateplenie podkrovia s minerálnej vlny so sadrokartónovým podhľadom, vonkajšie omietky. Životnosť stavby stanovujem na 130 rokov. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť plne využívala a bola v dobrom udržiavanom stave.

#### Dispozičné riešenie:

1.NP - hala, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a schodisko na poschodie

2.NP - 2x izba, chodba, schodisko do podkrovia

Podkrovie - izba

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 základoch s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie prízemnia murované z kameniva hr. do 600mm, deliace priečky murované z kvádrov a tehál, strop nad prízemím železobetónový, schodisko na poschodie železobetónové s povrchom z keramickej dlažby.

Zvislé konštrukcie 2.NP a podkrovia murované z tehál hr. do 450mm, stop nad 2.NP drevený trámový s rovným podhľadom, stop v podkroví je sadrokartónový s izoláciou z minerálnej vlny. Schodisko do podkrovia z tvrdého dreva bez podstupníc opatrené zábradlím. Krov drevený, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou eternit, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava stien obvodového plášťa sú vápenné omietky, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietky s náterom. Okná plastové s s izolačným dvojsklom, dvere plné presklené. Podlahy v obytných miestnostiach na poschodí a v podkroví veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Na poschodí osadený krb s uzavretím ohniskom a v jednej izbe osadená vstavaná skriňa..

Vykurovanie objektu ústredné plynovým kondenzačným kotlom zn. Protherm, osadeným v kúpeľni na prízemí, využívaný aj na ohrev teplej vody, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebríkový radiátor. Elektroinštalácia svetelná i motorická, rozvod studenej a teplej vody z kotla, kanalizácia do septíku z kuchyne, kúpeľne a WC.

**Vybavenie kuchyne** - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 4,00bm so zabudovanými spotrebičmi, elektrický sporák, digestor, umývačka riadu, drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

**Vybavenie kúpeľne** – nachádza sa tu plastová vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky 1,50m, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC sa nachádza splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. NP	1930	8,15*7,40	60,31	120/60,31=1,990
2. NP	1930	0	0	
2. NP	1960	8,15*7,40	60,31	
<b>Spolu 2. NP</b>			60,31	120/60,31=1,990
1. Podkrovie	1930		0	



1. Podkrovie	1960	1,20*(7,50*4,00)	36	
<b>Spolu 1. Podkrovie</b>			36	120/36=3,333

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP	1.PK
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	-	1000
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940	-
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	-	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	-	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úpiné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	260	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	-	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	60
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
	22.7 keramické dlažby	180	-	-

<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-	-
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>7300</b>	<b>4545</b>	<b>3760</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-	-
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	-	-
<b>37</b>	<b>Vnútorné vybavenie</b>			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-	-
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	-	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-	-
<b>40</b>	<b>Vnútorné obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-	-
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>			
	44.1 (1 ks)	-	35	-

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-	-
	Spolu	1575	235	-

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7300 + 1575 * 1,990)/30,1260$	346,35
2. NP	$(4545 + 235 * 1,990)/30,1260$	166,39
1. Podkrovie	$(3760 + 0 * 3,333)/30,1260$	124,81

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,04	1930	130	94	4,37
2	Zvislé konštrukcie	19,54	1930	130	94	14,13
3	Stropy	14,17	1960	100	64	9,07
4	Zastrešenie bez krytiny	3,62	1960	100	64	2,32
5	Krytina strechy	4,21	1960	80	64	3,37
6	Klampiarske konštrukcie	0,74	2006	60	18	0,22
7	Úpravy vnút. povrchov	6,53	2006	60	18	1,96
8	Úpravy vonk. povrchov	2,77	2006	60	18	0,83
9	Vnútorne ker. obklady	1,01	2006	50	18	0,36
10	Schody	2,45	2006	100	18	0,44
11	Dvere	1,70	2006	60	18	0,51
12	Vráta	0,00	2006	0	0	0,00
13	Okná	8,66	2006	60	18	2,60
14	Povrchy podláh	6,58	2006	60	18	1,97
15	Vykurovanie	9,95	2006	50	18	3,58
16	Elektroinštalácia	4,83	2006	50	18	1,74
17	Bleskozvod	0,00	2006	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,91	2006	50	18	0,33
19	Vnútorná kanalizácia	0,16	2006	60	18	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,22	2006	50	18	0,08
21	Ohrev teplej vody	0,25	2006	40	18	0,11
22	Vybavenie kuchýň	3,08	2006	30	18	1,85
23	Hygienické zariadenia a WC	1,10	2006	60	18	0,33
24	Výťahy	0,00	2006	0	0	0,00
25	Ostatné	1,48	2006	40	18	0,67
	<b>Opotrebenie</b>					<b>50,89%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>49,11%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1930</b>		
Východisková hodnota	346,35 €/m <sup>2</sup> *60,31 m <sup>2</sup> *3,834*0,95	76 081,70
Technická hodnota	49,11% z 76 081,70	37 363,72
<b>2. NP z roku 1930</b>		
Východisková hodnota	166,39 €/m <sup>2</sup> *60,31 m <sup>2</sup> *3,834*0,95	36 550,41
Technická hodnota	49,11% z 36 550,41	17 949,91
<b>1. Podkrovie z roku 1930</b>		
Východisková hodnota	124,81 €/m <sup>2</sup> *36,00 m <sup>2</sup> *3,834*0,95	16 365,44
Technická hodnota	49,11% z 16 365,44	8 037,07

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	76 081,70	37 363,72
2. nadzemné podlažie	36 550,41	17 949,91
1. podkrovné podlažie	16 365,44	8 037,07
<b>Spolu</b>	<b>128 997,55</b>	<b>63 350,70</b>

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž - parc.č. 998/39, Kuchyňa****POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná garáž bez.súp.č., je postavená v záhrade na pozemku parc.č. 998/39 so vstupom zo záhrady a cez plechové vráta od ulice zo západnej strany. Ide o prefabrikovaný objekt z 1.NP, položený na železobetónovej základovej doske, zastrešený plochou strechou s plechovou krytinou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
**KS:** 124 2 Garážové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1997	6,10*3,50	21,35	18/21,35=0,843

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použití katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830

4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>2415</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2415 + 295 * 0,843)/30,1260$	88,42

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	27	53	80	33,75	66,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$88,42 \text{ €/m}^2 * 21,35 \text{ m}^2 * 3,834 * 0,95$	6 875,81
Technická hodnota	$66,25\% \text{ z } 6 875,81$	4 555,22

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Sklad náradia - par.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa****POPIS STAVBY**

Drobná stavba - sklad náradia postavená v roku 1960 na pozemku parc.č. 998/9 vo dvore rodinného domu. Ide o objekt murovanej konštrukcie, postavený na betónových základoch, zastrešený pultovou strechou s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa náter, okná drevené, dvere zvlakové, podlaha cementový poter.

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	6,25*3,55	22,19	18/22,19=0,811

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom 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	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
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	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3850</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3850 + 145 * 0,811)/30,1260$	131,70

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	64	16	80	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$131,70 \text{ €/m}^2 * 22,19 \text{ m}^2 * 3,834 * 0,95$	10 644,34
Technická hodnota	20,00% z 10 644,34	2 128,87

## 2.3.2 Uličný plot

Uličný plot, vybudovaný v roku 1980. Postavený je na betónovom základe s betónovou podmúrovkou, výplň z kovových profilov, kde sú osadené vrátka z drevených lát.

### 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	11,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	11,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 11,00 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $11,00 * 1,00 = 11,00 \text{ m}^2$   
 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 [%]
Uličný plot	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 11,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,834 * 0,95$	2 942,58
Technická hodnota	12,00 % z 2 942,58 €	353,11

### 2.3.3 Záhradný plot

Záhradný plot z južnej a západnej strany, zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené plechové vráta, zo západnej strany.

### 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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	43,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	78,30m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu:  $28,50 + 15,00 = 43,50 \text{ m}$   
 Pohľadová plocha výplne:  $43,50 * 1,80 = 78,30 \text{ m}^2$   
 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 [%]
Záhradný plot	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(43,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 78,30\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,834 * 0,95$	5 388,79
Technická hodnota	12,00 % z 5 388,79 €	646,65



### 2.3.4 Plot od susedov

Záhradný plot od susedov, zhotovený v roku 2020, na základových pásoch s výplňou z betónových tvárnic.

#### 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	4,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,40m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 4,20 m  
 Pohľadová plocha výplne: 4,20\*2,00 = 8,40 m<sup>2</sup>  
 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 od susedov	2020	4	46	50	8,00	92,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,20m * 23,24 €/m + 8,40m^2 * 25,06 €/m^2) * 3,834 * 0,95$	1 122,24
Technická hodnota	92,00 % z 1 122,24 €	1 032,46

### 2.3.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedie z obecného rozvodu 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 1,50 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	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,834 * 0,95$	322,84
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 322,84 \text{ €}$	38,74

### 2.3.6 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta s oceľovým poklopom umiestnená pred rodinným domom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 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:  $1,20 * 1,20 * 2,20 = 3,17 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 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 [%]
Vodomerná šachta	1980	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,17 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,834 * 0,95$	2 935,82
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 2 935,82 \text{ €}$	782,98

## 2.3.7 Elektrická prípojka

Ide o elektrickú zemnú prípojku s jedným káblom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm  
Počet merných jednotiek: 1,50 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 [%]
Elektrická prípojka	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,834 * 0,95$	80,70
Technická hodnota	12,00 % z 80,70 €	9,68

## 2.3.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do septiku.

### 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3,00 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	1980	44	16	60	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,834 * 0,95$	384,52
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 384,52 \text{ €}$	102,55

**2.3.9 Septik**

Septik umiestený za rodinným domom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $10,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 [%]
Septik	1980	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,834 * 0,95$	4 255,66
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 4 255,66 \text{ €}$	510,68

**2.3.10 Plynová prípojka****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:** 5,50 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 [%]
Plynová prípojka	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,834 * 0,95$	282,66
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 282,66 \text{ €}$	180,90

**2.3.11 Spevnené plochy**

Spevnené plochy tvoria chodník vedúci do rodinného domu a základová doska pod garážou, zhotovené z monolitického betónu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $9,00*0,80+3,40*0,80+6,10*3,10 = 28,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**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 [%]
Spevnené plochy	1980	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,834 * 0,95$	906,21
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 906,21 \text{ €}$	108,75

### 2.3.12 Prístrešok

Ide o prístrešky pri vstupe do rodinného domu, zhotovený z drevenej konštrukcie, zastrešený pultovou strechou, podlaha betónová, zhotovený v roku 2016.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok  
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $4,50 * 2,50 = 11,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
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 [%]
Prístrešok	2016	8	32	40	20,00	80,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,834 * 0,95$	4 243,87
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 4 243,87 \text{ €}$	3 395,10

### 2.3.13 Vonkajšie schodisko

Schodisko vedúce od ulice do dvore rodinného domu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5 * 0,80 = 4 \text{ bm}$  stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,834$   
 $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko	1980	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,834 * 0,95$	104,02
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 104,02 \text{ €}$	27,74

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 161, parc.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky	128 997,55	63 350,70
Garáž - parc.č. 998/39, Kuchyňa	6 875,81	4 555,22
Sklad náradia - parc.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa	10 644,34	2 128,87
<b>Ploty</b>		
Uličný plot	2 942,58	353,11
Záhradný plot	5 388,79	646,65
Plot od susedov	1 122,24	1 032,46
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>9 453,61</b>	<b>2 032,22</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	322,84	38,74
Vodomerná šachta	2 935,82	782,98
Elektrická prípojka	80,70	9,68
Kanalizačná prípojka	384,52	102,55
Septik	4 255,66	510,68
Plynová prípojka	282,66	180,90
Spevnené plochy	906,21	108,75
Prístrešok	4 243,87	3 395,10
Vonkajšie schodisko	104,02	27,74
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>13 516,30</b>	<b>5 157,12</b>
<b>Celkom:</b>	<b>169 487,61</b>	<b>77 224,13</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Kuchyňa je obec na Slovensku v okrese Malacky. Je vzdialená približne 40km od Hlavného mesta Bratislavy, 17km od Malaciek, 25km od Pezinku a žije tu 1680 obyvateľov. Obec Kuchyňa leží na Záhorskej nížine, pri západnom úpätí Malých Karpát.

Obec ponúka dobrú občiansku vybavenosť, na úrovni malej obce - škôlka, škola, ihrisko, knižnica, pošta, potraviny, pohostinstvá a rôzne služby, ambulancia praktického lekára. Technické vybavenie obce - verejný vodovod, kanalizácia, plyn. Rýchla a priame autobusové spojenie s okolitými mestami.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je využívaná na daný účel - na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, 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“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v besnej blízkosti centra obce Kuchyňa v zástavbe rodinných domov. Priame a pravidelné autobusové spojenie do Bratislavy, Malaciek a iných okolitých miest a obcí, Bratislava 38 km, Malacky 18km, Pezinok 19 km a taktiež rýchle diaľničné spojenie smer Brno. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, občianska vybavenosť na úrovni malej obce (základná a materská škola, pošta, doktor, lekárne, obchody, reštauračné zariadenia). Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvod vody, plynu, kanalizácia - septik a elektrorozvody. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie rodinné domy so štandardným vybavením. Príslušenstvo domu tvoria spevnené plochy, plot, prípojky, prístrešok, schodisko. Oblasť má priemernú hustotu obyvateľstva, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná. Pracovné možnosti obyvateľstva v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80



4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	<b>Obč. vybav. (úrady, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b>				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>162,57</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 162,57 / 180$	0,903
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,224,13 \text{ €} * 0,903$	<b>69 733,39 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky

#### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 998/9, 998/39 v k.ú. Kuchyňa, okres Malacky sú umiestnené v zastavanom území obce, vedené ako zastavané plochy a nádvorcia o výmere spolu 478m<sup>2</sup>, evidované na LV č. 270. Pozemok parc.č. 998/9 tvorí dvor, kde je umiestnený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 161 a drobná stavba - sklad náradia. Pozemok parc.č. 998/39 tvorí záhradu, kde je umiestnená panelová garáž. Pozemky majú svahovitý terén, sú oplotené v udržiavanom stave s prístupom po asfaltovej komunikácii, pozemku parc.č. 998/1, LV - nezaložený. Lokalita je zastavaná stavbami štandardných rodinných domov. 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 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Kuchyňa je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
998/9	zastavané plochy a nádvorcia	218	218,00	1/1	218,00
998/39	zastavané plochy a nádvorcia	260	260,00	1/1	260,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>478,00</b>

Obec: Kuchyňa  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	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 možností využitia mestskej hromadnej dopravy	0,95
$k_F$ 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)	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,8155
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,8155$	96,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 478,00 \text{ m}^2 * 96,42 \text{ €/m}^2$	46 088,76 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 998/9	21 019,56
parcels č. 998/39	25 069,20
Spolu	46 088,76

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 161 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 998/9 v k.ú. Kuchyňa a pozemkov parc.č. 998/9, 998/39, evidovaných na LV č. 270 v k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky.

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: 69 733,39 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 46 088,76 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 161, parc.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky	57 205,68
Garáž - parc.č. 998/39, Kuchyňa	4 113,36
Sklad náradia - parc.č. 998/9, k.ú. Kuchyňa	1 922,37
<b>Ploty</b>	
Uličný plot	318,86
Záhradný plot	583,92
Plot od susedov	932,31
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>1 835,09</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	34,98
Vodomerná šachta	707,03
Elektrická prípojka	8,74
Kanalizačná prípojka	92,60
Septik	461,14
Plynová prípojka	163,35
Spevnené plochy	98,20
Prístrešok	3 065,78

Vonkajšie schodisko	25,05
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 656,88</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>69 733,39</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky - parc. č. 998/9 (218 m <sup>2</sup> )	21 019,56
Pozemky - k.ú. Kuchyňa, okr. Malacky - parc. č. 998/39 (260 m <sup>2</sup> )	25 069,20
<b>Spolu pozemky (478,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>46 088,76</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>115 822,15</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>116 000,00</b>

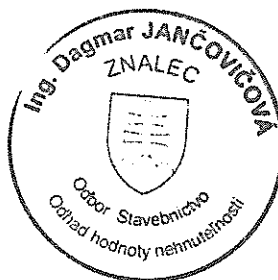
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 116 000,00 €  
Slovom: Jedenstošestnásťtisíc Eur

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.,

V Bratislave dňa 12.12.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.270, k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.11.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, okres Malacky, dňa 25.11.2024 - kópia
- Vyjadrenie o veku stavby, vydané obcou Kuchyňa, zo dňa 02.02.2018 - kópia
- Ohlásenie drobnej stavby - zastrešenie betónovej plochy, vydané obcou Kuchyňa, zo dňa 22.08.2016 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží, rodinného domu súp.č. 161, k.ú. Kuchyňa - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříková 16  
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 06.11.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
270	Malacky	Kuchyňa	Kuchyňa

**Pozemky parc. reg. „C“:**

Parc. číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
998/9	218	Zastavaná plocha a nádvorie
998/39	260	Zastavaná plocha a nádvorie

**Stavby:**

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
161	998/9	Rodinný dom

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	Dušan Tóth,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

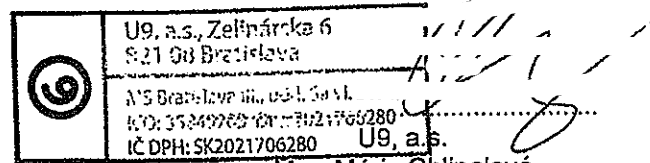
Titul, meno a priezvisko:	Marianna Tóthová,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 28.11.2024 o 13:00 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. 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 **vypínanie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu [maria.chlipalova@u9.sk](mailto:maria.chlipalova@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



Mgr. Mária Chlipalová

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 106  
 : 508021  
 katastrálne územie : 829773

Malacky  
 Kuchyňa  
 Kuchyňa

Dátum vyhotovenia : 25.11.2024  
 Čas vyhotovenia : 18:08:43  
 Údaje platné k : 22.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 270

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
998/9	218	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
údaje: Bez zápisu							
998/39	260	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
údaje: Bez zápisu							

Legenda

Druh využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
 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
161	998/9	10	rodinný dom		1
údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ASŤ 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	Tóth Dušan a Marianna Tóthová Dátum narodenia:                      Dátum narodenia:                      BSM	1/1



Titul nadobudnutia:  
Kúpna zmluva V-1255/2018, právopl. 28.03.2018. -178/2018

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

K nehnuteľnosti

p-240/2023: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 predajom na dražbe. -228/2023

-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

št C: ĽARCHY

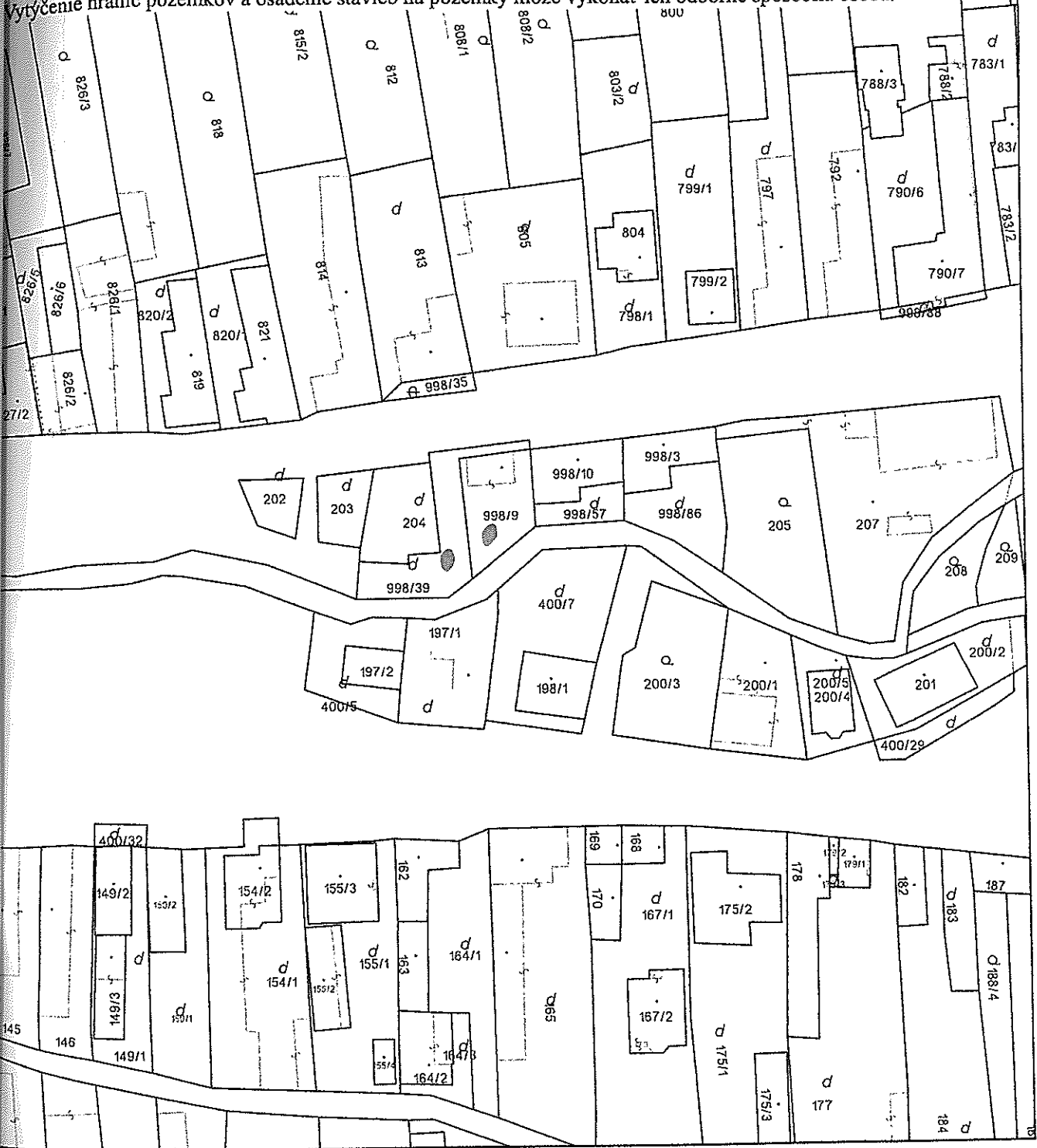
nehnutel'nosti lastníkovi	Obsah
listník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/066289/18-003/000 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 998/9, 998/39, stavba rodinného domu so súp.č. 161 na pozemku C-KN parc.č. 998/9 v zmysle Záložnej zmluvy podľa V-1254/2018, právopl. 28.03.2018. -177/2018
listník poradové číslo 1	Z-2780/2024: Exekučný príkaz 427EX 160/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 0/48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370 - Exekútorický úrad Bratislava, Wolkrova 4, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr.Jozef Ingr. - 177/2024

**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	Malacky	Obec	Kuchyňa	Katastrálne územie	Kuchyňa
	Číslo zákazky	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 998/9		Vektorová mapa	Mierka	1:1000
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25.11.2024 18:09:41					
Údaje platné k	22.11.2024 18:00:00					



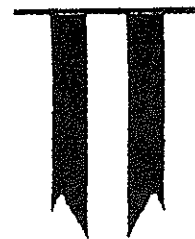
# O B E C K U C H Y Ň A

Obecný úrad

900 52 Kuchyňa č. 220

tel./fax: +421 (034) 7785131, 7785 051

e-mail: kuchyna220@stonline.sk



Jana Jánošová

Vaša značka :

Naša značka :  
583/16

Vybavuje :  
Stehlíková

Dátum :  
22.08.2016

Vec : Drobná stavba – ohlásenie

Stavebnému úradu Obce Kuchyňa ste dňa 11.08.2016 ohlásili výstavbu drobnej stavby :

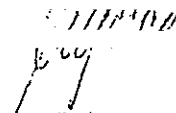
**zastrešenie betónovej plochy 4,50 x 2,50 m**

na parcele reg. „C“ KN č. 998/39 v k.ú. Kuchyňa v rozsahu uvedenom v ohlásení.

Obec Kuchyňa proti uskutočneniu drobnej stavby v rozsahu uvedenom v ohlásení podľa § 57 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nemá námietky, za podmienky preukázania likvidácie vzniknutého odpadu v zmysle zákona č. 223/01 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Upozornenie pre stavebníka :

- Dodržať pri uskutočnení a užívaní stavby príslušné STN.
- Dodržať vyhlášku SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
- Udržiavať čistotu a poriadok v okolí realizácie stavby.
- Stavebník je povinný zabezpečiť odvezenie stavebného odpadu na riadenú skládku odpadu.
- Stavebník môže začať uskutočňovať ohlásenú drobnú stavbu do dvoch rokov odo dňa vydania tohto oznámenia v zmysle § 57 odst. 2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb.
- Pred zahájením výstavby stavebný úrad odporúča geodetické vytýčenie hraníc pozemku.
- Po ukončení prác nahlásiť vznik daňovej povinnosti príslušnému správcovi dane z nehnuteľnosti.

  
Róbert Bujna  
starosta obce



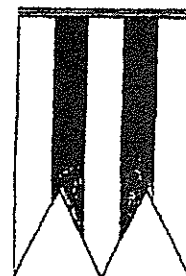
# OBEC KUCHYŇA

Obecný úrad

900 52 Kuchyňa č. 220

tel./fax: +421 (034) 7785131, 7785 051

e-mail: kuchyna220@stonline.sk



**Jana Jánošová**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo:  
127/18

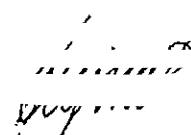
Vybavuje:  
Bujna

Kuchyňa  
02.02.2018

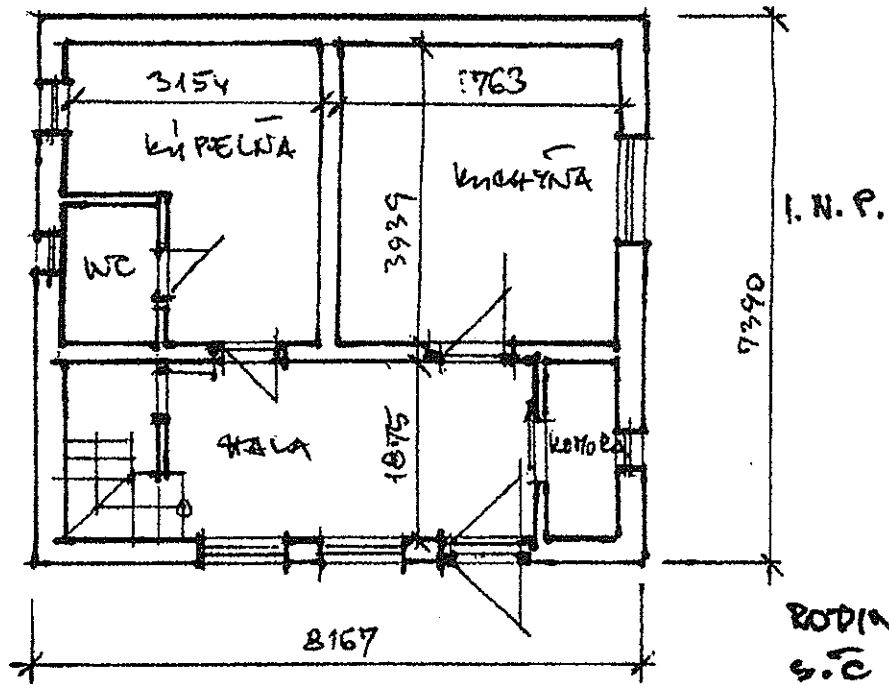
## Vec: Vyjadrenie

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 01.02.2018, Obec Kuchyňa potvrdzuje, že stavba rodinného domu sup.č.161 nachádzajúca sa na parcele č.998/2 v k.ú. Kuchyňa, bola postavená pred rokom 1976 a nezachovala sa žiadna relevantná dokumentácia.



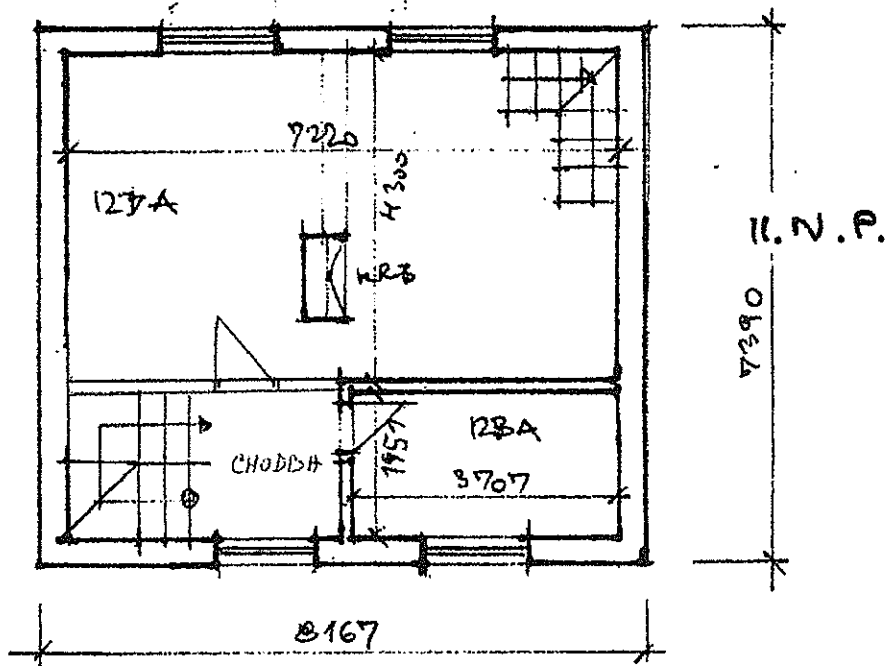
  
Róbert Bujna  
starosta



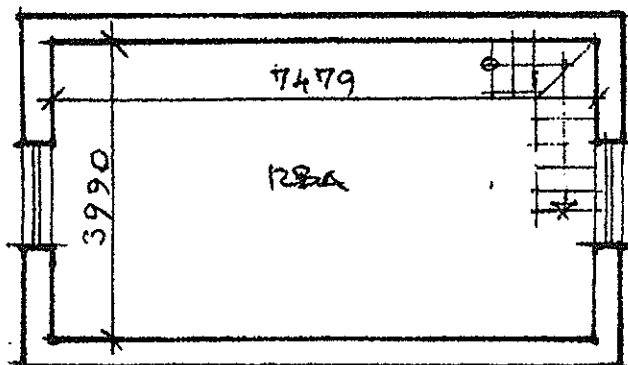


I. N. P.

RODINNÝ DOM  
 S.Č.: 161  
 KAT. ÚZ.:  
 KUCHYŇA



II. N. P.



PODKROVÍ

Označenie bloku regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku				Poznámka
		Max. koef. zástavanosti	Výškové zónov.	Mín. koef. nezast. ploch.		
A1 - A2	-	0,35	max. 4p	0,4		Pre stavba, dostavba
B1	-	0,3	2+p	0,55		Bez možnosti rozvoja
B2 - B11		0,3	2+p	0,5		Pre stavba, dostavba
C1	29 000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C2	9100	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C3	102000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C4	45000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C5	9000	0,3	2+p	0,55		Nová výstavba
C6	38000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C7	55000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
C8	24000	0,3	2+p	0,5		Nová výstavba
F	67000	0,4	2+1	0,3		Nová výstavba
O1	20000	0,4	2+1	0,3		Nová výstavba
Pp						Zeleň
P, P <sub>1,2</sub>	-	-	-	-		Poľnohosp. a lesná pôda
R1	45000	-	-	-		
Z <sub>a</sub>		-	-	-		
Z <sub>a1</sub>		-	-	-		
Z <sub>c</sub>	-	-	-	-		
Z <sub>z, Z<sub>o</sub></sub>						
S1		0,4		0,3		Dostavba
U						Poľnohospod. areály
V	-	-	-	nezastaviteľné		Vodné plochy, toky
P	-	-	-	-		Poľnoh. využ. Krajina
T1-3	-	-	-	-		Koridory a zar. T1
T2	-	-	-	-		Železnica
CH, I	-	-	-	nezastaviteľné		
J	-	-	-	nezastaviteľné		
K	-	-	-	nezastaviteľné		
L	-	-	-	nezastaviteľné		
M <sub>NRL</sub>	-	-	-	nezastaviteľné		
N	-	-	-	nezastaviteľné		
X	-	-	-	-		Plochy letiska

Poznámka: Abecedné značenie korešponduje s reguláciou. Špecifikovanou v nasledujúcej časti  
 Numerické označenie špecifikuje reguláciu jednotlivých blokov

- I. - Rezervné plochy pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti
- II. - Rezervné plochy pre funkciu výroby
- III. - Rezervné plochy pre rozvoj rekreácie

#### A - Vidiecke jadrové územie

##### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu potrieb obyvateľov

##### prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a pod.),
- bývanie v maloplošných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (mälokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň a ostatná zeleň zástavby obytných domov),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané (podzemné a nadzemné) garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

#### **nevhodná a nepripustná funkčná náplň**

- zariadenia drobnnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- výrobné služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba.

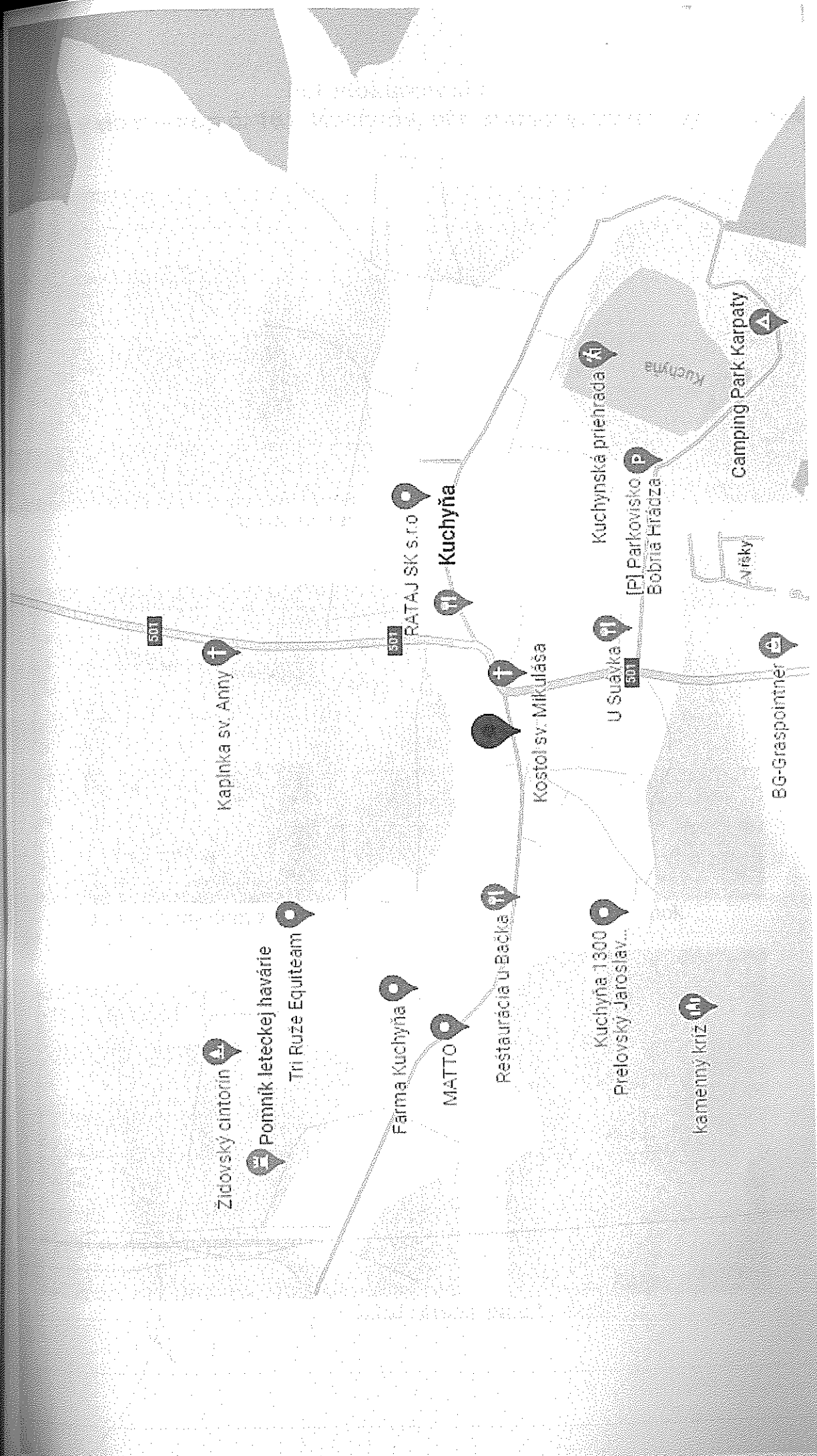
#### **B,C - Obytné územie rodinných domov**

##### **základná charakteristika**

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch,

##### **pripustná funkčná náplň**





Zidovský cintorín

Pomník leteckej havárie

Tri Ruže Equiteam

Farma Kuchyňa

MATTO

Restaurácia u Bača

Kuchyňa 1300

Prelovský Jaroslav...

kamenný kríž

Kaplnka sv. Anny

RATAJ SK s.r.o

Kuchyňa

Kostol sv. Mikuláša

U Suáka

Kuchynská priehrada

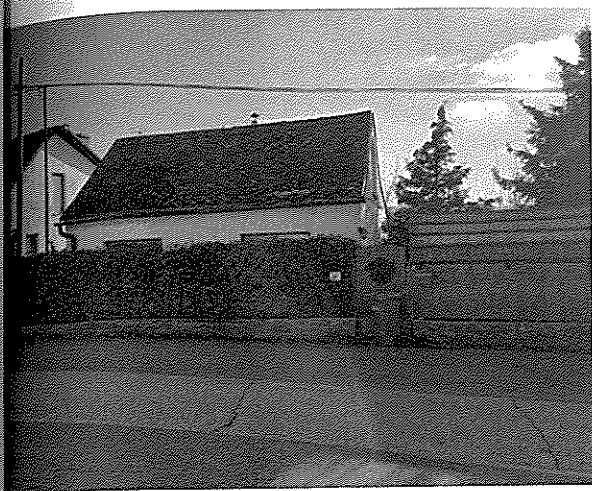
Parkovisko Bobria Hradza

Camping Park Karpaty

BG-Graspointner

## Fotodokumentácia

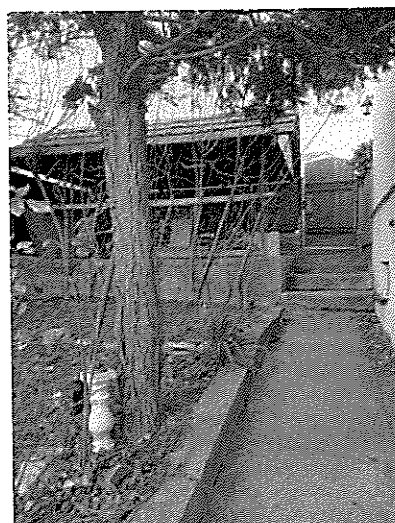
Rodinný dom – súp.č. 161, Kuchyňa, okr. Malacky, zo dňa 28.11.2024



Pohľad na rodinný dom od ulice



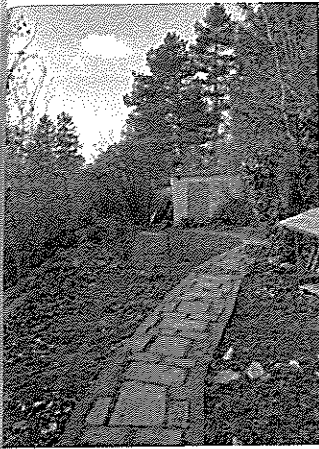
Pohľad na rodinný dom z južnej strany



Vstup na pozemok



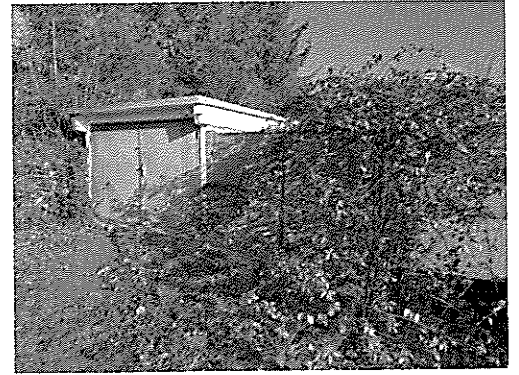
Sklad náradia parc.č. 998/9



ok p.č.998/39 - zahrada



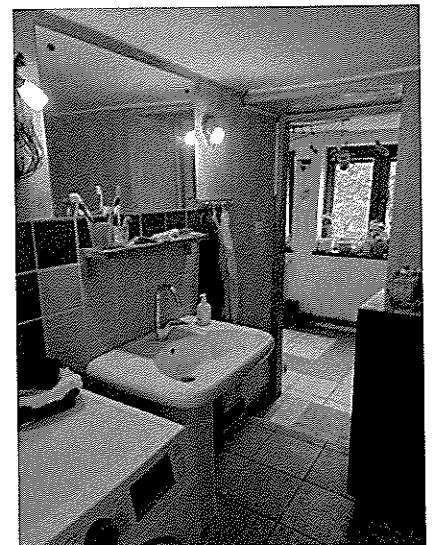
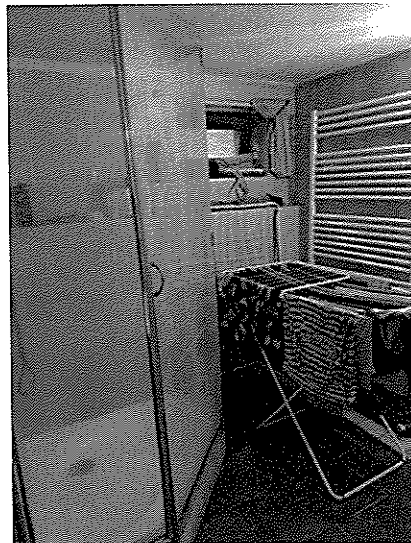
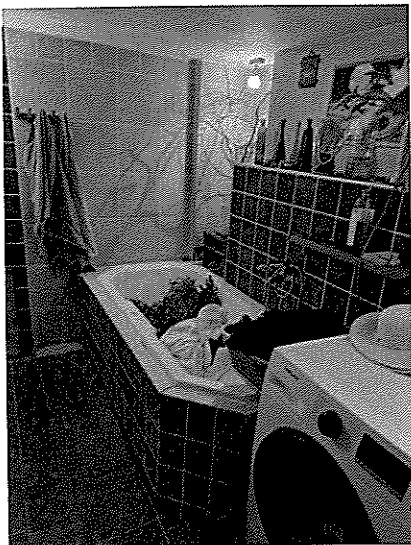
Pozemok p.č. 998/9 – dvor



Garáž parc.č. 998/39



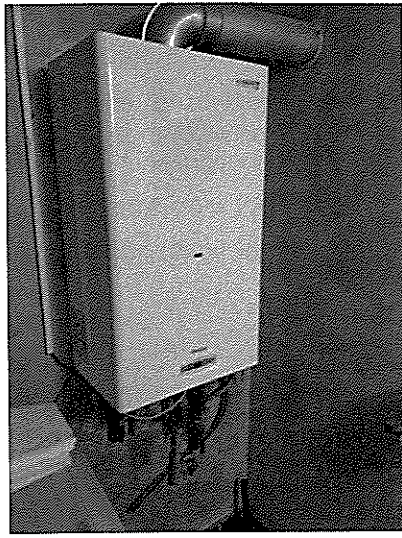
Kuchyňa



Kúpeľňa



Samostatné WC



Plynový kotol



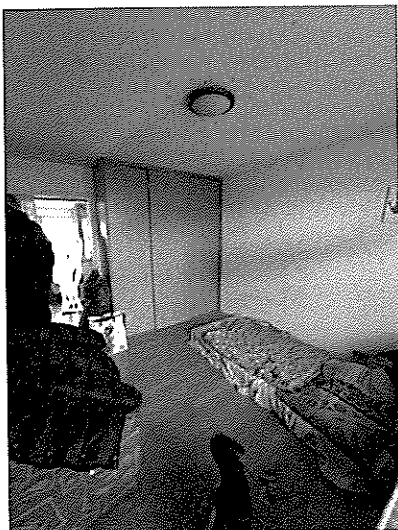
Schodisko na poschodie



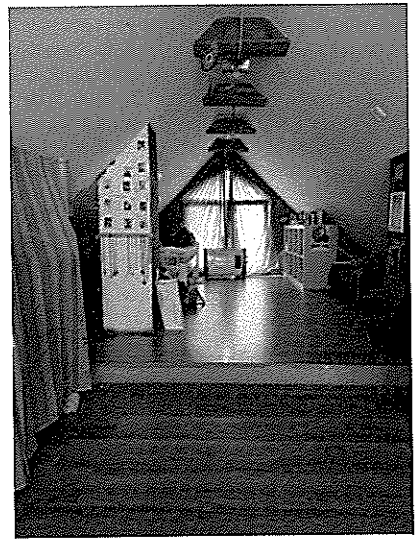
Krb



Izba



Izba so schodiskom do podkrovia



Izba

## 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 226/2024.

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



.....  
Ing. Dagmar Jančovičová

