

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:

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu /objednávky:

280/2025, písomná objednávka z dňa 30.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 280/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu Ladzany 49, súp.č. 49 na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany, evidované na liste vlastníctva 412, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina; pre účel predaja formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 33 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.10.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu Ladzany 67, súp.č. 67 na parc.č. 18/1, k.ú. Ladzany spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 18/1, 18/2, 19/1, 19/2 a 19/3, k.ú. Lazdany, evidované na liste vlastníctva 401, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina.**

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel predaja formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) dátum obhliadky: 26.11.2025

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

26.11.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Ladzany č.k. 543/2025 z dňa 31.10.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 412, k.ú. Ladzany zo dňa 25.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany zo dňa 25.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní a Zákon č. 25/2025 Z.z. o 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 neprimeranou pohnútkou.

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

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

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

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

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia 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 III.Q 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. 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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 412 v k.ú. Ladzany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 235/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 184 m²

parc.č. 235/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m²

parc.č. 236 záhrada o výmere 693 m²

Legenda: Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Rodinný dom, súp.č. 49, parc.č. 235/2

Legenda: Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: Škreňo Ján r. Škreňo, LADZANY, č. 49, SR, Dátum narodenia: 20.03.1966, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 6.12.2007-V 1138/2007-95/07

Osvedčenie o dedičstve 17D78/2015 z 19.9.2015 - Z 1469/15 - 983/15

Por.č.2: Škreňo Ján r. Škreňo, Ladzany 49, Ladzany, PSČ 962 65, SR, Dátum narodenia: 20.03.1966, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 504/2024 zo dňa 10.6.2024-pvz.26/24

C. Ďalšie:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 26.11.2025 medzi 8:15-8:45, za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola znalcovi ku obhliadke sprístupnená, znalcovi bolo umožnené obhliadnutie, zameranie a

vytvorenie fotodokumentácie nehnuteľnosti. Vlastník poskytol informácie opisom rozsahu rekonštrukcie bytu a bytového domu.

Zameranie vykonané dňa 26.11.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.11.2025.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu súp. č. 49 na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Geodetický nákres stavby nie je v súlade so skutkovým stavom, dom je menší ako jeho nákres,
- stavba hospodárskej budovy (pajty) bez súp. č. na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany nie je evidovaná v popisných a je evidovaná v geodetických údajoch katastra (bez označenia bodkou),
- pozemky C-KN parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

Rodinný dom súp.č. 49 na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany

Hospodárska budova (pajta) bez súp.č. na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany

Príslušenstvo na parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany (ploty, studne, žumpa a pod.)

Vonkajšie úpravy na parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)

Pozemky:

Parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Ladzany.

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 existujúcu stavbu v zastavanom území obce, v okrajovej časti, mimo hlavnej komunikácie cez obec. Obce s počtom obyvateľov do 2000 nie sú zo zákona povinné mať vypracovaný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 49, parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 49 sa nachádza v obci Ladzany, na pozemku parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany, okres Krupina.

Rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce, v zástavbe vidieckych rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia. Rodinný dom sa nachádza na vedľajšej komunikácii cez obec, v rovinnom až mierne svahovitom teréne, na okraji centra obce.

Aktuálny stav: Dom bol postavený v medzivojnovom období, čím je v súlade s architektonickým, materiálovým, dispozičným a stavebno-technickým prevedením domu. K domu bola pristavená zadná izba v roku 1961. Rodinný dom prešiel modernizáciou v 60-ich rokoch, avšak vyžaduje kompletnú rekonštrukciu pre súčasné štandardy trvalého alebo rekreačného bývania. Stavba je zanedbaná, bez funkčného kúrenia.

Rodinný dom je označený súpisným číslom.

Charakter stavby:

Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovia. Dom nie je podpivničený. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je vytvorená jedna bytová jednotka.

Dispozičné riešenie:

Vstup do domu je z dvora, z gáňku.

Na 1.NP sa nachádza kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC a predsieň.

Konštrukčné hľadisko:

- Základy - kamenné.
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné, v hrúbke okolo 600mm.
- Deliace nenosné priečky - kamenné a tehlové murované.
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska časti 1.NP - betónová s vodorovnou izoláciou, strop nad 1.NP drevený trámový s priznaným podhľadom.
- Schodisko - nie je.
- Strecha - sedlová, krytina pálená škridla - jednodrážková. Nad prístavbou pultová strecha s plechovou krytinou.
- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu len v časti prístavby.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka/brizolit, bez zateplenia.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné, keramické obklady v kúpeľni vo výške do 1,35m, v kuchyni obklady okolo kuchynskej linky.
- Dvere - plné alebo s presklením drevené, kazetové v kazetovej zárubni.
- Okná - drevené dvojité von a dnu otváracie.
- Podlahy - drevené palubovky, keramické v kúpeľni.
- Vybavenie kuchýň - voľne stojaca elektrická rúra so sporákom - nefunkčná, nerezový drez s otočnou batériou. Kuchynská linka na báze dreva.
- Vybavenie kúpeľní a WC - samostatná sprcha s pákovou sprchovou batériou, keramické umývadlo s otočnou batériou, splachovacie WC s nádržkou.
- Vykurovanie - kotol na tuhé palivo napojený na ústredné kúrenie - nefunkčný.
- Vnútorné rozvody vody - rozvody studenej vody.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubia.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov), svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - nie je.
- Bleskozvod - nie je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: verejný vodovod, elektrická energia. Kanalizácia je odvedená trativodom do blízkeho vodného toku.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na pozemku vlastníka alebo na verejnej komunikácii.

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 $k_{cu}=4,014$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre III.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

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	1961	4,85*17,6+4,485*4,63	106,13	120/106,13=1,131

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.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
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 plstou hladené	400
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.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5815

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	

	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.7 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	579

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5815 + 579 * 1,131)/30,1260$	214,76

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený na základe Potvrdenia obce o veku stavby. Rodinný dom je v užívaní od roku 1940. Rodinný dom bol modernizovaný v roku 1961 s realizovanou prístavbou.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov.

Celkové opotrebenie stavby je počítané 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	4,61	11,04	100	11,04
Murivo	19,24	46,09	100	46,09
Stropy	8,91	21,34	100	21,34
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	8,99	21,53	100	21,53
Súčet	41,75			100,00

Základná životnosť stavby:

100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{64^3}{2 * 100^2} - 64 \right] \approx 49 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$T = 100,00 \% \text{ z } 49 \text{ rokov} \approx 49 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:

$Z = V + T = 64 + 49 = 113 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1961	64	49	113	56,64	43,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$214,76 \text{ €/m}^2 * 106,13 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	86 914,56
Technická hodnota	$43,36\% \text{ z } 86 914,56$	37 686,15

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova bez súp.č., parc.č.235/2

POPIS STAVBY

Pajta bez súp.č. sa nachádza pri rodinnom dome súp.č. 49, na pozemku parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany, okres Krupina. Stavba nie je vedená v popisných a je zakreslená v geodetických údajoch príslušného katastra.

Stavba je v užívaní od roku okolo 1940.

Zatriedenie stavby: Stavba nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov. Stavba slúži ako príslušenstvo hlavnej stavby, tvorí doplnkovú funkciu tejto stavbe. Preto stavbu hodnotím ako drobnú stavbu. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

Aktuálny stav:

Ide o jednoduchú stavbu v pôvodnom stave, murovanú z kameňa v hrúbke 600mm so sedlovou strechou s jednoduchou pálenou škridlou. Technický stav stavby vyžaduje zásah, kamenné steny sú popraskané, latovanie strechy prehnuté a prehnuté, škridla miestami chýba.

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	9,4*11,2	105,28	18/105,28=0,171

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
	Spolu	3300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3300 + 0 * 0,171)/30,1260	109,54

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	0,00	0,00	100	0,00
Murivo	48,18	70,04	75	52,53
Stropy	0,00	0,00	100	0,00
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	20,61	29,96	50	14,98
Súčet	68,79			67,51

Základná životnosť stavby: 80 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 67,51 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{85}{2} \approx 43$ rokovZostatková životnosť: $T = 67,51 \% \text{ z } 43 \text{ rokov} \approx 29 \text{ rokov}$ Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 85 + 29 = 114$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	29	114	74,56	25,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,54 \text{ €/m}^2 * 105,28 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	43 976,39
Technická hodnota	$25,44\% \text{ z } 43 976,39$	11 187,59

2.2.2 Predný plot na parc.č.235/2

Predný plot dvora tvorí plechová brána a vráta osadené na oceľových stĺpikoch. Celková dĺžka je 6m. Plot predzáhradky je zo zvaraných kovaných tyčovín v celkovej dĺžke 9m.

Plot bol postavený okolo roku 1970. Plot je v dobrom technickom stave primeranom veku a pravidelnej údržbe.

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	15,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	24,75m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:	$6+2+5+2 = 15,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$15 * 1,65 = 24,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Predný plot na parc.č.235/2	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 24,75 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	5 904,25
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 5 904,25 \text{ €}$	491,82

2.2.3 Zadný plot na parc.č.236

Zadný plot okolo pozemkov je zo strojového pletiva osadenom na oceľových stĺpikoch.

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	143,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	257,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	$66+11+66 = 143,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$143 * 1,8 = 257,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Zadný plot na parc.č.236	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(143,00 \text{ m} * 23,24 \text{ €/m} + 257,40 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 0,95$	25 050,08
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 25 050,08 \text{ €}$	6 262,52

2.2.4 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber vody z verejnej siete.

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Prípojka vody	2002	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 620,27
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,620,27 \text{ €}$	874,95

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená trativodom do miestneho potoka.

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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	670,76
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 670,76 \text{ €}$	335,38

2.2.6 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.

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) káblová 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: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

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 [%]
Prípojka elektriny	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	664,66
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 664,66 \text{ €}$	332,33

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 49, parc. č. 235/2, k.ú. Ladzany	86 914,56	37 686,15
Hospodárska budova bez súp.č., parc.č.235/2, k.ú. Ladzany	43 976,39	11 187,59
Ploty		
Predný plot na parc.č.235/2	5 904,25	491,82
Zadný plot na parc.č.236	25 050,08	6 262,52
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 620,27	874,95
Prípojka kanalizácie	670,76	335,38
Prípojka elektriny	664,66	332,33
Celkom:	164 800,97	57 170,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

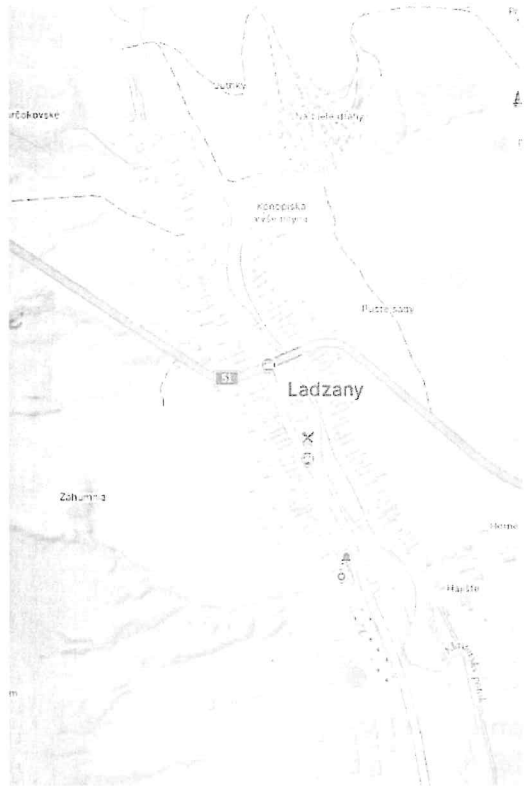
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri

pochívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

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



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 49 na parc.č. 235/2 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina. Vidiecky rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce Ladzany na vedľajšej a kludnej komunikácii cez obec na okraji obce, približne 200m od centra obce s rýchlym a jednoduchým prístupom zo spevnenej verejnej asphaltovanej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia.

Obec Ladzany má okolo 300 obyvateľov. Nachádza sa takmer 20km na juhozápad od okresného mesta Krupina, 30km na východ od okresného mesta Levice.

V obci je obecny úrad, potraviny, pohostinstvo, ubytovňa.

V obci funguje autobusová doprava do mesta Krupina a okolitých obcí.

Zamestnanosť je v dosahu dopravy do 10-20 minút.

V blízkosti obce je niekoľko kultúrnych a historických pamiatok ako aj prírodných lokalít ako kláštor Bzovík, hrad Čabrad, Tesárske Dúpence, vodná nádrž Bebrava, strážna veža Vartovka, obec Stará Hora - Sebechleby a pod.

Obec má rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným 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 diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom na tichej komunikácii v tichej obci blízko centra obce, v blízkosti okresného mesta Krupina a Levice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,3.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna	V.	0,030	10	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
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.	III.	0,300	8	2,40

	bez zmeny				
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
	Názor znalca				
19	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	64,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 64,29 / 180$	0,357
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 57\,170,74 \text{ €} * 0,357$	20 409,95 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie 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 ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 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 redukujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemky k.ú. Ladzany**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 235/2, 235/3 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 49 v k.ú. Ladzany. Pozemok leží na tichej komunikácii cez obec v tichej lokalite s podobnou zástavbou vidieckych domov, len 200m od centra obce. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, kanalizácie a elektriny. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asfaltovej komunikácie. Pozemok je rovinatý až mierne svahovitý.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v obci Ladzany.

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.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
235/2	zastavaná plocha a nádvorie	184,00	1/1	184,00
235/3	zastavaná plocha a nádvorie	415,00	1/1	415,00
Spolu výmera				599,00

Obec:

Ladzany

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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)	1,20
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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,7216
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7216$	9,04 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 235/2	$184,00 \text{ m}^2 * 9,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 663,36
parc. č. 235/3	$415,00 \text{ m}^2 * 9,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 751,60
Spolu		5 414,96

3.2.1.2 Pozemky k.ú. Ladzany - záhrada**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok záhrady parc.č. 236 prislúchajúci rodinnému domu súp.č. 49 v k.ú. Ladzany. Pozemok leží na tichej komunikácii cez obec v tichej lokalite s podobnou zástavbou vidieckych domov, len 200m od centra obce. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, kanalizácie a elektriny. Prístup na pozemok je cez pozemky rodinného domu. Pozemok je mierne svahovitý, využívaný ako záhrada, trvalo trávnatý porast a sad.

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.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
236	záhrada	693,00	1/1	693,00

Obec:

Ladzany

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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)	1,20
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3608
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3608$	4,52 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 236	$693,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 132,36
Spolu		3 132,36

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, 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 neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel predaja formou dobrovoľnej dražby bolo prihladené 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 cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Vlastník nehnuteľnosti na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku. Zadávatel znaleckého posudku uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie 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 A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **rodinného domu Ladzany 49, súp.č. 49 na parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 235/2, 235/3 a 236, k.ú. Lazdany, evidované na liste vlastníctva 412, k.ú. Ladzany, obec Ladzany, okres Krupina, na základe objednávky z dňa 30.10.2025.**

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 neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota stavby s pozemkom:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

20 409,95 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

8 547,32 Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 49, parc.č. 235/2, k.ú. Ladzany	13 453,95
Hospodárska budova bez súp.č., parc.č.235/2, k.ú. Ladzany	3 993,97
Ploty	
Predný plot na parc.č.235/2	175,58
Zadný plot na parc.č.236	2 235,72
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	312,36
Prípojka kanalizácie	119,73
Prípojka elektriny	118,64
Spolu stavby	20 409,95
Pozemky	
Pozemky k.ú. Ladzany - parc. č. 235/2 (184 m ²)	1 663,36
Pozemky k.ú. Ladzany - parc. č. 235/3 (415 m ²)	3 751,60
Pozemky k.ú. Ladzany - záhrada - parc. č. 236 (693 m ²)	3 132,36
Spolu pozemky (1 292,00 m²)	8 547,32
Všeobecná hodnota celkom	28 957,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú spojené s predajom formou dobrovoľnej dražby. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 11.12.2025



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Objednávka znaleckého posudku z dňa 30.10.2025
- 2 Výpis z listu vlastníctva č. 412 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ZBGIS z dňa 25.11.2025
- 3 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 25.11.2025
- 4 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 25.11.2025
- 5 Potvrdenie o veku stavby
- 6 Schematický náčrt - situácia, pôdorys 1.NP podľa zamerania znalcom
- 7 Inzerca z internetových portálov
- 8 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Marta Kalinová Ing.,
Majerský rad 641/42
96301 Krupina

Naša značka
HP081 / 25/07A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
30.10.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Krupina, okres Krupina, obec Ladzany, katastrálne územie Ladzany, evidovaný na liste vlastníctva č. 412 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 49, postavený na parcele č. 235/2,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 235/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²,
- parcelné č. 235/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 415 m²,
- parcelné č. 236, druh pozemku Záhrada o výmere 693 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Škreňo Ján r. Škreňo, narodený 20.03.1966, bytom Ladzany 49, Ladzany, PSČ 962 65, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Škreňo Ján r. Škreňo, narodený 20.03.1966, bytom Ladzany 49, Ladzany, PSČ 962 65, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 7 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 2 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina
Obec : 518573 Ladzany
Katastrálne územie : 830551 Ladzany

Dátum vyhotovenia : 25.11.2025
Čas vyhotovenia : 19:12:45
Údaje platné k : 24.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 412

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
235/2	184	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
235/3	415	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
236	693	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
49	235/2	10	Rod.dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Škreňo Ján r. Škreňo, LADZANY, č. 49, SR, Dátum narodenia: 20.03.1966	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 6.12.2007-V 1138/2007-95/07 Osvedčenie o dedičstve 17D78/2015 z 19.9.2015 - Z 1469/15 - 983/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Škreňo Ján r. Škreňo, Ladzany 49, Ladzany, PSČ 962 65, SR, Dátum narodenia: 20.03.1966	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 504/2024 zo dňa 10.6.2024-pvz.26/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

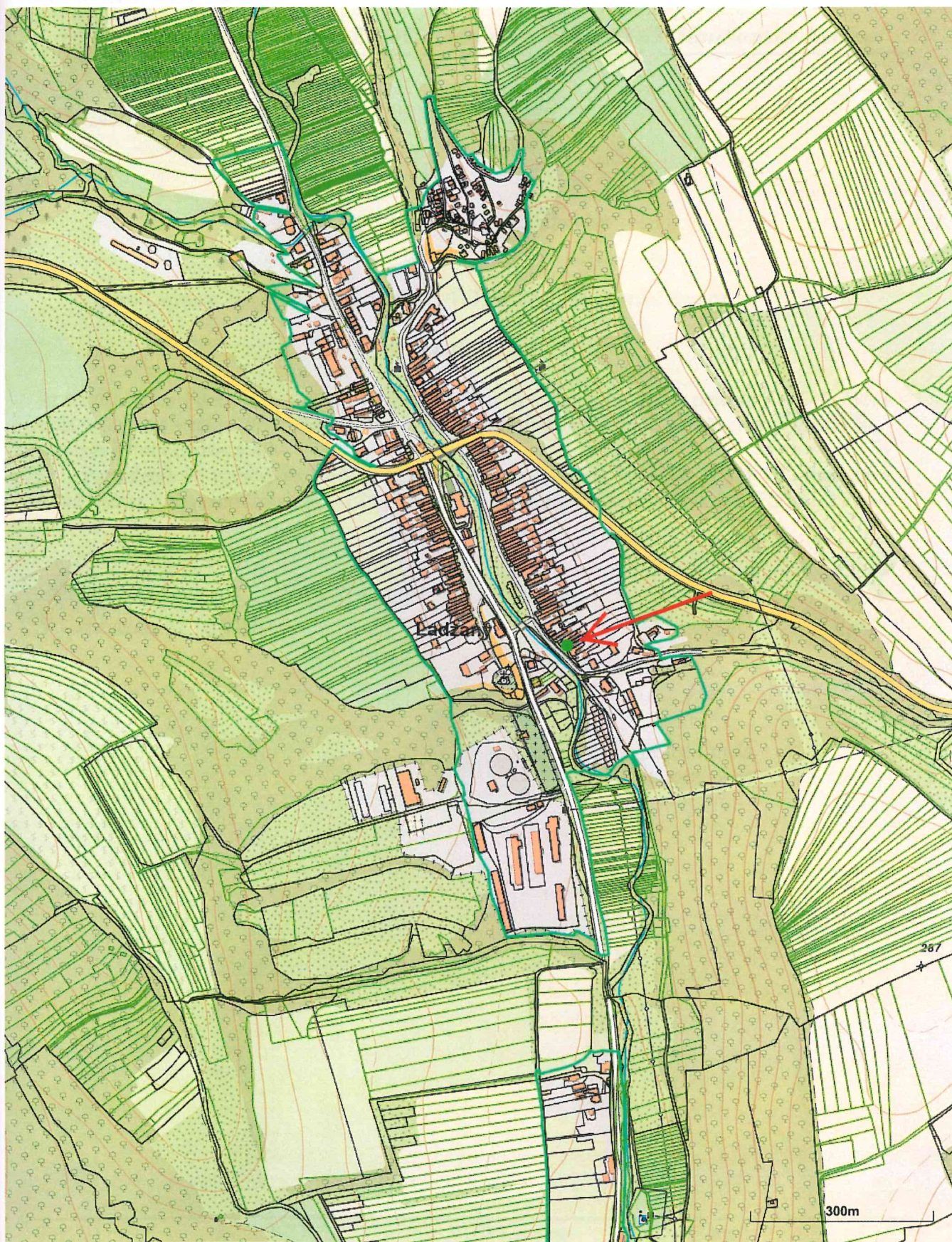
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Krupina	Ladzany	Ladzany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 235/3		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	25. 11. 2025 19:15:09	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24. 11. 2025 18:00:00		

Adresný bod

Banskobystrcký > Krupina > Ladzany > k.ú. Ladzany





Obec LADZANY, Ladzany č. 113, 962 65 Hontianske Nemce

Č. k. 543/2025

Potvrdenie o veku stavby

Obec Ladzany, IČO 00320072, Ladzany 113, 962 65 Hontianske Nemce

potvrďzuje,

že stavba rodinný dom súpisné číslo 49 nachádzajúci sa v k. ú. Ladzany na parcele KN-C č. 235/2 bola postavená v roku 1961. Vlastníkom nehnuteľnosti je Ján Škreňo, r. Škreňo, nar. [REDACTED], trvalým bytom Ladzany 49.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, k vypracovaniu znaleckého posudku k uvedenej nehnuteľnosti k č. k. HP081/25/04A.

V Ladzanoch, 31.10.2025



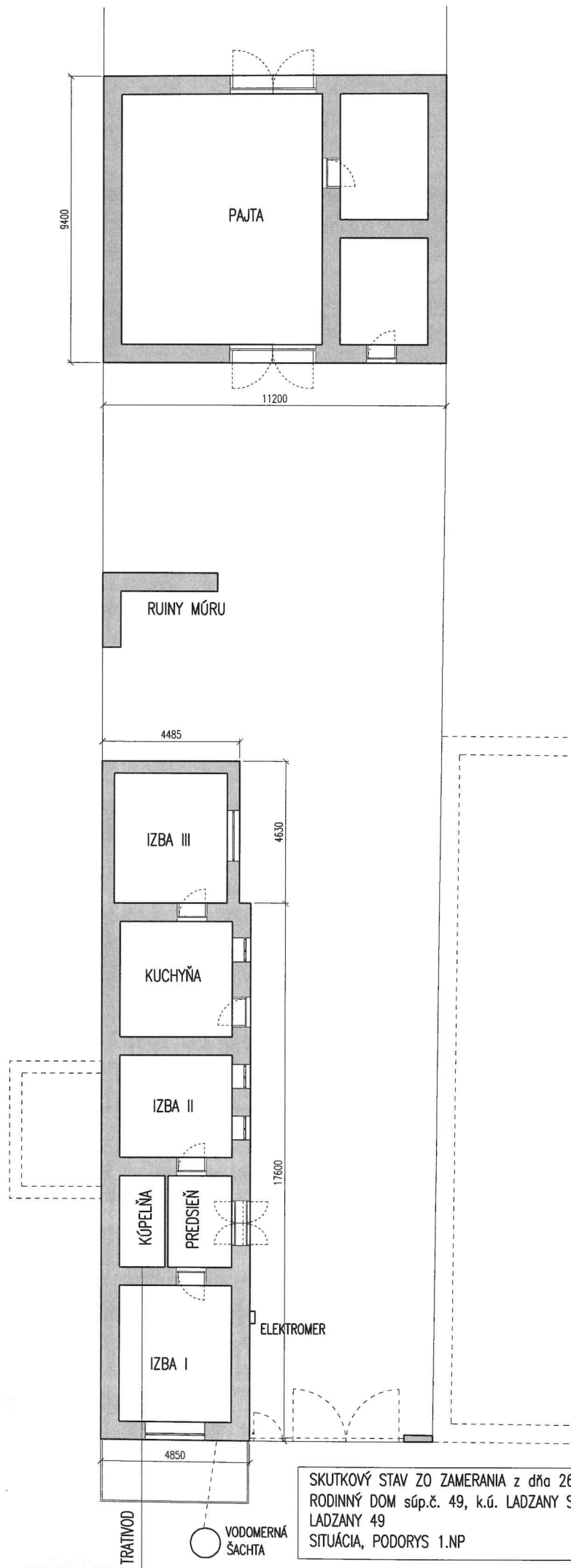
Miloš Čmela
starosta obce

Tel.
045/559 61 77

IČO
00320072

VÚB Krupina

E-mail
obec@ladzany.sk



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 26.11.2025
 RODINNÝ DOM súp.č. 49, k.ú. LADZANY S PRÍSLUŠENSTVOM
 LADZANY 49
 SITUÁCIA, PODORYS 1.NP

Zdroj: www.nehnutenosti.sk www.topreality.sk



Predaj, chalupa obklopená prírodou-Lišov(N179-13-FRADA)

Lišov (Krupina)

90 m² 442 m²

28.11.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK LIŠOV • NOVÉ BÝVANIE

Nové bývanie

37 900 €

421,11 €/m²



0,5ha usadlosť pod Banskou Štiavnicou, na brehu potôčika

Hontianske Tesáre (Krupina)

200 m² 200 m² 5045 m²

3.12.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK HONTIANSKE TESÁRE
• ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



48 000 €

240,00 €/m²



DIRECTREALKamenný dom s dušou – na predaj v tichej obci pri kúpeľoch Dudince

Terany, Terany (Krupina)

165 m² 165 m² 1104 m²

3.12.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK TERANY
• DIRECT REAL, SPOL. S R.O.



49 900 €

302,42 €/m²



Výhodný predaj pozemku so stavbou – Hontianske Trstáňy

Hontianske Trstáňy (Levice)

5.12.2025 • VÍDECKY DOM HONTIANSKE TRSTÁŇY • PATRIOT REALITY

49 000 €



PREDAJ, rodinný dom Hontianske Moravce, pozemok 2196 m²

Hontianske Moravce (Krupina)

100 m² 100 m² 2196 m²

28.11.2025 • RODINNÝ DOM HONTIANSKE MORAVCE • REALTOR S. R. O.



54 000 €

540,00 €/m²



REZERVOVANÉ - Predaj chatka s vínnou pivnicou, 49 m², Hontianske Trstáňy- 6 km Dudince

Hontianske Trstáňy, Hontianske Trstáňy (Levice)

49 m² 49 m²

5.12.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK HONTIANSKE TRSTÁŇY
• WINNERS REALITY SLOVAKIA, S.R.O.



4 500 €

91,84 €/m²





Útulná chatka v chatovej osade, blízko Banskej Štiavnici

Hontianske Nemce (Krupina)

30 m² 30 m² 37 m²

3.12.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK HONTIANSKE NEMCE
• ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



35 000 €
1166,67 €/m²



Video

HALO reality - Predaj, rodinný dom Hontianske Nemce - ZNÍŽENÁ CENA - EXKLUZÍVNE HALO REALITY

Hontianske Nemce (Krupina)

412 m²

2.12.2025 • RODINNÝ DOM HONTIANSKE NEMCE • HALO REALITY, S.R.O.



44 000 €



Slniečny rodinný dom, 140 m2, letná kuchyňa, Plášťovce, okr. Levice

Plášťovce (Levice)

140 m² 150 m² 816 m²

30.11.2025 • RODINNÝ DOM PLÁŠŤOVCE • REALITNÉ KANCELÁRIE SR

43 900 €
313,57 €/m²



HD reality, Predaj chaty a chalupy, Krupina

Hontianske Nemce (Krupina)

83 m² 83 m² 200 m²

28.10.2025 • CHALUPA, REKREAČNÝ DOMČEK HONTIANSKE NEMCE
• HD REALITY GROUP S.R.O.

28 000 €
337,35 €/m²



Hontianske Moravce - rodinný dom/usadlosť s veľkou záhradou, pozemok 2449 m2

Hontianska, Hontianske Moravce (Krupina)

120 m² 150 m² 2449 m²

24.11.2025 • RODINNÝ DOM HONTIANSKE MORAVCE • MAXREAL



59 000 €
491,67 €/m²



Pozemok v obci Hontianske Tesáre vhodn...

• Hontianske Tesáre, Hontianske Tesáre, okres Krupina
• Pozemok pre rod. domy • 749 m²

Ponúkame na predaj pozemok o rozlohe 749 m² (šírka 13 m) v...



Pozemok pre rod. domy Hontianske Tesár...

10 900 €
14,55 €/m²

Fotodokumentácia – Rodinný dom súp.č. 49, k.ú. Ladzany



Rodinný dom, pohľad od ulice



Rodinný dom, pohľad od ulice



Rodinný dom, pohľad z dvora



Rodinný dom, pohľad z dvora zadný



Hospodárska časť, pohľad z dvora



Hospodárska budova - pajta



Elektromer na fasáde domu



Vodomerná šachta



Dvere do domu



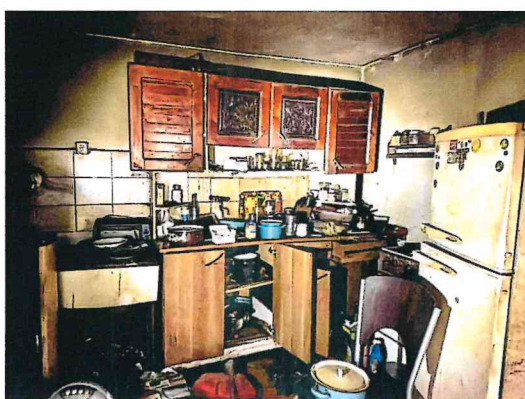
Dvere do domu



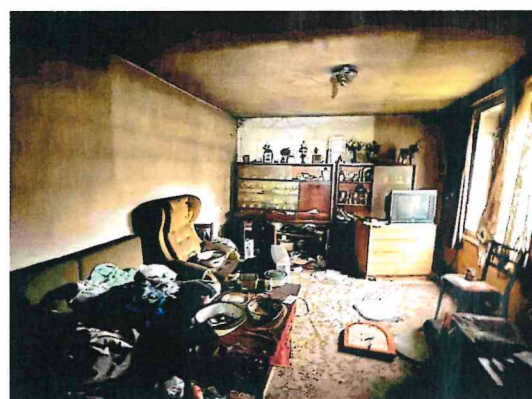
Okná



Pec na tuhé palivo



1.NP - kuchyňa



1.NP – izba III



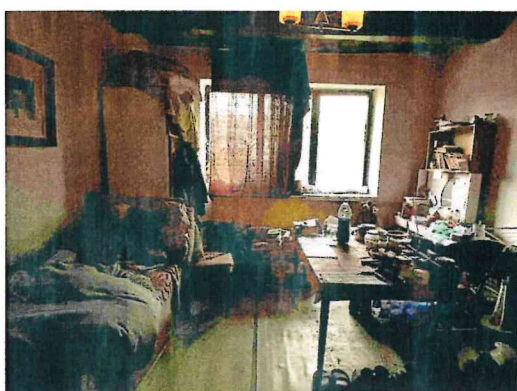
1.NP - kúpeľňa



1.NP - kúpeľňa



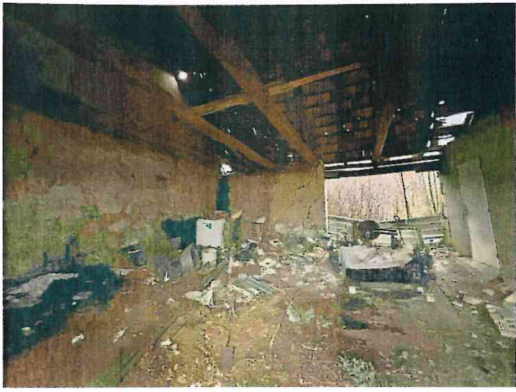
1.NP – radiátor ústr. kúrenia



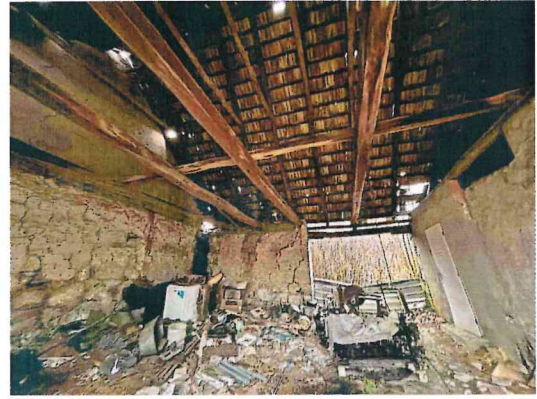
1.NP – izba I



1.NP – izba II



Pajta



Pajta

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **280/2025**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



Ing. Marta Kalinová

