

Znalec: Ing. Marta Kalinová
znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty
nehnuteľností, 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 85/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty:

- pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
 - pozemkov E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2 a 8729/4, k.ú. Krupina, evidované 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): 28 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

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

- pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
- pozemkov E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2 a 8729/4, k.ú. Krupina, evidované 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:

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. 5425/2, k.ú. Krupina zo dňa 16.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1-2, 8729/2 a 8729/4, 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. 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 Vyparína 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 pohnutkou.

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

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

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.

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:

Neboli vznesené.

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 diferenciácie. Pre použitie porovnávacej 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.

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 súčasti

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 dna 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 parc. č. 5425/4,5425/5,5425/1,5425/3,5425/2, EKN parc.č.8701,8726,8727,8728/1,8728/2,8729/2,8729/4, stavby rodinná dom súp.č. 3041 na parc.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 parc.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. Ďalšie:

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. Lubomír 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. Ťarchy:

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 šetrením bola vykonaná dňa 16.03.2026 medzi 10:00-10:35. Vlastníčka nehnuteľnosti nebola prítomná, obhliadky sa nezúčastnila.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemky parc.č. C-KN 5425/2, 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 8064, k.ú. Krupina.
- pozemky parc.č. E-KN 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2 a 8729/4, 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. 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 polospevnú komunikáciu. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva 1933, k.ú. Krupina.

Parcely registra E sa bežne neohodnocujú. keďže základné údaje (výmera parcely, druh a spôsob využitia pozemku, príslušnosť k zastavanému územiu obce) a druh pozemku pri parcelách registra E nie je záväzný údaj. Údaje o parcelách registra E sú evidované na mape určeného operátu. Charakteristické pre parcely registra E je, že hranice v teréne nie sú viditeľné, nie sú vytýčené geodetom a zväčša sa nachádzajú v extraviláne. Parcelu registra E je možné zmeniť na parcelu registra C geometrickým plánom, ktorého súčasťou je aj vytýčenie lomových bodov hranice pozemku v teréne. V súčasnosti sú parcely registra E nahradené parcelami registra C, ktoré sú nadradené parcelám registra E.

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

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

Pozemky E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2 a 8729/4, evidované na liste vlastníctva 8064, 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:

Stavba rodinného domu súp.č. 3041 evidovaná na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina

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 trvalo trávnaté pozemky a pozemky s náletovým porastom mimo zastavaného územia obce v lazníckej 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 trvalých trávnych porastov v tesnej blízkosti plôch lazníckych usadlostí. Existuje predpoklad zaradiť pozemky do navrhovaných plôch bývania v lazníckych usadlostiach.

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 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 sú pozemky E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1-2, 8729/2 a 8729/4, k.ú. Krupina spolu s podielom na pozemkoch, ktoré sú prístupovou komunikáciou k týmto pozemkom parc.č. 5420 a 5425/2 k s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Krupina, mesto Krupina, okres Krupina.

Pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, na samote krupinských lazov Červená hora, približne 3,0km od mesta vo vyhládavanej lokalite s rozvíjajúcou sa výstavbou novostavieb. v blízkosti sa nachádza niekoľko usadlostí, zväčša novostavieb ale aj starších vidieckych rodinných domov. Prístup ku pozemkom je priamo po spevnenej verejnej komunikácii. Posledných 30m je po nespevnenej komunikácii v dobrom technickom stave, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov.

Pozemky sú v tichom a čistom prostredí s atraktívnym výhľadom na Krupinskú vrchovinu.

Pozemky ležia v tichej lokalite mimo dopravných ťahov. Pozemky sú mierne svahovité, bezprostredné okolie je kopcovité.

V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete verejnej vody a elektrickej energie.

Tvar pozemku ako celku je relatívne pravidelný.

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 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 – pozemok mimo zastavaného územia obce.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

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

Na nehnuteľnostiach je uložená ťarcha záložných práv.

2.1 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou uvedených vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, v prílohe č.3, časti E sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde:

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]}$$

kde:

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky, v Eur/m²

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-]$$

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky je v súlade s vyhláška 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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. [492/2004](#) Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z. sa mení takto:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

2.1.1 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 redukuujúcich faktorov.

2.1.1.1 Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1, 8728/2, 8729/2 a 8729/4 v k.ú. Krupina evidované na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina.

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 9595/4 a po nespevnenej komunikácii parc.č. 5420 o dĺžke cca 10m v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov okolitých pozemkov.

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

Pozemky sú využívané ako trvalo trávnaté plochy a pozemky s náletovým porastom. Tvar pozemkov ako celku je relatívne pravidelný.

Existuje predpoklad zaradiť pozemky do navrhovaných plôch bývania v laznických usadlostiach.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - 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 [m ²]
8701	trvalý tráv. porast	9646,00	1/1	9646,00
8726	orná pôda	152,00	1/1	152,00
8727	trvalý tráv. porast	394,00	1/1	394,00
8728/1	záhrada	183,00	1/1	183,00
8728/2	záhrada	32,00	1/1	32,00
8729/2	trvalý tráv. porast	88,00	1/1	88,00
8729/4	orná pôda	56,00	1/1	56,00
Spolu výmera				10 551,00

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	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 (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	1,05
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 0,80 * 0,90 * 1,05 * 1,00$	0,3387
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,3387$	3,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8701	$9\,646,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 507,02
parcela č. 8726	$152,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	512,24
parcela č. 8727	$394,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 327,78
parcela č. 8728/1	$183,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	616,71

parcela č. 8728/2	32,00 m ² * 3,37 €/m ² * 1/1	107,84
parcela č. 8729/2	88,00 m ² * 3,37 €/m ² * 1/1	296,56
parcela č. 8729/4	56,00 m ² * 3,37 €/m ² * 1/1	188,72
Spolu		35 556,87

2.1.1.2 Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 - cesta

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok C-KN parc.č. 5425/2 v k.ú. Krupina, prislúchajúci stavbe rodinného domu súp.č. 3041 na parc.č. 5425/4. Tento pozemok bol geometrickým plánom vymedzený ako potencionálna prístupová cesta k pozemkom E-KN evidovaných na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina. 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 a po nespevnenej komunikácii parc.č. 5420 v podielovom spoluvlastníctve aj vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností o dĺžke cca 10m.

Okolie je kopcovité a svahovité, typické pre krupinské lazy, samotný pozemok je jemne svahovitý, bezprostredne okolité pozemky sú mierne svahovité s klesaním na východ.

Pozemok je využívaný ako trvalo trávnatý porast.

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 1,0 - nevyskytuje sa pri súčasnom využití.

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]
5425/2	trvalý tráv. porast	189,00	1/2	94,50

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 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	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
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 1\,821,96 \text{ €}$	910,98 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5425/2	$189,00 \text{ m}^2 * 9,64 \text{ €/m}^2 * 1/2$	910,98
Spolu		910,98

2.1.1.3 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 1/9.

Pozemok je využívaný ako polospevnená a nespevnená komunikácia k rodinným domom a k pozemkom určených pre stavbu rodinných domov.

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 (nespevnená 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	0,85
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	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 0,85 * 0,90 * 3,00 * 0,50$	0,5141
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5141$	5,12 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S} = \text{Podiel} * V\check{S}_{POZ} = 1/9 * 4\,613,12 \text{ €}$	512,57 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5420	$901,00 \text{ m}^2 * 5,12 \text{ €/m}^2 * 1/9$	512,57
Spolu		512,57

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 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 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.

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**:

- pozemku C-KN parc.č. 5425/2, k.ú. Krupina, o veľkosti podielu 1/2 z podielu 1/1, evidovaný na liste vlastníctva 8064, k.ú. Krupina,
- pozemok E-KN parc.č. 8701, 8726, 8727, 8728/1-2, 8729/2 a 8729/4, k.ú. Krupina, evidované 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 pozemkov:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

36 980,42 Eur

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8701 (9 646 m ²)	1/1	32 507,02
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8726 (152 m ²)	1/1	512,24
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8727 (394 m ²)	1/1	1 327,78

Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8728/1 (183 m ²)	1/1	616,71
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8728/2 (32 m ²)	1/1	107,84
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8729/2 (88 m ²)	1/1	296,56
Pozemok E-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 TTP - parc. č. 8729/4 (56 m ²)	1/1	188,72
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 8064 - cesta - parc. č. 5425/2 (94,5 m ²)	1/2	910,98
Pozemok C-KN, k.ú. Krupina - LV 1933 - cesta - parc. č. 5420 (100,11 m ²)	1/9	512,57
Spolu pozemky (10 745,61 m²)		36 980,42
Všeobecná hodnota celkom		36 980,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		37 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťsedemtisíc 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 08.04.2026



Ing. Marta Kalinová