

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 05.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

50/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Hrochoť, s.č. 69, postavený na parcele č. 425, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa
výpisu z LV č. 1486, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 41 (13)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v obci Hrochoť, s.č. 69, postavený na parcele č. 425, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 1486, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 06.03.2026 o 11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 211/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Peter Villant.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 06.03.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 05.02.2026.
- Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant
- Doklad o veku stavby ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant
- Kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcim: Dominik Chromčík, bytom Sládkovičova 59, 974 05 Banská Bystrica, a kupujúcim Šujanská Kristína, bytom Nová 552/19, 975 11 Selce, dňa 7.7.2021.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 06.03.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 425 v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, zo dňa 23.03.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1486, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, zo dňa 23.03.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 14862/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva 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 č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva 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 v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Hrochoť, obec Hrochoť – okres Banská Bystrica (k_M= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **IV. kvartál 2025 vo výške 4,057**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE**1. Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1486 v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1486

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
425	571	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
426/1	104	Záhrada	4		1	1	

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
69	425	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

7 Šujanská Kristína r. Šujanská, Nová 552/19, Selce, PSČ 976 11, SR, Dátum narodenia: 07.04.1994

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V 7870/2021 zo dňa 21.12.2021 - čz 1400/2021.**Iné údaje:** Bez zápisu**Poznámky:**

Oznámenie Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11 , 010 11 Žilina, IČO 31575951 o začatí výkonu záložného práva (V 5975/2022) predajom nehnuteľnosti na dražbe č. 1370/H9353201001 zo dňa 1.12.2025 - P 595/2025, čz 208/2025

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 7**

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, č. zml. V 5975/2022 zo dňa 2.9. 2022 - čz 192/2022

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 349/25 zo dňa 08.10.2025, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 - zápis do KN dňa 09.10.2025 (Z-4549/2025) - čz /2025

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 429/25 zo dňa 17.12.2025, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 18.12.2025) - Z 5706/2025, čz 216/2025

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 490/25 zo dňa 5.1.2026, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 9.1.2026) - Z 65/2026, čz 4/2026

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 530/25 zo dňa 13.01.2026, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 18.12.2025), (Z 146/2026) - čz 6/2026

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 06.03.2026 o 11:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 1486, k.ú. Hrochoť, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola

vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie). Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastní nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 211/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Villant o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opiera.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 211/2024 vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo predložené

Doklad o veku stavby bol dodaný a je vydané obcou Hrochoť a je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 211/2024 vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 425 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 571 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1486, v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 426/1 ako Záhrada o výmere 104 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1486, v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica.

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 69, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 425, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 1486, v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Hrochoť, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy obytnej zástavby IBV“:

<https://www.hrochot.sk/samosprava/uzemny-plan-obce-hrochot/?page=all>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v obci Hrochoť, s.č. 69, parc. č. 425, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 69, stojaci na parcele č. 425, vrátane príslušenstva, v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica:**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 211/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Villant Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 211/2024. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 211/2024, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 69 s príslušenstvom, parc. č. 425, obec Hrochoť, k.ú. Hrochoť, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant (kópia, kompletná).

Rodinný dom súpisné číslo 69 bol postavený v roku 1948 v obci Hrochoť v okrese Banská Bystrica. Jedná sa o nepodpivničený jednopodlažný rodinný dom so sedlovou strechou. Zvislé nosné konštrukcie tvorí murivo v skladobnej hrúbke do 50cm. Strop nad prízemím je drevený s rovným podhl'adom. Pôvodná stavba je z roku 1948 a prešla v roku 2016-2017 údržbou a stavebnými úpravami v rámci vnútorného interiéru. Strešnú konštrukciu tvorí drevený sedlový krov pokrytý plechom s klampiarskymi konštrukciami komína a okenných parapetov z pozinkovaného plechu a prvkami žľabov a zvodov. Vonkajšia úprava povrchov stien je zateplená. Stavba má pretiahly obdĺžnikový pôdorys do prístupovej cesty je orientovaná svojou kratšou pôdorysnou stranou. Vstup do rodinného domu je z dvornej časti pozemku do vstupnej chodby, z nej prístupná miestnosť izby a kuchyne, z kuchyne vstup do vnútronej chodbičky a z nej vstup do kúpeľne a izby. Je to rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Je určený na celoročné rodinné bývanie.

Technické riešenie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodov, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický; - malé elektrické ohrievače
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 211/2024, ktorý bol vypracovaný dňa 01.10.2024 znalcom Ing. Peter Villant, z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

b) Vek stavby:

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 69, postavený na parc. č. 425, k.ú. Hrochot', bol užívaný od roku 1948. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 – 1948 = 78 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcovi nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1948	18,90*5,70	107,73	120/107,73=1,114

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5970

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280

45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1188

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5970 + 1188 * 1,114)/30,1260$	242,10

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	13,41	1948	175	78	5,98
2	Zvislé konštrukcie	16,21	1948	140	78	9,03
3	Stropy	10,62	1948	140	78	5,92
4	Zastrešenie bez krytiny	8,03	1948	110	78	5,69
5	Krytina strechy	7,96	1948	80	78	7,76
6	Klmpiarske konštrukcie	1,05	1948	80	78	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,59	2016	78	10	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,07	2017	78	9	0,35
9	Vnútorné keramické obklady	1,33	2017	78	9	0,15
10	Schody	0,00	1948	0	0	0,00
11	Dvere	1,89	2017	78	9	0,22
12	Vráta	0,00	1948	0	0	0,00
13	Okná	7,40	2008	78	18	1,71
14	Povrchy podláh	3,77	2008	78	18	0,87
15	Vykurovanie	0,00	2016	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,26	2016	78	10	0,93
17	Bleskozvod	0,00	1948	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,54	2016	78	10	0,20
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2016	78	10	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	1948	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,26	2017	78	9	0,15
22	Vybavenie kuchýň	3,46	2017	78	9	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	2,10	2016	78	10	0,27
24	Výťahy	0,00	1948	0	0	0,00
25	Ostatné	3,91	2016	78	10	0,50
	Opotrebenie					41,89%
	Technický stav					58,11%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$242,10 \text{ €/m}^2 * 107,73 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	100 521,75

Technická hodnota	58,11% z 100 521,75	58 413,19
-------------------	---------------------	-----------

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Súbor hosp.stavieb (dielňa, sklad) na parc.č.425, k.ú. Hrochoť

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis hospodárskych stavieb, obec Hrochoť, k.ú. Hrochoť, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024

Súbor hospodárskych stavieb - dielňa, sklad a humno sú postavené rovnako ako rodinný dom na parc. č. 425, k.ú. Hrochoť.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1948	(5,7+4,3)/2*8,9	44,5	18/44,5=0,404

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	

	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4020 + 0 * 0,404)/30,1260$	133,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	78	2	80	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,44 \text{ €/m}^2 * 44,50 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	22 886,25
Technická hodnota	2,50% z 22 886,25	572,16

2.2.2 Humno na parc.č.425, k.ú. Hrochoť

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis humna, obec Hrochoť, k.ú. Hrochoť, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024:

Humno je postavené rovnako ako rodinný dom na parc.č. 425, k.ú. Hrochoť.
 Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
 - Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
 - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu
 - Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky).
- Stavba je v zlom stavebnotechnickom a vizuálnom stave.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1948	8,6*8,6+4,3*4,2	92,02	18/92,02=0,196

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	2980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2980 + 290 * 0,196)/30,1260	100,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	78	2	80	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,80 \text{ €/m}^2 * 92,02 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	35 749,62
Technická hodnota	2,50% z 35 749,62	893,74

2.2.3 Vstupná brána a bránička**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Vstupná brána a bránička	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	1 469,36
Technická hodnota	20,00 % z 1 469,36 €	293,87

2.2.4 Vodovodná prípojka

Stavba rodinného domu je napojená vodovodnou prípojkou na obecný vodovod cez vodomernú šachtu, ktorá je umiestnená na obecnom pozemku parc.č. 1505.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2008	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	735,58
Technická hodnota	70,00 % z 735,58 €	514,91

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je umiestnená na obecnom pozemku parc.č. 1505.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,4 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2008	18	52	70	25,71	74,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,02 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 4,057 * 0,95	1 979,59
Technická hodnota	74,29 % z 1 979,59 €	1 470,64

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Stavba rodinného domu je odkanalizovaná do verejnej kanalizácie, dažďová voda je zvedená zvodmi do podlažia s prepojením na verejnú kanalizáciu.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 2,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	2008	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,6 bm * 28,38 €/bm * 4,057 * 0,95	284,39
Technická hodnota	70,00 % z 284,39 €	199,07

2.2.7 Elektrická prípojka

Prípojka NN - rodinný dom je napojený na miestny rozvod NN zemnou prípojkou, RES je umiestnená na zadnej strane fasády s prístupom od ulice.

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.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	12,15 €/bm
Počet merných jednotiek:	1,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2008	18	52	70	25,71	74,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	124,87
Technická hodnota	74,29 % z 124,87 €	92,77

2.2.8 Dláždené spevnené plochy

Zámková dlažba umiestnená vo dvore.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$22,8 * 3,5 + 3,0 * 5,0 = 94,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Dláždené spevnené plochy	2018	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	5 338,11
Technická hodnota	84,00 % z 5 338,11 €	4 484,01

2.2.9 Okapový chodník

Betónový okapový chodník okolo domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,6*25,0 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Okapový chodník	1948	78	2	80	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	824,98
Technická hodnota	$2,50 \% \text{ z } 824,98 \text{ €}$	20,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v obci Hrochoť, s.č. 69, parc. č. 425, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica	100 521,75	58 413,19
Súbor hosp.stavieb (dielňa, sklad) na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	22 886,25	572,16
Humno na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	35 749,62	893,74
Celkom za Drobné stavby	58 635,87	1 465,90
Vstupná brána a bránička	1 469,36	293,87
Vodovodná prípojka	735,58	514,91
Vodomerná šachta	1 979,59	1 470,64
Kanalizačná prípojka	284,39	199,07
Elektrická prípojka	124,87	92,77
Dláždené spevnené plochy	5 338,11	4 484,01
Okapový chodník	824,98	20,62
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 287,52	6 782,02
Celkom:	169 914,50	66 954,98

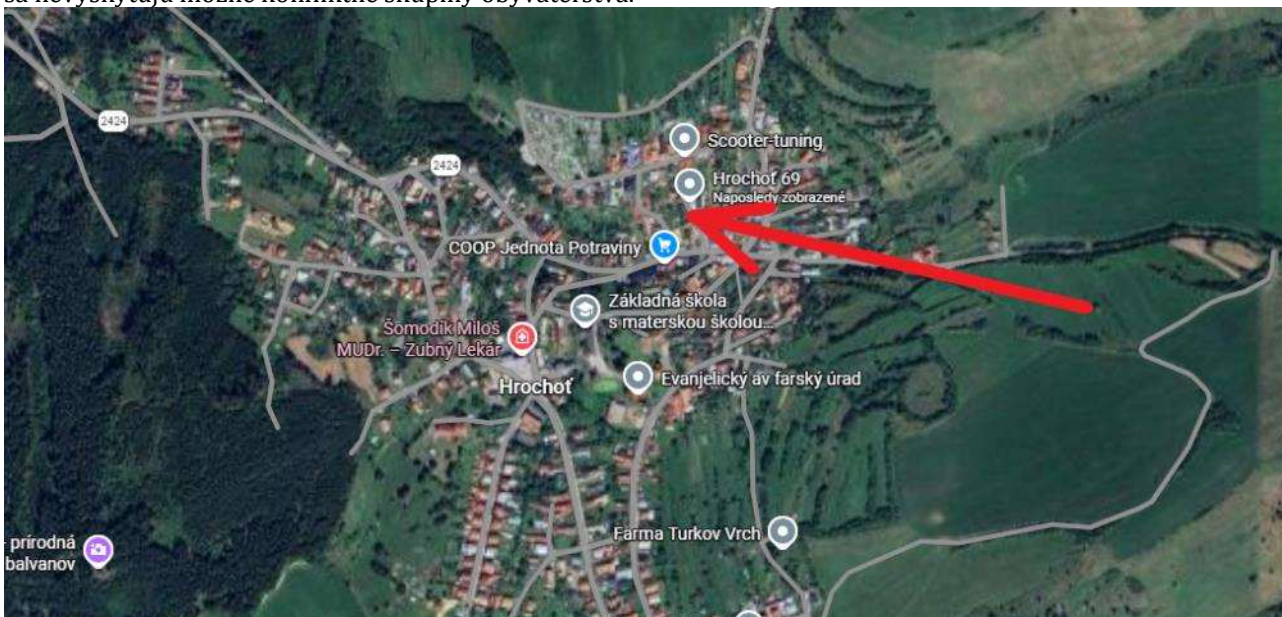
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, na parcele číslo 425. Orientácia obytných miestnosti domu je na východ a juh. Hrochoť obec s 1428 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov v centre obce. V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskej vybavenosti. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej širšieho okolia je mierne svahovitý. V dosahu pozemku sú dostupné inžinierske siete – vodovod, elektrina a verejná kanalizácia. Okresné mesto Banská Bystrica je vzdialené cca 20 km, okresné mesto Zvolen cca 18. V obci sa nachádzajú základné zariadenia občianskej vybavenosti. Vzhľadom na blízkosť okresných miest je rozsah vybavenosti územia hodnotený ako dobrý.



Obec nemá vlastnú vlakovú stanicu – najbližšia sa nachádza v obci Zvolenská Slatina (cca 5,0 km). Hromadná doprava v obci je zabezpečená autobusovou dopravou s napojením na okresné mesto Banská Bystrica. Kvalita životného prostredia v okolí hodnotenej nehnuteľnosti je bez zjavného negatívneho vplyvu. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Nehnuteľnosť sa nachádza v časti, kde sa nevyskytujú možné konfliktné skupiny obyvateľstva.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za Január 2026 je nezamestnanosť v okrese Banská Bystrica na úrovni 3,39%. Nenuteľnosť je problematickou nehnuteľnosťou na základe oznámenia o začatí výkonu záložného práva uvedeného v LV.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste LV č. 1486 v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Oznámenie Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951 o začatí výkonu záložného práva (V 5975/2022) predajom nehnuteľnosti na dražbe č. 1370/H9353201001 zo dňa 1.12.2025 - P 595/2025, čz 208/2025.

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, č. zml. V 5975/2022 zo dňa 2.9. 2022 - čz 192/2022

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 349/25 zo dňa 08.10.2025, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 - zápis do KN dňa 09.10.2025 (Z-4549/2025) - čz /2025

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 429/25 zo dňa 17.12.2025, súdny exekútor Mgr. Borisl Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 18.12.2025) - Z 5706/2025, čz 216/2025

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 490/25 zo dňa 5.1.2026, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 9.1.2026) - Z 65/2026, čz 4/2026

Vlastník poradové číslo 7

Na parc. C KN č. 425, 426/1 + č.s. 69 na parc. C KN č. 425: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 397 EX 530/25 zo dňa 13.01.2026, súdny exekútor Mgr. Boris Halás, Popradská 70, 822 02 Bratislava 214 (zápis do KN dňa 18.12.2025), (Z 146/2026) - čz 6/2026

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,

- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,29
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,800	30	54,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,200	6	7,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,330	10	3,30
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,800	6	10,80
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,200	6	7,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,330	7	2,31
	železnica, alebo autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,330	10	3,30
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	8	9,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	171,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 171,06 / 180$	0,95
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 66\,954,98 \text{ €} * 0,950$	63 607,23 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 14862/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 14862/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 1486

POPIS

Podľa LV č. 1486

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 425 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 571 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1486, v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 426/1 ako Záhrada o výmere 104 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1486, v Obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 425 a 426/1, v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, zapísaný na LV č. 1486. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu.

Hromadná doprava v obci je zabezpečená autobusovou dopravou s napojením na okresné mesto Banská Bystrica a Zvolen, do obce zachádza regionálny autobus.

Východisková hodnota za m² pozemku pre obec Hrochoť je 3,32€/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
425	zastavaná plocha a nádvorie	571,00	1/1	571,00
426/1	záhrada	104,00	1/1	104,00
Spolu výmera				675,00

Obec:

Hrochoť

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,90 * 1,00$	3,6339
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6339$	12,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 425	$571,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 886,26
parcelsa č. 426/1	$104,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 254,24
Spolu		8 140,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Hrochoť, s.č. 69, postavený na parcele č. 425, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 1486, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom v obci Hrochoť, s.č. 69, parc. č. 425, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica	55 492,53
Súbor hosp.stavieb (dielňa, sklad) na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	543,55
Humno na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	849,05
Spolu za Drobné stavby	1 392,60
Vstupná brána a bránička	279,18
Vodovodná prípojka	489,16
Vodomerná šachta	1 397,11
Kanalizačná prípojka	189,12
Elektrická prípojka	88,13
Dláždené spevnené plochy	4 259,81
Okapový chodník	19,59
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 442,92
Spolu stavby	63 607,23
Pozemky	
LV č. 1486 - parc. č. 425 (571 m ²)	6 886,26
LV č. 1486 - parc. č. 426/1 (104 m ²)	1 254,24
Spolu pozemky (675,00 m²)	8 140,50
Všeobecná hodnota celkom	71 747,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisíc sedemsto Eur	

V Bratislave, dňa 23.03.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1486, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, zo dňa 23.03.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 425 v obci Hrochoť, k.ú. Hrochoť, okres Banská Bystrica, zo dňa 23.03.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 05.02.2026.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant	A4	1
5.	Kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcim: Dominik Chromčík, bytom Sládkovičova 59, 974 05 Banská Bystrica, a kupujúcim Šujanská Kristína, bytom Nová 552/19, 975 11 Selce, dňa 7.7.2021.	A4	3
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 211/2024, zo dňa 01.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Peter Villant	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 06.03.2026	A4	1
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	4
	Spolu		13

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 50/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec