

Znalec: Ing. Marta Kalinová
znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo 915694
Majerský rad 42, 96301 Krupina
tel: 0948 194 295
e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávatel: 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

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka z dňa 02.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 83/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty:

- stavby rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - pozemkov C-KN parc.č. 5425/1 a 5425/3-5, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/1, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 5420, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/9, evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina;
- pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 53 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 02.01.2025 je znaleckou úlohou stanoviť **všeobecnú hodnotu:**

- stavby rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
- pozemkov C-KN parc.č. 5425/1 a 5425/3-5, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/1, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
- pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 5420, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/9, evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina.

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 16.03.2026

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

16.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Starší znalecký posudok 46/2014 na stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na pozemku C-KN 5425/4 v k.ú. Krupina, vypracoval Ing. Daniel Bartkovič z dňa 21.03.2014
- Stavebné povolenie pre stavbu "Rodinný dom" na pozemku parc.č. 5425/1, k.ú. Krupina, vydalo Mesto Krupina, stavebný úrad mesta, č.j. SK330/2014/20-10573 zo dňa 25.03.2014 - kópia
- Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina, ku zápisu do katastra nehnuteľností, vyhotovený 13.12.2013, číslo plánu 44 476 329-276/2013, overený Okresným úradom Krupina z dňa 17.12.2013 pod č. 256/2013 - kópia
- Projektová dokumentácia "Rodinný dom", vypracoval Ing. P. Hucák z 01/2014 - projekt pre stavebné povolenia. Časť architektúra - situácia, pôdorys 1.NP – kópia
- Fotodokumentácia stavby z dňa 12.09.2022 (EXIF info)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8064 a 1933, k.ú. Krupina zo dňa 16.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 5425/1-5 a 5420, k.ú. Krupina zo dňa 16.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon 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
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

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

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

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom nehnuteľnosti znalcovi ku obhliadke sprístupnená, zadávateľom znaleckého posudku bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

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 stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 8064 a 1933 v k.ú. Krupina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva 8064:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 5425/1 trvalý trávny porast o výmere 5284 m²

parc.č. 5425/2 trvalý trávny porast o výmere 189 m²

parc.č. 5425/3 trvalý trávny porast o výmere 738 m²

parc.č. 5425/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 348 m²

parc.č. 5425/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m²

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

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra "E"

parc.č. 8701 trvalý trávny porast o výmere 9646 m²

parc.č. 8726 orná pôda o výmere 152 m²

parc.č. 8727 trvalý trávny porast o výmere 394 m²

parc.č. 8728/1 záhrada o výmere 183 m²

parc.č. 8728/2 záhrada o výmere 32 m²

parc.č. 8729/2 trvalý trávny porast o výmere 88 m²

parc.č. 8729/4 orná pôda o výmere 56 m²

Legenda: Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súp.č. 3041, parc.č. 5425/4, rodinný dom

Legenda: Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: Kolláriková Martina r. Kolláriková, BSc., Majerský rad 2461/79, Krupina, PSČ 963 01, SR, Dátum narodenia: 20.05.1985, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 278/2013 z 18.3.2013 - 279/13

Kúpna zmluva V991/13 z 9.9.2013 - 869/13

Zápis GP c. 276/2013 - R196/14 - 1365/14

Rozhodnutie O.- ZV-PLO-2014/012393 zo dňa 24.10.2014-Z 1458/14-pvz.1937/14

Zápis rozostavanej stavby Z 544/2014-pvz.1938/14

Rozhodnutie o určení súp. čísla Z 116/15 - 621/15

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 611/2025 z 5.5.2025 - Z 559/2025 - 449/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 609/2025 z 5.5.2025 - Z 560/2025 - 450/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 013/2025 - Z 720/2025 z 2.6.2025 - 538/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 015/2025 - Z 722/2025 z 2.6.2025 - 540/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 1007/2025 zo 14.7.2025 - Z 939/2025 - 712/25

Oznámenie o upustení od opakovanej dobrovoľnej dražby č. 027/2025 - Z 1109/2025 z 15.8.2025 - 836/25

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť: rod. dom súp.č. 3041 na par.č. 5425/4, KNC par.č. 5425/1, 5425/2, 5425/3, 5425/4, 5425/5, KNE par.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2, 8729/4, zapísané do KN 4.09.2023 - P 114/23 - 871/23

K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO 36410560 oznamuje začatie výkonu záložného práva pod V 477/2014 a V 1393/14 držbou podľa zák. č. 527/2002 Z.z. nehnuteľnosti: rod. dom súp.č. 3041 na par.č. 5425/4, KNC par.č. 5425/4, 5425/5 zapísané do KN 09.04.2024 - P 22/24 - 626/24 Oznámenie o zmene záložného veriteľa Z 1407/2024 z 25.11.2024 - 66/25

JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech oprávneného Peter Kováč r. Kováč nar.18.9.1971 zast. Advokátska kancelária NOVÁK s.r.o., Banská Bystrica, na nehnuteľnosť: KNC par.č. 5425/4,5425/5,5425/1,5425/3,5425/2, EKN par.č.8701,8726,8727,8728/1,8728/2,8729/2,8729/4, stavby rodinná dom súp.č. 3041 na par.č.5425/4 - 181EX 382/25 z 9.5.2025 do KN zapísané 9.5.2025 - P 30/2025 - 442/25

JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek.záložného práva na nehnuteľnosť v prospech POLIINVEST s.r.o., IČO:36647942,Krupina zast. JUDr. Ľubomír Hlbočan,Bratislava na nehnuteľnosť:CKN par.č. 5425/4,5425/5,5425/1,5425/3,5425/2, EKN par.č. 8701,8726,8727,8728/1,8728/2,8729/2,8729/4 , stavba rod.dom súp.č. 3041 na par.č. 5425/4 pod B1 o veľkosti podielu 1/1 - 181EX 612/25 zo dňa 23.7.2025 zapísané do KN 24.7.2025 - P 52/2025,pvz.739/25

C. Ďarchy:

Por.č.1: Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 327516/323702/zal/1 sa v prospech oprávneného K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO 36410560 zriaďuje záložné právo na CKN par.č. 5425/4, 5425/5 a rozostavaná stavba rodinného domu bez súp.č. na CKN par.č. 5425/4- Záložná zmluva V 477/2014 zo dňa 24.10.2014-pvz.1939/14 Oznámenie o zmene záložného veriteľa Z 1407/2024 z 25.11.2024 - 66/25

- Por.č.1:** Zmluva o zriadení záložného práva č. 348947/Zal/1 v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO 36410560 na nehnuteľnosť:- rozostavaný rod. dom na par.č. 5425/4, par.č. 5425/4, 5425/5, V 1393/14 z 28.11.2014 2196/14 Oznámenie o zmene záložného veriteľa Z 1407/2024 z 25.11.2024 - 66/25
- Por.č.1:** Zmluva o zriadení záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť:- rod. dom súp.č. 3041 na par.č. 5425/4, KNC par.č. 5425/1, 5425/2, 5425/3, 5425/4, 5425/5, KNE par.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2, 8729/4, V 1219/22 z 12.10.2022 1252/22
- Por.č.1:** JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Peter Kováč r. Kováč nar.18.9.1971 zast. Advokátska kancelária NOVÁK s.r.o., Banská Bystrica, na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 5425/3,5425/2,5425/4,5425/5,5425/1, KNE parc.č.8701,8726,8727,8728/1,8728/2,8729/2,8729/4, stavba:rodinný dom so súp.č.3041 na parc.č.5425/4 - 181EX 382/25 z 28.5.2025 do KN zapísané 29.5.2025 - Z 680/25,pvz.508/25
- Por.č.1:** JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného POLIINVEST s.r.o., Krupina, IČO 36647942 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 5425/4, 5425/5, 5425/1, 5425/3, 5425/2, KNE parc. č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2, 8729/4, rodinný dom súp. č. 3041 na parc. č. 5425/4 - 181EX 612/25 z 29.9.2025 do KN zapísané 30.9.2025 - Z 1282/2025 - 948/25

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 1933:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 5420 trvalý trávny porast o výmere 920 m²

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

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Por.č.11: Kolláriková Martina r. Kolláriková, BSc., Majerský rad 2461/79, Krupina, PSČ 963 01, SR, Dátum narodenia: 20.05.1985, spoluvlastnícky podiel 1/3

Titul nadobudnutia: Zápis GP č. 162/11 - Z1550/11 - 1059/11

Darovacia zmluva V1036/13 z 26.9.2013 - 951/13

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 610/2025 z 5.5.2025 - Z 558/2025 - 447/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 611/2025 z 5.5.2025 - Z 559/2025 - 449/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 609/2025 z 5.5.2025 - Z 560/2025 - 450/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 013/2025 - Z 720/2025 z 2.6.2025 - 538/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 014/2025 - Z 721/2025 z 2.6.2025 - 539/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 015/2025 - Z 722/2025 z 2.6.2025 - 540/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 1007/2025 zo 14.7.2025 - Z 939/2025 - 712/25

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 1006/2025 zo 14.7.2025 - Z 940/2025 - 713/25

Oznámenie o upustení od opakovanej dobrovoľnej dražby č. 027/2025 - Z 1109/2025 z 15.8.2025 - 836/25

Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 026/2025 - Z 1010/2025 z 15.8.2025 - 857/25

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť: KNC par.č.5420 o veľkosti podielu 1/3, zapísané do KN 4.09.2023 - P 114/23 - 871/23

JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie v prospech oprávneného Peter Kováč r. Kováč nar.18.9.1971 zast. Advokátska kancelária NOVÁK s.r.o., Banská Bystrica, na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 5420 pod B 11 v 1/3 - 181EX 382/25 z 9.5.2025 do KN zapísané 9.5.2025 - P 30/2025 - 442/25

JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek.záložného práva na nehnuteľnosť v prospech POLIINVEST s.r.o., IČO:36647942,Krupina zast. JUDr. Ľubomír Hlbočan,Bratislava na nehnuteľnosť:CKN par.č. 5420 pod B11 o veľkosti podielu 1/3 - 181EX 612/25 zo dňa 23.7.2025 zapísané do KN 24.7.2025 - P 52/2025,pvz.739/25

C. Ďarchy:

Por.č.11: Zmluva o zriadení záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť:- KNC par.č. 5420 o veľkosti podielu 1/3, V 1219/22 z 12.10.2022 - 1252/22

Por.č.11: JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Peter Kováč r. Kováč nar.18.9.1971 zast. Advokátska kancelária NOVÁK s.r.o., Banská Bystrica, na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 5420 pod B11 v 1/3- 181EX 382/25 z 28.5.2025 do KN zapísané 29.5.2025 - Z 680/25,pvz.508/25

Por.č.11: JUDr. Iveta Tóthová, EÚ Veľký Krtíš vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného POLIINVEST s.r.o., Krupina, IČO 36647942 na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 5420 pod B 11 v 1/3 - 181EX 612/25 z 29.9.2025 do KN zapísané 30.9.2025 - Z 1282/2025 - 948/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením bola vykonaná dňa 16.03.2026 medzi 10:00-11:35 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Vlastníčka nehnuteľnosti nebola pri obhliadke prítomná, obhliadky sa nezúčastnila. Na mieste sa v danom čase stretli viacerí dražobníci, vlastníčka s nimi komunikovala telefonicky. Znalcovi bola umožnená fotodokumentácia exteriérov stavby, príslušenstva a predmetných pozemkov z verejného priestranstva a z cesty v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené. Do posudku uvažujem zameranie zo znaleckého posudku doloženého zadávateľom znaleckého posudku, v ktorom sa nachádza aj geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby predmetného rodinného domu. Pre časť nehnuteľnosti uvažujem meranie z katastrálnej mapy a z predložených podkladov zadávateľom znaleckého posudku.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby bola poskytnutá zadávateľom formou staršieho znaleckého posudku. Pôdorysný náčrt stavby rodinného domu preberám zo znaleckého posudku 46/2014, vypracoval Ing. Daniel Bartkovič. Overenie nameraných veličín ani overenie dispozičného riešenia nebolo znalcovi umožnené.

Znalcovi ku ohodnoteniu neboli predložené konkrétne doklady (kolaudačné rozhodnutie) o veku nehnuteľnosti. Stavebné povolenie na stavbu rodinného domu preberám zo znaleckého posudku 46/2014, bolo vydané 25.3.2014.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom:

- stavba rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Stavba je evidovaná na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina.
- prístrešok pri rodinnom dome, prístrešok terasy ani podzemná pivnica pri rodinnom dome súp.č. 3041 na parc.č. 5425/1, k.ú. Krupina nie je v čase obhliadky evidovaná v geodetických údajoch katastra.
- pozemky C-KN parc.č. 5425/1-5, k.ú. Krupina majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom alebo sa takýto druh pozemku nevylučuje a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina.
- pozemok C-KN parc.č. 5420, k.ú. Krupina má uvedený druh pozemku "trvalý trávny porast", ktorý nie je v súlade so skutkovým stavom, keďže aspoň z časti ide o polospevnenú komunikáciu. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina.

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

Rodinný dom súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina.

Prístrešok pri rodinnom dome bez súp.č. na parc.č. 5425/1, k.ú. Krupina.

Podzemná pivnica pri rodinnom dome bez súp.č. na parc.č. 5425/1, k.ú. Krupina.

Príslušenstvo na parc.č. 5425/1-5, k.ú. Krupina (ploty, studne, žumpa a pod.).

Vonkajšie úpravy na parc.č. 5425/1-5, k.ú. Krupina (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.).

Pozemky:

Pozemky C-KN parc.č. 5425/1 a 5420/3-5, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina.

Pozemky C-KN parc.č. 5425/2, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina o veľkosti podielu 1/2.

Spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc.č. 5420, evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina o veľkosti podielu 1/9.

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

Nie sú.

Pozemky:

Pozemky E-KN evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina.

h) Informácia 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):

Ide o stavbu rodinného domu mimo zastavaného územia obce v lazničkej lokalite Červená hora vo vzdialenosti 2,5km od zastavaného územia mesta Krupina a 3,5km od centra mesta. Lokalita je územným plánom mesta Krupina označená ako plochy lazničných usadlostí.

Územný plán Mesta Krupina schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Krupine č. 388/2019-MsZ zo dňa 11.12.2019. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Krupina č. 10/2019 o záväzných častiach Územného plánu mesta Krupina.

Územný plán je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Krupine, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Krupina a na internetovej stránke Mesta Krupina <https://krupina.sk/uzemny-plan-mesta> výkres č.2 a 3.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 3041 sa nachádza na pozemku parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina.

Rodinný dom je samostatne stojaci rodinný dom situovaný mimo zastavaného územia obce, vo vyhľadávanej lokalite približne 3 km od okresného mesta Krupina. Prístup ku stavbe je po spevnenej verejnej komunikácii, posledných 90m je po polospevnenej resp. nespevnenej komunikácii v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov.

Terén je mierne kopcovitý a svahovitý, samotný pozemok domu je jemne svahovitý s klesaním na juhovýchod. Rodinný dom sa nachádza na samote krupinských lazov Červená hora, vo vyhľadávanej lokalite s rozvíjajúcou sa výstavbou novostavieb. V bezprostrednej blízkosti domu sa nachádza niekoľko novostavieb, v blízkosti sa nachádzajú aj staršie usadlosti. Prostredie je tiché s atraktívnym výhľadom na Krupinskú vrchovinu.

K prevereniu majetkovoprávného stavu slúžia listiny z evidencie príslušného katastrálneho úradu. Stavba rodinného domu je vedená v popisných a geodetických údajoch príslušného katastrálneho úradu.

Stavba je označená súpisným číslom.

Rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený vlastníkom ku obhliadke. Rodinný dom ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Popis stavby: Popis stavby je prevzatý zo znaleckého posudku 46/2014 na stavbu rozostavaného rodinného domu a tiež vychádzam z vizuálnej obhliadky exteriérov domu ako aj z fotodokumentácie interiérov domu doloženej zadávateľom znaleckého posudku.

Charakter stavby:

Rodinný dom typu bungalov má 1 nadzemné podlažie a neobytné podkrovia. Stavba nie je podpivničená. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je vytvorená jedna bytová jednotka. V čase obhliadky stavba bola zrejme v užívaní.

Zastavaná plocha stavby:

V zmysle platných predpisov zastavaná plocha pôdorysného rezu je vymedzená vonkajším obvodom zvislých nosných konštrukcií uvažovaného celku. Do zastavanej plochy sa započítavajú: zastrešená veranda, ktorá má zábradlie, loggia a podluby ohraničené zvislými nosnými konštrukciami. Preto zastavanú plochu stavby vymedzujem vonkajším obvodom zvislých murovaných konštrukcií. Zastavanú plochu terasy vymedzujem vonkajším obvodom nosných drevených stĺpových konštrukcií. Pri ohodnotení stavbu rozdeľujem na časť rodinného domu a časť prístreškov terasy.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku.

Vstup do domu je umiestnený z čelnej strany domu od prístupovej cesty.

Na 1.NP sa podľa projektu nachádza vstupná predsieň, chodba, 4 obytné miestnosti, priechodný šatník, obytná hala s kuchynským kútom, 2x kúpeľňa s WC, samostatné WC, špajza a technická miestnosť. Vstup do domu je z prestrešeného závetria. Z obytných miestností je východ na terasu za domom. Prípadná zmena dispozičného riešenia oproti projektovej dokumentácii nemá vplyv na výslednú hodnotu stavby.

Konštrukčné hľadisko:

- Základy - betónové, s izoláciou.

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z ľahkých betónových dielcov typu Ytong v hrúbke 300-400mm, železobetónové vence, nosné priečky hrúbky 300mm, kontaktný zatepľovací systém objektu.
- Deliace nenosné priečky - murované.
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska 1.NP - betónová s vodorovnou izoláciou, strop nad 1.NP, drevený trámový s rovným podhlľadom, otvorený strop v obytnej hale.
- Strecha - sedlová s nerovnou výškou hrebeňov, krytina z ťažkej pálenej škridle.
- Klampiarske konštrukcie - strechy úplné z pozinkovaného plechu, parapety z hliníkového plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda – francúzka omietka, uvažujem omietku na báze hladkých silikátových omietok.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné vápenné a sádrové omietky, kúpeľňa a WC vnútorné obklady do a nad výšku 1,35m.
- Dvere - vchodové plastové s presklením, vnútorné plné hladké alebo s presklením s obložkovou zárubňou.
- Okná - plastové s izolačným dvojsklom alebo trojsklom, žalúzie.
- Podlahy - laminátové parkety v obytných miestnostiach, keramické dlažby v kúpeľniach, pri vstupe a technických miestnostiach.
- Vybavenie kuchýň - zabudovaná keramická varná doska a elektrická rúra, odsávač pár, voľne stojaca umývačka riadu, keramický drez s odkvapkávačom a pákovou batériou, zabudovaná chladnička. Kuchynská linka na báze dreva. Obklad okolo kuchynskej linky na báze dreva.
- Vybavenie kúpeľní a WC - keramické umývadlo s pákovou batériou (spolu 3ks), plastová vaňa so sprchovou pákovou batériou (1ks), samostatná sprcha so sprchovou pákovou batériou (1ks) a WC so zabudovanou nádržkou (2ks), bidet.
- Vykurovanie - ústredné kúrenie, podlahové vykurovanie teplovodné, elektrický kotol.
- Vnútorné rozvody vody - rozvod studenej a teplej vody z ústredného zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubia.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - nie je.
- Bleskozvod - je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: verejný vodovod, elektrická energia. Kanalizácia je do žumpy na pozemku.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie po polospevnenej komunikácii v podielovom spoluvlastníctve vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Parkovanie je na pozemku vlastníka.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,057$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre IV.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2015	21,44*12,85-10,26*1,48-9,32*3,14-6,7*5,8+6,75*1,5+1,9*1,48	205,13	120/205,13=0,585

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	

	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	Obklady fasád	
	15.1.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 2/3	720
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
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
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	9895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.9 bm)	270
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.6 bidet (1 ks)	40
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2365

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(9895 + 2365 * 0,585)/30,1260$	374,38

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený na základe stavebného povolenia z roku 2014, uvažujem kolaudáciu z roku 2015.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav rodinného domu, stanovujem životnosť pôvodnej stavby na 100 rokov.

Celkové opotrebenie stavby je počítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$374,38 \text{ €/m}^2 * 205,13 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	311 563,68
Technická hodnota	89,00% z 311 563,68	277 291,68

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok pri dome súp.č. 3041, k.ú. Krupina

POPIS STAVBY

Prístrešok bez súp.č. pri rodinnom dome súp.č. 3041 na parc.č. 5425/5 sa nachádza na parc.č. 5425/1. Prístrešok má drevenú konštrukciu, pultovú strechu. Zameranie stavby nebolo znalcovi umožnené, použité hodnoty sú odmerané z ortofotomapy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2015	2,0*8,0	16	18/16=1,125

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,057

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2345 + 0 * 1,125) / 30,1260$	77,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,84 \text{ €/m}^2 * 16,00 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	5 052,75
Technická hodnota	81,67% z 5 052,75	4 126,58

2.2.2 Studňa

Na parc.č. 5425/3 sa nachádza pôvodná kopaná studňa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 2 m
Priemer: 2000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1950	76	74	150	50,67	49,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 4,057 * 1,00$	661,21
Technická hodnota	49,33 % z 661,21 €	326,17

2.2.3 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody z verejnej siete. Vodomerová šachta sa nachádza pri miestnej spevnenej komunikácii do mesta na pozemku C-KN parc.č. 5425/3. Dĺžka prípojky je cca 30m.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	5 171,46
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 5 171,46 \text{ €}$	4 223,53

2.2.4 Vodomerná šachta

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody z verejnej siete. Vodomerná šachta sa nachádza pri miestnej spevnenej komunikácii do mesta na pozemku C-KN parc.č. 5425/3.

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: $1,25 * 1,25 * 2,5 = 3,91 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,91 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	4 033,45
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 4 033,45 \text{ €}$	3 294,12

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia z rodinného domu je napojená na žumpu na parc.č. 5425/1. (Preberám zo znaleckého posudku 46/2014.)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	1 070,44
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 1\,070,44 \text{ €}$	874,23

2.2.6 Žumpa

Kanalizácia z rodinného domu je napojená na dvojkomorovú žumpu na parc.č. 5425/1. (Preberám zo znaleckého posudku 46/2014.)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	4 376,69
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 4\,376,69 \text{ €}$	3 574,44

2.2.7 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer je umiestnený pri miestnej spevnenej komunikácii do mesta parc.č. 5425/3. Dĺžka prípojky je cca 30m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,00$	2 121,41
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 2 121,41 \text{ €}$	1 732,56

2.2.8 Prístrešky pri dome súp.č. 3041

Pri rodinnom dome súp.č. 3041 sa nachádzajú dva prístrešky terasy. Zameranie stavby nebolo znalcovi umožnené. Zastavanú plochu zastrešenia terasy vymedzujem geometrickým tvarom pôdorysu domu. Pri ohodnotení stavbu rozdeľujem na časť rodinného domu a časť zastrešenia, následne stavbu zlučujem do celku pri výpočte celkovej východiskovej a technickej hodnoty.

Konštrukčné hľadisko:

- Základy - betónové, s izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpy
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska 1.NP - dlažba, strop nad terasou, drevený trámový.
- Strecha - len drevené pergoly.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiok s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,5*9,3+5,8*6,7 = 71,41 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešky pri dome súp.č. 3041	2015	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$71,41 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	17 982,32
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 17 982,32 \text{ €}$	14 686,16

2.2.9 Podzemná pivnica pri rodinnom dome súp.č. 3041

Za rodinným domom pod zadnou terasou je pristavaná podzemná pivnica, čo je zrejme z vizuálnej obhliadky a z fotodokumentácie doloženej zadávateľom. Zameranie stavby nebolo znalcovi umožnené. Zastavanú plochu podzemnej pivnice vymedzujem geometrickým tvarom pôdorysu domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $4,0 * 5,0 * 3,0 = 60 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica pri rodinnom dome súp.č. 3041	2020	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 4,057 * 1,00$	24 926,21
Technická hodnota	$92,50 \% \text{ z } 24 926,21 \text{ €}$	23 056,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina	311 563,68	277 291,68
Prístrešok pri dome súp.č. 3041, k.ú. Krupina	5 052,75	4 126,58
Studňa	661,21	326,17
Vonkajšie úpravy		

Prípojka vody	5 171,46	4 223,53
Vodomerná šachta	4 033,45	3 294,12
Prípojka kanalizácie	1 070,44	874,23
Žumpa	4 376,69	3 574,44
Prípojka elektriny	2 121,41	1 732,56
Prístrešky pri dome súp.č. 3041	17 982,32	14 686,16
Podzemná pivnica pri rodinnom dome súp.č. 3041	24 926,21	23 056,74
Celkom:	376 959,62	333 186,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Krupina, mesto Krupina, okres Krupina.

Rodinný dom je situovaný mimo zastavaného územia obce, na samote krupinských lazov Červená hora, približne 3,0km od mesta vo vyhľadávanej lokalite s rozvíjajúcou sa výstavbou novostavieb. Rodinný dom je samostatne stojaci dom, v blízkosti sa nachádza niekoľko usadlostí, zväčša novostavieb ale aj starších vidieckych rodinných domov. Prístup ku stavbe je po spevnenej verejnej komunikácii. Posledných 100m je po nespevnenej komunikácii v dobrom technickom stave, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov.

Rodinný dom je v tichom a čistom prostredí s atraktívnym výhľadom na Krupinskú vrchovinu.

Mesto Krupina má vyše 8000 obyvateľov, je to okresné mesto. Nachádza sa 30km na juh od okresného mesta Zvolen, 50km na juh od krajského mesta Banská Bystrica na hlavnom dopravnom ťahu sever - juh medzi Poľskom a Maďarskom.

V meste je okresný úrad, materské školy, základné a stredné školy, komplexná obchodná sieť, kino, amfiteáter, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov, služby. V blízkosti mesta je vodná nádrž Bebrava, strážna veža Vartovka, niekoľko prírodných lokalít ako Štangarígel, a historických pamiatok ako kláštor Bzovík, hrad Čabrad' a pod.

V meste Krupina je autobusová aj železničná doprava.

Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí alebo sú v dosahu dopravy.

Mesto má vybudované kompletne inžinierske siete. V posudzovanej lokalite sú inžinierske siete vody a elektriny.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,4-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu príslušajúceho pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o novšiu stavbu rodinného domu pri okresnom meste Krupina, na samote krupinských lazov, vo vyhľadávanej lokalite s rozvíjajúcou sa výstavbou, s primeraným dopytom po obdobných nehnuteľnostiach, priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,45.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,045	30	1,35
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,350	10	13,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	V.	0,045	7	0,32
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	V.	0,045	10	0,45
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,450	7	3,15
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až pätnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	I.	1,350	20	27,00
	výborná nehnuteľnosť				
Spolu				180	119,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 119,75 / 180$	0,665
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 333\ 186,21 \text{ €} * 0,665$	221 568,83 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, 9,96 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukujuúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 5425/4-5 v k.ú. Krupina, prislúchajúce stavbe rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite krupinských lazov Červená hora pri okresnom meste Krupina, okres Krupina. Situované sú mimo zastavaného územia obce vo vyhľadávanej oblasti s rozvíjajúcou sa výstavbou novostavieb približne 3 km od okresného mesta Krupina. Pozemky ponúkajú atraktívny výhľad na Krupinskú vrchovinu. K pozemkom je relatívne rýchly a jednoduchý prístup do mesta Krupina.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete verejnej vody a elektriny.

Prístup na pozemok je zo spevnenej miestnej verejnej komunikácie parc.č. 9595/4 a po nespevnenej komunikácii parc.č. 5420 o dĺžke cca 100m v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov vrátane vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Okolie je kopcovité a svahovité, typické pre krupinské lazy, samotný pozemok pod rodinným domom je viacmennej rovinný, avšak bezprostredné okolie je mierne svahovitý s klesaním na východ.

Pozemky sú využívané ako prístupová cesta a plocha pod stavbou rodinného domu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,0 - na vyrovnanie cien pozemkov pri okresnom meste Krupina.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5425/4	zastavaná plocha a nádvorie	348,00	1/1	348,00
5425/5	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
Spolu výmera				373,00

Obec:

Krupina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 3,00 * 1,00$	2,7443
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,7443$	27,33 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5425/4	348,00 m ² * 27,33 €/m ² * 1/1	9 510,84
parcela č. 5425/5	25,00 m ² * 27,33 €/m ² * 1/1	683,25
Spolu		10 194,09

3.2.1.2 Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 5425/1-3 v k.ú. Krupina, prislúchajúce stavbe rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4. Pozemok parc.č. 5425/2 je ohodnocovaný o veľkosti podielu 1/2 z podielu 1/1.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite krupinských lazov Červená hora pri okresnom meste Krupina, okres Krupina. Situované sú mimo zastavaného územia obce vo vyhľadávanej oblasti s rozvíjajúcou sa výstavbou novostavieb približne 3 km od okresného mesta Krupina. Pozemky sa nachádzajú v tichom a čistom prostredí a ponúkajú atraktívny výhľad na Krupinskú vrchovinu. K pozemkom je relatívne rýchly a jednoduchý prístup do mesta Krupina.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete verejnej vody a elektriny.

Prístup na pozemok je zo spevnenej miestnej verejnej komunikácie parc.č. 9595/4.

Okolie je svahovité, typické pre krupinské lazy, samotný pozemok je mierne svahovitý s klesaním na východ.

Pozemky sú využívané ako dvory a záhrada rodinného domu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,0 - nevyskytuje sa.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5425/1	trvalý tráv. porast	5284,00	1/1	5284,00
5425/2	trvalý tráv. porast	189,00	1/2	94,50
5425/3	trvalý tráv. porast	738,00	1/1	738,00
Spolu výmera				6 116,50

Obec:

Krupina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnenej a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 0,80 * 0,90 * 3,00 * 1,00$	0,9677
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,9677$	9,64 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5425/1	$5\,284,00 \text{ m}^2 * 9,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 937,76
parcela č. 5425/2	$189,00 \text{ m}^2 * 9,64 \text{ €/m}^2 * 1/2$	910,98
parcela č. 5425/3	$738,00 \text{ m}^2 * 9,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 114,32
Spolu		58 963,06

3.2.1.3 Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1933 - cesta**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok C-KN parc.č. 5420 v k.ú. Krupina, ktorý je prístupovou cestou v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov. Veľkosť ohodnocovaného podielu je vo výške podielu 1/9.

Pozemok je využívaný ako polospevnená a nespevnená komunikácia k rodinným domom.

Prístup na pozemok je priamo z verejnej spevnenej komunikácie parc.č. 9595/4.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v okresnom meste Krupina.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,5 - uvažujem pre už daný a obmedzený spôsob využitia pozemku ako cestná komunikácia, bez predpokladanej zmeny a možnosti zmeny využitia pozemku na iný účel, ako na aký slúži v súčasnosti.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5420	trvalý tráv. porast	901,00	1/9	100,11

Obec:

Krupina

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 0,80 * 0,90 * 3,00 * 0,50$	0,4838
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4838$	4,82 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/9 * 4\,342,82 \text{ €}$	482,54 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5420	$901,00 \text{ m}^2 * 4,82 \text{ €/m}^2 * 1/9$	482,54
Spolu		482,54

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná hodnota určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Znalcovi boli poskytnuté všetky dostupné podklady pre vypracovanie znaleckého posudku. **Znalcovi nehnuteľnosť nebola sprístupnená ku obhliadke. Nehnuteľnosť ohodnocujem podľa dostupných informácií z predchádzajúcich obhliadok domu, znaleckého posudku a za predpokladu štandardného vybavenia interiérov.**

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY

Znaleckou úlohou bolo stanovenie **všeobecnej hodnoty:**

- stavby rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - pozemkov C-KN parc.č. 5425/1 a 5425/3-5, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/1, evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 5420, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/9, evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina,
- na základe objednávky z dňa 02.03.2026.

3. ODPOVEDE - VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom a pozemkami:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

221 568,83 Eur

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

69 639,69 Eur

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4, k.ú. Krupina	184 398,97	1/1	184 398,97
Prístrešok pri dome súp.č. 3041, k.ú. Krupina	2 744,18	1/1	2 744,18
Studňa	216,90	1/1	216,90
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	2 808,65	1/1	2 808,65
Vodomerná šachta	2 190,59	1/1	2 190,59
Prípojka kanalizácie	581,36	1/1	581,36
Žumpa	2 377,00	1/1	2 377,00
Prípojka elektriny	1 152,15	1/1	1 152,15
Prístrešky pri dome súp.č. 3041	9 766,30	1/1	9 766,30
Podzemná pivnica pri rodinnom dome súp.č. 3041	15 332,73	1/1	15 332,73
Spolu stavby			221 568,83
Pozemky			
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 - parc. č. 5425/4 (348 m ²)	9 510,84	1/1	9 510,84
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 - parc. č. 5425/5 (25 m ²)	683,25	1/1	683,25
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 5425/1 (5 284 m ²)	50 937,76	1/1	50 937,76
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 5425/2 (94,5 m ²)	1 821,96	1/2	910,98
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 5425/3 (738 m ²)	7 114,32	1/1	7 114,32
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1933 - cesta - parc. č. 5420 (100,11 m ²)	4 342,82	1/9	482,54
Spolu pozemky (6 589,61 m²)			69 639,69
Všeobecná hodnota celkom			291 208,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			291 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodeväťdesiatjedentisíc Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 8064 a 1933, k.ú. Krupina v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 16.04.2026



Ing. Marta Kalinová