

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41  
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

**Zadávateľ:** Emília Hermanová  
Vysoká nad Kysucou č.278, 023 55 Vysoká nad Kysucou

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 1.6.2021

# **DOPLNENIE č.1**

## **ZNALECKÉHO ÚKONU č.50/2021**

**číslo úkonu: 86/2021**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.278 na parc.KN č.1684 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 1684, 1685/2, 1686 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, pre účel zriadenia záložného práva.

**Počet strán doplnenia (z toho príloh):** 8(0)

**Počet vyhotovení:** 3+1 archívne

Predmetné doplnenie č.1 znaleckého posudku č.50/2021 vypracovaného mnou v Žiline dňa 13.4.2021 je vypracované za účelom úpravy stupňa rozostavanosti rodinného domu a následného prepočtu všeobecnej hodnoty predmetného rodinného domu.

**Časť II. POSUDOK, v bode 2.1 Rodinný dom č.s.278 na parc.KN č.1684 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca sa výpočet rozpočtového ukazovateľa, stupňa dokončenosti, opotrebenia a východiskovej a technickej hodnoty mení nasledovne:**

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	100	1040,0
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	100	570,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5165</b>		<b>5165,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	<b>Spolu</b>	<b>195</b>		<b>195,0</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná,	270	100	270,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm – so zateplením	940	100	940,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.b plechové z hliníka	710	100	710,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)	65	100	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	100	190,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	300	100	300,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 veľkoplášne parkety (laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7520</b>		<b>7520,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0

	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.55 bm)	250	100	250,3
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1080</b>		<b>1080,0</b>

### Podkrovie

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	50	80,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové	400	40	160,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	50	380,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	100	160
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	50	265,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	50	92,5
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	0	0,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	30	46,5
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	10	5,5
	<b>Spolu</b>	<b>3925</b>		<b>2079,5</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5165 + 195 * 2,254)/30,1260$	$(5165 + 195 * 2,254)/30,1260$	186,04	186,04
1. NP	$(7520 + 1080 * 0,737)/30,1260$	$(7520 + 1080 * 0,737)/30,1260$	276,04	276,04
Podkrovie	$(3925 + 0 * 1,037)/30,1260$	$(2079,5 + 0 * 1,037)/30,1260$	130,29	69,03

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,04	60,00	4,22
2	Zvislé konštrukcie	22,73	60,00	13,64
3	Stropy	13,71	60,00	8,23
4	Zastrešenie bez krytiny	5,76	60,00	3,46
5	Krytina strechy	7,11	10,00	0,71
6	Klmpiarske konštrukcie	0,86	10,00	0,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,25	50,00	3,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,14	10,00	0,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,20	10,00	0,02
10	Schody	0,62	45,00	0,28
11	Dvere	6,43	30,00	1,93
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	8,92	10,00	0,89
14	Povrchy podláh	1,14	40,00	0,46
15	Vykurovanie	5,10	10,00	0,51
16	Elektroinštalácia	5,05	40,00	2,02
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,57	20,00	0,11
19	Vnútorná kanalizácia	0,33	10,00	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,21	10,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	2,00	10,00	0,20
23	Hygienické zariadenia a WC	1,03	10,00	0,10
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,80	20,00	0,76
	<b>Opotrebenie</b>			<b>40,92%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>59,08%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP</b>		
Východisková hodnota	$186,04 \text{ Eur/m}^2 * 53,24 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	24 955,95
Technická hodnota	59,08% z 24 955,95	14 743,98
<b>1. NP</b>		
Východisková hodnota	$276,04 \text{ Eur/m}^2 * 162,91 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	113 296,60
Technická hodnota	59,08% z 113 296,60	66 935,63
<b>Podkrovie</b>		
Východisková hodnota	$130,29 \text{ Eur/m}^2 * 115,70 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	37 978,83
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$69,03 \text{ Eur/m}^2 * 115,70 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	20 121,87
Technická hodnota	59,08% z 20 121,87	11 888,00

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	24 955,95	24 955,95	14 743,98
1. nadzemné podlažie	113 296,60	113 296,60	66 935,63
Podkrovie	37 978,83	20 121,87	11 888,00
<b>Spolu</b>	<b>176 231,38</b>	<b>158 374,42</b>	<b>93 567,61</b>

**Dokončenosť stavby:** ( 158 374,42Eur / 176 231,38Eur) \* 100 % = 89,87%

**Časť II. POSUDOK, v bode 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY sa tabuľka nahrádza nasledovnou tabuľkou:**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rodinný dom č.s.278 na parc.KN č.1684 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca</b>	158 374,42	93 567,61
Prístrešok nad vstupom do domu na parc. KN č.1684	13 077,83	11 639,27
Prístrešok nad vstupom do pivnice na parc. KN č.1684	1 390,35	1 199,18
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>14 468,18</b>	<b>12 838,45</b>
Plot od ulice na parc. KN č. 1684, 1686	2 316,89	297,95
Plot v záhrade na parc. KN č. 1685/2 (južná hranica)	4 245,23	545,94
Plot v záhrade na parc. KN č. 1684, 1685/2, 1686 (východná a západná hranica)	5 057,94	1 601,85
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>11 620,06</b>	<b>2 445,74</b>
<b>Studňa na parc. KN č. 1684</b>	6 512,12	1 573,98
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1684	1 777,01	1 386,07
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1684, 1686	531,95	68,41
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.1684	1 215,51	992,71
Žumpa na parc. KN č.1684	761,02	180,74
Drenáž okolo rodinného domu na parc. KN č.1684	581,58	474,98
NN prípojka na parc. KN č. 1684	781,44	638,20
Oporný múrik pod vstupným prístreškom na parc. KN č. 1684	516,30	421,66
Oporný múrik vo vstupe do pivnice na parc. KN č. 1684	293,92	240,04
Schody vo vstupe do pivnice na parc. KN č. 1684	270,46	220,88
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>6 729,19</b>	<b>4 623,69</b>
<b>Celkom:</b>	<b>197 703,97</b>	<b>115 049,47</b>

**Časť II. POSUDOK, v bode 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE sa tabuľka VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB nahrádza nasledovnou tabuľkou:**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,69 / 180$	0,548
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 115 049,47 \text{ Eur} * 0,548$	<b>63 047,11 Eur</b>

**V časti III. ZÁVER sa nahrádza rekapitulačná tabuľka nasledovne:**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom č.s.278 na parc.KN č.1684 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca</b>	<b>51 275,05</b>
Prístrešok nad vstupom do domu na parc. KN č.1684	6 378,32
Prístrešok nad vstupom do pivnice na parc. KN č.1684	657,15
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>7 035,47</b>
Plot od ulice na parc. KN č. 1684, 1686	163,28
Plot v záhrade na parc. KN č. 1685/2 (južná hranica)	299,18
Plot v záhrade na parc. KN č. 1684, 1685/2, 1686 (východná a západná hranica)	877,81
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>1 340,27</b>
<b>Studňa na parc. KN č. 1684</b>	<b>862,54</b>
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1684	759,57
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1684, 1686	37,49
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.1684	544,01
Žumpa na parc. KN č.1684	99,05
Drenáž okolo rodinného domu na parc. KN č.1684	260,29
NN prípojka na parc. KN č. 1684	349,73
Oporný múrik pod vstupným prístreškom na parc. KN č. 1684	231,07
Oporný múrik vo vstupe do pivnice na parc. KN č. 1684	131,54
Schody vo vstupe do pivnice na parc. KN č. 1684	121,04
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 533,78</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>63 047,11</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 1684 (889 m <sup>2</sup> )	17 113,25
pozemok - parc. č. 1685/2 (690 m <sup>2</sup> )	13 282,50
pozemok - parc. č. 1686 (222 m <sup>2</sup> )	4 273,50
<b>Spolu pozemky (1 801,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>34 669,25</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>97 716,36</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>97 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťtisícšesťsto Eur</b>	

V Žiline dňa 1.6.2021

Ing. Adriana Melišková

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 86/2021 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.