

Znalec: Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,
evidenčné číslo: 915 421
tel. číslo: 0902 119 633

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o.
Mladých budovateľov 2
974 11 Banská Bystrica

**Číslo spisu
(objednávky):** Objednávka zo dňa 20.4.2026.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 58/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 10 , na parc.č. 14 a 15v k.ú. Nitra nad Ipl'om, obec Nitra nad Ipl'om, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 13,14,15,17 a 18, na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 29 (10)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 10, na parc.č. 14 a 15, v k.ú. Nitra nad Ipľom, obec Nitra nad Ipľom, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 13,14,15,17 a 18, na účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu majetku.

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

20.05.2026.

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

27.05.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka, zo dňa 20.4.2026.

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 81, k.ú. Nitra nad Ipľom, zo dňa 27.5.2026 - kópia z katastra nehnuteľností, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nitra nad Ipľom - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.5.2026.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti, fotodokumentácia a kontrolné zameranie.
- Schematický náčrt podlaží a príslušenstva rodinného domu.
- Historická ortofotomapa - voľne dostupná na <https://mapy.tuzvo.sk/> - podklad pre výpočet opotrebenia
- Programové vybavenie HYPO, verzia 24.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 527/2002 Zákon o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie

TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [\text{€}]$$

M – počet merných jednotiek

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 nákladov 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.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy

vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, a v publikácii: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

V dôsledku toho že neboli predložené relevantné podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním, v súlade so znením časti B.) prílohy č.3. vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnom znení, bola vybratá metóda polohovej diferenciacie ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 81 k.ú. Nitra nad Ipľom

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13	2405	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
14	101	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17	216	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18	472	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10	14 15	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

B. Vlastníci:

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Berky Róbert r. Berky, 985 57, Nitra nad Ipľom, č. 10, SR, Dátum narodenia: 17.09.1967 Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č.5D 196/2010 z 12.05.2010 - Z 2007/10 - 63/10 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/2
2	Berky Róbert r. Berky, 985 57, Nitra nad Ipľom, č. 10, SR, Dátum narodenia: 17.09.1967 Titul nadobudnutia: D 980/85 Z 5.12.1985-1/86 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/2

C. Ďarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	CREDIT CLEARING CENTER A.S. BRATISLAVA Č.V 834/93 NA PODIEL B2-8/93,15/03

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolným zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 20.05.2026, za účasti zástupcu dražobníka ktorý obsahovo vymedzil nehnuteľnosť, ktorá je predmetom ohodnotenia. Zameranie pozemkov nebolo vykonané, pretože ich výmera je daná výlučne potvrdeným LV a GP, ktorý je verejnou listinou a výmery parcel sú súčasne hodnoverným a záväzným údajom katastra za podmienok uvedených v §70 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zameranie vykonané laserovým meračom Bosch PLR 30 C, fotodokumentácia fotoaparátom Canon IXUS 182. Nehnuteľnosť je v stavebno-technickom stave, ktorý vyžadujem rozsiahlu stavebnú údržbu. Objekt na parc. č. 15, bol v čase obhliadky odstránený, z toho dôvodu ho v znaleckom posudku nehodnotím.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia. Údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením skutkového stavu a odborným odhadom. Vek rodinného domu odhadujem na základe historickej ortofotomapy a odborného odhadu. Začiatok užívania rodinného domu a príslušenstva stanovujem na rok 1940, prístavba v roku 1960. Znalcovi nebol predložený doklad o veku vonkajších úprav a príslušenstva, ich začiatok užívania určujem základe ústne podaných informácií a zistení miestneho šetrenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia (list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy) bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v nesúlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 81 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Nitra nad Ipľom, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Geometrický tvar rodinného domu nesúhlasí so skutkovým stavom. Objekt hospodárskej budovy nie je v údajoch katastra evidovaný. Prístavba zasahuje do obecného pozemku parc.č. 1404/12.

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

Pozemky

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
13	2405	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
14	101	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15	79	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17	216	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18	472	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Stavby

rodinný dom súp. č. 10 na pozemku parc. č. 14 a 15
hospodársky objekt na parc.č. 18

Oplotenie

Plot uličný na parc. č. 1404/12

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka na parc.č. 1404/12
Kanalizačná prípojka na parc.č. 18

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

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).

Neboli predložené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp. č. 10 na pozemku parc. č. 14 a 15

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.7, KS 1121, ktorý má jedno nadzemné podlažie. Na základe historickej ortofotomape, odborného odhadu a ústne podaných informácií, bol daný do užívania v roku 1940. V roku 1960 bola realizovaná prístavba v prednej časti, vybudované hygienické zázemia a napojenie na vodu a kanalizáciu.

Stavebné konštrukcie a technické vybavenie stavby, ktoré sa nenachádzajú v prílohe č. 3 vyhlášky pri tvorbe RU stanovujem výberom porovnateľného prvku, rovnako aj zaradenie príslušnej konštrukcie na stavbe z hľadiska prevažujúceho rozsahu a prevedenia zisteného na stavbe (v zmysle platnej metodiky).

Konštrukčne ide o murovanú stavbu (válkové a tehlobé murivo), základy domu sú kamenné a zmiešané, hrúbka obvodových múrov je 40,0 cm. Deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál, hrúbky 15,0 cm, stropy sú drevené s rovným podhl'adom. Krov je hambáľkový, drevený, s krytinou z pálenej škridle. Fasáda objektu je s povrchovou úpravou, brizolit a hrubá vápenná omietka. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, v kúpeľni s keramickými obkladmi. Dvere sú drevené, plné alebo presklené, hladké, rámové. Okná sú plastové izolačné. Podlahy v izbách sú z paluboviek a keramickej dlažby, v kúpeľni. Dom nemá ústredné vykurovanie.

V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo a WC misa s vývodom do trativodu. TÚV je zabezpečené elektrickým zásobníkovým ohrievačom. Na stenách hygienického zázemia je keramický obklad.

Opotrebenie počítam k roku 1940, vzhľadom na zistený technický stav, odhadujem životnosť na 100 rokov.

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	16,00*5,25	84	
1. NP	1960	9,25*4,89-0,2*1,57	44,92	
Spolu 1. NP			128,92	120/128,92=0,931

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
3	Podmurovka	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570

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
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5585 + 145 * 0,931)/30,1260$	189,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	86	14	100	86,00	14,00
1. NP - prístavba	1960	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	189,87 €/m ² *84,00 m ² *4,142*0,95	62 758,03
Technická hodnota	14,00% z 62 758,03	8 786,12
1. NP - prístavba z roku 1960		
Východisková hodnota	189,87 €/m ² *44,92 m ² *4,142*0,95	33 560,61
Technická hodnota	17,50% z 33 560,61	5 873,11

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	96 318,64	14 659,23
Spolu	96 318,64	14 659,23

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 hospodársky objekt na parc.č. 18

POPIS STAVBY

Hospodárska budova je jednoduchá, prevažne murovaná (tehla) stavba na pásochých základoch, dispozične sa v nej nachádza sklad. Dvere a okná nevyhotovené, obvodové múry sú hrúbky do 30,0 cm, s bez povrchovej úpravy. Stropy drevené, krov nevyhotovený.

Objekt vzhľadom na jeho zastavanú plochu nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi Metodiky sa obdobná stavba nenachádza a hodnotená stavba ma obdobný charakter ako drobné stavby a slúži ako príslušenstvo k hlavnej stavbe. Stanovenie východiskovej hodnoty objektu je počítané bodovo ako v prípadoch drobných stavieb, nakoľko stanovením východiskovej hodnoty na základe RU pre nebytové budovy, by stanovená východisková hodnota nezodpovedala reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

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	1960	6,60*4,30	28,38	18/28,38=0,634

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360	0	360,0
	Spolu	2235		2235,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(2235 + 0 * 0,634) / 30,1260$	$(2235 + 0 * 0,634) / 30,1260$	74,19	74,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,19 \text{ €/m}^2 * 28,38 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	8 284,98
Technická hodnota	$34,00\% \text{ z } 8 284,98$	2 816,89

Poškodenosť stavby: $(8 284,98\text{€} - 2 816,89\text{€}) / 8 284,98\text{€} * 100 \% = 66,08\%$

2.2.2 Plot uličný na parc. č. 1404/12

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	z kameňa a betónu	13,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	18,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13 m
Pohľadová plocha výplne: $13 \times 1,40 = 18,20 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na parc. č. 1404/12	1960	66	4	70	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 18,20\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 4,142 \times 0,95$	5 283,74
Technická hodnota	5,71 % z 5 283,74 €	301,70

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc.č. 18**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kanalizačná prípojka na parc.č. 18	1960	66	4	70	94,29	5,71
------------------------------------	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 201,72
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 1\,201,72 \text{ €}$	68,62

2.2.4 Vodovodná prípojka na parc.č. 1404/12**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č. 1404/12	1960	66	4	70	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 162,57
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 1\,162,57 \text{ €}$	66,38

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. č. 10 na pozemku parc. č. 14 a 15	96 318,64	14 659,23
hospodársky objekt na parc.č. 18	8 284,98	2 816,89
Plot uličný na parc. č. 1404/12	5 283,74	301,70
Vonkajšie úpravy		
Kanalizačná prípojka na parc.č. 18	1 201,72	68,62
Vodovodná prípojka na parc.č. 1404/12	1 162,57	66,38
Celkom:	112 251,65	17 912,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Nitra nad Ipľom, okres Lučenec, konkrétne v obytnej časti obce. Obec je samostatnou obcou s počtom obyvateľov 378 (údaj k 31.12.2025, leží cca 11 km východne od okresného mesta Lučenec. Hodnotený dom je s možnosťou napojenia na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, plyn, je prístupný po obecnej uličnej komunikácii. V obci je základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na technický stav objektu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je priaznivá len čiastočne. Príslušenstvo má nepriaznivý vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom súp. č. 10 na parc.č. 14 a 15 v k.ú. Nitra nad Ipľom, okres Lučenec je stavba určená na individuálne bývanie, v čase miestneho šetrenia, sa nehnuteľnosť na tento účel nevyužívala.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Je nutná stavebná údržba objektu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,165	6	0,99
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00

	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	62,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 62,73 / 180$	0,349
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 17\,912,82 \text{ €} * 0,349$	6 251,57 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Nitra nad Ipľom, okres Lučenec, konkrétne v obytnej časti obce. Obec je samostatnou obcou s počtom obyvateľov 378 (údaj k 31.12.2025), leží cca 11 km východne od okresného Lučenec. V blízkosti pozemkov je možnosť napojenia na elektrinu, vodu a plyn z verejných sietí, sú prístupné po obecnej

ulicnej komunikácii. Okolité zástavba je ďalšími rodinnými domami. Dostupná doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je primeraná veľkosti obce. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov z dôvodu dobrej dostupnosti okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13	záhrada	2405,00	1/1	2405,00
14	zastavaná plocha a nádvorie	101,00	1/1	101,00
15	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
17	zastavaná plocha a nádvorie	216,00	1/1	216,00
18	zastavaná plocha a nádvorie	427,00	1/1	427,00
Spolu výmera				3 228,00

Obec:

Nitra nad Ipľom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Tvar a výmera pozemkov</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,60$	0,5443
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,5443$	4,34 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 13	$2\,405,00 \text{ m}^2 * 4,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 437,70
parcely č. 14	$101,00 \text{ m}^2 * 4,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	438,34
parcely č. 15	$79,00 \text{ m}^2 * 4,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	342,86
parcely č. 17	$216,00 \text{ m}^2 * 4,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	937,44

parcela č. 18	427,00 m ² * 4,34 €/m ² * 1/1	1 853,18
Spolu		14 009,52

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 10 , na parc.č. 14 a 15, v k.ú. Nitra nad Ipl'om, obec Nitra nad Ipl'om, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 13,14,15,17 a 18, na účel dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nebolo možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
rodinný dom súp. č. 10 na pozemku parc. č. 14 a 15		0,00	128,92	1
hospodársky objekt na parc.č. 18		0,00	28,38	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	13	2 405,00
Pozemok	14	101,00
Pozemok	15	79,00
Pozemok	17	216,00
Pozemok	18	427,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom súp. č. 10 na pozemku parc. č. 14 a 15	5 116,07
hospodársky objekt na parc.č. 18	983,09
Plot uličný na parc. č. 1404/12	105,29
Vonkajšie úpravy	
Kanalizačná prípojka na parc.č. 18	23,95
Vodovodná prípojka na parc.č. 1404/12	23,17
Spolu stavby	6 251,57
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 13 (2 405 m ²)	10 437,70
Pozemok - parc. č. 14 (101 m ²)	438,34
Pozemok - parc. č. 15 (79 m ²)	342,86
Pozemok - parc. č. 17 (216 m ²)	937,44
Pozemok - parc. č. 18 (427 m ²)	1 853,18
Spolu pozemky (3 228,00 m²)	14 009,52

Všeobecná hodnota celkom	20 261,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	20 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícristo Eur	

V Banskej Bystrici, dňa 22.05.2026

Ing. Ivan Kvasna

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka
- 4.2 Výpis z listu vlastníctva
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Schematická technická dokumentácia
- 4.6 Podklad pre výpočet opotrebenia
- 4.7 Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915421. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 58/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.