

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](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

Zadávateľ:

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava  
Zápisaná v obchodnom registri OKresného súdu Bratislava I. oddiel:Sro, vložka  
59140/B

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka z dňa 05.03.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 105/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu súp.č. 30 na parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok, stavby hospodárskej budovy súp.č. 69 na parc.č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, k.ú. Kozí Vrbovok a stavby drevárne súp.č. 93 na parc.č. 208/24, k.ú. Kozí Vrbovok spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24 a 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok, evidovaných na liste vlastníctva 324, k.ú. Kozí Vrbovok, obec Kozí Vrbovok, okres Krupina; pre účel výkonu dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 39 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 exempláre + elektronicky

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 05.03.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu súp.č. 30 na parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok, stavby hospodárskej budovy súp.č. 69 na parc.č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, k.ú. Kozí Vrbovok a stavby drevárne súp.č. 93 na parc.č. 208/24, k.ú. Kozí Vrbovok spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24 a 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok, evidovaných na liste vlastníctva 324, k.ú. Kozí Vrbovok, obec Kozí Vrbovok, okres Krupina.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

Zriadenie záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy s peňažným ústavom.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 30.03.2026

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

30.03.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Koľaudačné rozhodnutie na užívanie stavby rodinného domu č. 43 na pozemku parc.č. 208/1, k.ú. Kozí Vrbovok, vydané Okresným národným výborom vo Zvolene - odbor výstavby, číslo: 861/327/1967 z dňa 4.3.1970
- Znalecký posudok 39/2018, vypracoval Ing. Daniel Bartkovič z dňa 28.02.2018 - sken

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 324, k.ú. Kozí Vrbovok zo dňa 30.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24 a 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok zo dňa 30.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk); [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://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 MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

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

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

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

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

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

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

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou a analytickou metódou.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 porovnávejacej 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. 324 v k.ú. Kozí Vrbovok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C"

parc.č. 208/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/19 trvalý trávny porast o výmere 411 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/20 zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/21 zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/23 zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/24 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m<sup>2</sup>

parc.č. 208/25 zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m<sup>2</sup>

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

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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. 30, parc.č. 208/6

Hospodárska budova, súp.č. 69, parc.č. 208/20, 208/21, 208/22 a 208/23

Dreváreň, súp.č. 93, parc.č. 208/24

**Legenda:** Rodinný dom, Iná budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci:**

**Por.č.1:** Mäsiar Marek r. Mäsiar a Anna Mäsiarová r. Melagová, Kozí Vrbovok 30, Kozí Vrbovok, PSČ 962 41, SR, Dátum narodenia: 15.08.1982, Dátum narodenia: 13.11.1977, BSM, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva zo dňa 15.11.2007, V 1076/07 - 16/07

Záznam zmien z 2.6.2010 - R 778/2010 - 22/10

Kvitancia zo 7.3.2011 - Z 311/2011 - 16/11

Rozhodnutie OÚ-ZV-PLO-2015/014959, GP.č. 163/2015, oznámenie o súp.č. - Z 170/2016 zo dňa 3.2.2016 pvz.3/16

Kvitancia Z 521/2016 zo 7.4.2016 - 21/16,

Kvitancia na V 806/2008-Z 579/2016-pvz. 26/16

Kvitancia Z 451/18 - 13/18

**Poznámky:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 311/2018 v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24, 208/25, rodinný dom súp.č. 30 na parc.č. 208/6, hospodárska budova súp.č. 69 na parc.č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, dreváreň súp.č. 93 na parc. č. 208/24 - P 64/2025 zo dňa 9.10.2025 zapísané do KN 10.10.2025,pvz.28/25

**C. Ťarchy:**

**Por.č.1:** Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24, 208/25, rodinný dom súp. č. 30 na parc. č. 208/6, hospodárska budova súp. č. 69 na parc. č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, dreváreň súp. č. 93 na parc. č. 208/24 - V 311/2018 z 11.4.2018 - 8/18

**Por.č.1:** JUDr. Debnár Ján, EÚ Detva vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex. zál.práva v prospech oprávneného Mäsiarová Sofia Anna, nar.01.11.2006 zast. Ondrejka & Partners, s.r.o., advokátska kancelária, Zvolen IČO: 47235985 na nehnuteľnosti: KKN par.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/11, 208/23, 208/22, 208/25, 208/24, rodinný dom súp.č. 30 na par.č. 208/6, dreváreň súp.č. 93 na par.č. 208/24, hospod. budova súp.č. 69 na par.č.208/20, 208/21, 208/22, 208/23- EX 199EX 212/25 zo dňa 14.4.2025-Z 566/2025 zap. do KN dňa 7.5.2025-pvz.17/25

**Por.č.1:** JUDr. Debnár Ján, EÚ Detva vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex. zál.práva v prospech oprávneného Mäsiarová Vanesa,Kozí Vrbovok zast. Ondrejka & Partners, s.r.o., advokátska kancelária, Zvolen IČO: 47235985,zast. Mäsiarová Anna,Kozí Vrbovok na nehnuteľnosti: KKN par.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/11, 208/23, 208/22, 208/25, 208/24, rodinný dom súp.č. 30 na par.č. 208/6, dreváreň súp.č. 93 na par.č. 208/24, hospod. budova súp.č. 69 na par.č.208/20, 208/21, 208/22, 208/23- EX 199EX 178/25 zo dňa 23.5.2025-Z 660/2025 zap. do KN dňa 26.5.2025-pvz.18/25

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.03.2026 medzi 9:00-9:45, za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Mäsiara a jeho sestry. Nehnuteľnosť bola znalcovi ku obhliadke sprístupnená, znalcovi bolo umožnené obhliadnutie, zameranie nehnuteľnosti a vytvorenie fotodokumentácie nehnuteľnosti. Vlastník poskytol informácie opisom rozsahu rekonštrukcie stavby.

Zameranie vykonané dňa 30.03.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.03.2026.

**d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákras 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. 30 na parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Stavba je v príslušnom katastrálnom úrade evidovaná na liste vlastníctva 24.
- stavba hospodárskej budovy súp.č. 69 na parc.č. 208/20-23, k.ú. Kozí Vrbovok je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra.
- stavba drevárne súp.č. 93 na parc.č. 208/24, k.ú. Kozí Vrbovok je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra, avšak stavba sa na pozemku nenachádza.

- prístrešok pri dome na parc.č. 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok nie je evidovaný v popisných ani geodetických údajoch katastra.
- pozemky C-KN parc.č. 208/6 a 208/20-25, k.ú. Kozí Vrbovok 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, okrem parc.č. 208/24, na pozemku sa nenachádza stavba

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

##### Stavby:

Rodinný dom súp.č. 30 na parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok.

Hospodárska budova súp.č. 69 na parc.č. 208/20-23, k.ú. Kozí Vrbovok.

Prístrešok bez súp.č. na parc.č. 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok.

Príslušenstvo na parc.č. 208/6 a 208/20-25, k.ú. Kozí Vrbovok (ploty, studne, žumpa a pod.).

Vonkajšie úpravy na parc.č. 208/6 a 208/20-25, k.ú. Kozí Vrbovok (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.).

##### Pozemky:

Parc.č. 208/6 a 208/20-25, k.ú. Kozí Vrbovok.

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

##### Stavby:

Hospodárska budova súp.č. 93 evidovaná na parc.č. 208/24, k.ú. Kozí Vrbovok, ktorá sa na pozemku nenachádza.

##### 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, na jej okraji. Lokalita nie je pokrytá územným plánom. Obce s počtom obyvateľov do 2000 nie sú zo zákona povinné mať vypracovaný územný plán.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DÔMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č.30, parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 30 sa nachádza na pozemku parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok, obec Kozí Vrbovok, okres Krupina.

Rodinný dom je samostatne stojaci rodinný dom, situovaný v zastavanom území obce, na jej okraji, v zástavbe rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia, zväčša rekonštruovaných, s prístupom z asfaltovej komunikácie. Rodinný dom sa nachádza približne 150m od centra na okraji obce. Pozemok je situovaný v rovinnom teréne, v pokojnej časti obce, v pokojnej obci na tichej nefrekventovanej ulici.

**Aktuálny stav:** Rodinný dom je v užívaní od roku 1970. Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný. Fasáda domu bola zateplená z dvoch strán, boli vymenené drevené eurookná, vchodové dvere, krytina strechy. Interiéry domu na 2.NP boli rekonštruované v rokoch 2007-2020 (1.NP je v pôvodnom stave), bola rekonštruovaná kúpeľňa, vymenené podlahové krytiny.

**Charakter stavby:** Rodinný dom má 2 nadzemné podlažia, neobytné podkrovie s obytnou manzardkou. Rodinný dom nie je podpivničený. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je v čase obhliadky vytvorená jedna bytová jednotka

Rodinný dom je označený súpisným číslom.

##### Dispozičné riešenie:

Vstup do domu je umiestnený z bočnej strany domu, z dvora.

Na 1.NP sa nachádza vstupná predsieň, 2 obytné miestnosti, chodba, kuchyňa, samostatné WC, kotelňa a 2 sklady/pivnice.

Na 2.NP sa nachádza vstupná predsieň so schodiskom, chodba, 4 obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa s WC a terasa.

Na 3.NP sa nachádza neobytné podkrovie a obytná manzardka.

##### Konštrukčné hľadisko:

- Základy - betonové, s izoláciou.

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z plných tehál (pálených, tvárnic) v hrúbke 400mm, kontaktný zatepľovací systém Nobasil objektu v hrúbke 100mm dvoch strán objektu, nosné priečky hrúbky 300mm.
- Deliace nenosné priečky - tehlové murované.
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska 1.NP - betónová s vodorovnou izoláciou, strop nad 1.NP, 2.NP - železobetónový (monolitické, panelové, keramické) s rovným podhládom.
- Strecha - stanová, drevený trámový krov, krytina z pálenej škridle.
- Klampiarske konštrukcie - úplné z pozinkovaného plechu, parapety z hliníkového plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda brizolit a fasáda na báze umelých látok (2strany domu).
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné vápenné omietky, kúpeľňa a WC majú vnútorné obklady výšky nad 1,35m.
- Dvere - vchodové drevené s presklením, vnútorné sú plné hladké s kovovou zárubňou.
- Okná - drevené eurookná s izolačným dvojsklom, vnútorné žalúzie.
- Podlahy - 1.NP - linoleum a keramické dlažby, 2.NP - keramické dlažby a laminátové parkety.
- Vybavenie kuchýň - 1.NP - voľne stojaca elektrická rúra s keramickou varnou doskou, nerezový drez s odkvapkávačom a pákovou batériou. 2.NP - zabudovaná elektrická rúra, keramická varná doska, odsávač pár, nerezový drez s odkvapkávačom a pákovou batériou. Voľne stojaca umývačka riadu. Kuchynská linka na báze dreva. Keramický obklad okolo kuchynskej linky.
- Vybavenie kúpeľní a WC - 1.NP - WC s nádržkou. 2.NP - keramické umývadlo s pákovou batériou, plastová rohová vaňa so sprchovou pákovou batériou, samostatný sprchový kút so sprchovou pákovou batériou, WC snádržkou.
- Vykurovanie - ústredné kúrenie, oceľové radiátory v každej miestnosti (rebrové aj panelové), kotol na tuhé palivo, zásobník teplej vody.
- Vnútorné rozvody vody - rozvod studenej a teplej vody z ústredného zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubia.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - nie je.
- Bleskozvod - nie je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: obecný vodovod, elektrickú energiu. Kanalizácia je odvedená trativodom.

**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  $k_{cu}=4,057$  prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre IV.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	10,7*12,6+10,15*2,35	158,67	120/158,67=0,756
2. NP	1970	10,7*12,6	134,82	120/134,82=0,890
3. NP	1970	1,2*(3,15*3,8)	14,36	120/14,36=8,357

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP	3.NP
2	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
3	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-	-
4	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-

6	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400	400	400
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
8	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-	-
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.a palené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-	-
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-	-
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.3 z hlinikového plechu	25	25	25
14	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	130	65
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	-	-
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	110	-
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	70	-	-
15	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.a obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-	-
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.4 PVC, guma	-	180	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
17	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	-
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	-	-	150
19	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	75	-
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	-
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	-	120
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	-
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-
-	<b>Konštrukcie navyč</b>			
	Kontaktný zatepľovací systém stien z MW hr. 30 - 100 mm	99	-	-
	Kontaktný zatepľovací systém stien z MW hr. 30 - 100 mm	-	139	-
	<b>Spolu</b>	<b>7859</b>	<b>5224</b>	<b>2810</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
----	---	--	--	--

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20	-
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.1 bm)	198	248	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70	-
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	-	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	15	30	-
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	-	105
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>828</b>	<b>1218</b>	<b>105</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7859 + 828 * 0,756)/30,1260$	281,65
2. NP	$(5224 + 1218 * 0,890)/30,1260$	209,39
3. NP	$(2810 + 105 * 8,357)/30,1260$	122,40

## TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený na základe kolaudačného rozhodnutia. Rodinný dom je v užívaní od roku 1970.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav rodinného domu stanovujem životnosť pôvodnej stavby na 110 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	56	54	110	50,91	49,09

2. NP	1970	56	54	110	50,91	49,09
3. NP	1970	56	54	110	50,91	49,09

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$281,65 \text{ €/m}^2 * 158,67 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	172 239,67
Technická hodnota	49,09% z 172 239,67	84 552,45
<b>2. NP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$209,39 \text{ €/m}^2 * 134,82 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	108 802,50
Technická hodnota	49,09% z 108 802,50	53 411,15
<b>3. NP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$122,40 \text{ €/m}^2 * 14,36 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	6 774,30
Technická hodnota	49,09% z 6 774,30	3 325,50

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	172 239,67	84 552,45
2. nadzemné podlažie	108 802,50	53 411,15
3. nadzemné podlažie	6 774,30	3 325,50
<b>Spolu</b>	<b>287 816,47</b>	<b>141 289,10</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska budova súp.č.69, parc.č. 208/20-23, k.ú. Kozí Vrbovok

#### POPIS STAVBY

Hospodárska budova súp.č. 69 na parc.č. 208/20-23 sa nachádza pri rodinnom dome súp.č. 30, k.ú. Kozí Vrbovok.

#### Aktuálny stav:

Stavba je v pôvodnom stave. Stavba bola postavená v roku 1975.

#### Charakter stavby:

Stavba má 1 nadzemné podlažie, drevenú trámovú sedlovú strechu. V stavbe sa nachádza letná kuchyňa, garáž, pôvodné chlievy a sklad.

**Zatriedenie stavby:** Stavba nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi sa obdobná stavba nenachádza. 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.

#### Konštrukčné hľadisko:

- Základy - betónové.
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál, v hrúbke do 300mm.
- Strecha - sedlová, drevený trámový krov, krytina z pálenej škridle obvyčajnej.
- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda brizolit.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné hladké.
- Vráta - drevené.
- Dvere - drevené jednoduché, masívne.
- Okná - jednoduché drevené.
- Podlahy - hrubé betónové.

#### ZATRIEDENIE STAVBY



štne  
dovyKoefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5000 + 405 * 0,207)/30,1260$	168,75

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	51	29	80	63,75	36,25

ogu.

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$168,75 \text{ €/m}^2 * 86,75 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	56 421,14
Technická hodnota	$36,25\% \text{ z } 56 421,14$	20 452,66

a

**2.2.2 Prístrešok pri dome, parc.č. 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok****POPIS STAVBY**

Prístrešok sa nachádza za stavbou rodinného domu.

**Aktuálny stav:**

Časť prístreška bola pristavená v roku 1975.

**Konštrukčné hľadisko:**

- Základy - len pod stĺpkami.
- Zvislé nosné konštrukcie - kovové stĺpiky.
- Strecha - z vlnitého plechu.

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1975	$9,5 * 3,5$	33,25	$18/33,25=0,541$

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy 4.4 biele alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,057$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(840 + 0 * 0,541) / 30,1260$	27,88

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	51	9	60	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,88 \text{ €/m}^2 * 33,25 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	3 572,84
Technická hodnota	15,00% z 3 572,84	535,93

**2.2.3 Predný plot**

Predný plot na pozemku parc.č. 208/19 je vybudovaný z monolitckej podmurovky a kovových zvaraných tyčovín osadených na kovových stĺpkoch. V plote je kovová brána a bránička. Plot bol postavený v roku 1975. 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	32,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	32,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	39,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vráтка:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

32,5 m

Pohľadová plocha výplne:

 $32,5 * 1,2 = 39,00 \text{ m}^2$ 

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,057$ 

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	2010	16	44	60	26,67	73,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	10 389,82
Technická hodnota	73,33 % z 10 389,82 €	7 618,86

### 2.2.4 Plot okolo pozemku

Zadný plot okolo pozemku parc.č. 208/19 a 208/24 je zo strojového pletiva s celkovou dĺžkou 27m. Technický stav plotu je primeraný 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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	27,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	48,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 27 m  
Pohľadová plocha výplne:  $27 * 1,8 = 48,60 \text{ m}^2$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koefficient 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 okolo pozemku	1975	51	9	60	85,00	15,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 48,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	2 948,91
Technická hodnota	15,00 % z 2 948,91 €	442,34

### 2.2.5 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber pitnej 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:** 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie  
**Položka:** 1.3.a) Prípojka vody DN 80 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1740/30,1260 = 57,76 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 13,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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	2005	21	39	60	35,00	65,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 57,76 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 005,31
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 3 005,31 \text{ €}$	1 953,45

**2.2.6 Vodomerná šachta**

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody z verejnej siete. Vodomerná šachta sa nachádza vo dvore na parc.č. 208/19.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2 * 1,2 * 2,5 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**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 [%]
Vodomerná šachta	2005	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	3 527,98
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 3 527,98 \text{ €}$	2 046,23

**2.2.7 Prípojka kanalizácie**

Rodinný dom má kanalizáciu odvedenú trativodom.

**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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
Koefficient 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	1970	56	4	60	93,33	6,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 312,57
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 1\,312,57 \text{ €}$	87,55

**2.2.8 Prípojka elektriny**

Rodinný dom je napojený na zemné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer sa nachádza pri plote od ulice.

**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.j) káblková prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm  
Počet merných jednotiek: 13 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
Koefficient 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	2007	19	51	70	27,14	72,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	740,04
Technická hodnota	$72,86 \% \text{ z } 740,04 \text{ €}$	539,19

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.30, parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok	287 816,47	141 289,10
<b>Drobné stavby</b>		
Hospodárska budova súp.č.69, parc.č. 208/20-23, k.ú. Kozí Vrbovok	56 421,14	20 452,66
Prístrešok pri dome, parc.č. 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok	3 572,84	535,93
<b>Ploty</b>		
Predný plot	10 389,82	7 618,86
Plot okolo pozemku	2 948,91	442,34
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	3 005,31	1 953,45
Vodomerňá šachta	3 527,98	2 046,23
Prípojka kanalizácie	1 312,57	87,55
Prípojka elektriny	740,04	539,19
<b>Celkom:</b>	<b>369 735,08</b>	<b>174 965,31</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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

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

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej 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. 30 na parc.č. 208/6 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Kozí Vrbovok, obec Kozí Vrbovok, okres Krupina.

Rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce s rýchlym a jednoduchým prístupom zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom v zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia, zväčša rekonštruovaných, situovaný na okraji obce približne 200m od centra obce.

Obec Kozí Vrbovok má vyše 150 obyvateľov. Nachádza sa 10km na juhovýchod od okresného mesta Krupina, 40km na juh od okresného mesta Zvolen, 35km na západ od okresného mesta Veľký Krtíš. Obec sa nachádza mimo hlavných dopravných ťahov v tichom a čistom prostredí.

V obci je obecný úrad, knižnica, potraviny, pohostinstvo. V obci funguje autobusová doprava do okolitých obcí a mesta Krupiny. Zamestnanosť je v dosahu dopravy do 15 minút. Obec má rozvody elektriny a vody.

V blízkosti obce je niekoľko prírodných a kultúrnych lokalít

ako kláštor Bzovík, zrúcanina hradu Čabrad', strážna veža Vartovka v Krupine a pod.

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

Zamestnanosť je v dosahu dopravy do 10 minút.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným až nižším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

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

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

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

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v 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 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom v pokojnej časti obce Kozí Vrbovok, mimo ale blízko hlavnej komunikácie, na okraji obce, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,35. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľností vydanéj Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodne k byvaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,193	7	1,35
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	<b>Občianska vybavenosť (úradý, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> žiadna	V.	0,035	10	0,35
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,050	9	9,45
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>78,05</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,05 / 180$	0,434
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 174\,965,31 \text{ €} * 0,434$	<b>75 934,94 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m<sup>2</sup>. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

**3.2.1.1 Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 208/6 a 208/19-25, k.ú. Kozí Vrbovok, prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 30. Pozemky sa nachádzajú v obci Kozí Vrbovok, okres Krupina, situované na okraji obce, v zastavanom území obce, v tichej

časti. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody a elektriny. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asfaltovej komunikácie na pozemku E-KN parc.č. 209/1 vo vlastníctve vlastníkov okolitých nehnuteľností a z pozemku E-KN parc.č. 1034/1 vo vlastníctve obce. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom prostredí. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, dvor a záhrada rodinného domu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v obci Kozí Vrbovok.

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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
208/6	zastavaná plocha a nádvorie	170,00	1/1	170,00
208/19	trvalý tráv. porast	411,00	1/1	411,00
208/20	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
208/21	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
208/22	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
208/23	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
208/24	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
208/25	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>800,00</b>

Obec: Kozí Vrbovok  
 Východisková hodnota:  $VH_{MI} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_1$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_2$ 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
$k_3$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_4$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_5$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_6$ koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_5$	2,00
$k_7$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,7150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMI} = VH_{MI} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7150$	<b>9,01 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 208/6	170,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 531,70
parcels č. 208/19	411,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	3 703,11
parcels č. 208/20	22,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	198,22
parcels č. 208/21	26,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	234,26
parcels č. 208/22	15,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	135,15
parcels č. 208/23	23,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	207,23
parcels č. 208/24	33,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	297,33
parcels č. 208/25	100,00 m <sup>2</sup> * 9,01 €/m <sup>2</sup> * 1/1	901,00
<b>Spolu</b>		<b>7 208,00</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 30 na parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok, stavby hospodárskej budovy súp.č. 69 na parc.č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, k.ú. Kozí Vrbovok a stavby drevárne súp.č. 93 na parc.č. 208/24, k.ú. Kozí Vrbovok spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24 a 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok, evidovaných na liste vlastníctva 324, k.ú. Kozí Vrbovok, obec Kozí Vrbovok, okres Krupina, na základe objednávky z dňa 05.03.2026.

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č.30, parc.č. 208/6, k.ú. Kozí Vrbovok	61 319,47
<b>Drobné stavby</b>	
Hospodárska budova súp.č.69, parc.č. 208/20-23, k.ú. Kozí Vrbovok	8 876,45
Prístrešok pri dome, parc.č. 208/25, k.ú. Kozí Vrbovok	232,59
<b>Ploty</b>	
Predný plot	3 306,59
Plot okolo pozemku	191,98
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	847,80
Vodomerná šachta	888,06
Prípojka kanalizácie	38,00
Prípojka elektriny	234,01
<b>Spolu stavby</b>	<b>75 934,94</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/6 (170 m <sup>2</sup> )	1 531,70
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/19 (411 m <sup>2</sup> )	3 703,11
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/20 (22 m <sup>2</sup> )	198,22
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/21 (26 m <sup>2</sup> )	234,26
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/22 (15 m <sup>2</sup> )	135,15
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/23 (23 m <sup>2</sup> )	207,23
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/24 (33 m <sup>2</sup> )	297,33
Pozemky C-KN k.ú. Kozí Vrbovok - parc. č. 208/25 (100 m <sup>2</sup> )	901,00
<b>Spolu pozemky (800,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 208,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>83 142,94</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>83 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícsto Eur</b>	

V Krupine, dňa 27.04.2026



Ing. Marta Kalinová

## IV. PRÍLOHY

- 1 Výpis z listu vlastníctva č. 324 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 30.03.2026
- 2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 30.03.2026
- 3 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 30.03.2026
- 4 Kolaudačné rozhodnutie na užívanie stavby rodinného domu č. 43 na pozemku parc.č. 208/1, k.ú. Kozí Vrbovok, vydané Okresným národným výborom vo Zvolene - odbor výstavby, číslo: 861/327/1967 z dňa 4.3.1970
- 5 Pôdorys a situačný náčrt podľa zamerania znalcom pri obhliadke
- 6 Inzerca z internetových portálov
- 7 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Naša značka  
HP014 / 26/06A

Vybavuje  
Jozef Schmidt

Telefónne číslo  
0903 404 713

Bratislava  
04.03.2026

## 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 Kozí Vrbovok, katastrálne územie Kozí Vrbovok, evidovaný na liste vlastníctva č. 324 ako:**

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 30, postavený na parcele č. 208/6,
- hospodárska budova súpisné číslo 69, postavená na parcele č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23,
- dreváreň súpisné číslo 93, postavená na parcele č. 208/24,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 208/6, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 170 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/19, druh pozemku Trvalý trávny porast o výmere 411 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/20, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/21, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/22, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/23, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/24, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 208/25, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Mäsiar Marek r. Mäsiar, narodený 15.08.1982 a Anna Mäsiarová r. Melagová, narodená 13.11.1977, Kozí Vrbovok 30, Kozí Vrbovok, PSČ: 962 41, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

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](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

## PROTOKOL O VYKONANÍ OBHLIADKY

Objekt obhliadky: KOZÍ VĽBOVOK 30  
Pozemok C-KN parc.č. 208/6, v.k.ú. KOZÍ VĽBOVOK  
obec KOZÍ VĽBOVOK, okr. KRUPINA

### Inžinierske siete

Prístupová cesta - SPRÁVNÁ VEREJNÁ  
Elektrina - ✓  
Voda - OBECNÁ  
Kanalizácia - TRATIVOD  
Plyn - MIESTE, V OBCI MIESTE  
Iné

### Hlavná stavba

REKONŠTRUKČNÝ DOM MŔ.Č. 30  
1. PP - PŔVODNÝ STAV  
1. NP - KOMPL. REKONŠTRUKČIA - 2007 - 2020

Popis + vek výstavby:

Základy	betónové, kamenné	
Zvislé nosné konštrukcie	murované z plných tehál, kameňa, drevostavba	
Vodorovné nosné konštrukcie	železobetónové, drevené	+ SDK PODHLAŤ NA 1. NP
Strecha	plochá	
	sedlová, väzníková, drevený trámový krov, krytina	ŠEPLOVÁ VALISOVÁ, PÁLENA TRÁMOVÁ
Úpravy vonk. povrchov	fasáda, zateplenie	ZATEPLENIE MOBIL 100mm, 3 STU PILINÁ. ORIETKA
Úpravy vnút. povrchov	vápenné, sadrové	
Okná		EU ROOKNA, ZALŔŽIE
Dvere		1. PP - PŔV, 1. NP - DYNOVANÉ
Podlahy		1. PP - PŔV, 1. NP - LINO, PLYV. PARKET DŔAŽBA
Kuchyňa		PODĽA FOTO

Kúpeľňa		P-DĽA FOTO
Vykurovanie	KOTOL NA TUHÉ PALIVO,	<del>BA</del> - OBOJZEM. BAILET
Iné	RADIÁTORNA PŔV.	

Príslušenstvo (názov, vek stav):

HOSPODÁRSKA BUDOVA sýš č. 69 - PŔV. STAV

DREVÁREŇ - PŔV. STAV.

**Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

1. Výpis z listu vlastníctva ✓
2. Kópia z informatívnej katastrálnej mapy ✓
3. Geometrický plán —
4. Stavebné povolenie
5. Užívacie (kolaudačné) povolenie
6. Projektová dokumentácia stavieb
7. Obstarávacía zmluva (kúpna zmluva, iné .....
8. Iné doklady — STARŠÍ ZNAL. POSUDOK

V Bratislave, dňa

30.3.2026

KOZÍ VYKOVOK

Podpis znalca

MAREK

Podpis zúčastnený

Meno MAREK MÄSAR

MAREK

Podpis zúčastnený

Meno

7.2.2026

2.2.2026

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 30.3.2026  
 Obec : 518514 Kozí Vrbovok Čas vyhotovenia : 0:21:37  
 Katastrálne územie : 827886 Kozí Vrbovok Údaje platné k : 27.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 324

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
208/6	170	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/19	411	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/20	22	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/21	26	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/22	15	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/23	23	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/24	33	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
208/25	100	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
30	208/6	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
69	208/20 208/21 208/22 208/23	20	hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
93	208/24	20	dreváreň		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

#### Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

#### Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Mäsiar Marek r. Mäsiar a Anna Mäsiarová r. Melagová, Kozí Vrbovok 30, Kozí Vrbovok, PSČ 962 41, SR, Dátum narodenia: 15.08.1982, Dátum narodenia: 13.11.1977, BSM</b>	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 15.11.2007, V 1076/07 - 16/07 Záznam zmien z 2.6.2010 - R 778/2010 - 22/10 Kvitancia zo 7.3.2011 - Z 311/2011 - 16/11 Rozhodnutie OÚ-ZV-PLO-2015/014959, GP.č. 163/2015, oznámenie o súp.č.- Z 170/2016 zo dňa 3.2.2016-pvz.3/16 Kvitancia Z 521/2016 zo 7.4.2016 - 21/16, Kvitancia na V 806/2008-Z 579/2016-pvz. 26/16 Kvitancia Z 451/18 - 13/18		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 311/2018 v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24, 208/25, rodinný dom súp.č. 30 na parc.č. 208/6, hospodárska budova súp.č. 69 na parc.č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, dreváreň súp.č. 93 na parc. č. 208/24 - P 64/2025 zo dňa 9.10.2025 zapísané do KN 10.10.2025,pvz.28/25		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, 208/24, 208/25, rodinný dom súp. č. 30 na parc. č. 208/6, hospodárska budova súp. č. 69 na parc. č. 208/20, 208/21, 208/22, 208/23, dreváreň súp. č. 93 na parc. č. 208/24 - V 311/2018 z 11.4.2018 - 8/18

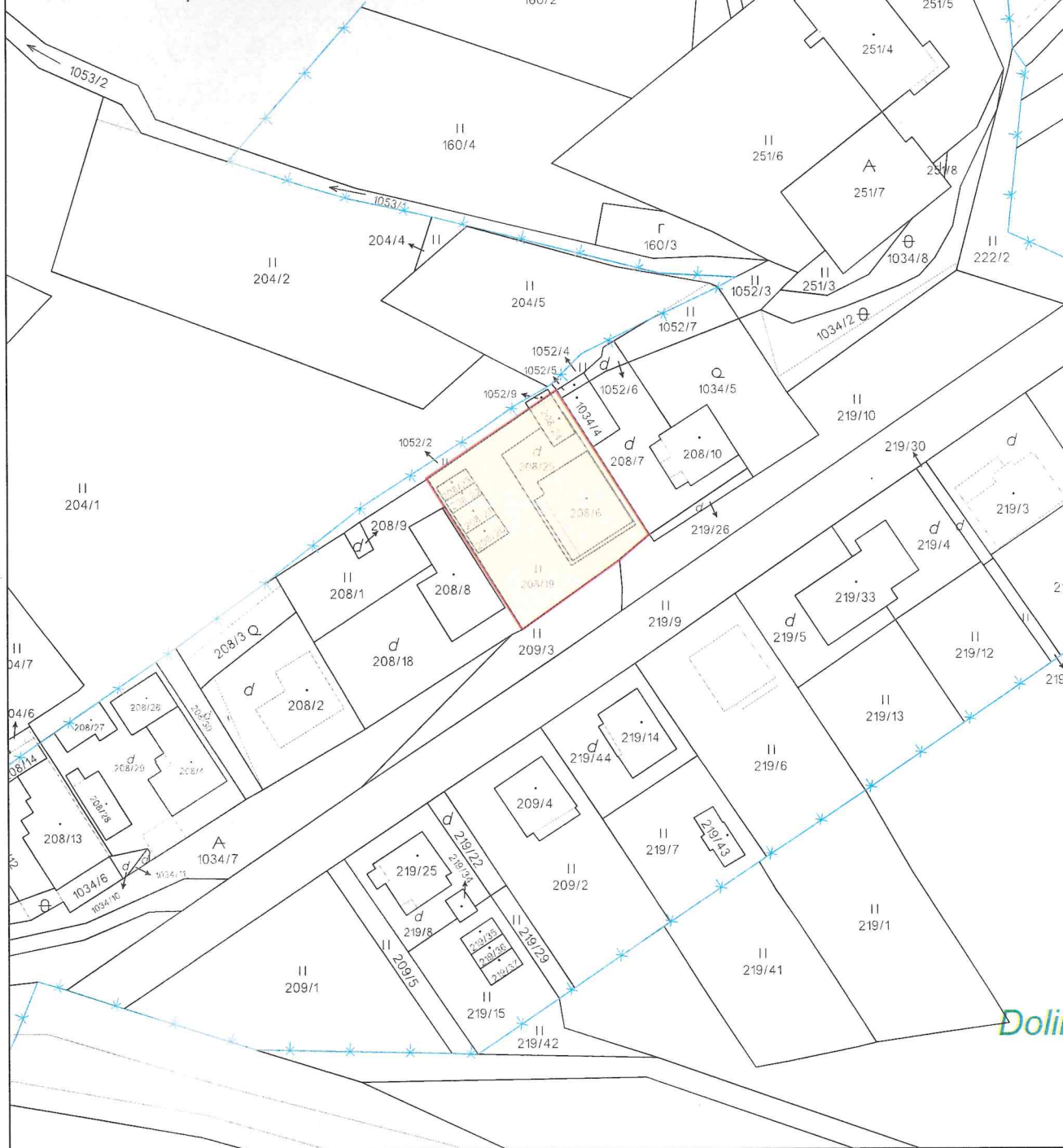
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	JUDr. Debnár Ján, EÚ Detva vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex. zál.práva v prospech oprávneného Mäsiarová Sofia Anna, nar.01.11.2006 zast. Ondrejka & Partners, s.r.o., advokátska kancelária, Zvolen IČO: 47235985 na nehnuteľnosti: CKN par.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/11, 208/23, 208/22, 208/25, 208/24, rodinný dom súp.č. 30 na par.č. 208/6, dreváreň súp.č. 93 na par.č. 208/24, hospod. budova súp.č. 69 na par.č.208/20, 208/21, 208/22, 208/23- EX 199EX 212/25 zo dňa 14.4.2025-Z 566/2025 zap. do KN dňa 7.5.2025-pvz.17/25
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	JUDr. Debnár Ján, EÚ Detva vydáva exekučný príkaz na zriadenie ex. zál.práva v prospech oprávneného Mäsiarová Vanesa,Kozí Vrbovok zast. Ondrejka & Partners, s.r.o., advokátska kancelária, Zvolen IČO: 47235985,zast. Mäsiarová Anna,Kozí Vrbovok na nehnuteľnosti: CKN par.č. 208/6, 208/19, 208/20, 208/11, 208/23, 208/22, 208/25, 208/24, rodinný dom súp.č. 30 na par.č. 208/6, dreváreň súp.č. 93 na par.č. 208/24, hospod. budova súp.č. 69 na par.č.208/20, 208/21, 208/22, 208/23- EX 199EX 178/25 zo dňa 23.5.2025-Z 660/2025 zap. do KN dňa 26.5.2025-pvz.18/25

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

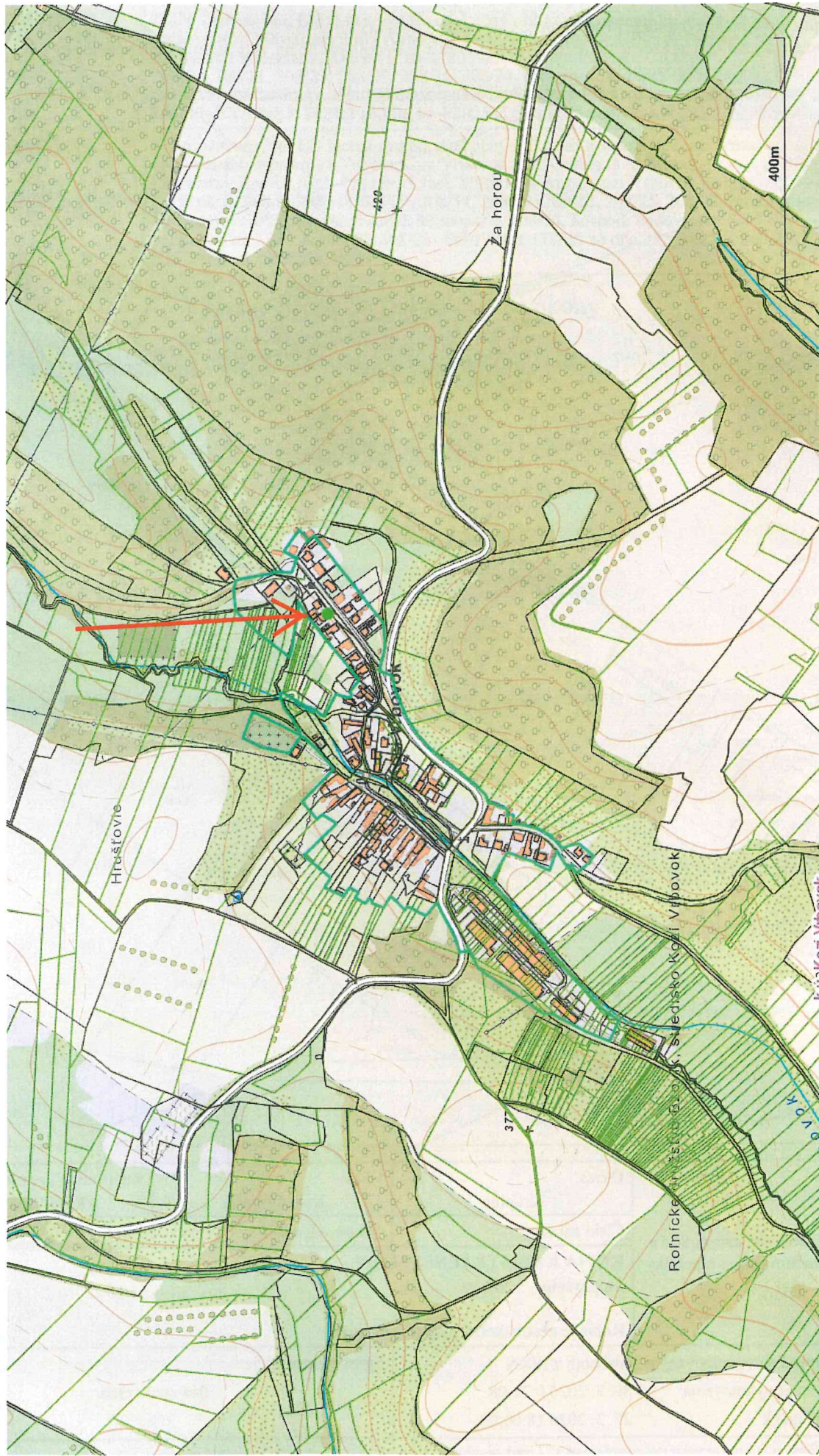
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Krupina	Obec Kozí Vrbovok	Katastrálne územie Kozí Vrbovok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 208/19 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	30. 3. 2026 0:22:08	Bez autorizácie	
Údaje platné k	27. 3. 2026 18:00:00		

## Adresný bod

Banskobystrický > Krupina > Kozí Vrbovok > k.ú. Kozí Vrbovok



## Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby

Číslo: **Výst. 861/327 /19. 67**Zvolen dňa **4.3.1970**Vec: **Mesiar Ján, Kozí Vrbevek**

Žiadosť o povolenie užívania stavby.

**ROZHODNUTIE**

Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby podľa § 26 zákona č. 8/1956 Zb., § 5—7 zákona č. 87/1958 Zb. a vyhlášky ministra a predsedu Štátneho výboru pre výstavbu č. 144/1959

udeľuje žiadateľovi **M e s i a r o v i J á n e v i**

povolenie uviesť do trvalého užívania budovu

**rodinného domu** v obci **Kozí Vrbevek**  
 ulici ..... č. **43** na parcele č. **208/1** vystavanú na základe  
 rozhodnutia o prípustnosti stavby, vydaného ONV vo Zvolene — odborom výstavby  
 dňa **4.4.** 19. **67** pod číslom: **861/327/67**

**Dôvody:**

Miestnym vyšetrovaním sa zistilo, že stavba je vystavaná presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedeným v rozhodnutí o prípustnosti stavby.

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné zmeny:

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa **3/70**

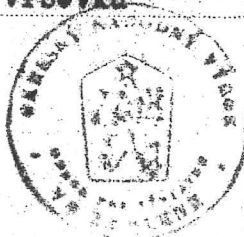
Novostavba dostala popisné číslo **43**

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozkazom.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho odboru na ONV vo Zvolene — komisiu výstavby.

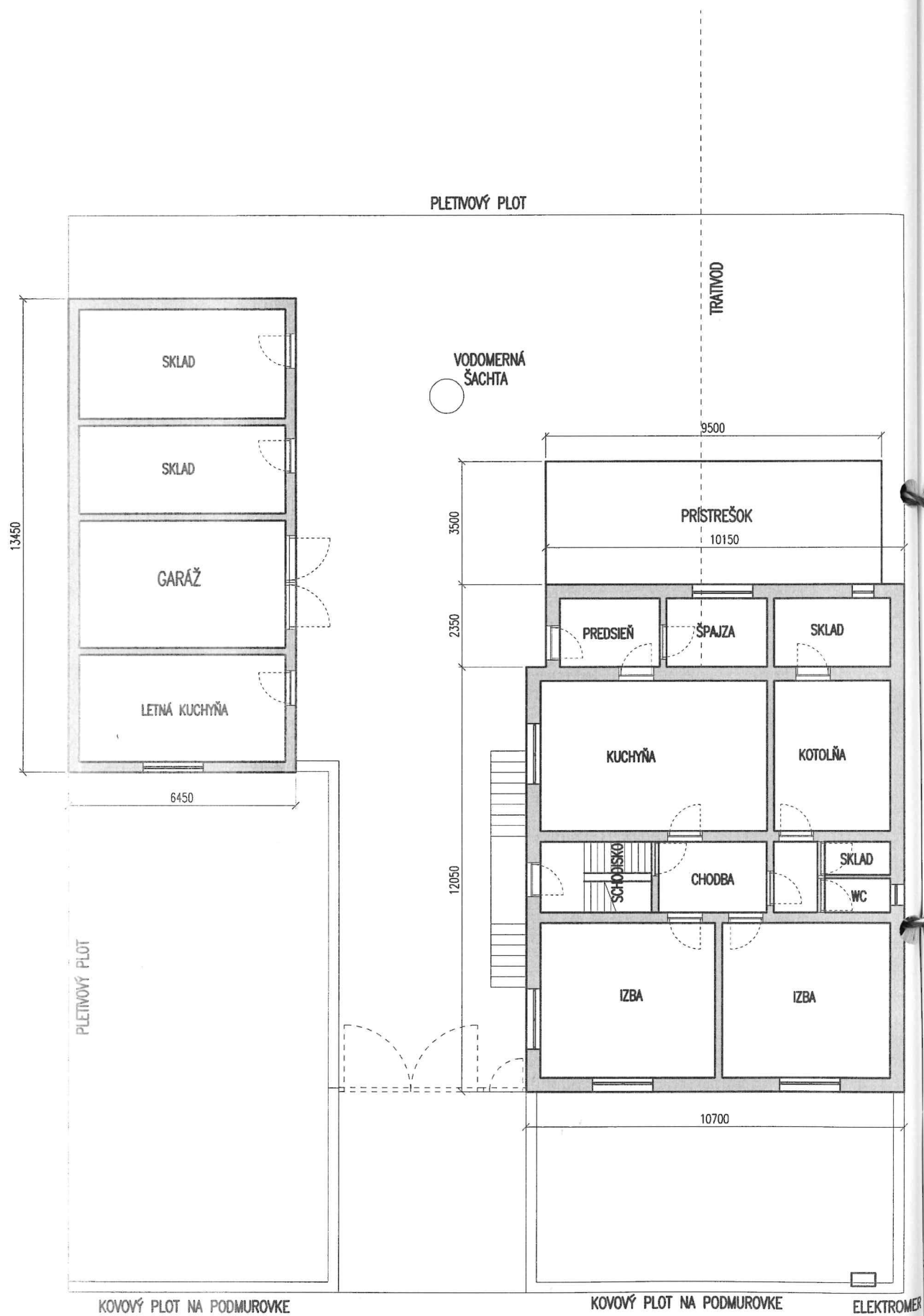
O tomto sa upovedomujú:

1. Stavebník **Mesiar Ján, Kozí Vrbevek č. 43**
2. Okresný národný výbor vo Zvolene — finančný odbor.
3. Miestny národný výbor v **Kozom Vrbevku**

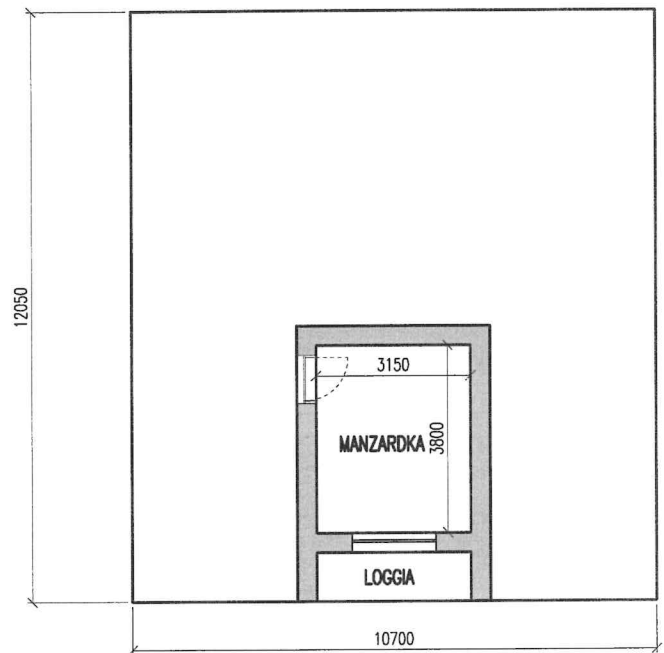


Vedúci odboru:

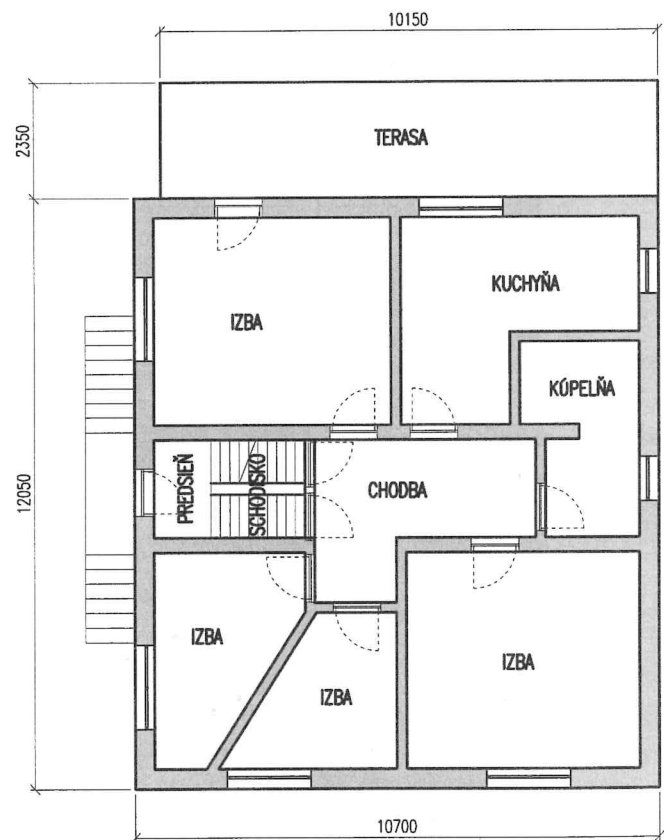
**Lukačovič Jozef**  
*[Handwritten signature]*



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 30.03.2026  
 RODINNÝ DOM súp.č. 30, k.ú. KOZÍ VRBOVOK, S PRÍSLUŠENSTVOM  
 KOZÍ VRBOVOK 30  
 SITUÁCIA, 1.NP



3.NP



2.NP

SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 30.03.2026  
 RODINNÝ DOM súp.č. 30, k.ú. KOZÍ VRBOVOK, S PRÍSLUŠENSTVOM  
 KOZÍ VRBOVOK 30  
 2.NP, 3.NP



### Rodinný dom s veľkým pozemkom 3 000m<sup>2</sup> v centre obce – Kozí Vrbovok



Kozí Vrbovok (Krupina)

**57 850 €**

270 m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup> 3000 m<sup>2</sup>

214,26 €/m<sup>2</sup>

7.4.2026 • RODINNÝ DOM KOZÍ VRBOVOK • RENOVIN REALITY



### Rodinný dom vo veľmi peknom prostredí obce Senohrad



Senohrad (Krupina)

**156 000 €**

180 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 1071 m<sup>2</sup>

866,67 €/m<sup>2</sup>

30.9.2025 • RODINNÝ DOM SENOHRAD • DOMY BYTY POZEMKY



### Rodinný dom v obci Bzovík



102, Bzovík (Krupina)

**115 999 + 115,00 €**

150 m<sup>2</sup> 372 m<sup>2</sup> 751 m<sup>2</sup>

773,33 €/m<sup>2</sup>

24.4.2026 • RODINNÝ DOM BZOVIK • BROKER CONSULTING, A.S.



### Rodinný dom dom s veľkorysým pozemkom v obci Horný Badín



Horný Badín (Krupina)

**89 000 €**

266 m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> 3810 m<sup>2</sup>

334,59 €/m<sup>2</sup>

17.3.2026 • RODINNÝ DOM HORNÝ BADÍN • DOMY BYTY POZEMKY



### Na predaj Dvojgeneračný dom Bzovík



Bzovík (Krupina)

**150 000 €**

200 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 1160 m<sup>2</sup>

750,00 €/m<sup>2</sup>

8.4.2026 • RODINNÝ DOM BZOVIK • ZV - REAL, SPOL. S.R.O.



### VÝRAZNE znížená cena! Hospodárska usadlosť na samote so 16 hektármi pozemku na Krupinskej planine



Lackov (Krupina)

**215 000 €**

80 m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> 160006 m<sup>2</sup>

2 687,50 €/m<sup>2</sup>

22.4.2026 • RODINNÝ DOM LACKOV • ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



### Priestranný rodinný dom s veľkorysým pozemkom – Dolný Badín



Dolný Badín (Krupina)

**115 000 €**

275 m<sup>2</sup> 275 m<sup>2</sup> 1334 m<sup>2</sup>

418,18 €/m<sup>2</sup>

22.4.2026 • RODINNÝ DOM DOLNÝ BADÍN • ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



### Priestranný pozemok s domami – ideálne miesto pre ranč, farmu či agroturistiku pri Senohrade



Senohrad (Krupina)

**135 000 €**

100 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 38826 m<sup>2</sup>

1 350,00 €/m<sup>2</sup>

14.1.2026 • RODINNÝ DOM SENOHRAD • ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



Fotodokumentácia – Rodinný dom súp.č. 30, k.ú. Kozí Vrbovok



Rodinný dom, pohľad od cesty



Rodinný dom, pohľad od cesty



Rodinný dom, pohľad z dvora



Hospodárska budova súp.č. 69



Elektromer na plote



Vodomerná šachta



Garážová brána



Okná



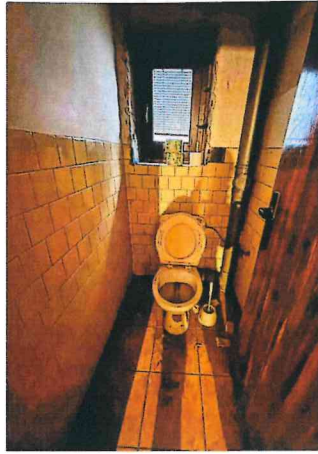
Vstup do domu



Dvere do domu



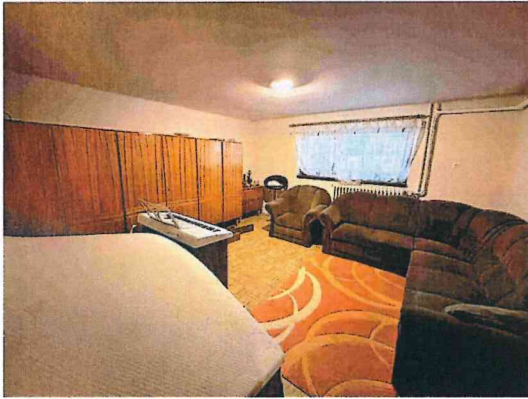
1.NP - kotelňa



1.NP WC



Radiátory



1.NP - izba



1.NP - izba



1.NP - schodisko



2.NP - schodisko



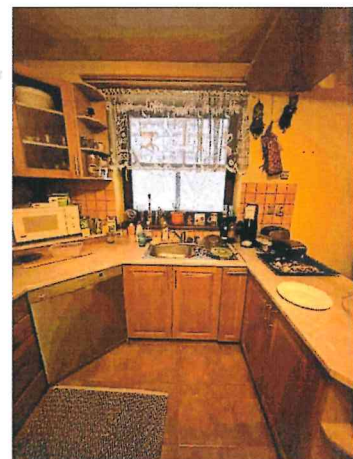
2.NP - chodba



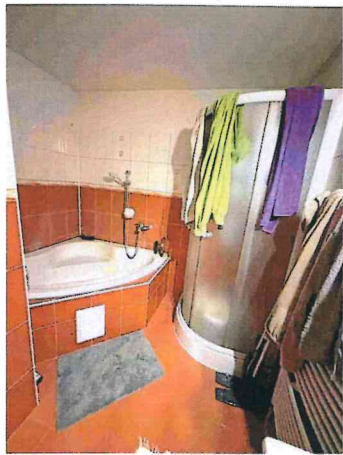
2.NP - kuchyňa



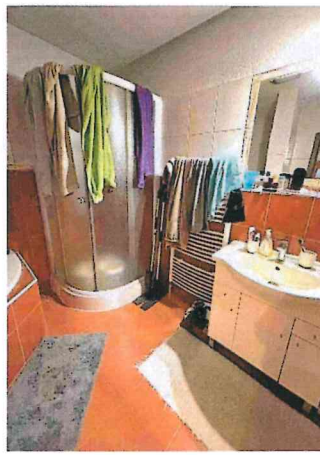
2.NP - kuchyňa



2.NP - kuchyňa



2.NP - kúpeľňa



2.NP - kúpeľňa



2.NP - kúpeľňa



2.NP - izba



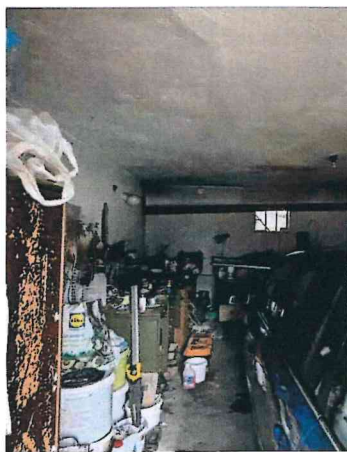
2.NP - izba



1.NP - kuchyňa



1.NP - izba



Garáž



Sklad



Prístrešok pri dome

## 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 **105/2026**.

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



Ing. Marta Kalinová

