

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel. +421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

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

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka ústna zo dňa 28.02.2023

ZNALECKÝ ÚKON
číslo 11/2023
DOPLNENIE č. 1
ZNALECKÉHO POSUDKU číslo úkonu 3/2023

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1295, 126, 89 ako rodinný dom s.č. 138 na parc. č. 552/2, výrobnia syrov pri rodinnom dome na p.č. 552/3, rodinný dom s.č. 136 na p.č. 549, nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4, rekreačná chata na p.č. 1595/2 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 552/1-4, 553/2-4, 549, 700/2 k.ú. Janova Lehota, obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom.

Počet strán doplnenia (z toho príloh) : doplnenia 21 (z toho 1 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení doplnenia : pre zadávateľa doplnenia 5x,

I. Ú V O D :**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania :**

V doplnení znaleckého posudku na požiadavku objednávateľa podľa podkladov a údajov poskytnutých vlastníkom nehnuteľnosti doplniť a spresniť parametre, ktoré boli nesprávne uvedené alebo interpretované pri obhliadke nehnuteľnosti dňa 09.01.2023 (podľa týchto pôvodne verbálne získaných údajov znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku), v doplnení sú upravené veky vonkajších úprav, identifikované sú stavebné konštrukcie ktoré sú zakryté (napr. stropy, schodisko, prípojky, vonkajšie úpravy).

2 Účel doplnenia :

Oprava a doplnenie údajov pre potreby právneho úkonu výkonu záložného práva a konkurzného konania formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3 Dôvod doplnenia :

Znalecký posudok č. 3/2023 bol vypracovaný na základe informácií dostupných a poskytnutých p. Bahnovou ako spoluvlastníčkou nehnuteľnosti pri znaleckej obhliadke, ktorá sa uskutočnila dňa 09.01.2023 a doplnenie znaleckého posudku bolo zrealizované na základe upresnenia informácií, ktoré p. Bahnová poskytla po doručení znaleckého posudku.

4 Dátum, ku ktorému je doplnenie vypracované (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :

27.01.2023 ku dňu vypracovania znaleckého posudku č. 3/2023.

5 Podklady na vypracovanie doplnenia znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Verbálna identifikácia a spresnenie parametrov jednotlivých objektov a vonkajších úprav.

b) Obstarané znalcom :

- Verbálne porovnanie a overenie poskytnutých informácií. Boli vysvetlené rozpočtové ukazovatele a ich tvorba, ako aj možná zámena konštrukcií v prípade ak sa predmetný ukazovateľ nenachádza v katalógu a použije sa najbližší možný ktorý je k dispozícii.

II. P O S U D O K :**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 RODINNÝ DOM S.Č. 138 NA P.Č. 552/2****POPIS STAVBY**

Rodinný dom s.č. 138 leží na pozemku p.č. 552/2. Ide o dvojpodlažný objekt s dvomi nadzemnými podlažiami. Na 1.NP je chodba, kuchyňa, izba, kúpeľňa, komora, schodisko. Na 2.NP je schodisko, chodba, dve izby, kúpeľňa, šatník. Na objekte prebehla rekonštrukcia s prestavbou a výmenou prvkov krátkodobej životnosti. Základy sú pásové kombinované z kameňa a betónu, dodatočne odizolované proti zemnej vlhkosti. Muriivo je murované z kamenného a tehlového materiálu. Deliace konštrukcie sú murované. Vnútorne omietky sú hladké. Vonkajšie povrchy sú opatrené hrubou omietkou. Stropy sú drevené trámové s rovným podhladom, strop nad 2.NP je zateplený. Strecha je valbová, krytina je z pozinkovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schody sú drevené bez

podstupníc. Dvere sú plné aj so zasklením. Okná sú drevené s izolačným dvojsklom. Na podlahe je keramická dlažba, veľkoplošné parkety, drevené palubovky. Vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi zabezpečené kotlom na plyn, v izbe je osadená piecka. TUV je pripravovaná plynovým kotlom cez zásobník a elektrickým bojlerom. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod vody je pre teplú aj studenú vodu z plastu. Kanalizácia je z plastu. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka, nerezový drez, páková batéria, plynový šporák s elektrickou rúrou, digestor, umývačka riadu, piecka na pevné palivo napojená na rozvod ústredného vykurovania, elektrická platňa, pri linke je obklad. V kúpeľni na 1.NP je sprchový kút s keramickým obkladom, keramické umývadlo, splachovacie wc, vodovodné batérie sú pákové, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. V kúpeľni na 2.NP je plastová rohová vaňa s výrivkou a splachovacie wc, na podlahe je PVC.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1951	19,75*5,75	113,56	120/113,56=1,057
2. NP	1951	15,8*5,75	90,85	
2. NP	2017	3,95*5,75	22,71	
Spolu 2. NP			113,56	120/113,56=1,057

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	-
3	Podmurovka		
	3.3.c nepodpivničené - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	460	-
4	Murivo		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	690
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
14	Fasádne omietky		

	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	-
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	6390	3860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	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) (5 bm)	275	-
37	Vnútoré vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	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	1490	250

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6390 + 1490 * 1,057) / 30,1260$	264,39
2. NP	$(3860 + 250 * 1,057) / 30,1260$	136,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	2,47	1951	175	72	1,02
2	Zvislé konštrukcie	18,13	1951	140	72	9,32
3	Stropy	12,75	1951	140	72	6,56
4	Zastrešenie bez krytiny	5,24	2017	110	6	0,29
5	Krytina strechy	4,78	2017	60	6	0,48
6	Klampiarske konštrukcie	0,55	2017	50	6	0,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,71	2017	60	6	0,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,02	1951	80	72	2,72
9	Vnútorne keramické obklady	0,76	2017	40	6	0,11
10	Schody	1,55	2017	80	6	0,12
11	Dvere	2,27	1951	80	72	2,04
12	Vráta	0,00	1951	0	0	0,00
13	Okná	8,89	2017	50	6	1,07
14	Povrchy podláh	7,05	2017	30	6	1,41
15	Vykurovanie	11,03	2017	40	6	1,65
16	Elektroinštalácia	5,66	2017	40	6	0,85
17	Bleskozvod	0,00	1951	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,51	2017	40	6	0,23
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	2017	50	6	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,29	2017	40	6	0,04
21	Ohrev teplej vody	1,09	2017	20	6	0,33
22	Vybavenie kuchýň	3,90	2017	20	6	1,17
23	Hygienické zariadenia a WC	2,10	2017	30	6	0,42

24	Výtahy	0,00	1951	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1951	0	0	0,00
	Opotrebenie					30,60%
	Technický stav					69,40%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1951		
Východisková hodnota	264,39 €/m ² *113,56 m ² *3,412*0,95	97 320,21
Technická hodnota	69,40% z 97 320,21	67 540,23
2. NP z roku 1951		
Východisková hodnota	136,90 €/m ² *113,56 m ² *3,412*0,95	50 391,98
Technická hodnota	69,40% z 50 391,98	34 972,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	97 320,21	67 540,23
2. nadzemné podlažie	50 391,98	34 972,03
Spolu	147 712,19	102 512,26

2.1.2 RODINNÝ DOM S.Č. 136 NA P.Č. 549**POPIS STAVBY**

Rodinný dom s.č. 136 leží na pozemku p.č. 549. Ide o dvojpodlažný objekt s dvomi nadzemnými podlažiami. Na 1.NP je chodba, schodisko, kuchyňa, izba, technická miestnosť, wc, sauna. Na 2.NP je schodisko, chodba, dve izby, kúpeľňa, wc. Na objekte prebehla rekonštrukcia s prestavbou a výmenou prvkov krátkodobej životnosti, objekt bol využívaný ako nízkokapacitné ubytovanie, stavebné riešenie a konštrukčné vybavenie ho predurčuje na použitie rozpočtového ukazovateľa pre rodinný dom. Základy sú pásové kombinované z kameňa a betónu. Murivo je murované z kamenného a tehlového materiálu. Deliace konštrukcie sú murované. Vnútorne omietky sú hladké. Vonkajšie povrchy sú opatrené kontaktným zateplovacím systémom a silikátovou omietkou. Stropy sú drevené trámové s rovným podhladom. Strecha je valbová, krytina je z pozinkovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schody sú železobetónové doskové s obkladanými stupňami z keramiky. Dvere sú plné aj so zasklením, aj zhrnovacie. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Na podlahe je keramická dlažba, veľkoplošné parkety. Vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi zabezpečené kotlom na plyn, v izbe je osadená piecka. TUV je pripravovaná plynovým kotlom cez zásobník. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod vody je pre teplú aj studenú vodu z plastu. Kanalizácia je z plastu. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka, nerezový drez, páková batéria a dva elektrické šporáky s elektrickou rúrou, pri linke je obklad. Vo wc na 1.NP je splachovacie wc so zabudovanou nádržkou v stene, umývadlo, páková batéria, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. V kúpeľni na 1.NP je inštalovaná infrakabína sauny, samostatná sprcha s keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie. V kúpeľni na 2.NP je plastová rohová vaňa s výrivkou, sprchový kút s keramickým obkladom, dve keramické umývadlá, pákové batérie, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. Vo wc na 2.NP je splachovacie wc so zabudovanou nádržkou v stene, umývadlo, páková batéria, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1940	11,6*5,2+6,05*5,45	93,29	120/93,29=1,286
2. NP	1940	11,6*5,2+6,05*5,45	93,29	120/93,29=1,286

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	-
3	Podmurovka		
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	-
4	Murivo		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	690
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150

24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
-	Konštrukcie navyše		
	Zateplenie	174	-
	Zateplenie	-	174
	Spolu	6629	4304

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	30	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	-
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (5 ks)	20	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	75	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	35	70
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	60	60
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorňé obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
43	Sauna		
	43.1 (1 ks)	460	-
45	Elektrický rozvádzač		

45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
Spolu	1825	580

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(6629 + 1825 * 1,286) / 30,1260	297,95
2. NP	(4304 + 580 * 1,286) / 30,1260	167,63

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	1,50	1940	175	83	0,71
2	Zvislé konštrukcie	15,45	1940	140	83	9,16
3	Stropy	11,40	2017	100	6	0,68
4	Zastrešenie bez krytiny	4,69	2017	80	6	0,35
5	Krytina strechy	4,27	2017	60	6	0,43
6	Klampiarske konštrukcie	0,79	2017	50	6	0,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	2017	60	6	0,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,90	2017	50	6	0,47
9	Vnútorné keramické obklady	2,06	2017	40	6	0,31
10	Schody	1,42	2017	100	6	0,09
11	Dvere	2,02	2017	60	6	0,20
12	Vráta	0,00	1940	0	0	0,00
13	Okná	7,95	2017	60	6	0,80
14	Povrchy podláh	7,57	2017	30	6	1,51
15	Vykurovanie	9,86	2017	40	6	1,48
16	Elektroinštalácia	5,06	2017	40	6	0,76
17	Bleskozvod	1,16	2017	40	6	0,17
18	Vnútorný vodovod	2,21	2017	40	6	0,33
19	Vnútorná kanalizácia	0,37	2017	50	6	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,26	2017	40	6	0,04
21	Ohrev teplej vody	0,49	2017	20	6	0,15
22	Vybavenie kuchýň	1,95	2017	20	6	0,59
23	Hygienické zariadenia a WC	3,56	2017	30	6	0,71
24	Výťahy	0,00	1940	0	0	0,00
25	Ostatné	6,06	2017	30	6	1,21
	Opotrebenie					20,88%
	Technický stav					79,12%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	297,95 €/m ² *93,29 m ² *3,412*0,95	90 097,16
Technická hodnota	79,12% z 90 097,16	71 284,87
2. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	167,63 €/m ² *93,29 m ² *3,412*0,95	50 689,67
Technická hodnota	79,12% z 50 689,67	40 105,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	90 097,16	71 284,87
2. nadzemné podlažie	50 689,67	40 105,67
Spolu	140 786,83	111 390,54

2.3.5 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K RD S.Č. 138

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,412$
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 k RD s.č. 138	2015	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	484,64
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 484,64 \text{ €}$	420,04

2.3.6 ČISTIČKA ODPADOVÝCH VÔD K RD S.Č. 138

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarnie odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,412$
 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 [%]
čistička odpadových vôd k RD s.č. 138	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,412 * 0,95$	4 695,43
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 4 695,43 \text{ €}$	3 944,16

2.3.8 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA K RD S.Č. 138

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,412$
 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 NN prípojka k RD s.č. 138	2010	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	282,49
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 282,49 \text{ €}$	209,04

2.3.11 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K RD S.Č. 136**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
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 k RD s.č. 136	2017	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	399,11
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 399,11 \text{ €}$	359,20

2.3.12 ŽUMPA K RD S.Č. 136**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: 20 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
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 k RD s.č. 136	2017	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	6 993,64
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 6\,993,64 \text{ €}$	6 294,28

2.3.13 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA K RD S.Č. 136

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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,412$
 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 NN prípojka k RD s.č. 136	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	338,99
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 338,99 \text{ €}$	284,75

2.3.14 PLYNOVÁ PRÍPOJKA K RD S.Č. 136

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: 7 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 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 k RD s.č. 136	2017	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	320,15
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 320,15 \text{ €}$	272,13

2.3.17 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA K VÝROBNÍ SYROV**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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 22 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 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 NN prípojka k výrobní syrov	2018	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	1 242,95
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 242,95 \text{ €}$	1 118,66

2.4 SPRÁVNA REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 138 na p.č. 552/2	147 712,19	102 512,26
rodinný dom s.č. 136 na p.č. 549	140 786,83	111 390,54
výrobňa syrov na p.č. 552/3	56 667,70	50 292,58
rekreačná chata na p.č. 1595/2	18 956,82	16 682,00
oplotenie uličné k RD s.č. 138	6 027,75	803,50
oplotenie uličné k RD s.č. 136	5 016,86	2 809,44
vodovodná prípojka k RD s.č. 138	403,46	298,56
kanalizačná prípojka k RD s.č. 138	484,64	420,04
čistička odpadových vôd k RD s.č. 138	4 695,43	3 944,16
plynová prípojka k RD s.č. 138	548,83	246,97
elektrická NN prípojka k RD s.č. 138	282,49	209,04
vonkajšie schody k RD s.č. 138	938,19	93,82
vodovodná prípojka k RD s.č. 136	537,94	333,52
kanalizačná prípojka k RD s.č. 136	399,11	359,20
žumpa k RD s.č. 136	6 993,64	6 294,28
elektrická NN prípojka k RD s.č. 136	338,99	284,75
plynová prípojka k RD s.č. 136	320,15	272,13
vonkajšie schody k RD s.č. 136	410,46	266,80
terasa nad syrárňou p.č. 552/3	5 985,74	5 087,88
elektrická NN prípojka k výrobní syrov	1 242,95	1 118,66
nová technológia spracovania a chladenia p.č. 553/4	22 291,26	20 434,40
oporný múr pri chladení p.č. 553/4	2 046,28	1 875,82
Celkom:	423 087,71	326 030,35

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5
 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} ·V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,000	6	6,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnutelnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	122,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 122,63 / 180$	0,681
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * K_{PD} = 326\,030,35 \text{ €} * 0,681$	222\,026,67 €

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1295, 126, 89 ako rodinný dom s.č. 138 na parc. č. 552/2, výrobná syrov pri rodinnom dome na p.č. 552/3, rodinný dom s.č. 136 na p.č. 549, nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4, rekreačná chata na p.č. 1595/2 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 552/1-4, 553/2-4, 549, 700/2 k.ú. Janova Lehota, obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.01.2023, 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.

SPRÁVNA REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 138 na p.č. 552/2	69 810,85
rodinný dom s.č. 136 na p.č. 549	75 856,96
výrobná syrov na p.č. 552/3	34 249,25
rekreačná chata na p.č. 1595/2	11 360,44
oplotenie uličné k RD s.č. 138	547,18
oplotenie uličné k RD s.č. 136	1 913,23
vodovodná prípojka k RD s.č. 138	203,32
kanalizačná prípojka k RD s.č. 138	286,05
čistička odpadových vôd k RD s.č. 138	2 685,97
plynová prípojka k RD s.č. 138	168,19
elektrická NN prípojka k RD s.č. 138	142,36
vonkajšie schody k RD s.č. 138	63,89
vodovodná prípojka k RD s.č. 136	227,13
kanalizačná prípojka k RD s.č. 136	244,62
žumpa k RD s.č. 136	4 286,40
elektrická NN prípojka k RD s.č. 136	193,91
plynová prípojka k RD s.č. 136	185,32
vonkajšie schody k RD s.č. 136	181,69
terasa nad syrárňou p.č. 552/3	3 464,85
elektrická NN prípojka k výrobní syrov	761,81
nová technológia spracovania a chladenia p.č. 553/4	13 915,83
oporný múr pri chladiení p.č. 553/4	1 277,43
Spolu stavby	222 026,67
Pozemky	
pozemky - parc. č. 552/1 (169 m ²)	2 048,28
pozemky - parc. č. 552/2 (114 m ²)	1 381,68
pozemky - parc. č. 552/3 (51 m ²)	618,12
pozemky - parc. č. 552/4 (36 m ²)	436,32
pozemky - parc. č. 553/2 (380 m ²)	4 605,60
pozemky - parc. č. 553/3 (30 m ²)	363,60
pozemky - parc. č. 553/4 (66 m ²)	799,92
pozemky - parc. č. 549 (87 m ²)	1 054,44

pozemky - parc. č. 700/2 (52 m ²)	630,24
Spolu pozemky (985,00 m²)	11 938,20
Všeobecná hodnota celkom	233 964,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	234 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťštyritisíc Eur	

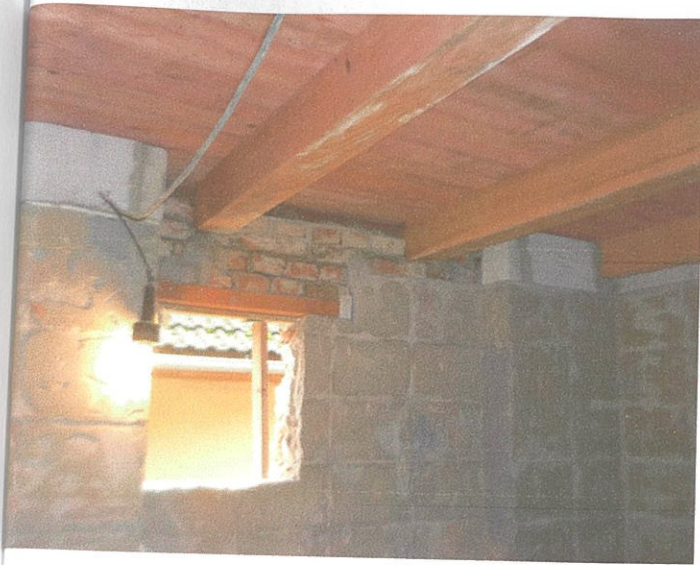


V Banskej Bystrici dňa 01.03.2023.

Dipl. Ing. Peter Makóni
znalec z odboru stavebníctvo
Odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY:

- 1 Fotodokumentácia.



5. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912156. Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 11/2023.



podpis znalca

Ing. Peter MAK
ZNALC

Stavebníctvo
a pozemné stavby
hodnoty nehnuteľností

Ing. Peter MAK
ZNALC

Stavebníctvo
a pozemné stavby
hodnoty nehnuteľností