Znalec	:	*Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce, tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk*
Zadávateľ	:	*U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava*
Číslo spisu (objednávky)	:	*Objednávka zo dňa 09.09.2026*

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo úkonu 100/2026

Vo veci	:	***Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5653 ako rodinný dom s.č. 1854 na parc. č. 8168/2, poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3 s príslušenstvom a pozemky na parc. CKN č. 8168/1, 8168/2, 8168/3 k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.***

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh)	:	*posudku 35 (z toho 8 strán príloh),*
Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku	:	*pre zadávateľa posudku 5x,*

I. ÚVOD:

1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5653 ako rodinný dom s.č. 1854 na parc. č. 8168/2, poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3 s príslušenstvom a pozemky na parc. CKN č. 8168/1, 8168/2, 8168/3 k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

2 Účel znaleckého posudku :
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :
01.10.2026 deň obhliadky.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :
21.10.2026.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :
- **Originál** – Objednávka znaleckého posudku zo dňa 09.09.2026.
- **Kópia** – Čestné prehlásenie o veku stavieb zo dňa 25.06.2021.

b) Obstarané znalcom :
- **Originál** – Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5653 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hriňová, zo dňa 30.09.2026.
- **Originál** – Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hriňová, zo dňa 30.09.2026.
- Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 01.10.2026.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Hriňová.
- Informácie z webového rozhrania obce Hriňová.

6 Použité právne predpisy a literatúra :
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 24.10.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.

7 Definície dôležitých pojmov :

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

- Porovnávacia metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,

kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická.
Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.
Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).
Základná zostatková životnosť (TT):
Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.
Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.
Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

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

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8 **Osobitné požiadavky zadávateľa :**
Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie.

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

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

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

II. POSUDOK:

1 **Všeobecné údaje :**

a) **Výber použitej metodiky :**
Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.
Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)
Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre II.Q/2026 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy,

vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie – VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$VŠH_{POZ}=M*VŠH_{MJ}$ (€)
kde M – výmera pozemku v m^2
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2
jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu
$VŠH_{MJ} = VH_{MJ}*K_{pd}$ (€/m^2)
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce
K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie
$K_{pd} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$
k_S-koeficient všeobecnej situácie
k_V-koeficient intenzity využitia
k_D-koeficient dopravných vzťahov
k_F-koeficient funkčného využitia územia
k_I-koeficient technickej infraštruktúry pozemku
k_Z-koeficient povyšujúcich faktorov
k_R-koeficient redukujúcich faktorov

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5653 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hriňová, zo dňa 30.09.2026.

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 právneho vzťahu
8168/1	5682	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/2	109	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/3	88	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1854	8168/2	10	RODINNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2873	8168/3	2	POĽNOHOSPODÁRSKA BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 2 Poľnohospodárska budova
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Bystriansky Milan r**	1/1
	Titul nadobudnutia: darovacia zmluva č.V 1381/2019 zo dňa 21.8.2019-2142/2019.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-71/2026 - U9, a.s. Bratislava, VÚB, a.s., Bratislava IČO: 31320155 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na pozemky parc. C-KN č.: 8168/1, 8168/2, 8168/3, stavby: rodinný dom s.č. 1854 na pozemku parc. C-KN č. 8168/2, poľnohospodárska budova s.č. 2873 na pozemku parc. C-KN č. 8168/3 - 578/2026	-

Časť C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech VÚB,a.s.IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava,na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/415758/21-001/000 zo dňa 27.8.2021 podľa V 1879/2021 zo dňa 21.9.2021 na nehnuteľ.parc.C-KN č.8168/1,8168/2,8168/3,rodinný dom s.č.1854 na parc.C-KN č.8168/2,poľnohospodárska budova s.č.2873 na parc.C-KN č.8168/3-910/2021.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 01.10.2026 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 01.10.2026.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 01.10.2026 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia nebola predložená, k dispozícii boli dispozičné nákresy, z porovnania neboli zistené zásadné rozdiely, objekt bol zameraný, dispozičné riešenie a rozmery stavieb sú v prílohe posudku. Podľa poskytnutých dokladov stavby boli dané do užívania roku 1976. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) **Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**
K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 8168/2 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami so s.č. 1854. Stavba poľnohospodárskej budovy je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 8168/3 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami so s.č. 2873. Na p.č. 8168/1 ležia drobné stavby drevárne, senníka, skladu, tieto nie sú zakreslené v katastrálnej mape a nie sú vedené na liste vlastníctva, svojim stavebnotechnickým vyhotovením spĺňajú parametre drobnej stavby. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 8168/1, 8168/2, 8168/3 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C.

f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
-rodinný dom s.č. 1854 na parc. č. 8168/2
-poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3
-príslušenstvo
-pozemky na parc. CKN č. 8168/1, 8168/2, 8168/3

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

h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**
Územný plán mesta Hriňová je verejne prístupný na adrese
https://www.hrinova.sk/o-meste/uzemny-plan-mesta-hrinova/
Nehnuteľnosti ležia v lokalite rozvojového územia F s využitím na funkčné plochy so zástavbou rodinných domov.

ch) **Zistenie charakteru nehnuteľnosti :**
V rodinnom dome s.č. 1854 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jeden samostatný byt. Podľa § 3 odst. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebného zákona, v znení neskorších predpisov, stavba spĺňa charakter jednobytovej budovy identifikačný kód 1111.

2 **Stanovenie technickej hodnoty :**

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 1854 na p.č. 8168/2

Rodinný dom s.č. 1854 leží na pozemku p.č. 8168/2. Objekt rodinného domu má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažie. Na 1.PP je veranda, kuchyňa, kotolňa, chodba, schodisko, kúpeľňa, komora. Na 1.NP je schodisko, chodba, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa, práčovňa. Na 2.NP je schodisko, tri izby. Základové konštrukcie sú betónové pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je z betónových tvárnic. Zvislé nosné konštrukcie sú murované, deliace konštrukcie sú tiež murované. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom, aj drevené trámové s rovným

podhľadom. Strecha je plochá, prekrytie strechy je krytinou s pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú opatrené brizolitom. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Na podlahe je cementový poter, keramická dlažba, veľkoplošné parkety, drevená palubovka. Schody sú železobetónové doskové s povrchom z keramickej dlažby aj z cementového poteru. Okná sú drevené zdvojené aj s izolačným sklom. Dvere sú plné hladké aj s presklením v kovových zárubniach, drevené latkové. Nachádza sa tu rozvod studenej a teplej vody. Kanalizácia je vyhotovená z kúpeľní, z wc, z kuchyne zo všetkých zariaďovacích predmetov. Vykurovanie je ústredné teplovodné zabezpečené radiátormi, zdroj vykurovania je kotol na pevné palivo. TUV je dodávaná z elektrického bojleru. Nachádza sa tu rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz aj motorickej. Na 1.PP je špork na pevné palivo, keramické umývadlo s kohútikovou batériou. Na 1.PP v kuchyni je kuchynská linka, nerezový drez, páková vodovodná batéria, keramický obklad, špork na pevné palivo. Na 1.PP v kúpeľni je vaňa s keramickým obkladom, splachovacie wc, na stene je keramický obklad a na podlahe je keramická dlažba. Na 1.NP v kuchyni je kuchynská linka, keramická varná doska, digestor, elektrická rúra, kompozitový drez, páková kuchynská batéria. Na 1.NP v kúpeľni je plastová rohová vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie aj so sprchou, splachovacie wc, na stene je keramický obklad a na podlahe je keramická dlažba.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1976	10,08*10,04	101,2	120/101,2=1,186
1. NP	1976	10,08*10,04	101,2	120/101,2=1,186
2. NP	1976	10,08*10,04	101,2	120/101,2=1,186

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	**Osadenie do terénu**			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	**Základy**			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-

	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	-	570
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	260	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	-	-	180
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	135
	17.5 plastové plné alebo zasklené	-	570	-
18	**Okná**			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
19	**Okenné žalúzie**			
	19.3 kovové	-	300	-
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	-	-
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	-	-	50
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	-
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	-	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	35	-
	Spolu	**5140**	**7070**	**3600**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20	-
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-

36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.4 sporák na tuhé palivo (2 ks)	40	-	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7 bm)	165	220	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10	-
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	20	20	-
	38.4 ostatné (2 ks)	30	-	-
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25	-
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-	-
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	-	-
	Spolu	**715**	**1090**	**-**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(5140 + 715 * 1,186)/30,1260	198,76
1. NP	(7070 + 1090 * 1,186)/30,1260	277,59
2. NP	(3600 + 0 * 1,186)/30,1260	119,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	50	50	100	50,00	50,00
1. NP	1976	50	50	100	50,00	50,00
2. NP	1976	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]

1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	198,76 €/m²*101,20 m²*4,199*0,95	80 237,79
Technická hodnota	50,00% z 80 237,79	40 118,90
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	277,59 €/m²*101,20 m²*4,199*0,95	112 060,82
Technická hodnota	50,00% z 112 060,82	56 030,41
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	119,50 €/m²*101,20 m²*4,199*0,95	48 241,18
Technická hodnota	50,00% z 48 241,18	24 120,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	80 237,79	40 118,90
1. nadzemné podlažie	112 060,82	56 030,41
2. nadzemné podlažie	48 241,18	24 120,59
Spolu	**240 539,79**	**120 269,90**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 POĽNOHOSPODÁRSKA BUDOVA S.Č. 2873 NA P.Č. 8168/3

POPIS STAVBY

Poľnohospodárska budova s.č. 2873 leží na p.č. 8168/3. Stavba má jedno podzemné podlažie v časti pôdorysu a jedno nadzemné podlažie. V 1.PP je schodisko a pivnica. Na 1.NP je maštaľ, podbránie, sklad. Základové konštrukcie sú betónové a kamenné pásy, podmurovka je z kameňa. Zvislé nosné konštrukcie sú murované, deliace konštrukcie sú tiež murované. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom aj drevené trámové s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová, prekrytie strechy je azbestocementovou vlnovkou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú bez úpravy. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Na podlahe je cementový poter. Okná sú drevené. Vráta sú drevené. Vyhotovený je prívod vody do pivnice. Nachádza sa tu rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz aj motorickej.

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 [m²]	kZP
1. PP	1976	1,2*(5,55*3,3)	21,98	18/21,98=0,819
1. NP	1976	13,65*6,4	87,36	18/87,36=0,206

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	**Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m**		
	1.1 so zvislou izoláciou	435	-
2	**Základy a podmurovka**		
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	-	925
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	-	1260
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
4	**Stropy**		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.3 trámčekové bez podhľadu	-	205
5	**Krov**		
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	-	680
6	**Krytina strechy na krove**		
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	-	310
8	**Klampiarske konštrukcie**		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	100
11	**Schodisko (podľa materiálu nástupnice)**		
	11.5 pieskovec, cementový poter	455	-
12	**Dvere**		
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	-	105
13	**Okná**		
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	-	65
14	**Podlahy**		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	-	185
16	**Rozvod vody**		
	16.2 len studenej	25	-
18	**Elektroinštalácia**		
	18.4 len svetelná - poistky	-	190
	Spolu	**2310**	**4025**

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: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(2310 + 0 * 0,819)/30,1260	76,68
1. NP	(4025 + 290 * 0,206)/30,1260	135,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	50	30	80	62,50	37,50
1. NP	1976	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	76,68 €/m²*21,98 m²*4,199*0,95	6 723,25
Technická hodnota	37,50% z 6 723,25	2 521,22
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	135,59 €/m²*87,36 m²*4,199*0,95	47 250,87
Technická hodnota	37,50% z 47 250,87	17 719,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 723,25	2 521,22
1. nadzemné podlažie	47 250,87	17 719,08
Spolu	**53 974,12**	**20 240,30**

2.2.2 DREVÁREŇ P.Č. 8168/1

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1976	7,35*3,85+3,05*3,35	38,52	18/38,52=0,467

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)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675

5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2760

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2760 + 0 * 0,467)/30,1260	91,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	91,62 €/m²*38,52 m²*4,199*0,95	14 078,16
Technická hodnota	16,67% z 14 078,16	2 346,83

2.2.3 SENNÍK P.Č. 8168/1

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 [m²]	kZP
1. NP	1976	5,5*3,85	21,18	18/21,18=0,850

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**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	**1945**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(1945 + 0 * 0,850)/30,1260	64,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	64,56 €/m²*21,18 m²*4,199*0,95	5 454,55
Technická hodnota	16,67% z 5 454,55	909,27

2.2.4 SKLAD P.Č. 8168/1

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1976	6,2*2,6	16,12	18/16,12=1,117

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**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	**1945**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(1945 + 0 * 1,117)/30,1260	64,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	64,56 €/m²*16,12 m²*4,199*0,95	4 151,43

Technická hodnota	16,67% z 4 151,43	692,04

2.2.5 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

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 navŕtavacieho pásu*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *1250/30,1260 = 41,49 €/bm*
Počet merných jednotiek: *27 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27 bm * 41,49 €/bm * 4,199 * 0,95	4 468,65
Technická hodnota	23,33 % z 4 468,65 €	1 042,54

2.2.6 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

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: *5 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 28,38 €/bm * 4,199 * 0,95	566,05
Technická hodnota	23,33 % z 566,05 €	132,06

2.2.7 SEPTIK

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *2. Kanalizácia (JKSO 827 2)*
Bod: *2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *3520/30,1260 = 116,84 €/m3 OP*
Počet merných jednotiek: *6 m³ OP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
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 [%]
septik	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 m³ OP * 116,84 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	2 796,48
Technická hodnota	23,33 % z 2 796,48 €	652,42

2.2.8 DRENÁŽ PRI DOME

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 2 Drenáž*
Kód KS: *2223 Miestne kanalizácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *3. Drenáž (JKSO 827 2)*
Bod: *3.1. Z keramického potrubia*
Položka: *3.1.a) DN 65 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *75/30,1260 = 2,49 €/bm*
Počet merných jednotiek: *45 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
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 [%]
drenáž pri dome	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45 bm * 2,49 €/bm * 4,199 * 0,95	446,97
Technická hodnota	8,00 % z 446,97 €	35,76

2.2.9 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *445/30,1260 = 14,77 €/bm*
Počet káblov: *1*
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: *8,86 €/bm*
Počet merných jednotiek: *26 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická NN prípojka	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 4,199 * 0,95	1 531,87
Technická hodnota	8,00 % z 1 531,87 €	122,55

2.2.10 SPEVNENÉ PLOCHY

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: *8.1. Plochy s prašným povrchom*
Položka: *8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *305/30,1260 = 10,12 €/m2 ZP*
Počet merných jednotiek: *60 m² ZP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = *4,199*
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 [%]
spevnené plochy	2020	6	14	20	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 m² ZP * 10,12 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	2 422,15
Technická hodnota	70,00 % z 2 422,15 €	1 695,51

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 1854 na p.č. 8168/2	240 539,79	120 269,90
poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3	53 974,12	20 240,30
dreváreň p.č. 8168/1	14 078,16	2 346,83
senník p.č. 8168/1	5 454,55	909,27
sklad p.č. 8168/1	4 151,43	692,04
vodovodná prípojka	4 468,65	1 042,54
kanalizačná prípojka	566,05	132,06
septik	2 796,48	652,42
drenáž pri dome	446,97	35,76
elektrická NN prípojka	1 531,87	122,55
spevnené plochy	2 422,15	1 695,51
Celkom:	**330 430,22**	**148 139,18**

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Hriňová, k.ú. Hriňová mimo zastavaného územia mesta. Ležia na okraji obce v lokalite bez súvislej zástavby. Pozemok je mierne sa zvažujúci s orientáciou na juhovýchodnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Mesto Hriňová má v súčasnosti 7 090 obyvateľov, nezamestnanosť je vztiahnutá ku okresnému mestu Detva a podľa štatistických údajov je na hranici 4%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako rodinný dom s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :
Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku VUB a.s. Bratislava. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta môžeme považovať za vhodnú tichú časť na okraji mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 4%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na malej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je mierne sa zvažujúci. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe elektrika, voda z rezervoára, kanalizácia do septiku. Doprava je v obci autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu dobre vybavenej obce s obecným úradom, športovisko, obchodom, službami, školou. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je bez poškodenia. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *0,4*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	**Typ nehnuteľnosti**	II.	0,800	10	8,00

	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,040	7	0,28
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			**180**	**102,32**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 102,32/ 180	0,568
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 148 139,18 € * 0,568	**84 143,05 €**

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o mesto do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o odľahlú lokalitu s autobusovou dopravou v obci. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej

infraštruktúry ide o pozemky v lokalite s miestnymi rozvodmi elektriky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
8168/1	orná pôda	5682,00	1/1	5682,00
8168/2	zastavaná plocha a nádvorie	109,00	1/1	109,00
8168/3	zastavaná plocha a nádvorie	88,00	1/1	88,00
Spolu výmera				**5 879,00**

Obec: *Hriňová*
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98$ €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov,	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,50 * 1,00$	1,7550
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98$ €/m² * 1,7550	**8,74 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8168/1	5 682,00 m² * 8,74 €/m² * 1/1	49 660,68
parcela č. 8168/2	109,00 m² * 8,74 €/m² * 1/1	952,66
parcela č. 8168/3	88,00 m² * 8,74 €/m² * 1/1	769,12
Spolu		**51 382,46**

4 Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :
Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku VUB a.s. Bratislava.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5653 ako rodinný dom s.č. 1854 na parc. č. 8168/2, poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3 s príslušenstvom a pozemky na parc. CKN č. 8168/1, 8168/2, 8168/3 k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.10.2026, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 1854 na p.č. 8168/2	68 313,30
poľnohospodárska budova s.č. 2873 na p.č. 8168/3	11 496,49
dreváreň p.č. 8168/1	1 333,00
senník p.č. 8168/1	516,47
sklad p.č. 8168/1	393,08
vodovodná prípojka	592,16
kanalizačná prípojka	75,01
septik	370,57
drenáž pri dome	20,31
elektrická NN prípojka	69,61
spevnené plochy	963,05
Spolu stavby	**84 143,05**
Pozemky	
pozemky - parc. č. 8168/1 (5 682 m²)	49 660,68
pozemky - parc. č. 8168/2 (109 m²)	952,66
pozemky - parc. č. 8168/3 (88 m²)	769,12
Spolu pozemky (5 879,00 m²)	**51 382,46**
Všeobecná hodnota celkom	**135 525,51**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**136 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 21.10.2026	Ing. Peter Majkoš ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností	

IV. PRÍLOHY:

1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5653 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hriňová, zo dňa 30.09.2026.
2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hriňová, zo dňa 30.09.2026.
3 Čestné prehlásenie o veku stavieb zo dňa 25.06.2021.
4 Nákresy stavieb.
5 Fotodokumentácia.
6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 604	Detva	Dátum vyhotovenia	:	30.9.2026
Obec	: 518468	Hriňová	Čas vyhotovenia	:	17:26:32
Katastrálne územie	: 819298	Hriňová	Údaje platné k	:	29.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5653

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8162/1	4703	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/1	5682	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/2	109	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/3	88	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8168/4	399	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8275/1	128	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8275/2	805	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
8275/3	788	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1854	8168/2	10	RODINNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2873	8168/3	2	POĽNOHOSPODÁRSKA BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 2 Poľnohospodárska budova
- 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	Spoluvlastnícky podiel
1	**Bystriansky Milan r**	1/1
	Titul nadobudnutia: darovacia zmluva č.V 1381/2019 zo dňa 21.8.2019-2142/2019.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-71/2026 - U9, a.s. Bratislava, VÚB, a.s., Bratislava IČO: 31320155 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na pozemky parc. C-KN č.: 8168/1, 8168/2, 8168/3, stavby: rodinný dom s.č. 1854 na pozemku parc. C-KN č. 8168/2, poľnohospodárska budova s.č. 2873 na pozemku parc. C-KN č. 8168/3 - 578/2026	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

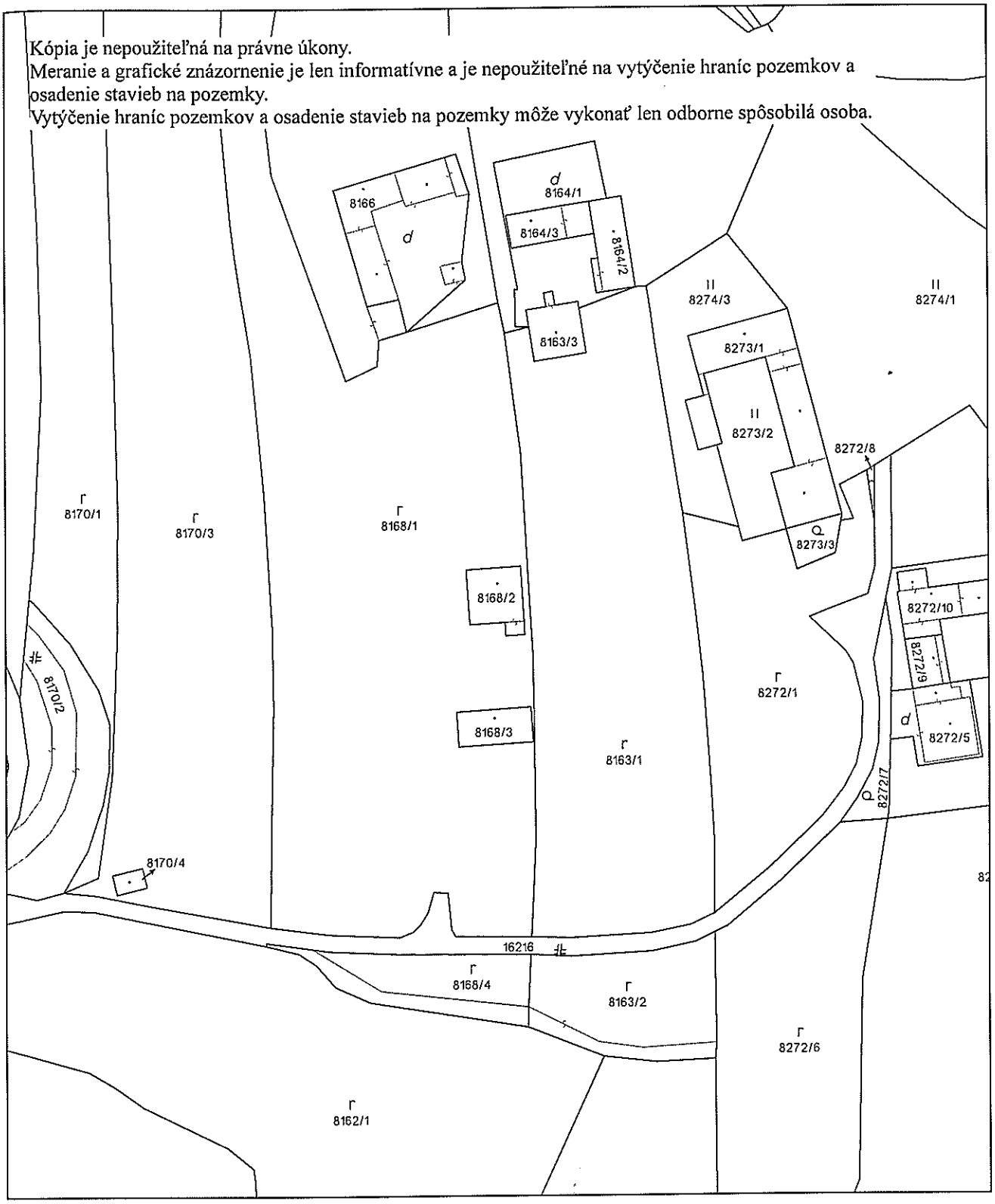
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech VÚB,a.s.IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava,na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/415758/21-001/000 zo dňa 27.8.2021 podľa V 1879/2021 zo dňa 21.9.2021 na nehnuteľ.parc.C-KN č.8168/1,8168/2,8168/3,rodinný dom s.č.1854 na parc.C-KN č.8168/2,poľnohospodárska budova s.č.2873 na parc.C-KN č.8168/3-910/2021.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Detva	Obec Hriňová	Katastrálne územie Hriňová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 8168/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 30. 9. 2026 17:28:03	Bez autorizácie
Údaje platné k 29. 9. 2026 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dolupodpísaný: Milan Bystriansky

V zmysle paragrafu 39 zákona č.71/1967 Z.z. o správnom konaní a pre nedostatok iných dôkazov

čestne prehlasujem,

že **rodinný dom** súp.č. 1854, ktorý je postavený na p.č. k.ú. HRIŇOVÁ, bol daný do užívania v roku : 1976

V roku 1980 bola zrealizovaná prípojka vody, elektriny, ÚK v dome.

Prehlasujem na svoju česť, že obsah môjho čestného prehlásenia zodpovedá skutočnosti, a som si vedomá právnych následkov nepravdivých údajov v tomto prehlásení.

Vo Zvolene, dňa: 25.6.2021

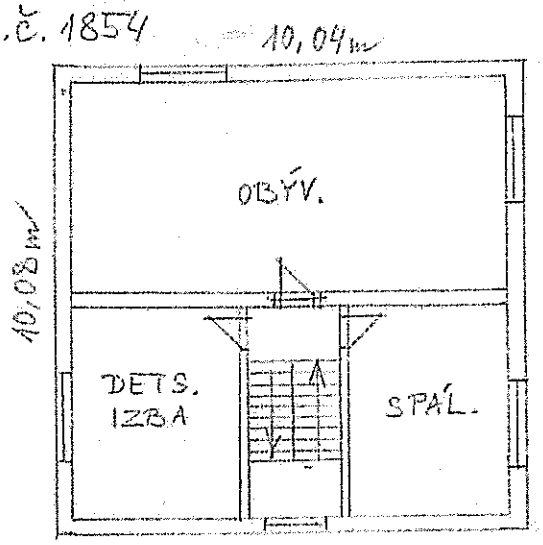
Podpis

579/2021

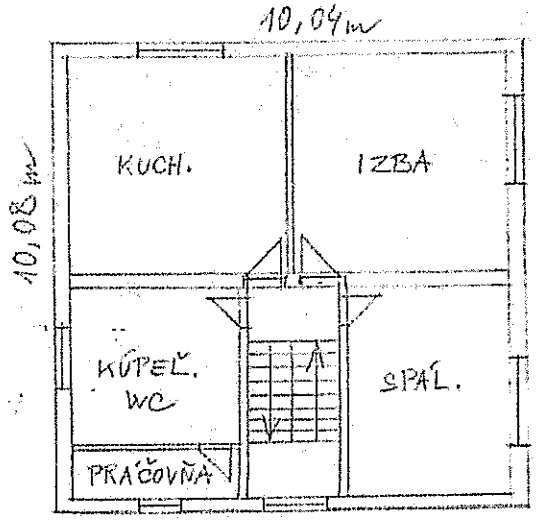
MESTO HRIŇOVÁ

RD s.č. 1854

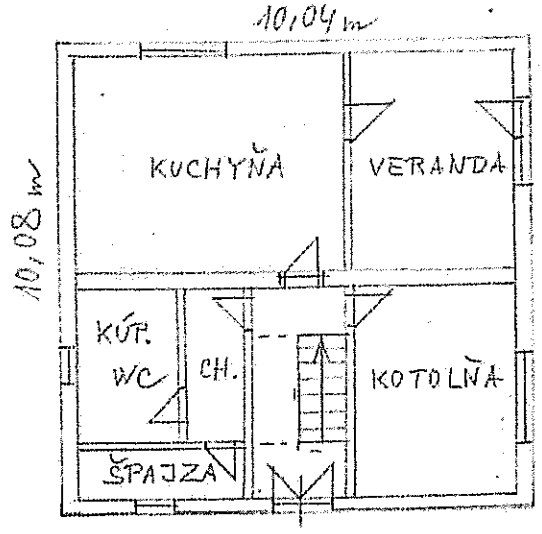
PRÍLOHA č. 5



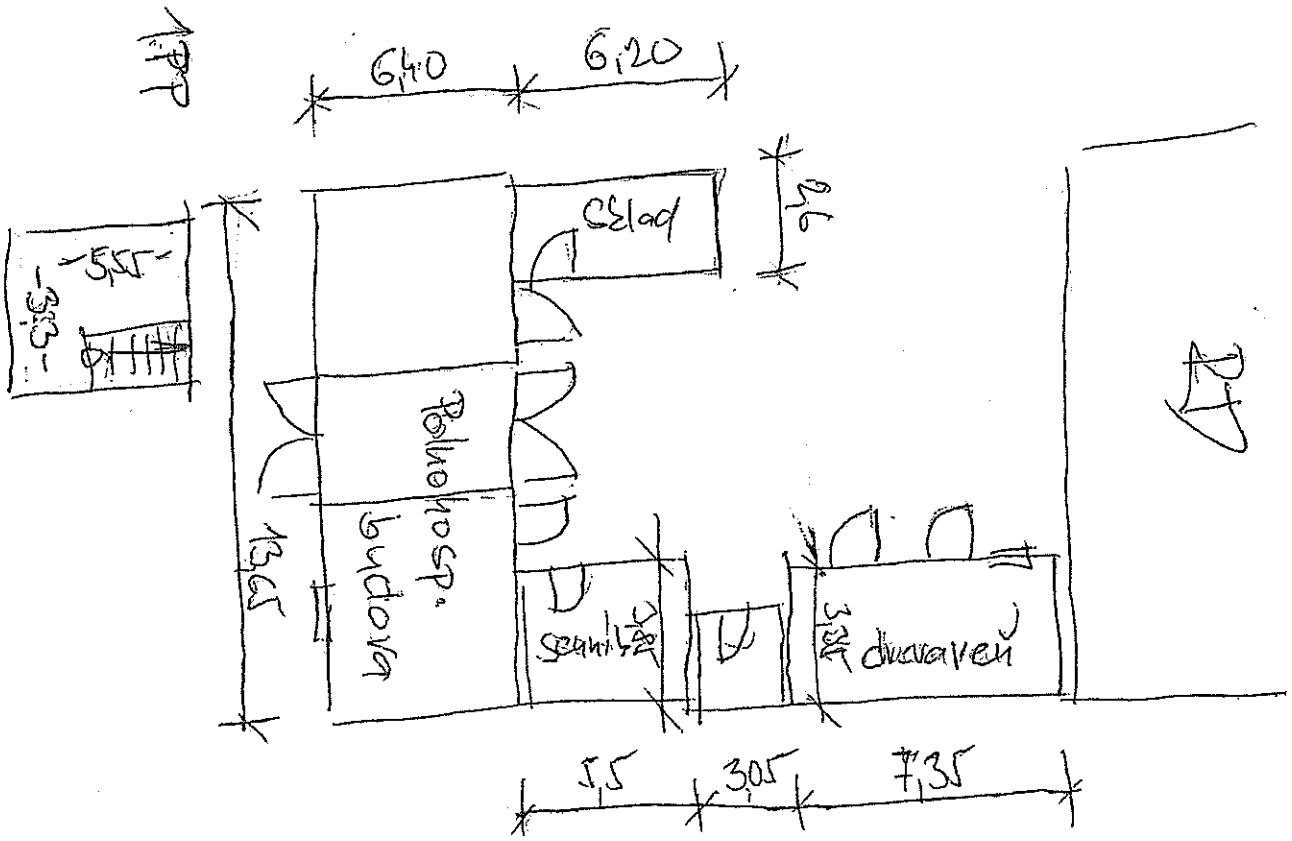
2.NP.

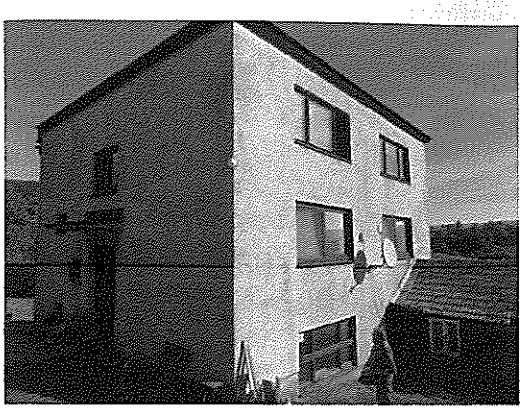


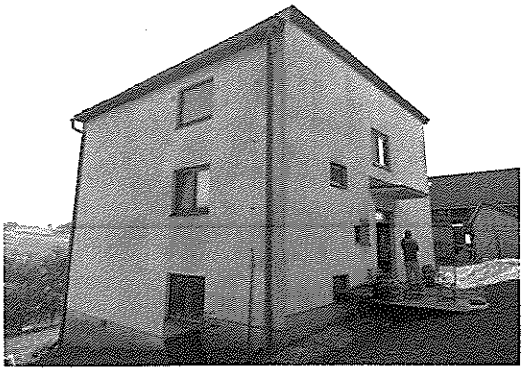
1.NP.



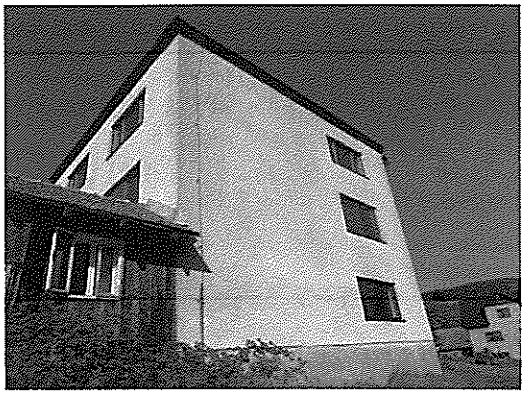
1.PP.


6,40
6,20
5,55
3,33
Sklad
2,70
Výrobní hala
13,65
Sociální zař.
3,25
dvaraveň
1,5
3,05
7,35

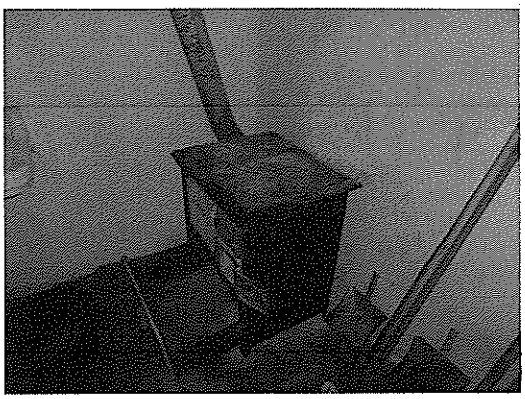








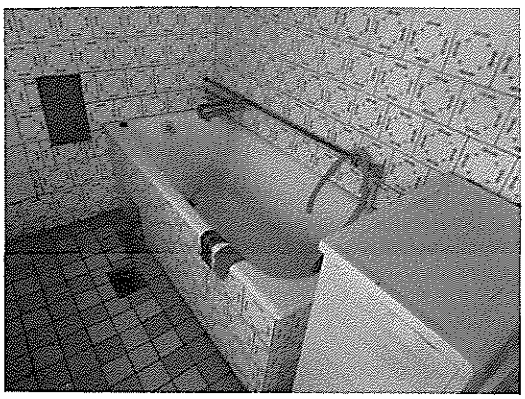




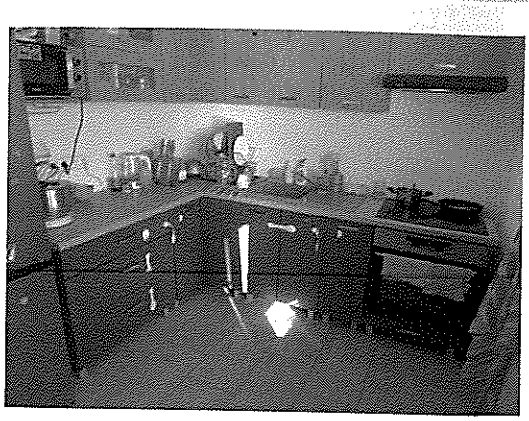


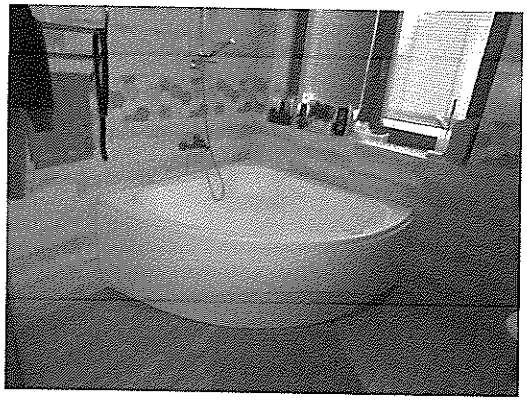


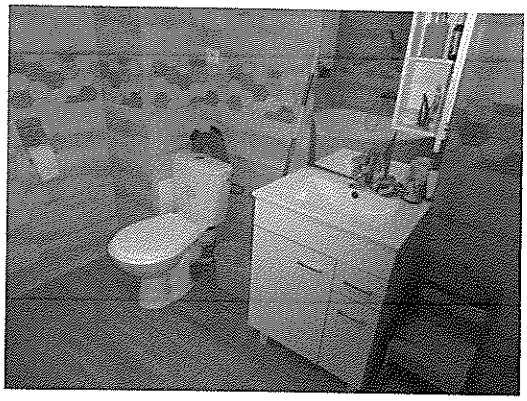


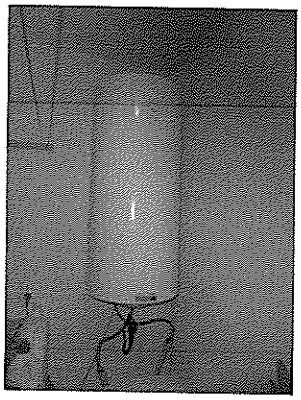




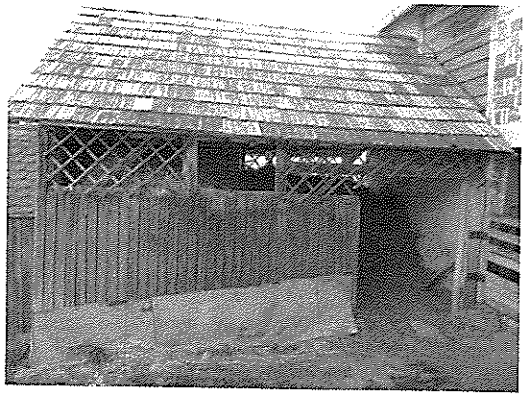


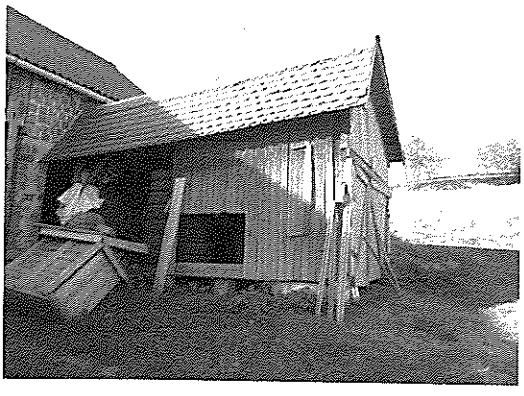


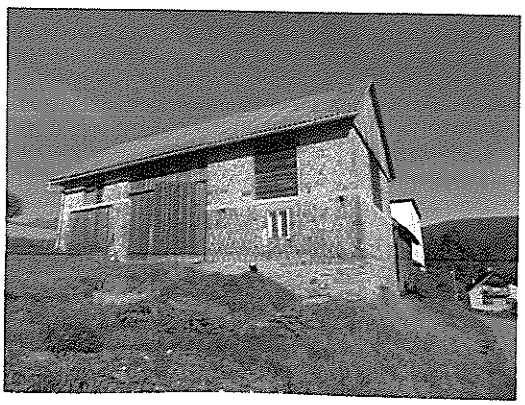


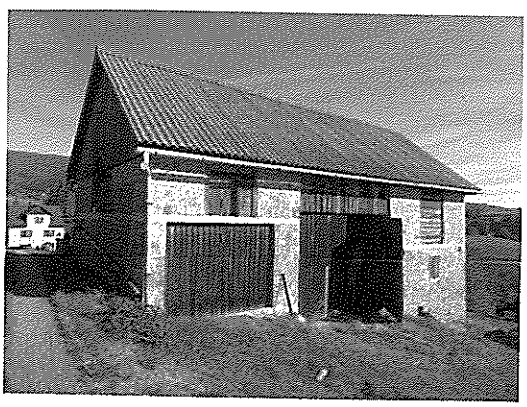






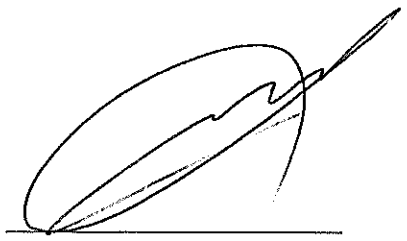






V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 100/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

