

Ing. arch. Dana Černíková
Znalec v odbore: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

Lučenská 398/51, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0918 422 156
e-mail.: dana.cernikova@gmail.com

Číslo spisu: Objednávka zo dňa 03.03.2026
Objednávateľ: Obec Kiarov
Kiarov 25
991 06 Želovce
IČO: 003 19 376

ZNALECKÝ POSUDOK 8/2026

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ Pozemok C KN parc. č. 632/6; katastrálne územie Kiarov, okres Veľký Krtíš.

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účel jej predaja.

Výtlačok číslo: **1**

Počet strán (z toho príloh): 17 strán formátu A4, 1 strana formátu A3
(z toho príloh: 8 x A4, 1 x A3)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 vyhotovenia

Vo Veľkom Krtíši, dňa 10.03.2026

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku C KN parc. č. 632/6, k. ú. Kiarov, okres Veľký Krtíš.

2. ÚČEL, NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pre účel jej predaja.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE VYPRACOVANÝ POSUDOK:

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

10.03.2026

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE: 10.03.2026

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE POSUDKU:

5.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

5.1.1 Písomná objednávka, zo dňa 03.03.2026

5.1.2 Geometrický plán č. 47582839-105/2016 na oddelenie pozemkov p. č. 553, 631/1, 631/6, 632/6, zameranie stavieb na poz. p. č. 631/20, 631/21, 631/22 a odňatia z poľnohospodárskej pôdy, vypracovaný L. Gazdíkom dňa 14.07.2016, autorizačne overený Ing. P. Bednárom dňa 15.07.2016, úradne overený Ing. Ing. P. Novákom dňa 25.07.2016.

5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

5.2.1 Obhliadka nehnuteľnosti

5.2.2 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 188, zo dňa 09.03.2026 (katastrálny portál)

5.2.3 Informatívna kópia katastrálnej mapy - pozemky C KN, zo dňa 09.03.2026 (katastrálny portál)

5.2.4 Lokalizácia pozemku na mape

5.2.5 Fotodokumentácia

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA:

Vyhláška č. 160/2023 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27. apríla 2023, 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.

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Zb. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV:

7.1 ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

7.2 ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,

- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, kt. sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

- **výnosová metóda** (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- **metóda polohovej diferenciacie**.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA:

Bola vnesená požiadavka ohodnotiť parcelu CKN 632/6 o výmere 344 m² oddelenú predloženým geometrickým plánom od parcely 632/1.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE:

K dispozícii je list vlastníctva č. 188. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne:

List vlastníctva číslo:	188
Okres:	Veľký Krtíš
Obec:	Kiarov
Katastrálne územie:	Kiarov

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C"

parc.č. 632/1 – zastavaná plocha a ndvorie; o výmere 4303 m²

Pozn. znalca: Bola vnesená požiadavka ohodnotiť parcelu CKN 632/6 o výmere 344 m² oddelenú predloženým geometrickým plánom od parcely 632/1.

B. Vlastníci:

vlastník

1 Obec Kiarov, Kiarov 25, 991 06 Želovce

IČO: 319376

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Pozri LV v prílohách posudku.

C. Ďalšie: Pozri LV v prílohách posudku.

Iné údaje:

Pozri LV v prílohách posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE PREDMETU POSÚDENIA:

Obhliadka oceňovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.03.2026 za prítomnosti osoby poverenej vlastníkom nehnuteľnosti a znalca. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.03.2026.

d) TECHNICKÁ DOKUMENTÁCIA:

Bol mi predložený Geometrický plán č. 47582839-105/2016 na oddelenie pozemkov p. č. 553, 631/1, 631/6, 632/6, zameranie stavieb na poz. p. č. 631/20, 631/21, 631/22 a odňatia z poľnohospodárskej pôdy. Pre potreby výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 632/6 vychádzam z údajov z tohto geometrického plánu, údajov evidovaných v katastri nehnuteľností, zo skutočného stavu zisteného pri obhliadke a z informácií poskytnutých vlastníkom nehnuteľnosti.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU:

Právne doklady k dotknutej nehnuteľnosti - príslušný list vlastníctva pozemku a kópia katastrálnej mapy - sú prevzaté z internetového portálu Katastra nehnuteľností. K dispozícii je list vlastníctva č. 188, parcela CKN 632/1 je vo vlastníctve obce Kiarov. Parcela je v popisných údajoch katastra nehnuteľností evidovaná ako zastavaná plocha a nádvorie, umiestnená v zastavanom zemí obce Kiarov. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely. Ostatná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA:

Stavby:

Pozemky:

Pozemok - parcela registra "C"

parc. č. 632/6 – zastavaná plocha a nádvorie; o výmere 344 m²

Pozn. znalca: Bola vnesená požiadavka ohodnotiť parcelu CKN 632/6 o výmere 344 m² oddelenú predloženým geometrickým plánom od parcely 632/1.

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA:

Stavby:

Pozemky:

h) INFORMÁCIA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU O ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOCH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV:

Územný plán obce Kiarov v čase ohodnocovania nehnuteľnosti nebol vypracovaný. Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce, zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene nie sú takýmto dokumentom stanovené.

Pozemok je v katastri nehnuteľností evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, v skutočnosti je parcela zatravnovaná, s udržiavaným porastom náletových drevín, bez praktického využitia. Okolité pozemky sú užívané ako dvor pri rodinnom dome a trávnatá plocha s detským ihriskom pri objekte denného stacionára.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTÍ :

Obec Kiarov, v ktorej je hodnotená nehnuteľnosť lokalizovaná, sa nachádza v Banskobystrickom kraji, na juhozápadnom okraji okresu Veľký Krtíš, v dobrej dostupnosti hlavného cestného ťahu Veľký Krtíš - Slovenské Ďarmoty - Šahy. Obec nie je dopravou zaťažovaná, hlavný cestný ťah cez obec neprechádza. Okolo predmetnej nehnuteľnosti vedie málo frekventovaná cestná komunikácia III. triedy.

Ohodnocovaná parcela je situovaná v prostredí bez poškodenia životného prostredia. Terén je tu svahovitý. Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji časti obce Malý Kiarov. Ide o lokalitu v zastavanom území, na okraji súvislej zástavby obce. Obec je zastavaná prevažne pôvodnými a stavebne obnovenými rodinnými domami so záhradami. Inžinierske siete - obecný vodovod a rozvody NN sú dostupné, parcela nie je na tieto siete pripojená. Plyn v obci nie je vedený. Kanalizácia v obci nie je vybudovaná.

Nehnuteľnosť sa nachádza približne 18 km od centra okresného mesta, Veľkého Krtíša. V samotnej časti obce Malý Kiarov a v obci Kiarov je občianska vybavenosť vybudovaná len základná – obecný úrad, spoločenský dom, kostol, dom smútku, futbalové ihrisko, multifunkčné ihrisko. Ostatná kompletná občianska vybavenosť je dostupná v okresnom meste, kde sa nachádzajú obvodné úrady miestnej štátnej správy, inštitúcie okresného významu (okresný súd, prokuratúra a polícia), mestský úrad, materské školy, základné školy, stredné školy, základná umelecká škola, pošta, pobočky bánk, lekáreň, nemocnica s poliklinikou, predajne a prevádzky služieb, kultúrne a športové zariadenia - krytá plaváreň, biokúpalisko, športová hala, zimný štadión, futbalový štadión. Centrálné inštitúcie okresného významu sú tak v dobrej dostupnosti. Autom do 20 min, autobusom cca 35 min, podľa trasy prímestského spoja.

b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTÍ :

Ohodnocovaný pozemok predstavuje časť zatravnenej plochy medzi objektom denného stacionára a dvorom susediaceho rodinného domu. Na predmetnej oddelenej parcele nie je postavená žiadna stavba trvalého ani dočasného charakteru. Pozemok nie je oplotený. Dostupná v lokalite je vodovodná prípojka a prípojka NN.

Oddelená časť pozemku je svahovitá, prakticky nevyužitelná, nie je vhodná na zástavbu. Trávnatý porast je udržiavaný, na parcele je niekoľko vzrastlých drevín. Tohto času nehnuteľnosť v danej lokalite nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTÍ :

K ohodnocovanej nehnuteľnosti – oddelenej časti pozemku, mi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká. Nie sú mi známe ani žiadne výraznejšie vplyvy a riziká, ktoré by negatívne ovplyvňovali kvalitu užívania nehnuteľností v lokalite a ich hodnotu. Nebol mi predložený žiadny dokument, ktorý by dokazoval vedenie inžinierskych sietí vyššieho významu cez ohodnocovanú parcelu, ani pri obhliadke nebolo žiadne takéto vedenie identifikované.

2.1 POZEMOK – parcela CKN 632/6

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
632/6	zastavané plochy a nádvorja	344,00	1/1	344,00

Obec:

Kiarov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. výrazná svahovitosť terénu	0,55

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,10 * 1,00 * 0,55$	0,6017
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6017$	2,00 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 632/6	$344,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	688,00
Spolu		688,00

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok C KN - zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 632/6 (344 m ²)	688,00
Všeobecná hodnota celkom	688,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	690,00

Slovom: Šesťstodevätidesiat Eur

Vo Veľkom Krtíši, dňa 10.03.2026

Ing. arch. Dana Černíková

IV. PRÍLOHY

- 1xA4 Písomná objednávka, zo dňa 03.03.2026
- 2xA4 Výpis z katastra nehnuteľností - z LV č. 188, zo dňa 09.03.2026 (katastrálny portál)
- 1xA4 Informatívna kópia katastrálnej mapy - pozemky C KN, zo dňa 09.03.2026 (katastrálny portál)
- 1xA4 Lokalizácia pozemku
- 2xA4 Geometrický plán č. 40446751 - 40/2019 na zlúčenie parciel č. 535/1, 535/28, 535/58 a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p. č. 535/1, 535/2, 535/7, 535/10, 535/26, 535/27, 535/62, 535/65, vypracovaný I. Láskom dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. J. Šimunom dňa 09.12.2019, úradne overený Ing. Z. Kelementovou dňa 18.12.2019
- 1xA3 Grafická časť Geometrického plánu č. 40446751 - 40/2019
- 1xA4 Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre **odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**, evidenčné číslo znalca 914995.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **8/2026**. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. **8/2026**. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, resp. znaleckého úkonu.

Vo Veľkom Krtíši, dňa 10.03.2026

Ing. arch. Dana Černíková