

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

Zadávateľ:

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 84/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty:

- stavby rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 1959, k.ú. Krupina,
 - pozemku E-KN parc.č. 8730/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 6358, 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): 44 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 02.03.2026 je znaleckou úlohou stanoviť **všeobecnú hodnotu:**

- stavby rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 1959, k.ú. Krupina,
- pozemku E-KN parc.č. 8730/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 6358, 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:

- Fotodokumentácia stavby z dňa 17.08.2022 (EXIF info)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1959, 6358 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. 5400, 5401 a 5421/2 a 5420, k.ú. Krupina zo dňa 16.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky EKN parc.č. 8730/2, k.ú. Krupina zo dňa 16.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- 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.

Opotrebovanie 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 ŠU 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 znalcom 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. 1959, 6358 a 1933 v k.ú. Krupina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva 1959:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 5400 zastavané plochy a nádvoria o výmere 661 m²

parc.č. 5401 trvalý trávny porast o výmere 344 m²

parc.č. 5421/2 trvalý trávny porast o výmere 314 m²

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

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súp.č. 1585, parc.č. 5400, rodinný dom

Legenda: Budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.2: 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: Kúpna zmluva V 444/2019 z 11.6.2019 - 813/19

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

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

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

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: budova súp.č. 1585 na par.č. 5400, KNC par.č. 5400, 5401, 5421/2, 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.5421/2,5401,5400, stavby budova so súp.č.1585 na parc.č.5400 - 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: EKN par.č. 5421/2,5401,5400, stavba budova súp.č. 1585 na CKN parc.č.5400 - 181EX 612/25 zo dňa 23.7.2025 zapísané do KN 24.7.2025 - P 52/2025,pvz.739/25

C. Ďarchy:

Por.č.2: Zmluva o zriadení záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť:- budova súp.č. 1585 na par.č. 5400, KNC par.č.5400, 5401, 5421/2, V 1219/22 z 12.10.2022 1252/22

Por.č.2: 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. 5401,5400,5421/2, stavba: budova so súp.č.1585 na parc.č.5400 181EX 382/25 z 28.5.2025 do KN zapísané 29.5.2025 - Z 680/25,pvz.508/25

Por.č.2: 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. 5400, 5401, 5421/2, budova súp. č. 1585 na parc. č. 5400 - 181EX 612/25 z 29.9.2025 do KN zapísané 30.9.2025 - Z 1282/2025 - 948/25

Výpis z listu vlastníctva 6358:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 8730/2 záhrada o výmere 266 m²

Legenda: Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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: Kúpna zmluva V 444/2019 z 11.6.2019 - 813/19

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

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

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

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: KNE par.č. 8730/2, 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: KNE parc. č. 8730/2 - 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: EKN par.č. 8730/2 - 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: Zmluva o zriadení záložného práva v prospech K4 International, s.r.o. Banská Bystrica, IČO: 36410560 na nehnuteľnosť:- KNE par.č. 8730/2, 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: KNE parc. č. 8730/2 - 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 nehnuteľnosť: KNE parc. č. 8730/2 - 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. Ďalšie:

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 nebola poskytnutá zadávateľom. Overenie nameraných veličín ani overenie dispozičného riešenia nebolo znalcom umožnené. V prílohe znaleckého posudku sa nachádza schematický náčrt stavieb, meranie bolo realizované z katastrálnych máp.

Znalcomi ku ohodnoteniu neboli predložené konkrétne doklady (kolaudačné rozhodnutie) o veku nehnuteľnosti. Vzhľadom k tomu, že ide o stavbu, ktorá svojimi architektonickými prvkami zapadá do výstavby v medzivojnovom období, vek stavby stanovujem odborným odhadom okolo roku 1940.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- stavba rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Stavba je v liste vlastníctva 1959 evidovaná ako "budova", hoci je zrejmé, že ide o pôvodný vidiecky rodinný dom.
- stavba skladu bez súp.č. na parc.č. 5400, k.ú. Krupina nie je evidovaná v popisných ani geodetických údajoch katastra.
- pozemky C-KN parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, 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 1959, 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.
- pozemok E-KN parc.č. 8730/2, k.ú. Krupina má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom a je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva 6358, k.ú. Krupina.

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

Stavby:

Rodinný dom súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina.

Stavba skladu bez súp.č. na parc.č. 5400, k.ú. Krupina.

Príslušenstvo na parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, k.ú. Krupina (ploty, studne, žumpa a pod.).

Vonkajšie úpravy na parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, k.ú. Krupina (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.).

Pozemky:

Pozemky C-KN parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, evidované na liste vlastníctva 1959, k.ú. Krupina.

Pozemky E-KN parc.č. 8730/2, evidovaný na liste vlastníctva 6358, k.ú. Krupina.

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:

Nie sú.

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 vidieckeho rodinného domu mimo zastavaného územia obce v lazníckej lokalite Červená hora vo vzdialenosti 3,0km od zastavaného územia mesta Krupina a 3,5km od centra mesta. Lokalita je územným plánom mesta Krupina označená ako plochy lazníckych 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. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina

POPIS STAVBY

Vidiecky rodinný dom súp.č. 1585 sa nachádza na pozemku parc.č. 5400, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina. Rodinný dom je samostatne stojaci kamenný vidiecky rodinný dom situovaný mimo zastavaného územia obce, približne 3 km od okresného mesta Krupina. **Prístup** ku stavbe je po verejnej spevnenej verejnej komunikácii, posledných 50m je aj po nespevnenej komunikácii parc.č. 5420 v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov.

Terén je mierne kopcovitý a svahovitý, samotný pozemok domu je jemne svahovitý s klesaním na východ. 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 majetkovoprávneho stavu slúžia listiny z evidencie príslušného katastrálneho úradu. Stavba rodinného domu je vedená v popisných údajoch príslušného katastrálneho úradu na liste vlastníctva 1959 ako "budova". Z vizuálnej obhliadky je zrejmé, že ide o starší vidiecky dom datovaný do medzivojnového obdobia 20-ého storočia.

Stavba je označená súpisným číslom.

Stavba nebola znalcomi sprístupnená vlastníkom ku obhliadke. Stavbu 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."

Zatriedenie stavby: Stavba je v liste vlastníctva evidovaná ako "budova". Vzhľadom na architektonické prvky stavby je zrejmé, že ide o vidiecky rodinný dom z medzivojnovkej výstavby. Stavba slúži ako hlavná stavba. Preto stavbu hodnotím ako **rodinný dom**. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom pre tento typ stavby.

Charakter stavby:

Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie a neobytné podkrovia. Stavba zrejme nie je podpivničená. Využitie stavby nie je zrejmé, stavba nebola sprístupnená ku obhliadke.

Zastavaná plocha stavby:

Zameranie stavby nebolo znalcomi umožnené. Preto sú pôdorysné rozmery stavby prevzaté z merania v katastrálnej mape. Tieto rozmery nie sú presné, preto ani hodnota nehnuteľnosti nebude presná. Hodnota nehnuteľnosti môže byť upravená po riadnom zameraní a obhliadnutí stavby.

Dispozičné riešenie:

Vstup do domu je umiestnený zo spodnej strany domu z gánku/verandy smerom od prístupovej cesty.

Dispozičné riešenie stavby nie je zrejmé.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o kamenný vidiecky dom, ktorý vzhľadom na obdobie výstavby má zrejme kamenné základy, obvodové nosné múry murované z kameňa z hrúbke 500-600mm. Vnútorne priečky sú zrejme murované. Okná sú novšie drevené, vchodové dvere sú novšie drevené. Strecha domu je drevený trámový krov s krytinou z pálenej škridle.

Znalcomi bola zadávateľom poskytnutá čiastočná fotodokumentácia domu. Podľa EXIF dát je táto fotodokumentácia z 17.8.2022. Je zrejmé, že na stavbe bola začatá rozsiahla rekonštrukcia interiérov, kedy boli vybudované vnútorné priečky z ľahkých murovacích dielcov, je započatá vstavba kúpelne. Zrejme hlinená podlaha domu bola odstránená, na fotkách je vidieť štrkové lôžko. Vnútorne povrchy stien sú čiastočne rekonštruované, realizované sú rozvody elektriny, v kúpelni kanalizácia a rozvody vody.

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	1940	17,6*7,4	130,24	120/130,24=0,921

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	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
40	Vnútorne obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	170

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	(4055 + 170 * 0,921)/30,1260	139,80

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený odborným odhadom na obdobie medzivojnovnej výstavby – uvažujem rok 1940.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov, započatú rekonštrukciu ako aj technický stav rodinného domu stanovujem životnosť pôvodnej stavby na 100 rokov. Keďže ide o prestárnu stavbu, opotrebenie stavby je počítané kubickou metódou.

Celkové opotrebenie stavby je počítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,73	9,10	100	9,10
Murivo	20,12	38,73	100	38,73
Stropy	13,49	25,97	100	25,97
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	13,61	26,20	100	26,20
Súčet	51,95			100,00

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

$$\text{Základná zostatková životnosť: } TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{86^3}{2 * 120^2} - 86 \right] \approx 56 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 100,00 % z 56 rokov ≈ 56 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 86 + 56 = 142 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	86	56	142	60,56	39,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	139,80 €/m ² *130,24 m ² *4,057*1,00	73 868,04
Technická hodnota	39,44% z 73 868,04	29 133,55

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad pri dome súp.č. 1585, k.ú. Krupina

POPIS STAVBY

Stavba skladu resp. hospodárskej budovy bez súp.č. sa nachádza pri rodinnom dome súp.č. 1585 na parc.č. 5400. Stavba má steny murované z kameňa, pultovú strechu. Ide zrejme o stavbu z medzivojnovného obdobia, ktorá pôvodne slúžila ako hospodárska budova. Stavba bola prestavaná na sklad. 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	1940	11,5*6,5	74,75	18/74,75=0,241

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4825

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	(4825 + 0 * 0,241)/30,1260	160,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	12,75	20,82	100	20,82
Murivo	32,95	53,79	100	53,79
Stropy	4,25	6,94	0	0,00
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	11,30	18,45	100	18,45
Súčet	61,25			93,06

Základná životnosť stavby:	100 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti:	93,06 %
Základná zostatková životnosť:	$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{86^3}{2 * 100^2} - 86 \right] \approx 46$ rokov
Zostatková životnosť:	T = 93,06 % z 46 rokov \approx 43 rokov
Predpokladaná životnosť:	Z = V + T = 86 + 43 = 129 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	86	42	128	67,19	32,81

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	160,16 €/m ² *74,75 m ² *4,057*1,00	48 570,24
Technická hodnota	32,81% z 48 570,24	15 935,90

2.2.2 Prípojka vody

Rodinný dom je vzhľadom na započatú rekonštrukciu spojený so vstavbou kúpelne zrejme 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, vo vlastníctve tretích osôb. 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 navrhovacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1280/30,1260 = 42,49 €/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 bm * 42,49 €/bm * 4,057 * 1,00	5 171,46
Technická hodnota	81,67 % z 5 171,46 €	4 223,53

2.2.3 Vodomerná šachta

Rodinný dom je zrejme 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, vo vlastníctve tretích osôb.

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: $1,25 * 1,25 * 2,5 = 3,91 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
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

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Je predpoklad, že kanalizácia z novovybudovanej kúpelne je z domu odvedená zrejme trativodom, bez realizovanej žumpy. Uvažujem prípojku o dĺžke 3m.

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: 5 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	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	356,81
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 356,81 \text{ €}$	291,41

2.2.5 Prípojka elektriny

Rodinný dom je zrejme napojený na elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Dĺžku prípojku uvažujem od elektromeru umiestneného 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: $525/30,1260 = 17,43$ €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/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

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina	73 868,04	29 133,55
Sklad pri dome súp.č. 1585, k.ú. Krupina	48 570,24	15 935,90
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	5 171,46	4 223,53
Vodomerná šachta	4 033,45	3 294,12
Prípojka kanalizácie	356,81	291,41
Prípojka elektriny	2 121,41	1 732,56
Celkom:	134 121,41	54 611,07

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 pohnútkou.

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 vidieckeho rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400 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 Štangarigel, a historických pamiatok ako kláštor Bzovík, hrad Čabraď 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 príslúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o novostavbu 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 (úrady, 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 päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	I.	1,350	20	27,00
	výborná nehnuteľnosť				
Spolu				180	121,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 121,37 / 180$	0,674
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 54\,611,07 \text{ €} * 0,674$	36 807,86 €

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 1959**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 5400 a 5401 a 5421/2 v k.ú. Krupina, prislúchajúce stavbe rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400.

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 aj po nespevnenej komunikácii parc.č. 5420 o dĺžke cca 50-100m v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov vrátane vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Okolie je svahovité, typické pre krupinské lazy, samotný pozemok je tiež svahovitý s klesaním na juhovýchod.

Pozemky sú využívané ako dvory a záhrada rodinného domu.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,75 - na vyrovnanie cien pozemkov pri okresnom meste Krupina.

Koeficient redukujuúcich 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]
5400	zastavaná plocha a nádvorie	661,00	1/1	661,00
5401	trvalý tráv. porast	344,00	1/1	344,00
5421/2	trvalý tráv. porast	314,00	1/1	314,00
Spolu výmera				1 319,00

Obec:

Krupina

Východisková hodnota:

V_{HMI} = 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 2,75 * 1,00$	2,5156
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMI} = V_{HMI} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5156$	25,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5400	$661,00 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 564,66
parcela č. 5401	$344,00 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 620,64
parcela č. 5421/2	$314,00 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 868,84
Spolu		33 054,14

3.2.1.2 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 1/9.

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

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:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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 redukujúcich 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4838$	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 [€]
parcela č. 5420	$901,00 \text{ m}^2 * 4,82 \text{ €/m}^2 * 1/9$	482,54
Spolu		482,54

3.2.1.3 Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 6358

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok E-KN parc.č. 8730/2 v k.ú. Krupina, prislúchajúci stavbe rodinného domu súp.č. 1585 na parc.č. 5400.

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 v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov vrátane vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Okolie je svahovité, typické pre krupinské lazy, samotný pozemok je tiež svahovitý s klesaním na juhovýchod.

Pozemky sú využívané ako dvory a záhrada rodinného domu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,75 - 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 [m ²]
8730/2	záhrada	266,00	1/1	266,00

Obec:

Krupina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	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	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 2,75 * 1,00$	2,5156
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5156$	25,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8730/2	$266,00 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 665,96
Spolu		6 665,96

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalci 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 pohútkou. 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 znalci 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. Znalci boli poskytnuté všetky dostupné podklady pre vypracovanie znaleckého posudku. **Znalci nehnuteľnosť nebola sprístupnená ku obhliadke. Nehuteľnosť ohodnocujem podľa dostupných informácií z predchádzajúcich obhliadok domu, znaleckého posudku, na základe približného merania z mapy 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. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina, spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 5400, 5401 a 5421/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 1959, k.ú. Krupina,
 - pozemku E-KN parc.č. 8730/2, k.ú. Krupina, evidované na liste vlastníctva 6358, 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 pohútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom a pozemkami:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

36 807,86 Eur

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

40 202,64 Eur

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp.č. 1585 na parc.č. 5400, k.ú. Krupina	19 636,01	1/1	19 636,01
Sklad pri dome súp.č. 1585, k.ú. Krupina	10 740,80	1/1	10 740,80
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	2 846,66	1/1	2 846,66
Vodomerná šachta	2 220,24	1/1	2 220,24
Prípojka kanalizácie	196,41	1/1	196,41
Prípojka elektriny	1 167,75	1/1	1 167,75
Spolu stavby			36 807,86
Pozemky			
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1959 - parc. č. 5400 (661 m ²)	16 564,66	1/1	16 564,66
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1959 - parc. č. 5401 (344 m ²)	8 620,64	1/1	8 620,64
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1959 - parc. č. 5421/2 (314 m ²)	7 868,84	1/1	7 868,84
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1933 - cesta - parc. č. 5420 (100,11 m ²)	4 342,82	1/9	482,54
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 6358 - parc. č. 8730/2 (266 m ²)	6 665,96	1/1	6 665,96
Spolu pozemky (1 685,11 m²)			40 202,64
Všeobecná hodnota celkom			77 010,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			77 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatsedemtisíc Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 1959, 6358 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 08.04.2026




Ing. Marta Kalinová