

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 zo dňa 01.12.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo úkonu 1/2024**

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, výrobná syrov pri rodinnom dome na p.č. 552/3, 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, k.ú. Janova Lehota, obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom.*

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 55 (z toho 23 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

**I. ÚVOD :**

- 1 **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**  
Odhadnúť všeobecnú hodnotu 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, 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, k.ú. Janova Lehota, obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom.
- 2 **Účel znaleckého posudku :**  
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby 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 **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :**  
14.12.2023 deň obhliadky nehnuteľností.
- 4 **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**  
03.01.2024.
- 5 **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
  - a) **Dodané zadávateľom :**
    - Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 01.12.2023.
    - Kópia - Potvrdenie o veku domu s.č. 138 na p.č. 552 vydané obcou Janova Lehota zo dňa 25.08.2008.
    - Kópia - Kolaudačné rozhodnutie na rekonštrukciu rodinného domu s.č. 138 na p.č. 552/2 vydané obcou Janova Lehota č. 63/2017 zo dňa 22.05.2017.
    - Kópia - Kolaudačné rozhodnutie na stavbu výrobná syrov na p.č. 552/3 vydané obcou Janova Lehota č. 174/2014 zo dňa 17.09.2014.
    - Kópia - Kolaudačné rozhodnutie na stavbu nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4 vydané obcou Janova Lehota č. 24/2018 zo dňa 10.05.2018.
    - Nákresy objektov pôdorysy stavieb.
  - b) **Obstarané znalcom :**
    - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1295 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
    - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 126 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
    - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 89 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
    - Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
    - Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 14.12.2023 za prítomnosti zástupcu objednávateľa posudku p. Chlpošovej a spoluvlastníka nehnuteľností p. Bahnovej.
    - Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
    - Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
    - Informácie z územného plánu obce Janova Lehota.
- 6 **Použitie právne predpisy a literatúra :**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 21.10.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

**Definície dôležitých pojmov :**

**Všeobecná hodnota stavieb (VŠH<sub>s</sub>)** - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávací metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného

dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

#### Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>p</sub>)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností.

#### 9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

#### 10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

#### 11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

## II. POSUDOK:

#### 1 Všeobecné údaje :

##### a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciacie vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre III.Q/2023 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie** -  $V\dot{S}H_{Poz}$  sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$V\dot{S}H_{Poz} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad (€)$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

$V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * K_{pd} \quad (€/m^2)$$

$V\dot{H}_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

$K_{pd}$  - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s * k_v * k_D * k_F * k_I * k_z * k_R$$

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_v$  - koeficient intenzity využitia

$k_D$  - koeficient dopravných vzťahov

$k_F$  - koeficient funkčného využitia územia

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

$k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1295 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.



Časť A : Majetková podstata :  
Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
552/1	169	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
552/2	114	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 138 evidovanej na pozemku parcelné číslo 552/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
552/3	51	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	4
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 552/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
552/4	36	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/2	380	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/3	30	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/4	66	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 553/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 126.							
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

##### Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

##### Druh právneho vzťahu

- 4 Vlasník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

#### Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
138	552/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	552/3	20	Výrobňa syrov pri rodinnom dome p.č. 138		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:  
Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bahno Milan</b> a <b>Viera Bahnová</b> Dátum narodenia: _____ Dátum narodenia: _____	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva zo dňa 3.9.2008 a Opravná doložka zo dňa 6.10.2008, V 2251/2008. -pol.157/08 Žiadosť o zápis GP č. 47110899-117/2014 a zápis stavby zo dňa 18.9.2014 - Z 2178/14 - pol. 2177/14		
Iné údaje		
GP č. 36 636029-191/2012, V 2529/12- pol. 168/12 Kolaudačné rozhodnutie č. 174/2014 zo dňa 17.9.2014 a GP č. 47110899-117/2014 - Z 2178/14 - pol. 2177/14 Žiadosť o vyznačenie zmeny trvalého pobytu zo dňa 13.1.2016, R 15/16 -pol.13/16 Stanovisko OÚ Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor Číslo:OU-ZH-PLO-2016/003017 zo dňa 23.2.2016 a Stanovisko OÚ Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor Číslo:OU-ZH-PLO-2017/004723 zo dňa 5.4.2017 a GP č.36639231-94/16, V-1055/2017 - pol.83/17		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-157/2020 - poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.8.2020 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, ktorý realizuje záložné právo priamym predajom podľa § 151I ods. 4 zák. č. 40/1964 Zb. na CKN parc. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3, 553/4 - pol. 130/20; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21		-
P-166/2021 - poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.06.2021 podľa § 151I ods.4 zákona č.40/1964 Zb. pre záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, SR, ktorý realizuje záložné právo predajom nehnuteľností pozemkov CKN parc.č.552/1, 552/2 a rodinného domu č.s.138 postaveného na CKN parc.č.552/2 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - pol.108/21		-
P-250/2022 - poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.8.2020 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, ktorý realizuje záložné právo dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na CKN parc. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3, 553/4 - pol. 171/22		-

## Časť C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1055/2017 - záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe zmluvy uzatvorenej dňa 27.3.2017 na pozemky CKN parc.č.552/2, 552/1 a rodinný dom č.s.138 - pol.83/17
Vlastník poradové číslo 1	V-1756/2017 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 zriadené na základe zmluvy č.5121700233 uzavretej dňa 23.8.2017 na nehn.parc.CKN 552/3, 552/4, 553/2, 553/3 - pol.140/17; (GP - parc.CKN 552/3, 553/3, 553/4) - pol.31/19; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21
Vlastník poradové číslo 1	V-2135/2017 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, SR zriadené na základe zmluvy č. 5121700265/01 uzavretej dňa 9.10.2017 na CKN par. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3 -pol.163/17; (GP - parc.CKN 552/3, 553/3, 553/4) - pol.31/19; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21

2

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 126 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.

Časť A : Majetková podstata :

Stavby

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník



Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Behnová Viera</b> , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia	1/1
Kúpna zmluva zo dňa 21.9.2015, V 222/16 -pol.24/16 Z-1943/2018 - Žiadosť o zápis stavby zo dňa 17.1.2019 ( post. na parc. CKN 553/4) - Kolaudačné rozhodnutie č.24/2018 zo dňa 10.5.2018 - pol.31/19		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

**Časť C: TARCHY**

Bez tiarch.

3

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 89 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.

**Časť A : Majetková podstata :****Stavby**

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1595/2	19	rekreačná chata		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1595/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1628.					
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:****Vlastník**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bahnová Viera</b> a <b>Milan Bahno</b> Dátum narodenia: , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia	1/1
Kúpna zmluva zo dňa 29.11.2016, opravná doložka zo dňa 11.1.2017 a opravná doložka č. 2 zo dňa 30.3.2017, V-2539/2016 -pol.53/17		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-143/2022 - poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.8.2022 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653, ktorý realizuje záložné právo predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na rekreačnú chatu bez č. súp. na CKN parc.č. 1595/2 - pol. 122/22		-

**Časť C: TARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-556/2019 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (pôv. S Slovensko, spol. s r.o., IČO: 35812419, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, SR) zriadené na základe zmluvy uzavretej dňa 8.3.2019 na nehn: rekreačná chata bez č.s. post. na parc.CKN 1595/2 - pol.53/19, 178/21; Zmena záložného veriteľa zo dňa 30.9.2021, Z-2223/2021 -pol.178/21

- c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**
- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 14.12.2023 za účasti zástupcu objednávateľa posudku p. Chlpošovej a spoluvlastníka nehnuteľnosti p. Bahnovej.
  - Zameranie nehnuteľnosti vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 14.12.2023.
  - Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 14.12.2023 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.
- d) **Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**
- K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklady o veku, výkresová dokumentácia. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov. Predložené podklady boli porovnané so skutočným stavom zisteným na mieste a neboli zistené zásadné rozdiely, nákresy jednotlivých podlaží s rozmermi sú v prílohe posudku. Podľa poskytnutých podkladov bol rodinný dom s.č. 138 postavený v roku 1951 a rekonštruovaný v roku 2017, stavba výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 bola dokončená v roku 2014, stavba nová technológia spracovania a chladenia bola dokončená v roku 2018, všetky ďalšie veki stavieb rekreačná chata rok 2017 a príslušenstva boli určené verbálne. Stavby sú napojené na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia je do ČOV. Prístup je z verejnej komunikácie. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.
- e) **Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**
- K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 138 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 552/2 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami, stavba výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 nemá pridelené súpisné číslo je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 552/3 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami (pri popise stavby je na LV uvedené výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 ale správne má byť výrobná syrov pri rodinnom dome s.č. 138), stavba nová technológia spracovania a chladenia nemá pridelené súpisné číslo je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 553/4 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami, stavba rekreačná chata nemá pridelené súpisné číslo je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 1595/2 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Pozemky na p.č. 552/1-4, 553/2-4 sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a záhrada. Pozemok pod rekreačnou chatou je vedený na liste vlastníctva č. 1628. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.
- f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
- rodinný dom s.č. 138 na parc. č. 552/2,
  - výrobná syrov pri rodinnom dome na p.č. 552/3,
  - nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4,
  - rekreačná chata na p.č. 1595/2
  - príslušenstvo
  - pozemky na parc.č. 552/1-4, 553/2-4,
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**
- nie sú
- h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**

Územný plán obce Janova Lehota je verejne prístupný na adrese [www.janovalehota.sk/uzemny-plan-0.html](http://www.janovalehota.sk/uzemny-plan-0.html), nehnuteľnosti ležia v lokalite s nízkopodlažným bývaním s prípustnou funkciou bývania v rodinných domoch a zeleň k rodinným domom.

## 2 Stanovenie 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. Murivo 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 podstupnic. 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 vírivkou 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 <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		

	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	-
3	<b>Podmurovka</b>		
	3.3.c nepodpivničené - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	460	-
4	<b>Murivo</b>		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	690
5	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	<b>Stropy</b>		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	760
8	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
14	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	180
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.8 palubovky, dosky, xyloolit	-	185
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	-
	23.3 xyloolit, palubovky, dosky	-	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	<b>Spolu</b>	<b>6390</b>	<b>3860</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	<b>Zdroj teplej vody</b>		

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	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	-
<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	-
	36.3 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	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	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)	35	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	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	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>1490</b>	<b>250</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,613$$

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	(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	73	1,03
2	Zvislé konštrukcie	18,13	1951	140	73	9,45
3	Stropy	12,75	1951	140	73	6,65
4	Zastrešenie bez krytiny	5,24	2017	110	7	0,33

5	Krytina strechy	4,78	2017	60	7	0,56
6	Klampiarske konštrukcie	0,55	2017	50	7	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,71	2017	60	7	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,02	1951	80	73	2,76
9	Vnútorné keramické obklady	0,76	2017	40	7	0,13
10	Schody	1,55	2017	80	7	0,14
11	Dvere	2,27	1951	80	73	2,07
12	Vráta	0,00	1951	0	0	0,00
13	Okná	8,89	2017	50	7	1,24
14	Povrchy podláh	7,05	2017	30	7	1,65
15	Vykurovanie	11,03	2017	40	7	1,93
16	Elektroinštalácia	5,66	2017	40	7	0,99
17	Bleskozvod	0,00	1951	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,51	2017	40	7	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	2017	50	7	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,29	2017	40	7	0,05
21	Ohrev teplej vody	1,09	2017	20	7	0,38
22	Vybavenie kuchýň	3,90	2017	20	7	1,37
23	Hygienické zariadenia a WC	2,10	2017	30	7	0,49
24	Výťahy	0,00	1951	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1951	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>32,38%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>67,62%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1951</b>		
Východisková hodnota	$264,39 \text{ €/m}^2 * 113,56 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	103 053,32
Technická hodnota	67,62% z 103 053,32	69 684,65
<b>2. NP z roku 1951</b>		
Východisková hodnota	$136,90 \text{ €/m}^2 * 113,56 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	53 360,56
Technická hodnota	67,62% z 53 360,56	36 082,41

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	103 053,32	69 684,65
2. nadzemné podlažie	53 360,56	36 082,41
<b>Spolu</b>	<b>156 413,88</b>	<b>105 767,06</b>

## 2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

## 2.2.1 VÝROBŇA SYROV PRI RODINNOM DOME P.Č. 138 NA P.Č. 552/3

## POPIS STAVBY

Výrobňa syrov pri rodinnom dome p.č. 138, leží na pozemku p.č. 552/3. Ide o jednopodlažný objekt, využívaný na výrobu syrov. Na 1.NP je chodba, výrobňa,



balenie a expedícia, šatňa, wc, sprcha, prechod, sklad, vstup. Základy sú pásové kombinované z kameňa a betónu. Zvislé konštrukcie sú murované. Deliace konštrukcie sú murované. Na vnútorných stenách sú keramické obklady. Vonkajšie povrchy sú opatrené hladkou omietkou. Stropy sú s rovným podhladom. Strecha je sedlová, krytina je z pozinkovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Dvere sú plné aj plastové. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Na podlahe je keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi zabezpečené plynovým kotlom na plyn (umiestneným v rodinnom dome s.č. 138). TUV je svetelná aj motorická. Rozvod vody je pre teplú aj studenú vodu z plastu. Kanalizácia je z plastu. Osadené sú zariadenovacie predmety, wc, umývadlá a pákové batérie.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu  
KS: 1251 Priemyselné budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	
8,0*6,55*0,3	15,72
Vrchná stavba	
8,0*6,55*2,7	141,48
Zastrešenie	
8,0*6,55*1,15/2	30,13
Obstavaný priestor stavby celkom	187,33

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,0*6,55	52,4	Repr. 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(52,4) / 1 = 52,40 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(52,4 * 2,7) / (52,4) = 2,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 52,4) = 1,3780$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,56
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,45
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,76
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,42
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,42

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,21
9	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,60
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,21
12	Vráta	1,00	1,50	1,50	1,60
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,35
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,21
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,28
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,60
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,35
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>93,50</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 93,50 / 100 = 0,9350$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 3,613$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cv} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$0,939 * 0,95$$

$$VH = 71,57 €/m^3 * 3,613 * 0,9350 * 1,3780 * 1,0778 *$$

$$VH = 320,3223 €/m^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 na p.č. 552/3	2014	10	70	80	12,50	87,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$320,3223 €/m^3 * 187,33 m^3$	60 005,98
Technická hodnota	$87,50 \% z 60 005,98 e$	52 505,23

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 REKREAČNÁ CHATA NA P.Č. 1595/2

#### POPIS STAVBY

Rekreačná chata leží na pozemku p.č. 1595/2. Ide o jednopodlažný objekt, využívaný je na dojenie hospodárskych zvierat. Na 1.NP je vstup, dojareň. Použitý je rozpočtový ukazovateľ pre drobné stavby, ktorý najlepšie vyhovuje stavebnému a konštrukčnému riešeniu, ako aj použitým materiálom na stavbe. Základy sú z roštov. Zvislé konštrukcie sú drevené stĺpikové jednostranne obité doskami.

Vnútorne aj vonkajšie povrchy sú opatrené impregnačným náterom. Strecha je sedlová, krytina je z pozinkovaného profilovaného plechu. Dvere sú drevené. Okná sú drevené. Na podlahe je drevená palubovka. Elektroinštalácia je svetelná.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	2017	10,5*5,75-2,5*0,7	58,63	18/58,63=0,307

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
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>3005</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CV} = 3,613$$

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3005 + 0 * 0,307) / 30,1260$	99,75

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	7	43	50	14,00	86,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$99,75 \text{ €/m}^2 * 58,63 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	20 073,56
Technická hodnota	86,00% z 20 073,56	17 263,26

## 2.3.2 OPLOTENIE ULIČNÉ K RD S.Č. 138

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	32,30m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

19 m

Pohľadová plocha výplne:

$$19 * 1,7 = 32,30 \text{ m}^2$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,613$$

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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

oplotenie uličné k RD s.č. 138	1971	53	7	60	88,33	11,67
--------------------------------	------	----	---	----	-------	-------

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 32,30\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	6 382,84
Technická hodnota	11,67 % z 6 382,84 €	744,88

## 2.3.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA K RD S.Č. 138

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,613$   
Koefficient 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 k RD s.č. 138	2010	14	36	50	28,00	72,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	427,22
Technická hodnota	72,00 % z 427,22 €	307,60

## 2.3.4 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:  $k_{cv} = 3,613$   
 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	9	51	60	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	513,19
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 513,19 \text{ €}$	436,21

**2.3.5 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 čistiarne 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:  $k_{cv} = 3,613$   
 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	9	41	50	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,613 * 0,95$	4 972,03
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 4 972,03 \text{ €}$	4 077,06

**2.3.6 PLYNOVÁ PRÍPOJKA K RD S.Č. 138****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**



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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 12 bm  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 Koefficient 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. 138	2001	23	17	40	57,50	42,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	581,17
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 581,17 \text{ €}$	247,00

#### 2.3.7 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  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 Koefficient 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	14	36	50	28,00	72,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	299,13
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 299,13 \text{ €}$	215,37

## 2.3.8 VONKAJŠIE SCHODY K RD S.Č. 138

## 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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$   
Počet merných jednotiek: 16 bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
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 [%]
vonkajšie schody k RD s.č. 138	1951	73	7	80	91,25	8,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,613 * 0,95$	993,46
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 993,46 \text{ €}$	86,93

## 2.3.9 TERASA NAD SYRÁRŇOU P.Č. 552/3

## 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:  $5,75 * 3,1 = 17,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
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 [%]
terasa nad syrárňou p.č. 552/3	2014	10	50	60	16,67	83,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	6 338,36
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 6 338,36 \text{ €}$	5 281,76

## 2.3.10 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA K VÝROBNI 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) 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 €/bm  
Počet merných jednotiek: 22 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,613$   
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	6	44	50	12,00	88,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	1 316,17
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1 316,17 \text{ €}$	1 158,23

## 2.3.11 NOVÁ TECHNOLOGIA SPRACOVANIA A CHLADENIA P.Č. 553/4

Ide o jednopodlažný prístrešok nad chladiacimi zariadeniami. Základové konštrukcie tvoria betónové pätky a oporný múr. Zvislé nosné konštrukcie sú z drevených stípičiek. Strecha je sedlová, prekrytie pozinkovaným profilovaným peľachom. Osadený je bleskozvod.

## 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:  $8,0 \cdot 8,3 = 66,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 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 [%]
nová technológia spracovania a chladenia p.č. 553/4	2018	6	54	60	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,613 \cdot 0,95$	23 604,44
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 23 604,44 \text{ €}$	21 244,00

**2.3.12 OPORNÝ MÚR PRI CHLADENÍ P.Č. 553/4****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
 Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $8,825 \cdot 2,65 \cdot 0,3 + 4,35 \cdot (2 + 0,5) / 2 \cdot 0,3 \cdot 2 = 10,28 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 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 [%]
oporný múr pri chladení p.č. 553/4	2018	6	54	60	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,28 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,613 \cdot 0,95$	2 166,82
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 166,82 \text{ €}$	1 950,14

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

rodinný dom s.č. 138 na p.č. 552/2	156 413,88	105 767,06
výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 na p.č. 552/3	60 005,98	52 505,23
rekreačná chata na p.č. 1595/2	20 073,56	17 263,26
oplotenie uličné k RD s.č. 138	6 382,84	744,88
vodovodná prípojka k RD s.č. 138	427,22	307,60
kanalizačná prípojka k RD s.č. 138	513,19	436,21
čistička odpadových vôd k RD s.č. 138	4 972,03	4 077,06
plynová prípojka k RD s.č. 138	581,17	247,00
elektrická NN prípojka k RD s.č. 138	299,13	215,37
vonkajšie schody k RD s.č. 138	993,46	86,93
terasa nad syrárňou p.č. 552/3	6 338,36	5 281,76
elektrická NN prípojka k výrobní syrov	1 316,17	1 158,23
nová technológia spracovania a chladenia p.č. 553/4	23 604,44	21 244,00
oporný múr pri chladení p.č. 553/4	2 166,82	1 950,14
<b>Celkom:</b>	<b>284 088,25</b>	<b>211 284,73</b>

### 3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Janova Lehota, k.ú. Janova Lehota v zastavanom území obce. Ležia na okraji obce v jednostrannej uličnej zástavbe rodinných domov. Pozemok je svahovitý s orientáciou na východnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Janova Lehota má v súčasnosti 938 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Žiar nad Hronom a podľa štatistických údajov je na hranici 4%.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie rodinný dom (výrobné priestory výroby syrov pri rodinnom dome p.č. 138 ako aj nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4 sú v súčasnosti tiež bez využitia). Stavba s označením rekreačná chata je využívaná na dojenie hospodárskych zvierat. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

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

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťažou nie sú známe. Vyznačený je výkon záložného práva, záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

## METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť na okraji. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si nevyžaduje vykonať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 4%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je

svahovitý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe električka, voda, plyn, kanalizácia do ČOV. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu stredne vybavenej obce s obchodom, obecným úradom, pohostinstvom, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasny technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48



	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,248	4	0,99
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>110,37</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,37 / 180$	0,613
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 211 284,73 \text{ €} * 0,613$	129 517,54 €

## POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov v blízkosti mesta do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, električka, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
552/1	zastavaná plocha a nádvorie	169,00	1/1	169,00
552/2	zastavaná plocha a nádvorie	114,00	1/1	114,00
552/3	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
552/4	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
553/2	záhrada	380,00	1/1	380,00
553/3	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
553/4	zastavaná plocha a nádvorie	66,00	1/1	66,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>846,00</b>

Obec: Janova Lehota

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Žiar nad Hronom)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. 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,	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5210
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 *$ 1,5210	12,12 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 552/1	$169,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 048,28
parcels č. 552/2	$114,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 381,68
parcels č. 552/3	$51,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	618,12
parcels č. 552/4	$36,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	436,32
parcels č. 553/2	$380,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 605,60
parcels č. 553/3	$30,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	363,60
parcels č. 553/4	$66,00 \text{ m}^2 * 12,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	799,92
<b>Spolu</b>		<b>10 253,52</b>

4

**Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**

Vyznačený je výkon záložného práva, záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava.

**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, 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, 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 03.01.2024, 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.

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom s.č. 138 na p.č. 552/2	64 835,21
výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138 na p.č. 552/3	32 185,71
rekreačná chata na p.č. 1595/2	10 582,38
oplotenie uličné k RD s.č. 138	456,61
vodovodná prípojka k RD s.č. 138	188,56
kanalizačná prípojka k RD s.č. 138	267,40
čistička odpadových vôd k RD s.č. 138	2 499,24
plynová prípojka k RD s.č. 138	151,41
elektrická NN prípojka k RD s.č. 138	132,02
vonkajšie schody k RD s.č. 138	53,29
terasa nad syrárňou p.č. 552/3	3 237,72
elektrická NN prípojka k výrobní syrov	709,99
nová technológia spracovania a chladenia p.č. 553/4	13 022,57
oporný múr pri chladení p.č. 553/4	1 195,44
<b>Spolu stavby</b>	<b>129 517,54</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemky - parc. č. 552/1 (169 m <sup>2</sup> )	2 048,28
pozemky - parc. č. 552/2 (114 m <sup>2</sup> )	1 381,68
pozemky - parc. č. 552/3 (51 m <sup>2</sup> )	618,12
pozemky - parc. č. 552/4 (36 m <sup>2</sup> )	436,32
pozemky - parc. č. 553/2 (380 m <sup>2</sup> )	4 605,60
pozemky - parc. č. 553/3 (30 m <sup>2</sup> )	363,60
pozemky - parc. č. 553/4 (66 m <sup>2</sup> )	799,92

Spolu pozemky (846,00 m <sup>2</sup> )	10 253,52
Všeobecná hodnota celkom	139 771,06
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>140 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťtisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 03.01.2024		

**IV. PRÍLOHY:**

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1295 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
- 2 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 126 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
- 3 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 89 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
- 4 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Janova Lehota, zo dňa 13.12.2023.
- 5 Potvrdenie o veku domu s.č. 138 na p.č. 552 vydané obcou Janova Lehota zo dňa 25.08.2008.
- 6 Kolaudačné rozhodnutie na rekonštrukciu rodinného domu s.č. 138 na p.č. 552/2 vydané obcou Janova Lehota č. 63/2017 zo dňa 22.05.2017.
- 7 Kolaudačné rozhodnutie na stavbu výrobnia syrov na p.č. 552/3 vydané obcou Janova Lehota č. 174/2014 zo dňa 17.09.2014.
- 8 Kolaudačné rozhodnutie na stavbu nová technológia spracovania a chladenia na p.č. 553/4 vydané obcou Janova Lehota č. 24/2018 zo dňa 10.05.2018.
- 9 Nákrasy stavieb.
- 10 Fotodokumentácia.
- 11 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 613 Žiar nad Hronom  
 Obec : 516872 Janova Lehota  
 Katastrálne územie : 822124 Janova Lehota

Dátum vyhotovenia : 13.12.2023  
 Čas vyhotovenia : 14:08:30  
 Údaje platné k : 12.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1295

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
552/1	169	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
552/2	114	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 138 evidovanej na pozemku parcelné číslo 552/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
552/3	51	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	4
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 552/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
552/4	36	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/2	380	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/3	30	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
553/4	66	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	



Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 553/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 126.

Iné údaje:  
Bez zápisu

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

### Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
138	552/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	552/3	20	Výrobná syrov pri rodinnom dome p.č. 138		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	<b>Bahno Milan</b> a <b>Viera Bahnová</b> Dátum narodenia:                      Dátum narodenia:	1/1

26.

Titul nadobudnutia	
Kúpna zmluva zo dňa 3.9.2008 a Opravná doložka zo dňa 6.10.2008, V 2251/2008. -pol.157/08 Žiadosť o zápis GP č. 47110899-117/2014 a zápis stavby zo dňa 18.9.2014 - Z 2178/14 - pol. 2177/14	
Iné údaje	
GP č. 36 636029-191/2012, V 2529/12- pol. 168/12 Kolaudačné rozhodnutie č. 174/2014 zo dňa 17.9.2014 a GP č. 47110899-117/2014 - Z 2178/14 - pol. 2177/14 Žiadosť o vyznačenie zmeny trvalého pobytu zo dňa 13.1.2016, R 15/16 -pol.13/16 Stanovisko OÚ Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor Číslo:OU-ZH-PLO-2016/003017 zo dňa 23.2.2016 a Stanovisko OÚ Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor Číslo:OU-ZH-PLO-2017/004723 zo dňa 5.4.2017 a GP č.36639231-94/16, V-1055/2017 - pol.83/17	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-157/2020 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.8.2020 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, ktorý realizuje záložné právo priamym predajom podľa § 151I ods. 4 zák. č. 40/1964 Zb. na CKN parc. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3, 553/4 - pol. 130/20; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21	-
P-166/2021 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 07.06.2021 podľa § 151I ods.4 zákona č.40/1964 Zb. pre záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, SR, ktorý realizuje záložné právo predajom nehnuteľností pozemkov CKN parc.č.552/1, 552/2 a rodinného domu č.s.138 postaveného na CKN parc.č.552/2 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - pol.108/21	-
P-250/2022 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.8.2020 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, ktorý realizuje záložné právo dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na CKN parc. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3, 553/4 - pol. 171/22	-

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

Z-1943/2018 - Žiadosť o zápis GP č.31332552/9-650/2018 - (parc.CKN 552/3, 553/3, 553/4) - pol.31/19

Stavba post. na parc.CKN 553/4 - LV 126

**ČASŤ C: ĽARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1055/2017 - záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe zmluvy uzatvorenej dňa 27.3.2017 na pozemky CKN parc.č.552/2, 552/1 a rodinný dom č.s.138 - pol.83/17
Vlastník poradové číslo 1	V-1756/2017 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 zriadené na základe zmluvy č.5121700233 uzavretej dňa 23.8.2017 na nehn.:parc.CKN 552/3, 552/4, 553/2, 553/3 - pol.140/17; (GP - parc.CKN 552/3, 553/3, 553/4) - pol.31/19; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21
Vlastník poradové číslo 1	V-2135/2017 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, SR zriadené na základe zmluvy č. 5121700265/01 uzavretej dňa 9.10.2017 na CKN par. č. 552/3, 552/4, 553/2, 553/3 -pol.163/17; (GP - parc.CKN 552/3, 553/3, 553/4) - pol.31/19; Z-2207/2021 - Zmena záložného veriteľa 0093-1148/2021 zo dňa 30.9.2021 - pol.160/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 613 Žiar nad Hronom Dátum vyhotovenia : 13.12.2023  
 Obec : 516872 Janova Lehota Čas vyhotovenia : 14:41:28  
 Katastrálne územie : 822124 Janova Lehota Údaje platné k : 12.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 126

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	553/4	20	Nová technológia spracovania a chladenia		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 553/4 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1295.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bahnová Viera Dátum narodenia: Titul nadobudnutia	1/1

Kúpna zmluva zo dňa 21.9.2015, V 222/16 -pol.24/16 Z-1943/2018 - Žiadosť o zápis stavby zo dňa 17.1.2019 ( post. na parc. CKN 553/4) - Kolaudačné rozhodnutie č.24/2018 zo dňa 10.5.2018 - pol.31/19
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iné údaje - nepriradené

stavba post. na parc.CKN 553/4:

"NOVÁ TECHNOLÓGIA SPRACOVANIA A CHLADENIA PRE EFEKTÍVNY ROZVOJ FARMY B+B"

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 613 Žiar nad Hronom Dátum vyhotovenia : 13.12.2023  
 Obec : 516872 Janova Lehota Čas vyhotovenia : 14:10:41  
 Katastrálne územie : 822124 Janova Lehota Údaje platné k : 12.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 89

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1595/2	19	rekreačná chata		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1595/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1628.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely \*

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bahnová Viera a Mílan Bahno Dátum narodenia: Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva zo dňa 29.11.2016, opravná doložka zo dňa 11.1.2017 a opravná doložka č. 2 zo dňa 30.3.2017, V-2539/2016 -pol.53/17		

Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-143/2022 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.8.2022 pre záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653, ktorý realizuje záložné právo predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na rekreačnú chatu bez č. súp. na CKN parc.č. 1595/2 - pol. 122/22	-

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

### ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-556/2019 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (pôv. S Slovensko, spol. s r.o., IČO: 35812419, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, SR) zriadené na základe zmluvy uzavretej dňa 8.3.2019 na nehn: rekreačná chatu bez č.s. post. na parc.CKN 1595/2 - pol.53/19, 178/21; Zmena záložného veriteľa zo dňa 30.9.2021, Z-2223/2021 -pol.178/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

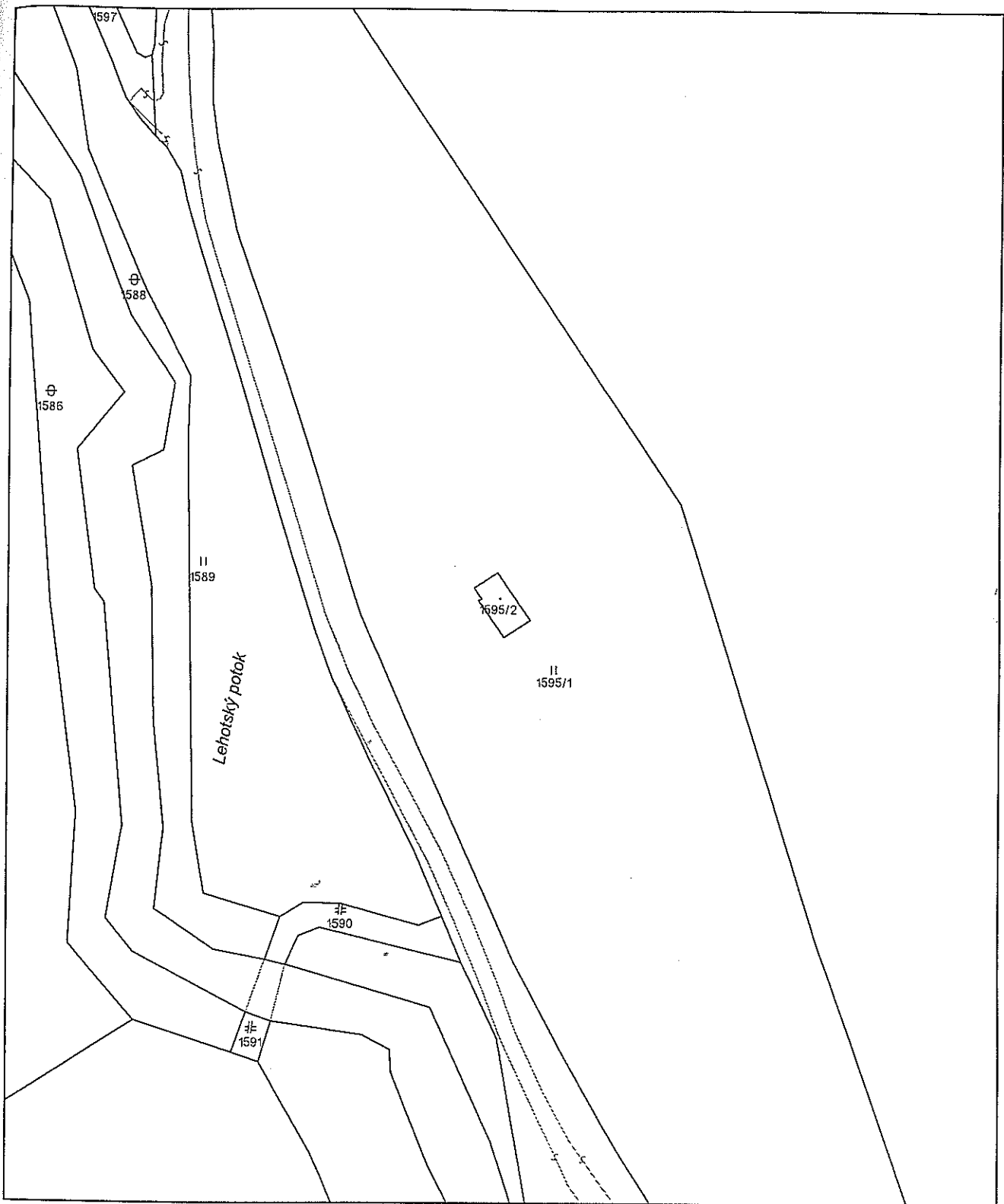
Úr:  
kata

Výhot  
Dátur  
Údaje  
Informa





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Žiar nad Hronom	Obec Janova Lehota	Katastrálne územie Janova Lehota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 552/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	13.12.2023 14:09:32	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12.12.2023 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Žiar nad Hronom	Obec Janova Lehota	Katastrálne územie Janova Lehota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 1595/2</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	13.12.2023 14:11:44	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12.12.2023 18:00:00		

# OBEČ JANOVA LEHOTA

966 24 Janova Lehota č.38  
Stavebný úrad

Číslo spisu: 24/2018  
Vybavuje: Bc. Malíková

Janova Lehota  
10.05.2018



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplynosť

dňa: 14.5.2018 podpis: .....

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Janova Lehota, ktorá je podľa zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 ods. 1 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), príslušným stavebným úradom posúdila návrh Viera Bahňová – FARMA B+B, 966 24 Janova Lehota 138, IČO: 42310644 zo dňa 19.02.2018 na kolaudáciu stavby „NOVÁ TECHNOLÓGIA SPRACOVANIA A CHLADENIA PRE EFEKTÍVNY ROZVOJ FARMY B+B“ na pozemkoch parc. č. CKN 553/2, CKN 552/3, CKN 552/1 v katastrálnom území Janova Lehota. Obec Janova Lehota vydala na stavbu stavebné povolenie pod číslom spisu 91/2016 zo dňa 25.05.2016. Na základe výsledkov uskutočneného kolaudačného konania stavebný úrad podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

### **povoľuje užívanie stavby**

„NOVÁ TECHNOLÓGIA SPRACOVANIA A CHLADENIA PRE EFEKTÍVNY ROZVOJ FARMY B+B“  
na pozemku parc. č. CKN 553/4 v katastrálnom území Janova Lehota.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

- V lehote do 1 mesiaca od vydania rozhodnutia odstrániť nedostatky uvedené v stanovisku Inšpektorátu práce Banská Bystrica číslo IPBB-4894/2018-2.2/25 zo dňa 09.04.2018 v bodoch 1-4 a ich odstránenie písomne oznámiť stavebnému úradu a na Inšpektorát práce Banská Bystrica.

Nepodstatné zmeny od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii stavby. Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň podľa § 82 ods. 4 stavebného zákona osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá prevádzky.

### **Pre užívanie stavby určuje stavebný úrad tieto podmienky:**

1. Stavba bude užívaná len na účel, pre ktorý bola určená stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím.
2. Vlastník bude stavbu udržiavať v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnocovaniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užitelnosť.
3. S odpadmi, ktoré budú vznikať počas užívania stavby nakladať v súlade s ustanoveniami zákona číslo 79/2015 Z.z. o odpadoch a s ním súvisiacich vykonávacích predpisoch.
4. Vlastník stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov ako aj príslušných STN.
5. Podľa § 103 stavebného zákona je vlastník stavby povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.

#### Odôvodnenie:

Dňa 19.02.2018 podala Viera Bahnová – FARMA B+B, 966 24 Janova Lehota 138, IČO: 42310644 návrh na kolaudáciu stavby „NOVÁ TECHNOLOGIA SPRACOVANIA A CHLADENIA PRE EFEKTÍVNY ROZVOJ FARMY B+B“ na pozemkoch parc. č. CKN 553/2, CKN 552/3, CKN 552/1 v katastrálnom území Janova Lehota (ďalej len „stavba“). Na stavbu vydala obec Janova Lehota stavebné povolenie pod číslom spisu 91/2016 zo dňa 25.05.2016. Predmetom stavebného povolenia boli: stavebné úpravy výroby syrov pri rodinnom dome p.č. 138; prístavba prístrešku pre osadenie technológií pre spracovanie a chladenie (chladiaci box 1 s chladiacim výkonom kompresora 5410 W s odparovacou teplotou -5°C a chladiaci box č. 2 s chladiacim výkonom kompresora 6860 W s odparovacou teplotou -5°C); realizácia oporného múra.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania oznámením číslo spisu 24/2018 zo dňa 05.03.2018 a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V súlade s § 80 ods. 2 stavebného zákona dotknuté orgány a účastníci konania stavebný úrad upozornil, že stanoviská ku kolaudácii stavby môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihľadne. Zároveň ich stavebný úrad poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov konania. Ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 27.03.2018 a o jeho priebehu je spísaná zápisnica.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu stavby prerokoval ho s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi a zistil, že stavba je uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky stavebného povolenia a jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jej realizáciu a osobitnými predpismi. V konaní sa zistilo, že stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Nepodstatné zmeny v rozsahu realizovania navýšenia oporného múru a realizácie zmeny vstupu pre mlieko od dokumentácie overenej v stavebnom konaní si nevyžadujú osobitné konanie. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Ku kolaudácii stavby sa vyjadrilo Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom súhlasným stanoviskom č. ORHZ-ZH2-2018/000015-004 zo dňa 10.05.2018. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom vydal pod číslom spisu J/2018/00391-2 dňa 03.04.2018 podľa § 13 ods. 3 písm. c) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov k stavbe súhlasné záväzné stanovisko. Inšpektorát práce Banská Bystrica vydal pod číslom spisu IPBB-4894/2018-2.2/25 dňa 09.04.2018 súhlasné záväzné stanovisko.

Geometrickým plánom č. 31332552/9-650/2018 úradne overeným Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom dňa 16.02.2018 bola zameraná stavba na pozemkoch parc. čísla CKN 553/4, CKN 553/3 a upravená parcela CKN 553/3.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 250 €.

#### Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – obec Janova Lehota, 966 24 Janova Lehota č. 38.

Rozhodnutie je po vyčerpaní opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení správneho súdneho poriadku.



Ing. Mgr. Božena Kováčová MHA  
starostka obce

# OBEC JANOVA LEHOTA

966/24 Janova Lehota č. 38  
Stavebný úrad

Číslo spisu: 63/2017  
Vybavuje: Bc. Malíková

Janova Lehota  
22.05.2017



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa 29.05.2017 podpis:

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Janova Lehota, ktorá je, podľa zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 ods.1 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) príslušným stavebným úradom, posúdila návrh podaný Milanom Bahnom a Vierou Bahnovou, obaja bytom 966/24 Janova Lehota 138 zo dňa 23.03.2017 na kolaudáciu stavby „Rekonštrukcia rodinného domu“ na pozemku parcelné číslo CKN 552/2 v katastrálnom území Janova Lehota, na ktorú bolo obcou Janova Lehota vydané stavebné povolenie pod číslom 138/2009 zo dňa 28.09.2009.

Na základe výsledkov kolaudačného konania stavebný úrad podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 vyhl. MZP-SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

**povoľuje užívanie stavby**

„**Rekonštrukcia rodinného domu**“ stavba súp.č. 138 na pozemku parc. č. CKN 552/2 v katastrálnom území Janova Lehota.

**Pre užívanie stavby určuje stavebný úrad tieto podmienky:**

1. Stavba bude užívaná len na účel, pre ktorý bola určená stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím.
2. Vlastník bude stavbu udržiavať v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnocovaniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predžila jej užívateľnosť.
3. S odpadmi, ktoré budú vznikať počas užívania stavby nakladať v súlade s ustanoveniami zákona číslo 79/2015 Z.z. o odpadoch a s ním súvisiacich vykonávacích predpisoch.
4. Vlastník stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov ako aj príslušných STN.
5. Po vybudovaní verejnej kanalizácie v predmetnom území obce je navrhovateľ povinný napojiť stavbu na rozvod verejnej kanalizácie.

Odôvodnenie:

Dňa 23.03.2017 podali Milan Bahno a Viera Bahnová, návrh na kolaudáciu stavby „Rekonštrukcia rodinného domu“ na pozemku parcelné čísla CKN 552 v katastrálnom území Janova Lehota.

Obec Janova Lehota vydala na predmetnú stavbu stavebné povolenie pod číslom 138/2009 zo dňa 28.09.2009.

Stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania oznámením pod číslom 63/2017 zo dňa 30.03.2017 a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní inak sa na ne neprihliadne. Zároveň ich upozornil, kde môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 13.04.2017. O jeho priebehu je spísaná zápisnica. Pôvodne navrhovaná prístavba garáže sa nerealizovala.

Vzhľadom na to, že navrhovateľ nepredložil na pojednávaní doklady v zmysle stavebného zákona a § 18 vyhl. MZP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebný úrad kolaudačné konanie rozhodnutím číslo 63/2017 zo dňa 13.04.2017 prerušil. Dňa 22.05.2017 boli zo strany navrhovateľa doložené doklady, ktoré boli dôvodom prerušenia konania v plnom rozsahu.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu stavby prerokoval ho s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi. V konaní sa zistilo, že stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Nepodstatné zmeny realizovania stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní si nevyžadujú osobitné konanie. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Navrhovateľ uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 35 €.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

#### Poučenie:

Podľa §-ov 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – obec Janova Lehota, 966 24 Janova Lehota č. 38.

Po vyčerpaní opravných prostriedkov je možné rozhodnutie preskúmať súdom.



Ing. Mgr. Božena Kovačová MHA  
starosta obce

#### Rozhodnutie sa doručí:

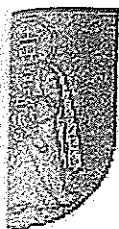
1. Milan Bahno,
2. Viera Bahnová,

#### Na vedomie:

1. Vladimír Šouc,
2. Obec Janova Lehota, 966 24 Janova Lehota č. 38
3. Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 01 Žilina
4. StVPS, a.s., Závod 06 Zvolen, Ul. SNP 125, 965 01 Žiar nad Hronom

#### Po právoplatnosti:

1. Milan Bahno,
2. Viera Bahnová,



# OBEC JANOVA LEHOTA

## POTVRDENIE

Obec Janova Lehota, PSČ 966 24, identifikačné číslo 00 320 706, zastúpená  
kou obce Ing. Boženou Kováčovou (ďalej len „obec“), týmto

**potvrďuje,**

inný dom súpisné číslo 138, parc. č. 552, ktorý sa nachádza v katastrálnom území obce  
a Lehota bol podľa dostupných údajov postavený v roku 1951.

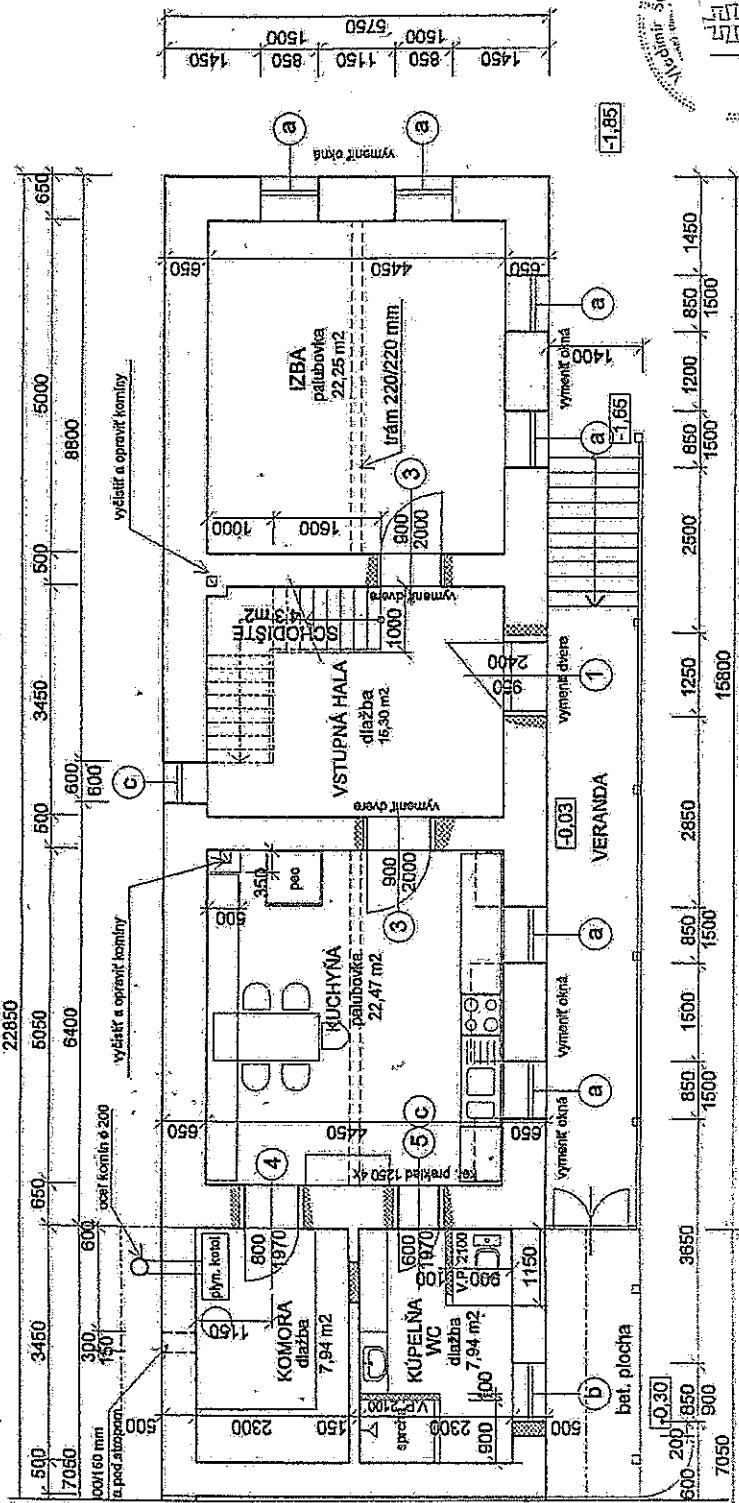
ovej Lehote, dňa 25. augusta 2008



OBEC  
JANOVA LEHOTA  
966 24 -1-

*Ing. Božena Kováčová*  
starostka obce  
Janova Lehota





**LEGENDA MURIVA**

- STAREJ MAJENÉJ MAURIVO
- NOVÉ MAURIVO S PĚVNOUČOU
- NOVÉ MAURIVO S PĚVNOUČOU
- PĚVNOUČÉ MAURIVO S PĚVNOUČOU

**POZNÁMKA**

- MAURIVO SA MAURILIE Z PŮROBĚTOVÝCH TVÁŘÍČ
- VÝTONG ALEBO PORFK. Z TOHOTO MATERIÁLU SÚ AJ
- PŘEKŤY A VODOROVNÉ NOSNÉ PŘEKŤY
- VODOROVNÉ PŘEKŤY A STROPY SÚ KEVLAŘCKÉ

**E1. ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE**  
PROJEKT NA VYDANIE STAVEBNÉHO POVOLENIA

REKONŠTRUKCIA RODINNÉHO DOMU

POPISNÉ ČÍSLO 138

PROJEKTANT :	VLADIMÍR ŠOUČ
REG. ČÍSLO:	3528
OKRES:	ZJAR NAD HRONOM
DÁTUM:	01/2008
MIERKA:	1 : 75
INVESTOR:	MILAN BAHRŇO S MAJZELKOU
MIESTO STAVBY:	JANOVA LEHOTA
PODORYS PRÍZEMIA	ČÍSLO VYKRESU: 05

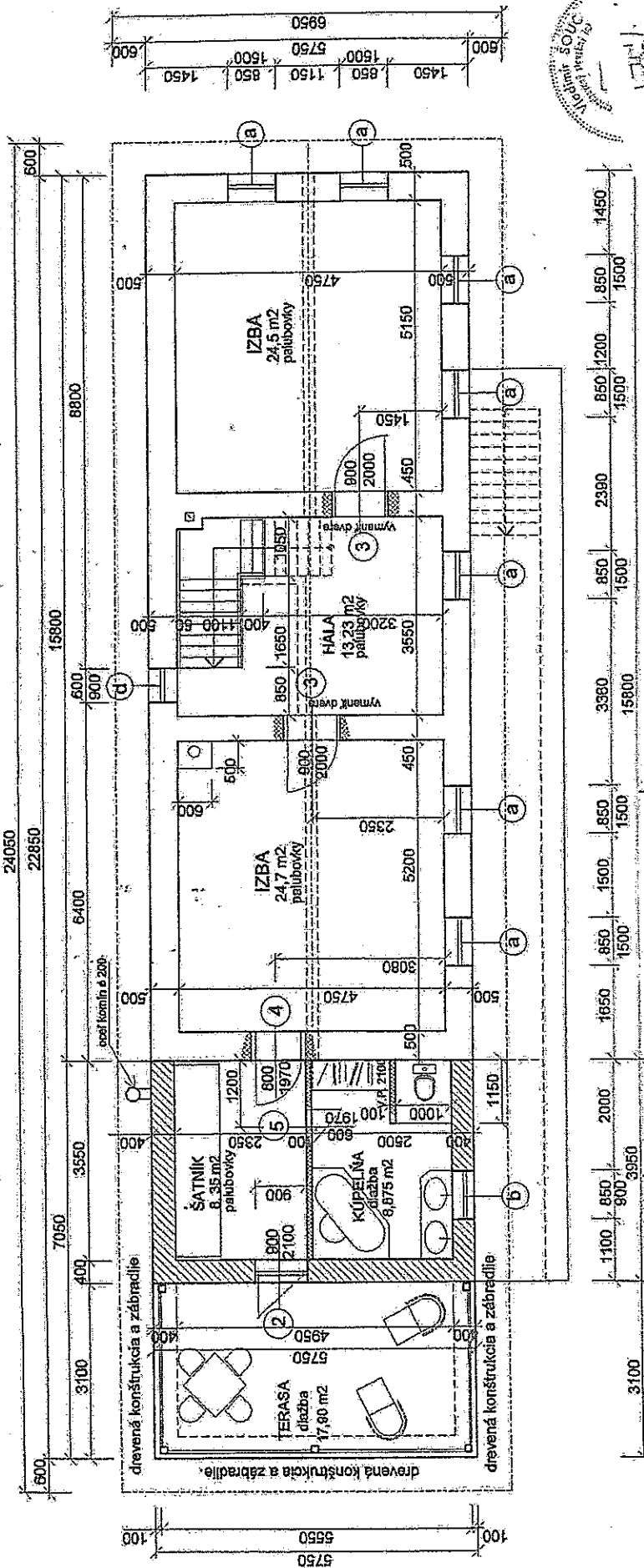


# PŌDORYS POSCHODIA

M=1:75

A

B



## LEGENDA MURIVA

- STARE KWENENÉ MURIVO PDS 2,0 MPa
- NOVE MURIVO S PEVNOSTŤOU M40 2,0 MPa
- NOVE MURIVO S PEVNOSTŤOU 0,8 1,0 DO 2,0 MPa
- PŤECHOVÉ MURIVO S PEVNOSTŤOU PDS 1,0 MPa

## POZNÁMKA

MURIVO SA MURÍVUE Z PŤOBEŤONOVÝCH TVARNÍG  
 VYTONG ALBO PORFUK. Z TOHOTO MATERIÁLU 80 AJ  
 PŤECKY A VODORŤNÉ ROŠNÉ PŤEGLADY  
 VODORŤNÉ PŤECKY A STROPY SŤ KERAMICKÉ

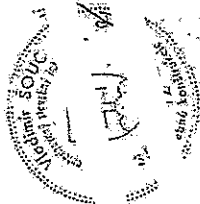
## E1. ARCHITEKTICKO-STAVEBNÉ RIŠENIE

PROJEKT NA VYDANIE STAVEBNÉHO POVOLENIA

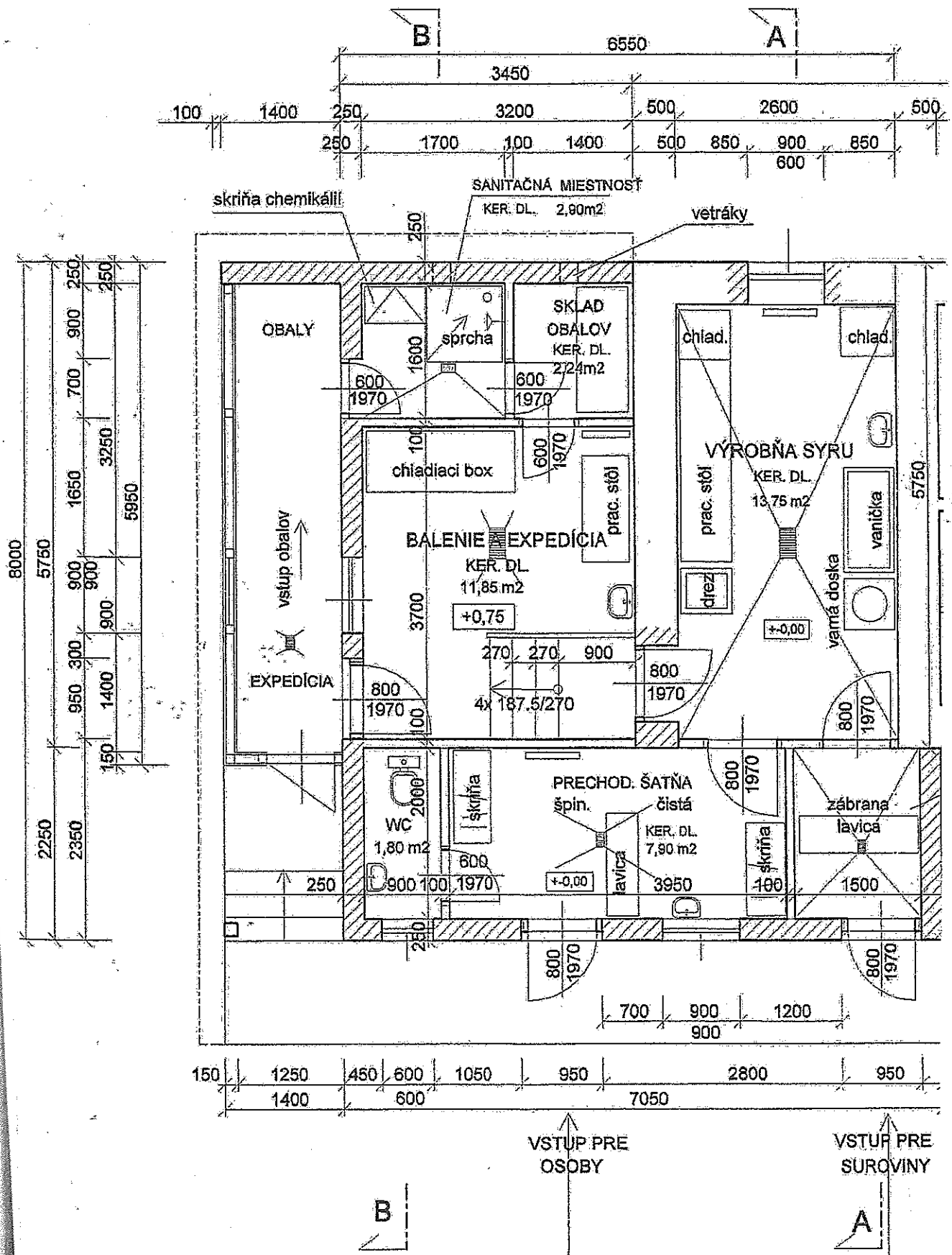
REKONŠTRUKCIA RODINNÉHO DOMU  
 POPISNÉ ČÍSLO 138

PROJEKTANT :	VLADIMÍR ŠOJČE
REG. ČÍSLO:	3828
DRŽES :	ŽIAŤ NAD PRONON
INVESTOR :	MILAN BAHRŤ S MAŤEJKOU
MIESTO STAVBY :	JANOVA LEHŤA
DÁTUM :	01/2017
MIERKA :	1:75

## PŤDORYS POSCHODIA



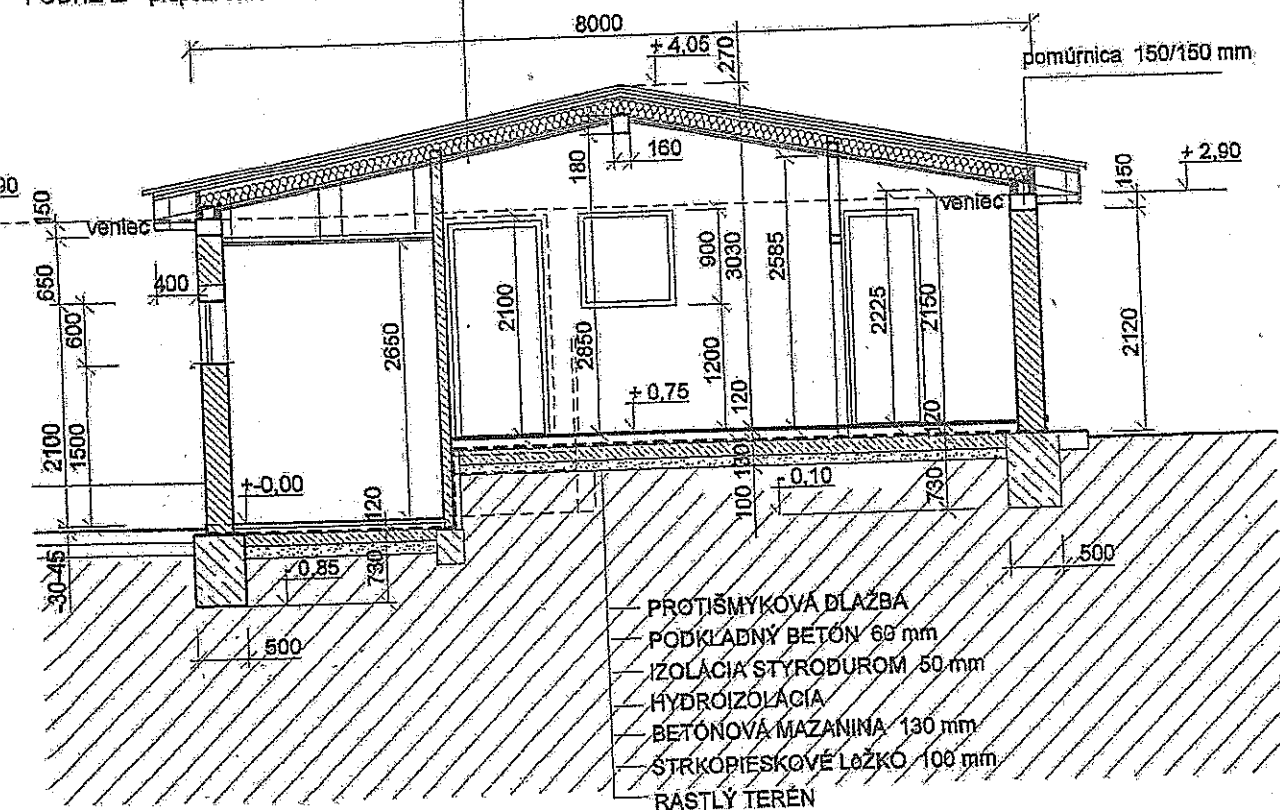
# ZARIADENIE PREVÁDZKY VÝROBY SYROV



PRIEČNY REZ B-B

PLECHOVÁ KRYTINA - ŠKRIPLECH.  
 LATOVANIE + KONTRALATY 30+30mm  
 DIFÚZNA FÓLIA  
 KROKVY 90/180  
 IZOLÁCIA Z NOBASILU 160-180 mm  
 PAROZÁBRANA  
 RIEDKE DEBNENIE 25 mm  
 PODHLAD - prípož. sádkartón

projektová dokumentácia  
 stavby  
 23.6.2014

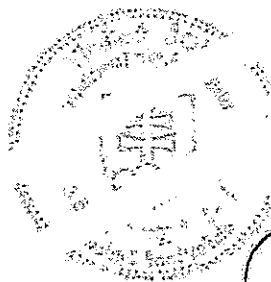


ODPORN  
 RCHOLOV

PORNÝ M  
 ALOVACIE

8825

250



E1. STAVEBNÉ RIEŠENIE  
 PROJEKT NA STAVEBNÉ POVOLENIE

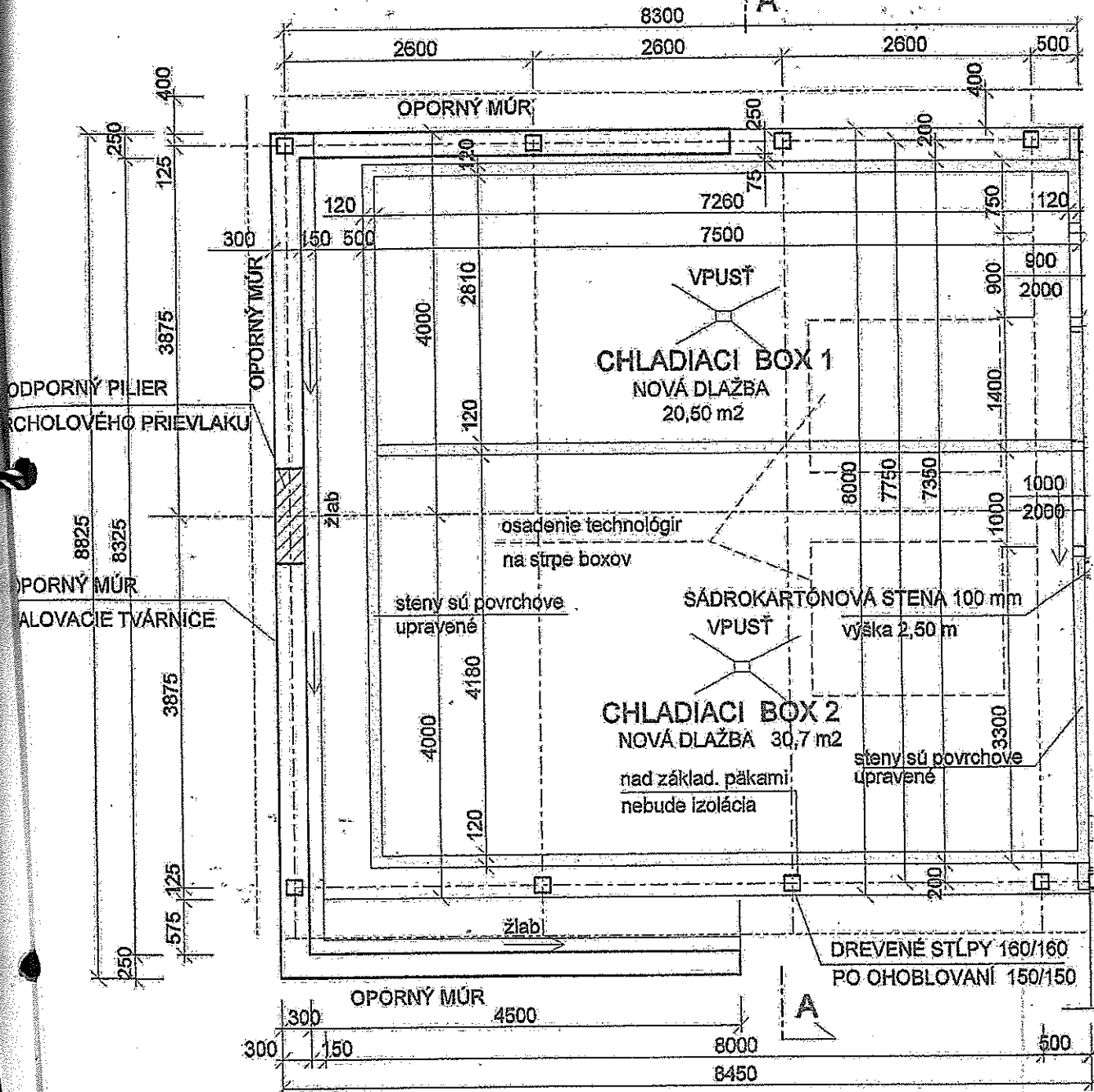
ČÍSLO FARMY 439 257

<b>VÝROBŇA SYROV</b>		SET projekt s.r.o.
PRI RODINNOM DOME P. Č. 138		Prímyselná 12 965 05 Žiar nad Hronom
PROJEKTANT :	VLADIMÍR ŠOUC	REG. ČÍSLO: 3528
INVESTOR:	VIERA BAHNOVA - FARMA B+B	OKRES: ŽIAR NAD HRONOM
MIESTO STAVBY:	966 24 JANOVA LEHOTA Č. 138	DÁTUM: 02/2014
<b>PRIEČNE REZY</b>		MIERKA: 1:75
		ČÍSLO VÝKRESU: 06

- VÝKA
- a PLAST S IZOL
- 1 VONK z 1/3 z
- 2 DVERI do oce
- 3 DVERE do sádr

# CHLADIČE

PŔDORYS NA +0,00

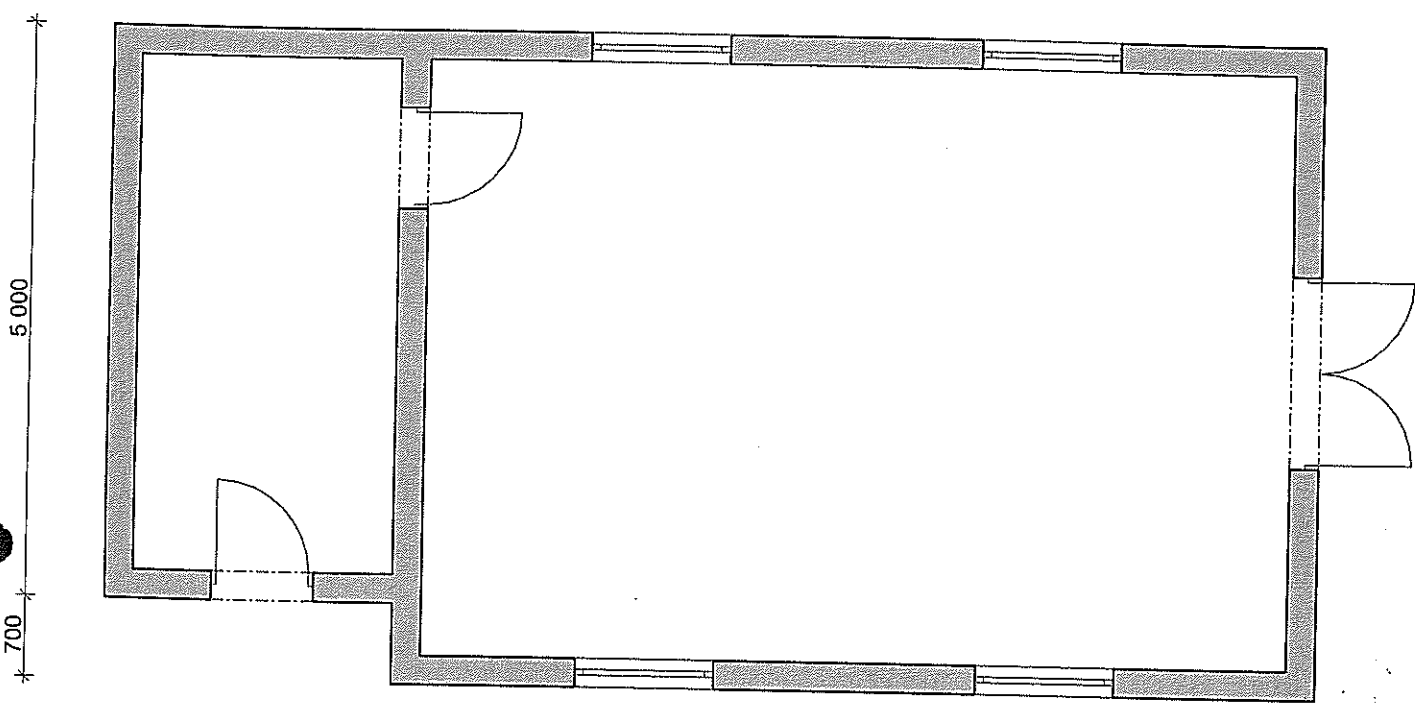


## VÝKAZ OKIEN A DVERÍ

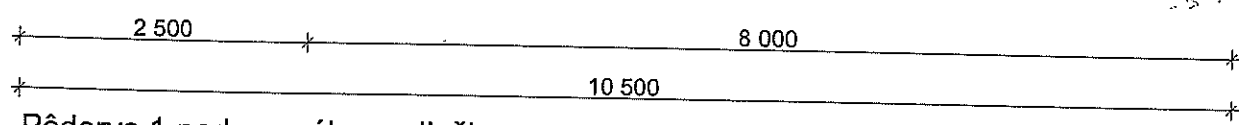
a	PLASTOVÉ OKNO 600/600 mm, VÝKLOPNÉ S IZOLAČNÝM DVOJSKLOM	..... 1 ks
1	VONKAJŠIE PLASTOVÉ DVERE 950/2000 mm z 1/3 zasklené vonkajší rozmer	..... 1 ks I
2	DVERE DREVENÉ VNÚTORNÉ 800/1970 do oceľovej zárubni z 1/3 zasklené	..... 1 ks P
3	DVERE DREVENÉ VNÚTORNÉ 800/1970 do sádrokartónovej steny 100 mm z 1/3 zasklené	..... 1 ks I

## POZNÁMKA

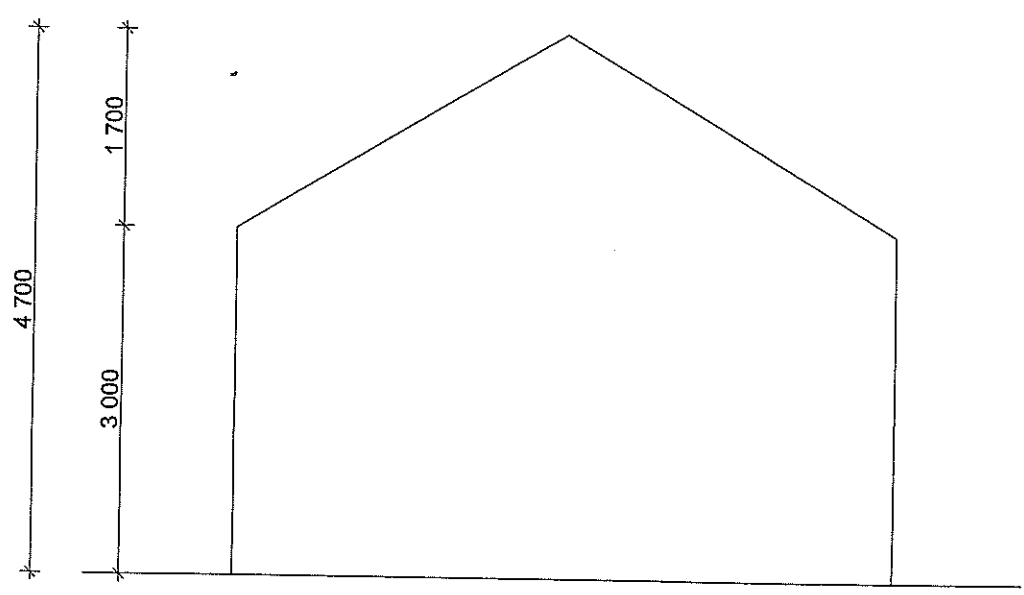
- CHLADIACE BOXY NIE SÚ SÚČASŤOU POD BOXAMI JE PODLAHA IZOLOVAN
- \* PROTIŠMYKOVOU DLAŽBOU KTORÁ I ZMONTOVANÍ BOXOV
- \* NOVÁ DLAŽBA V MANIPUL. CHODBE / nív. poter 20 mm+ dlažba+kléber 10 mm. OBKLAD STIEN V TÝCHTO PRIESTOR
- \* V MANIPULAČNEJ CHODBE AV EXPEI IZOLÁCIA NOBASIL 180 mm porozábrana nosný zavesený raster - protipož. sádrok



58,10 m<sup>2</sup>

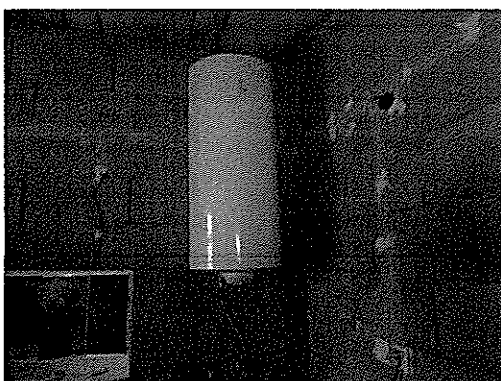
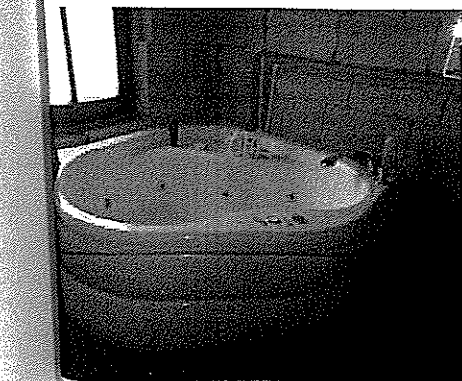
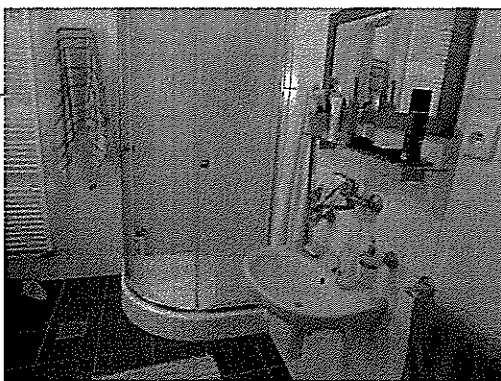
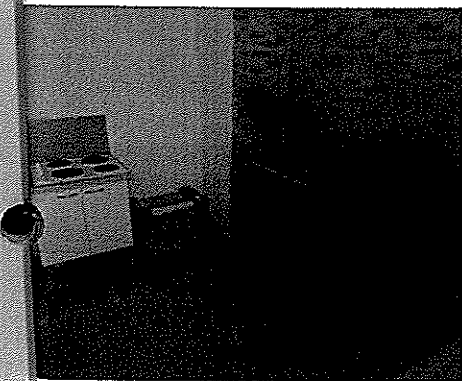
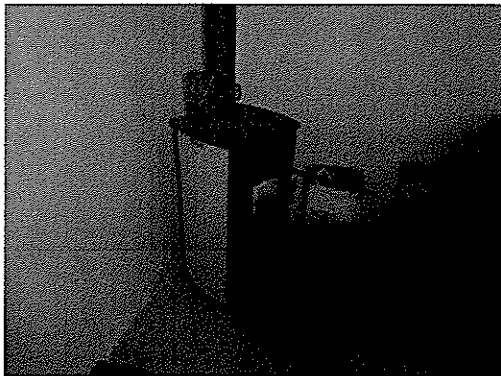
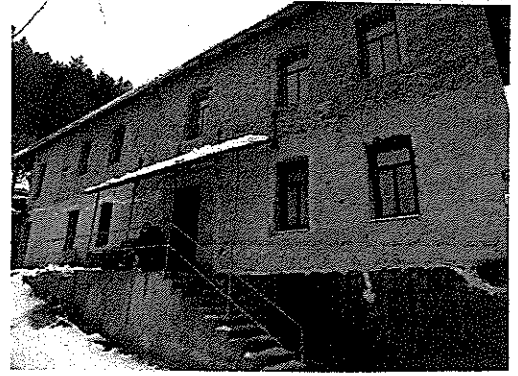


Pôdorys 1.nadzemného podlažia

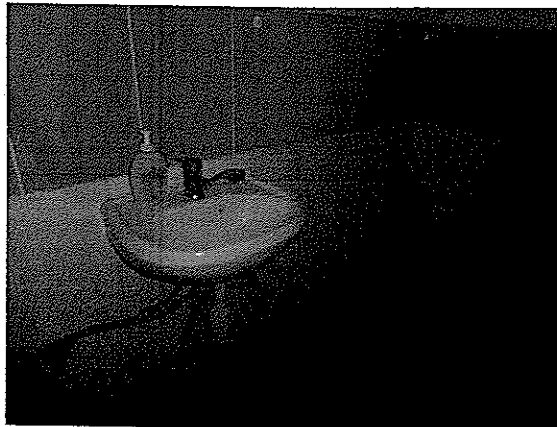
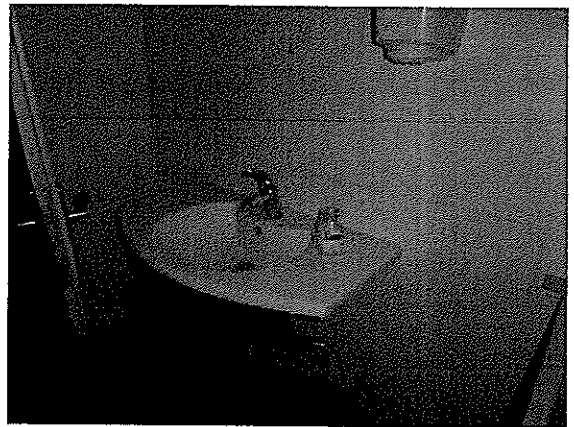
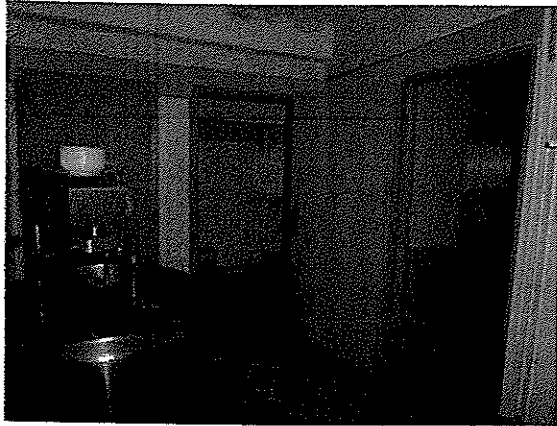
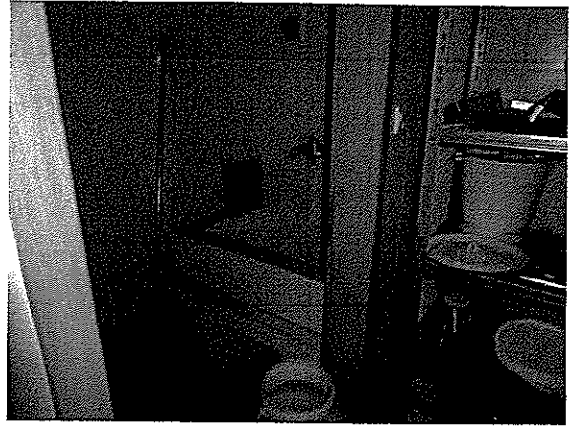
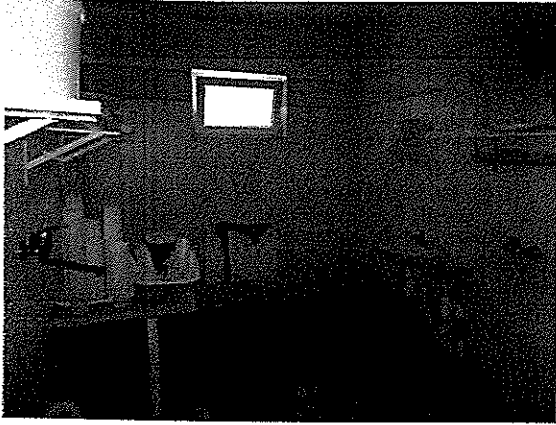
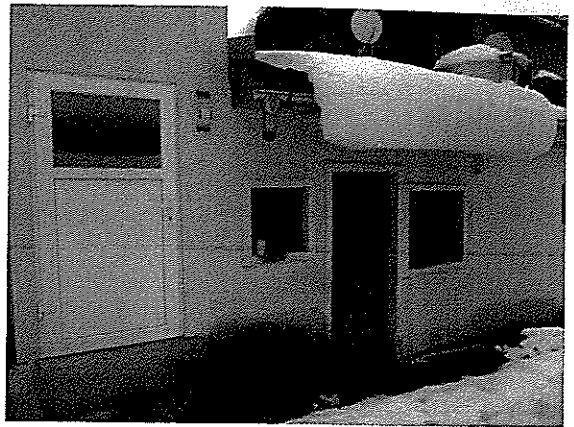
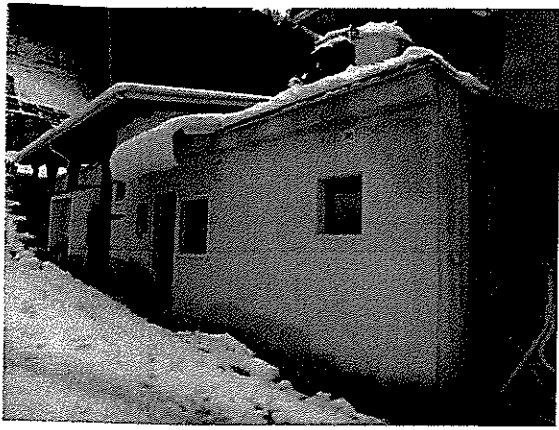


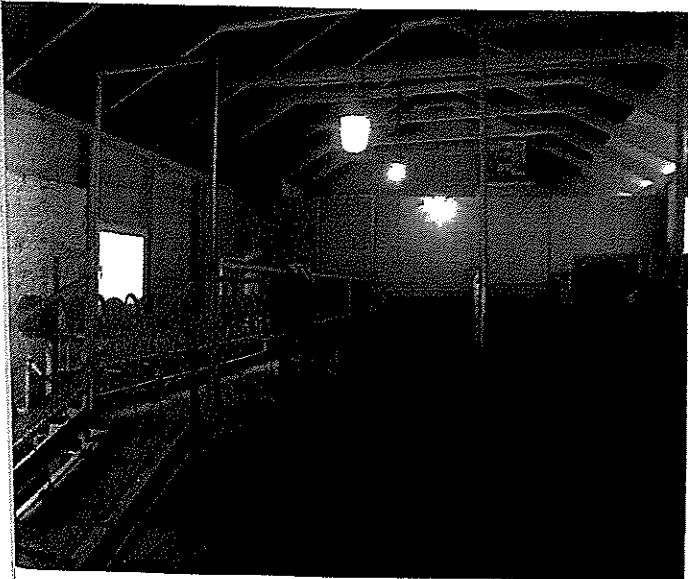
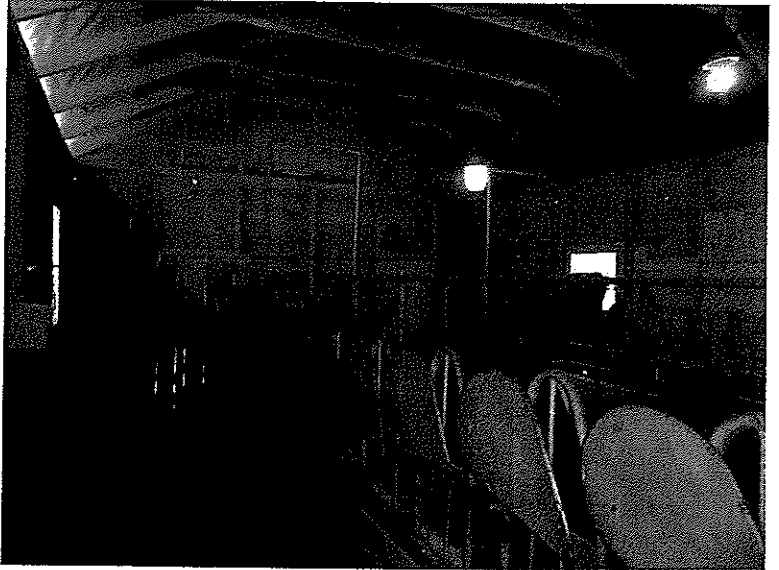
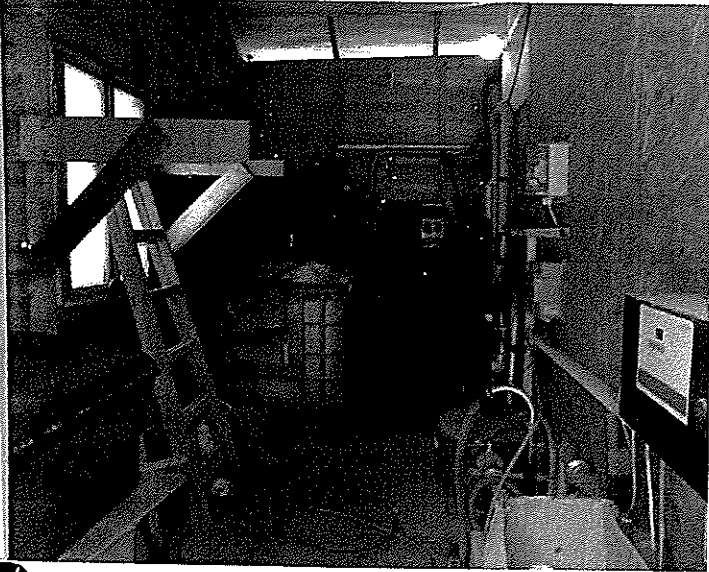
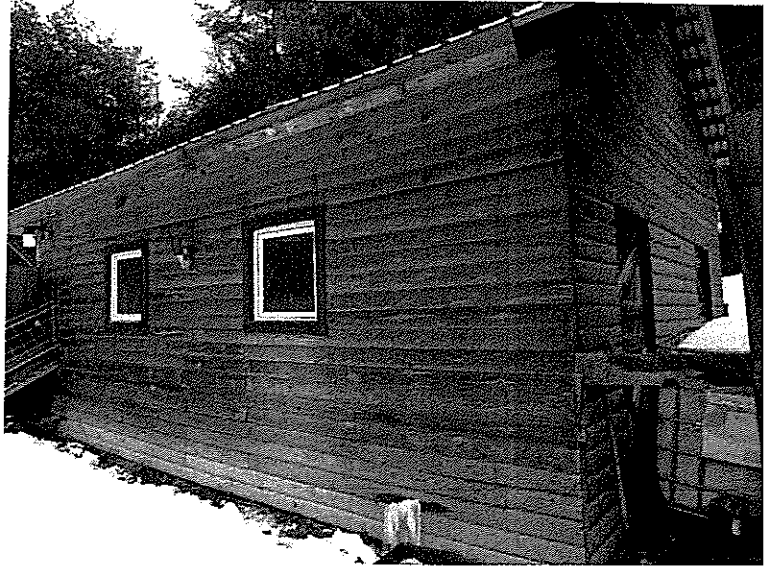
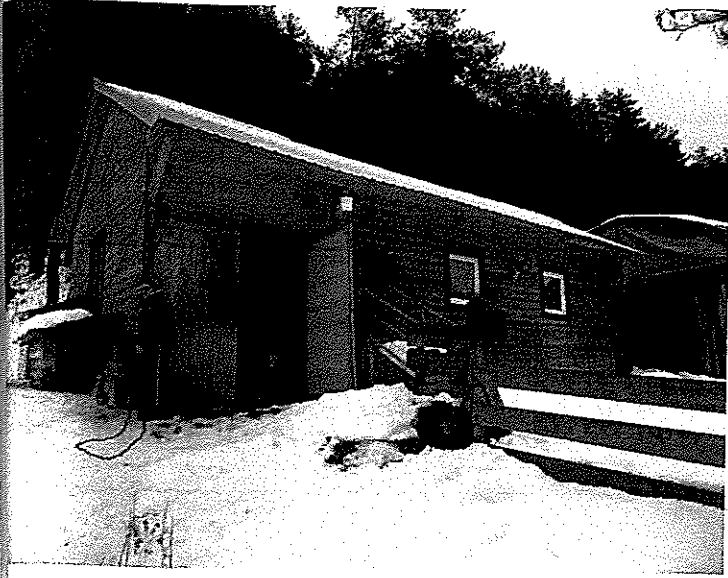
Priečny rez











V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 1/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

\_\_\_\_\_ /  
podpis znalca

