

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,  
[www.znalec.cc](http://www.znalec.cc)

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná v  
obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72494/B

Číslo spisu (objednávky): 211/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 211/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 69 s príslušenstvom,  
postavený na pozemku parc.č. 425, pozemky parc.č. 425, 426/1, zapísané na liste vlastníctva č. 1486, k. ú.  
Hrochoť, obec Hrochoť, okres Banská Bystrica, pre účely výkonu dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 38 (14)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 69 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 425, pozemky parc.č. 425, 426/1, zapísané na liste vlastníctva č. 1486, k. ú. Hrochoť, obec Hrochoť, okres Banská Bystrica.

**2. Účel znaleckého posudku:** Pre účely dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci nazistenie stavebnotechnického stavu):** 11.9.2024

**4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 11.9.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2024
- Potvrdenie o veku domu zo dňa 12.3.2019
- Kúpna zmluva zo dňa 7.7.2021
- Znalecký posudok Ing. Jarmila Šinkovičová číslo 147/2022

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1486 zo dňa 13.9.2024
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2024
- Fotodokumentácia a zameranie nehnuteľnosti zo dňa 11.9.2024

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkova náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### 7.1 Základné pojmy a názvoslovie

#### 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

#### Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota.

#### Výnosová hodnota (HV)

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

#### Stavby

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 stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

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

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

**Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do

predpokladaného zániku stavby. **Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo) stanovená celková životnosť stavby v rokoch.

### 7.2 Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacía metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, kt. 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 vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### 2. Všeobecné údaje:

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

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

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

### 2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

### 2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 11.9.2024 za účasti majiteľa nehnuteľnosti. Zameranie a následné porovnanie s projektovou dokumentáciou bolo vykonané tiež 11.9.2024. Fotodokumentáciu súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal dňa 11.9.2024.

### 2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Dátum vyhotovenia : 13.9.2024  
Obec : 508659 Hrochov Čas vyhotovenia : 21:10:00  
Katastrálne územie : 819603 Hrochov Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1486

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
425	571	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
426/1	104	Záhrada	4		1	1	
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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
69	425	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## 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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
7	Šujanská Kristína r. Šujanská, Nová 552/19, Selce, PSČ 976 11, SR, Dátum narodenia: 07.04.1994	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 7870/2021 zo dňa 21.12.2021 - čz 1400/2021	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie č.1370/H368555 zo dňa 14.5.2024 o začatí výkonu záložného práva evidovaného pod V 5975/2022 záložným veriteľom Prima banka a.s., Hodžova 11,01011 Žilina, IČO 31575951, a to predajom zálohu na dražbe - čz 60/2024	-

## 2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné t'archy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
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

## 2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 69 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 425,
  - pozemky parc.č. 425, 426/1,
- zapísané na liste vlastníctva č. 1486, k. ú. Hrochoť, obec Hrochoť, okres Banská Bystrica.

## 2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

# 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

## 2.1 RODINNÉ DOMY

### 2.1.1 Rodinný dom, s.č.69, k.ú.Hrochoť

#### POPIS STAVBY

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 vntorného 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 kúpelne 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, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpel'ne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom 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
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický; - malé elektrické ohrievače
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1948	18,9*5,7	107,73	120/107,73=1,114

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570

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

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	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
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1188</b>



**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
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	76	5,82
2	Zvislé konštrukcie	16,21	1948	140	76	8,80
3	Stropy	10,62	1948	140	76	5,77
4	Zastrešenie bez krytiny	8,03	1948	110	76	5,55
5	Krytina strechy	7,96	1948	80	76	7,56
6	Klmpiarske konštrukcie	1,05	1948	80	76	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,59	2016	76	8	0,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,07	2017	76	7	0,28
9	Vnútorné keramické obklady	1,33	2017	76	7	0,12
10	Schody	0,00	1948	0	0	0,00
11	Dvere	1,89	2017	76	7	0,17
12	Vráta	0,00	1948	0	0	0,00
13	Okná	7,40	2008	76	16	1,56
14	Povrchy podláh	3,77	2008	76	16	0,79
15	Vykurovanie	0,00	2016	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,26	2016	76	8	0,76
17	Bleskozvod	0,00	1948	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,54	2016	76	8	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2016	76	8	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	1948	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,26	2017	76	7	0,12
22	Vybavenie kuchýň	3,46	2017	76	7	0,32
23	Hygienické zariadenia a WC	2,10	2016	76	8	0,22
24	Výťahy	0,00	1948	0	0	0,00
25	Ostatné	3,91	2016	76	8	0,41
	<b>Opotrebenie</b>					<b>40,01%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>59,99%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$242,10 \text{ €/m}^2 * 107,73 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	93 658,43
Technická hodnota	59,99% z 93 658,43	56 185,69

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

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

#### POPIS STAVBY

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 podhl'adu
- 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
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 m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4020</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 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	$(4020 + 0 * 0,404)/30,1260$	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	76	4	80	95,00	5,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,44 \text{ €/m}^2 * 44,50 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	21 323,65
Technická hodnota	5,00% z 21 323,65	1 066,18

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

### POPIS STAVBY

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 podhľadu
- 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
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 m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	<b>Spolu</b>	<b>290</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 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	$(2980 + 290 * 0,196) / 30,1260$	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	76	4	80	95,00	5,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,80 \text{ €/m}^2 * 92,02 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	33 308,74
Technická hodnota	5,00% z 33 308,74	1 665,44

## 2.2.3 Vstupná brána a bránička

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 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	54	16	70	77,14	22,86

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	1 369,03
Technická hodnota	22,86 % z 1 369,03 €	312,96

## 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:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	16	44	60	26,67	73,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	685,36
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 685,36 \text{ €}$	502,57

## 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:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	16	54	70	22,86	77,14

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	1 844,43
Technická hodnota	$77,14 \% \text{ z } 1\,844,43 \text{ €}$	1 422,79

**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 UKAZOVATEL**

**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:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 2,6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	16	44	60	26,67	73,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	264,97
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 264,97 \text{ €}$	194,30

## 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 UKAZOVATEL

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.x) kábová 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:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	16	54	70	22,86	77,14

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	116,35
Technická hodnota	$77,14 \% \text{ z } 116,35 \text{ €}$	89,75

## 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 UKAZOVATEL

**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:  $k_{CU} = 3,780$   
 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	6	44	50	12,00	88,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	4 973,64
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 4 973,64 \text{ €}$	4 376,80

## 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 UKAZOVATEL

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:  $k_{CU} = 3,780$   
 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	76	4	80	95,00	5,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	768,65
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 768,65 \text{ €}$	38,43

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, s.č.69, k.ú.Hrochoť	93 658,43	56 185,69
Súbor hosp.stavieb (dielňa, sklad) na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	21 323,65	1 066,18
Humno na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	33 308,74	1 665,44
Vstupná brána a bránička	1 369,03	312,96
Vodovodná prípojka	685,36	502,57
Vodomerná šachta	1 844,43	1 422,79
Kanalizačná prípojka	264,97	194,30
Elektrická prípojka	116,35	89,75
Dláždené spevnené plochy	4 973,64	4 376,80
Okapový chodník	768,65	38,43
<b>Celkom:</b>	<b>158 313,25</b>	<b>65 854,91</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom sa nachádza v obci Hrochoť, okres Banská Bystrica v zastavanom území rodinných domov. Obec Hrochoť administratívne spadá do správy okresného a krajského mesta Banská Bystrica, od ktorého je vzdialená cca 23km. Prístup ku pozemku so stavbou je prístupovou komunikáciou s asfaltovým povrchom s celoročnou údržbou. Parkovanie na prístupovej komunikácii obmedzuje jej šírka, parkovanie vjazdom na pozemok pred vstupnou bránou, prípadne priamo v dvornej časti pozemku. V obci je základná občianska vybavenosť. Z hľadiska dopravného napojenia je prístupná autobusová doprava. V lokalite sa nachádza obecný úrad, pošta, základné služby a obchody.

### b) Analýza využitia nehnuteľností

Len na bývanie, iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Neboli zistené žiadne riziká s využívaním nehnuteľností okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q 2024 (3,78). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,6

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,330	13	4,29
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,800	30	54,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	1,200	6	7,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	IV.	0,330	10	3,30
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,800	6	10,80

	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	II.	1,200	6	7,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,330	7	2,31
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,330	10	3,30
	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>	II.	1,200	8	9,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,600	4	2,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>173,22</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 173,22 / 180$	0,962
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 65\,854,91 \text{ €} * 0,962$	<b>63 352,42 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky k. ú. Hrochoť, LV č. 1486

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

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Hrochoť  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich 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	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6339$	<b>12,06 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

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

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom, s.č.69, k.ú.Hrochoť	54 050,63
Súbor hosp.stavieb (dielňa, sklad) na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	1 025,67
Humno na parc.č.425, k.ú. Hrochoť	1 602,15
Vstupná brána a bránička	301,07
Vodovodná prípojka	483,47
Vodomerná šachta	1 368,72
Kanalizačná prípojka	186,92
Elektrická prípojka	86,34
Dláždené spevnené plochy	4 210,48
Okapový chodník	36,97
<b>Pozemky</b>	
Pozemky k. ú. Hrochoť, LV č. 1486 - parc. č. 425 (571 m <sup>2</sup> )	6 886,26
Pozemky k. ú. Hrochoť, LV č. 1486 - parc. č. 426/1 (104 m <sup>2</sup> )	1 254,24
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>71 492,92</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>71 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisícpäťsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne.

V Bratislave, dňa 01.10.2024

Ing. Peter Villant

## IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2024**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1486 zo dňa 13.9.2024**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2024**
- 4. Potvrdenie o veku domu zo dňa 12.3.2019**
- 5. Kúpna zmluva zo dňa 7.7.2021**
- 6. Zameranie a dispozícia domu**
- 7. Fotodokumentácia zo dňa 11.9.2024**

# Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK

Ing. Peter Villant

V Bratislave, 13.08.2024

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Peter Villant,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach zapísaných v evidencii Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1486, okres: Banská Bystrica, obec: Hrochof, katastrálne územie: Hrochof, a to konkrétne:

- rodinnom dome so súpisným číslom 69 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 425 o výmere 571 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 425 o výmere 571 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 426/1 o výmere 104 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada ďalej len ako „Nehnuteľnosť“, v podiele 1/1.

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- Kristína Chromčíková (pôvodné priezvisko Šujanská), Nová ulica 552/19, 976 11 Selce.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľností sa uskutoční dňa 11.09.2024 (streda) o 11:00 hod.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku.

S pozdravom

  
DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK  
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
IČO: 46 141 341  
ID PRH: 582022200229

JUDr. Marek Piršel  
konateľ  
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B, tel.:  
+421 917 822 724, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Datum vyhotovenia : 13.9.2024  
Obec : 508659 Hrochov Čas vyhotovenia : 21:10:00  
Katastrálne územie : 819603 Hrochov Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1486

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
425	571	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
426/1	104	Záhrada	4		1	1	
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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
69	425	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
7	Šujanská Kristína r. Šujanská, Nová 552/19, Selce, PSČ 976 11, SR, Dátum narodenia: 07.04.1994	1/1

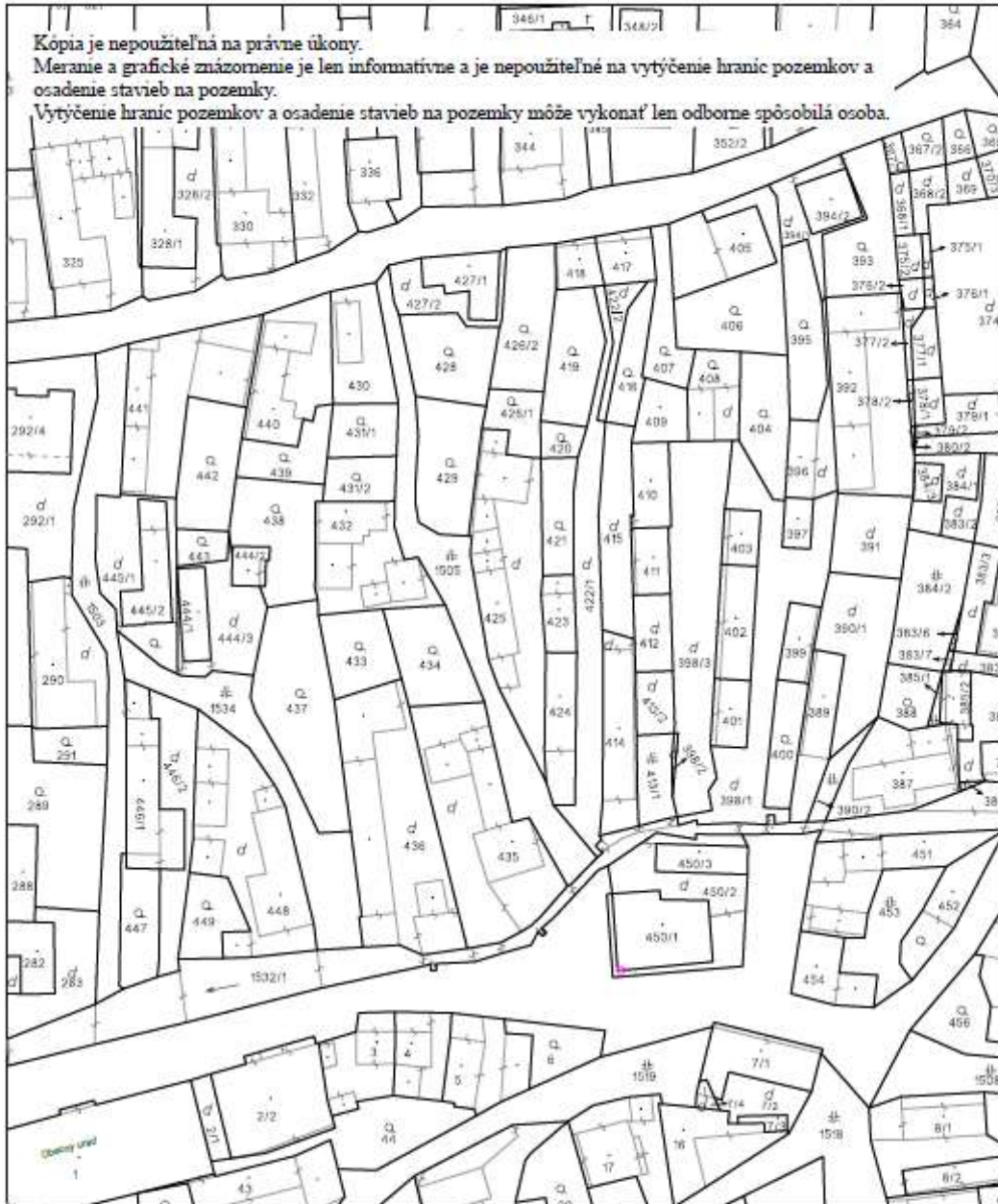
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 7870/2021 zo dňa 21.12.2021 - čz 1400/2021	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie č. 1370/H368555 zo dňa 14.5.2024 o začatí výkonu záložného práva evidovaného pod V 5975/2022 záložným veriteľom Prima banka, a.s., Hodžova 11, 01011 Žilina, IČO 31575951, a to predajom zálohu na dražbe - čz 60/2024	-

Správca - Neevidovaní  
 Nájomca - Neevidovaní  
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
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

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Banská Bystrica	Obec	Hrochoť	Katastrálne územie	Hrochoť
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka	1:1000		
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>						
na parcelu 425						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	13.9.2024 21:11:02		Bez autorizácie			
Údaje platné k	12.9.2024 18:00:00					



OBEC HROCHOŤ

# OBEC HROCHOŤ

Obecný úrad, Námestie Andreja Štefkoviča 343/1, 976 37 Hrochoť

Mgr. Lívia Lapsánská  
Hlavná ulica 69/66  
976 37 Hrochoť

Vaše číslo/zo dňa: **Náze číslo** 002019-0001/4 **Vybavuje ňd.** Mgr. Zátrochová/4190160 **Hrochoť** 12.03.2019

VEC  
Potvrdenie

Obec Hrochoť zastúpená starostom obce Bc. Marian Mazúchom, týmto potvrdzuje, že bytový dom so súpisným číslom 69, nachádzajúci sa v k.ú. Hrochoť na parcele KN C 425 bol daný do užívania v roku 1948.

Vydané na vlistru žiadost.

S pozdravom

Bc. Marian Mazúch  
starosta obce Hrochoť

Obec HROCHOŤ  
Nám. A. Štefkoviča 343/1  
976 37 HROCHOŤ

v zastúpení Mgr. Anna Zátrochová

telefón: 048/4190160

fax: 048/4190152

mail: hrochoť@hrochoť.sk

### Kupna zmluva

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

**Predávajúci: Dominik Chromčík**  
trvale bytom Sladkovičova 65, 974 05, Banská Bystrica  
r.č. [REDAKOVANÉ] narodená 07. 10. 1992  
OP: EY145523, štátna príslušnosť SR

(ďalej spoločne len „predávajúci“)

**Kupujúci: Sujanská Kristína**  
trvale bytom Nová 552/19, 975 11, Sekce  
r.č. [REDAKOVANÉ] narodená 07. 04. 1994  
OP: BZ059872, štátna príslušnosť SR

(ďalej len „kupujúci“)

#### Článok I.

##### Predmet zmluvy

1. Predávajúci sa na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve zaväzuje odovzdať predmet kúpy špecifikovaný v článku II. zmluvy a prejsť vlastnícke právo k nemu a kupujúci sa zaväzuje na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu podľa článku III. zmluvy.

#### Článok II. Predmet kúpy

1. Predávajúci je vylučným vlastníkom predmetu kúpy:
  - a.) Pozemok s parcelným číslom 425 o rozlohe 571m<sup>2</sup> zapísaný v parcelnom registri C v katastrálnom území Hrochov ako zastavaná plocha a nádvorie
  - b.) Pozemok s parcelným číslom 426/1 o rozlohe 104m<sup>2</sup> zapísaný v parcelnom registri C v katastrálnom území Hrochov ako záhrada
  - c.) Rodinný dom so súpisným číslom 69 postavený na parcele č. 425 zapísanej v parcelnom registri C v katastrálnom území Hrochov

vedených na liste vlastníctva č. 1486 katastrálne územie Hrochov, obec Hrochov, okres Banská Bystrica, v katastri nehnuteľností Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom (ďalej len „príslušný okresný úrad“).  
(ďalej spoločne len „predmet kúpy“)

2. Predávajúci prevádza a kupujúci nadobúda predmet kúpy uvedený v tomto článku zmluvy do svojho vlastníctva, ako je uvedené v článku V. tejto zmluvy.

### Článok III Kupná cena

1. Zmluvné strany sa dohodli na kupnej cene za predmet kúpy vo výške **90.000,- EUR** (slovom: Deväťdesiat tisíc Eur).
2. Kupujúci uhradí časť kupnej ceny za predmet kúpy vo výške 19.600, EUR na účet predávajúceho vedený v Tatrabanke č. IBAN: SK31 1100 0000 0029 3231 5669
3. Kupujúci bude financovať zvyšok kupnej ceny t.j. 70.400 EUR (slovom Sedemdesiatštyri tisíc Eur) hypotekárnym úverom poskytnutým Tatrabankou a.s.

### Článok IV Práva, povinnosti a vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasujú, že predmet kúpy je udržiavany, nemá žiadne skryté vady o ktorých by predávajúci vedel, a na ktoré by boli povinný upozorniť kupujúceho. Predmet kúpy predávajú v stave zodpovedajúcom veku a užívaniu stavieb a pozemkov.
2. Kupujúci vyhlasuje, že predmet kúpy mu je známy, pozná jeho stav z osobnej obhliadky, listu vlastníctva, katastrálnej mapy, znaleckého posudku vypracovaného k poskytnutiu hypotekárneho úveru a v tomto ho nadobúda ako stojí a leží.
3. Predávajúci sú povinní odovzdať predmet kúpy kupujúcim najneskôr do **01.09.2021**, t.j. ďalej len "deň odovzdania"), bez ohľadu na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpy. O odovzdaní predmetu kúpy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti a ich príslušenstva.
4. Predávajúci sa zaväzujú odhlásiť trvalý pobyt svoj i všetkých osôb, ktoré majú nahlásený trvalý alebo prechodný pobyt na adrese predmetu kúpy najneskôr do **01.09.2021**.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si nevyhnutnú súčinnosť potrebnú pri úkonoch, ktoré súvisia s prenosom predmetu kúpy na kupujúceho. Predávajúci sa zaväzujú poskytnúť potrebnú súčinnosť kupujúcemu, ktorú je možno rozumne očakávať, v prípade, ak sa preukáže takáto potreba, napr. v súvislosti s prepisom odberu elektrickej a vody.
6. Predávajúci sa zaväzujú k úhrade akýchkoľvek platieb a nedoplatkov spojených s vlastníctvom, resp. užívaním predmetu kúpy vzniknutých do dňa odovzdania kupujúcemu v celom rozsahu, ak keď tieto budú vyúčtované neskôr.

### Článok V

#### Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k predmetu kúpy dňom nadobudnutia účinnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu do katastra nehnuteľnosti.

## Článok VI.

## Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy.
2. V prípade, ak príslušný okresný úrad preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomne súčinnosť a odstrániť nedostatky tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.
3. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že k prevodu predmetu kúpy nedošlo v tesni a pod nátlakom a zmluva vyjadruje ich voľnú, slobodnú, dobromyseľnú vôľu. Práva a povinnosti vyslovne v zmluve neupravené, vyplývajúce z tohto právneho úkonu sa riadia Občianskym zákonníkom platným v Slovenskej republike v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Kúpna zmluva bola predávajúcim a kupujúcim predčítaná a na znak súhlasu s jej obsahom a vyhláseniami podpísaná v 5 exemplároch – 1 exemplár pre hypotekárnu banku, 1 pre predávajúceho, 1 pre kupujúceho a 2 exempláre pre katastrálny úrad.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek poplatky spojené s úradným overením podpisov predávajúcich na tejto zmluve znášajú predávajúci, správny poplatok za katastrálne konanie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich a akékoľvek poplatky spojené s poskytnutím úverových prostriedkov k úhrade časti kúpnej ceny znášajú kupujúci.

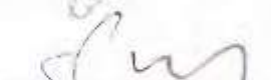
V Banskej Bystrici, dňa 07.07.2021



Dominik Chromčík

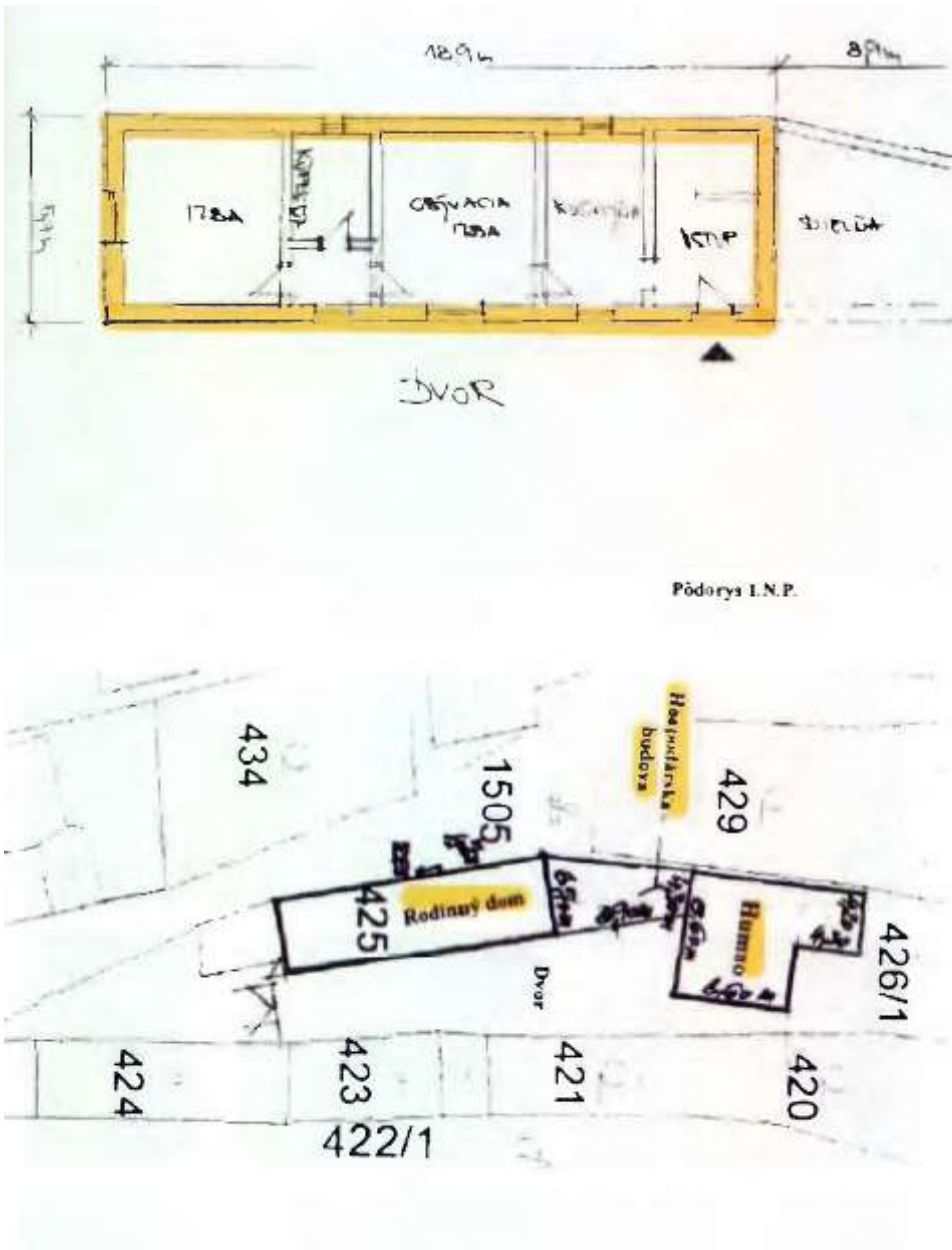
predávajúci

V Banskej Bystrici, dňa 07.07.2021



Šujanek Kristína

Kupujúci

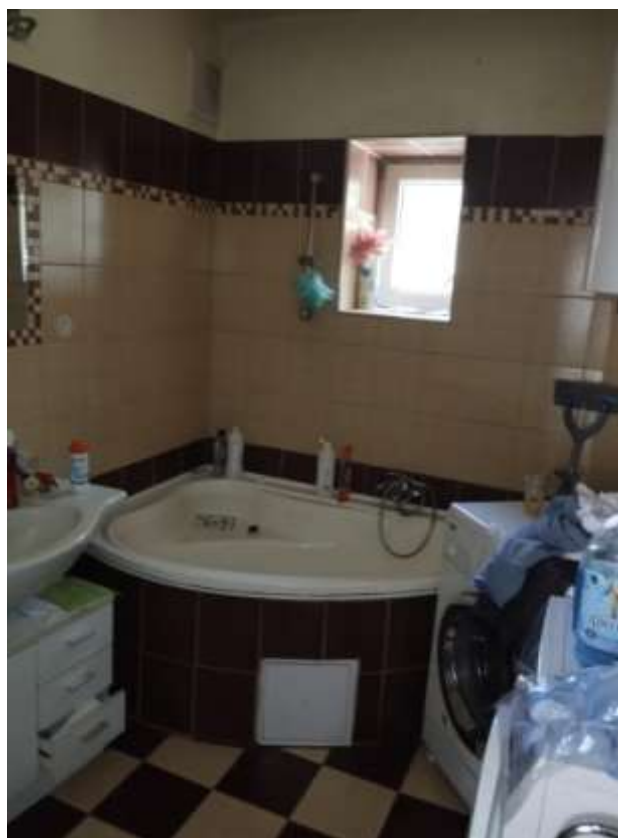


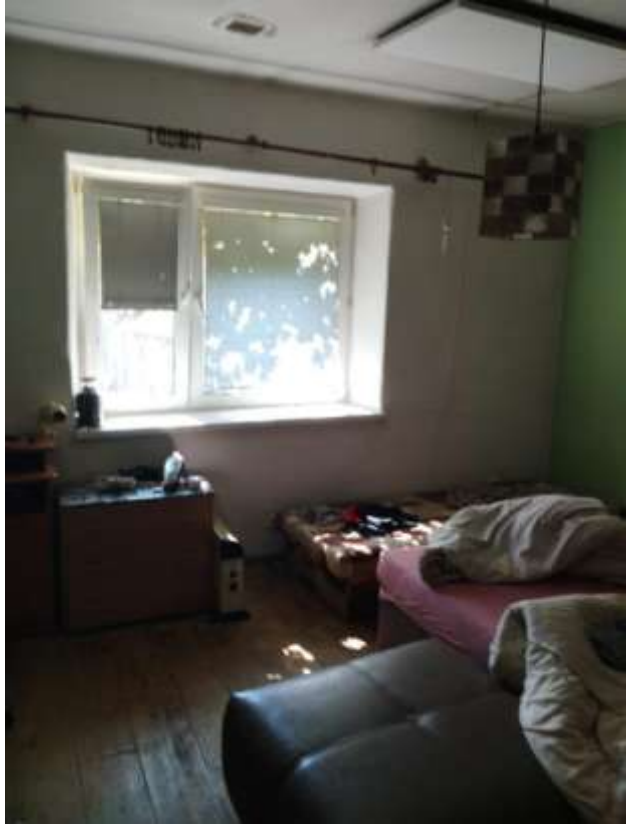












## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 211/2024. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant  
znalec