

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 03.06.2025, značka 027/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 15/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom súpisné číslo 497 na parcele číslo 6482/120 s príslušenstvom, Letná kuchyňa súpisné číslo 1063 na parcele číslo 6482/121, Poľnohospodárska budova súpisné číslo 1064 na parcele číslo 6482/122, Garáž súpisné číslo 1065 na parcele číslo 6482/123, pozemkov parcelné číslo 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122 a 6482/123, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kamenín, obec Kamenín, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 4505.

Počet strán (z toho príloh): 44 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 03.07.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom súpisné číslo 497 na parcele číslo 6482/120 s príslušenstvom, Letná kuchyňa súpisné číslo 1063 na parcele číslo 6482/121, Poľnohospodárska budova súpisné číslo 1064 na parcele číslo 6482/122, Garáž súpisné číslo 1065 na parcele číslo 6482/123, pozemkov parcelné číslo 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122 a 6482/123, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kamenín, obec Kamenín, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 4505.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

26.06.2025.

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

26.06.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.06.2025, sp. zn 027/2025 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – príloha č. 3,
- Znalecký posudok číslo 86/2017, vypracoval znalec Ing. Ladislav Majthényi dňa 17.07.2017 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 26.06.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 4505 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 03.06.2025, okres Nové Zámky, obec Kamenín, katastrálne územie Kamenín - príloha č. 4,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122 a 6482/123 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 03.06.2025, okres Nové Zámky, obec Kamenín, katastrálne územie Kamenín - príloha č. 5,
- Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 6482/120,121,122,123, vyhotovený dňa 20.03.2017, číslo plánu 6/2017, úradne overený dňa 04.04.2017 pod číslom 382/17, KÚ Kamenín, Mapový list č. ZS-V-27-4 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017 - príloha č. 6,
- Čestné vyhlásenie o začatí užívania stavby, vyhotovil bývalý vlastník p. Ferda Róbert dňa 10.07.2017 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017 - príloha č. 7,
- Grafická schéma situácie a pôdorysov ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017 - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocované stavby sú čiastočne poškodené, na predmetných nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, stavby nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 4505 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 03.06.2025, okres Nové Zámky, obec Kamenín, katastrálne územie Kamenín - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 26.06.2025. Obhliadky sa zúčastnil podielový vlastník pán Norbert Csiba (1981) a jeho otec.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017 boli prevzaté geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 6482/120, 121, 122, 123, čestné vyhlásenie o začatí užívania stavby, grafická schéma situácie a pôdorysov ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaje o veku stavieb.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 86/2017.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- záhrada, parcelné číslo 6482/82,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 6482/83,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 6482/120,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 6482/121,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 6482/122,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 6482/123.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 497 na parcele číslo 6482/120,

Garáže:

- garáž súpisné číslo 1065 na parcele číslo 6482/123,

Drobné stavby:

- letná kuchyňa súpisné číslo 1063 na parcele číslo 6482/121,
- poľnohospodárska budova súpisné číslo 1064 na parcele číslo 6482/122,

Ploty:

- plot uličný, parc.č.6482/83,
- plot bočný a zadný, p.č.6482/82,

Studne:

- kopaná studňa, p.č.6482/83

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka zo studne, p.č.6482/83,
- kanalizačná prípojka do žumpy, p.č.6482/83, 6482/122,
- žumpa, p.č. 6482/82,
- elektrická prípojka, p.č.6482/1, 6482/83, 6482/120,
- plynová prípojka, p.č.6482/1, 6482/83,
- spevnená plochy 1, p.č.6482/83,
- spevnená plocha 2, p.č.6482/83,
- spevnená plocha 3, p.č.6482/83,
- vonkajšie schody, p.č.6482/83,
- domáca vodáreň, p.č.6482/120.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 497 na p.č. 6482/120

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 497 na p.č. 6482/120 je samostatne stojaci, prízemný, s povalovým priestorom bez obytného podkrovia. dispozične pozostáva z preskleného závetria, resp. predsieni s obojstrannými vonkajšími schodmi a vstupmi, z chodby od hlavného vchodu, z chodby je riešený uzatvárateľný priestor s drevenými jednoduchými schodmi na povalu, troch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a špajze, druhý vstup do rodinného domu z dvora je zo zadnej časti cez kuchyňu. Vykurovanie je ústredné teplovodné, kotol na zemný plyn typ Destila OCELOT sa nachádza v kuchyni, radiátory sú novšie oceľové panelové, termostat je v chodbe. Rodinný dom je zásobený pitnou vodou z vlastnej kopanej studne, vybudovanej vo dvore, novšia domáca vodáreň je inštalovaná v špajzi, splašková kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, umiestnenej v zadnej časti dvora so zhoršeným prístupom, dom je napojený prípojkami z uličného rozvodu elektrickej energie vzdušnou trojfázovou prípojkou z betónového stĺpa cez nástrešák rodinného domu, novšia skrinka s elektromerom je umiestnená v zádverí, vedľa nej je novšia rozvodná elektrická skrinka s automatickými ističmi, vybudovaná je prípojka z uličného rozvodu plynu. Vonkajšie schody tvoria dva betónové stupne z uličnej strany a jeden stupeň z dvora do zádveria, s nášľapnou vrstvou z nemrznúcej keramickej dlažby.

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou hydroizoláciou, podmurovka betónová, murivo z pálených tehál, deliace konštrukcie tehlové, krov väznicový valbový, škridle pálené obyčajné jednodrážkové, klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu, fasádne omietky sú brizolitové z troch strán s obkladom sokla mrazuvzdorným kabrinčovým obkladom, na stene od suseda je striekaná brizolitová omietka, vnútorné omietky vápenné štukové, stropy drevené trámové s rovným podhlľadom, schody do povalového priestoru sú drevené bez podstupnic, dvere sú rámové s výplňou, tri okná novšie plastové s interiérovými hliníkovými horizontálnymi žalúziami, ostatné dvojité s dreveným ostením, dvere sú prevažne rámové s výplňou, podlahy sú betónové, nášľapné vrstvy v obytných miestnostiach sú novšie z plávajúcej laminátovej podlahoviny amatérsky položené, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, resp. cementový poter, keramické obklady časti stien sú v kúpeľni, elektroinštalácia je kompletne novšia svetelná a motorická. V kuchyni je novšia kuchynská linka rozvinutej šírky 2,60 m s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a pákovou miešacou vodovodnou batériou, mimo linky je umiestnený elektrický sporák typ Gorenje. V kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená novšia oceľová smaltovaná vaňa s vaňovou pákovou batériou, keramické umývadlo v toaletnej skrinke so stojánkovou pákovou batériou, splachovací záchod za vymurovanou nízkou priečkou, novší elektrický ohrievač úžitkovej vody a podlahová vpusť.

Garáž pre jedno osobné motorové vozidlo je umiestnená ako samostatný objekt vedľa rodinného domu, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, zvislé konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly, strop je drevený trámový s rovným podhlľadom, krov pultový, krytiny z vlnitého eternitu, vonkajšia úprava zo striekaného brizolitu, vnútorné omietky nie sú vyhotovené, podlaha je hrubá betónová, vráta plechové dvojkrídlové, elektroinštalácia je svetelná, technický stav objektu ako priemerný so zanedbanou údržbou.

Letná kuchyňa je pristavená k rodinnému domu, má jedno nadzemné podlažie s čiastočným podpivničením, I.NP dispozične pozostáva z podpivničenej miestnosti letnej kuchyne a z miestnosti skladu s betónovými schodmi do podzemia. Podzemná pivnica má hĺbku nad 2 m, zvislé konštrukcie sú z pálených tehál, strop je tehlový klenutý do oceľových nosníkov, betónové schody s povrchom z cementového poteru, podlaha je z udupanej zemi, podlahový dverný poklop je drevený. Nadzemné podlažie má betónové základy, zvislé konštrukcie sú murované z tehly, stropy sú drevené trámové s rovným podhlľadom, krov pultový, škridle sú pálené obyčajné jednodrážkové, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, podlahy sú betónové, nášľapná vrstva v miestnosti letnej kuchyne je z nezvareného lepeného PVC, vonkajšia úprava povrchov je zo striekaného brizolitu, vnútorná omietka sú vápenná hladká, dvere rámové s výplňou a plechové, okná drevené dvojité a jednoduché, podlaha z cementového poteru, elektroinštalácia svetelná, technický stav objektu ako priemerný so zanedbanou údržbou.

Poľnohospodárska budova je umiestnená za letnou kuchyňou, má betónové základy, zvislé konštrukcie tvoria drevené stĺpy jednostranne obité, krov je pultový, krytiny škridlové, dvere latové, okná drevené jednoduché, podlaha hrubá betónová, technický stav objektu je podpriemerný, údržba značne zanedbaná.

Plot od ulice má betónové základy a podmurovku, výplň tvoria medzi stĺpikmi oceľové rámy s okrasnou pásovinovou konštrukciou, súčasťou sú celoplechové vráta a vrátka so zanedbanou údržbou, plot bočný a zadný je zo strojového pletiva na zabetónovaných oceľových stĺpoch. Vo dvore je betónová plocha, pred letnou kuchyňou je spevnená plocha z keramickej dlažby, od uličného plotu ku garáži je spevnená plocha betónová z monolitického betónu.

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	$11,07 \cdot 4,85 + (5,19 + 5,29) / 2 \cdot 11,52$	114,05	
1. NP	1969	$(2,00 + 1,98) / 2 \cdot 5,05$	10,05	
Spolu 1. NP			124,1	$120 / 124,1 = 0,967$

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	0	1565,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			

	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	10	108
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	0	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	8540		8458,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15	0	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143	0	143,0
37	Vnútoré vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			

	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1148		1148,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$K_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8540 + 1148 \cdot 0,967) / 30,1260$	$(8458 + 1148 \cdot 0,967) / 30,1260$	320,33	317,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,99	1961	175	64	3,65
2	Zvislé konštrukcie	20,63	1961	140	64	9,43
3	Stropy	7,91	1961	140	64	3,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,51	1961	110	64	3,79
5	Krytina strechy	5,57	1961	80	64	4,46
6	Klampiarske konštrukcie	0,88	1961	70	64	0,80
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,75	2017	65	8	0,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,10	1961	80	64	2,48
9	Vnútorne keramické obklady	1,04	2017	56	8	0,15
10	Schody	1,93	1961	91	64	1,36
11	Dvere	5,36	1961	65	64	5,28
12	Vráta	0,00	1961	0	0	0,00
13	Okná	5,52	2017	65	8	0,68
14	Povrchy podláh	4,94	2017	56	8	0,71
15	Vykurovanie	8,48	2000	56	25	3,79
16	Elektroinštalácia	5,41	2020	91	5	0,30
17	Bleskozvod	0,00	1961	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,35	2017	56	8	0,19
19	Vnútorná kanalizácia	0,52	2017	56	8	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,36	2000	70	25	0,13

21	Ohrev teplej vody	0,68	2017	56	8	0,10
22	Vybavenie kuchýň	2,27	2017	56	8	0,32
23	Hygienické zariadenia a WC	0,68	2017	56	8	0,10
24	Výťahy	0,00	1961	0	0	0,00
25	Ostatné	3,12	2017	40	8	0,62
Opotrebenie						42,49%
Technický stav						57,51%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1961		
Východisková hodnota	320,33 €/m ² *124,10 m ² *3,954*0,95	149 324,02
Východisková hodnota poškodeného podlažia	317,60 €/m ² *124,10 m ² *3,954*0,95	148 051,41
Technická hodnota	57,51% z 148 051,41	85 144,37

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	149 324,02	148 051,41	85 144,37
Spolu	149 324,02	148 051,41	85 144,37

Poškodenosť stavby: (149 324,02€ - 148 051,41€) / 149 324,02€ * 100 % = 0,85%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 1065 na p.č. 6482/123

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	(3,18+3,23)/2*(4,82+4,90)/2	15,58	18/15,58=1,155

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	100	310,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	100	370,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	0	0,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	3965		3820,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295	100	295,0
	Spolu	295		295,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3965 + 295 * 1,155) / 30,1260$	$(3820 + 295 * 1,155) / 30,1260$	142,92	138,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,92 \text{ €/m}^2 * 15,58 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	8 364,13
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$138,11 \text{ €/m}^2 * 15,58 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	8 082,63
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 8 082,63$	2 727,89

Dokončenosť stavby: $(8 082,63\text{€} / 8 364,13\text{€}) * 100 \% = 96,63\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Letná kuchyňa s.č. 1063 na p.č. 6482/121

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. PP	1963	1,2*(3,69*2,23)	9,88	18/9,88=1,822
1. NP	1963	2,82*4,89+4,15*4,75	33,5	18/33,5=0,537

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360

5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CU} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2805 + 0 * 1,822)/30,1260$	93,11
1. NP	$(4660 + 0 * 0,537)/30,1260$	154,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1963	62	18	80	77,50	22,50
1. NP	1963	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	$93,11 \text{ €/m}^2 * 9,88 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	3 455,52
Technická hodnota	22,50% z 3 455,52	777,49
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	$154,68 \text{ €/m}^2 * 33,50 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	19 464,32
Technická hodnota	22,50% z 19 464,32	4 379,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 455,52	777,49
1. nadzemné podlažie	19 464,32	4 379,47
Spolu	22 919,84	5 156,96

2.3.2 Poľnohospodárska budova s.č. 1064 na p.č. 6482/122

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 [m²]	k _{ZP}
1. NP	1965	$(2,98+2,83)/2 \cdot 3,91 + (3,64+3,79)/2 \cdot 5,38$	31,35	$18/31,35=0,574$

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 a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2440 + 0 * 0,574) / 30,1260$	80,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,99 \text{ €/m}^2 * 31,35 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	9 537,38
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 9 537,38$	2 384,35

2.3.3 Plot uličný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815
 KS: 2ex Inžinierske stavby

2

Oplotenie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Pošk .
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	11,30m	700	23,24 €/m	0
2.	Podmurovka:				
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,30m	926	30,74 €/m	0
	Spolu:			53,98 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	12,43m ²	435	14,44 €/m	0
4.	Plotové vráta:				
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks	10
5.	Plotové vrátka:				
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks	0

Dĺžka plotu: 11,3 m
 Pohľadová plocha výplne: $11,3 * 1,1 = 12,43 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,30\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 11,30\text{m} * 30,74 \text{ €/m} + 12,43\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,954 * 0,95$	4 397,51
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(11,30\text{m} * 23,24 \text{ €/m} * (100 - 0) / 100 + 11,30\text{m} * 30,74 \text{ €/m} * (100 - 0) / 100 + 12,43\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 * (100 - 0) / 100 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} * (100 - 10) / 100 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks} * (100 - 0) / 100) * 3,954 * 0,95$	4 304,81
Technická hodnota	8,33 % z 4 304,81 €	358,59

Poškodenosť stavby: $(4\,397,51 - 4\,304,81) / 4\,397,51 * 100\% = 2,11\%$

2.3.4 Plot bočný a zadný

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	45,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	72,00m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: 45 m
 Pohľadová plocha výplne: $45 * 1,6 = 72,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný a zadný	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 72,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 36,51 \text{ €/ks}) * 3,954 * 0,95$	4 500,91
Technická hodnota	8,33 % z 4 500,91 €	374,93

2.3.5 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 10 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1961	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,954 * 0,95$	4 332,89
Technická hodnota	36,00 % z 4 332,89 €	1 559,84

2.3.6 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.4. Záhradné vodovody
 Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,8 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	50,59
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 50,59 \text{ €}$	4,21

2.3.7 Kanalizačná prípojka do žumpy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 606,04
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1 606,04 \text{ €}$	133,78

2.3.8 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Žumpa	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	4 052,30
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 4 052,30 \text{ €}$	1 266,34

2.3.9 Elektrická prípojka

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Elektrická prípojka	1961	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	3 016,23
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 3 016,23 \text{ €}$	258,49

2.3.10 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Plynová prípojka	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	689,02
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 689,02 \text{ €}$	316,95

2.3.11 Spevnená plochy betónová vo dvore

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,0*4,2+3,0*1,0+5,77*0,95+5,69*5,1+1,0*4,8 = 46,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 10 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plochy betónová vo dvore	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	1 912,61
Východisková hodnota poškodenej stavby	$46,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95 * (1 - 10 / 100)$	1 721,35
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1 721,35 \text{ €}$	143,39

Poškodenosť stavby: $(1 912,61 - 1 721,35) / 1 912,61 * 100\% = 10,00\%$

2.3.12 Spevnená plocha z keramickej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,3*4,9 = 6,37 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 5 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z keramickej dlažby	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,37 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	436,92
Východisková hodnota poškodennej stavby	$6,37 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95 * (1 - 5 / 100)$	415,07
Technická hodnota	11,67 % z 415,07 €	48,44

Poškodenosť stavby: $(436,92 - 415,07) / 436,92 * 100\% = 5,00\%$

2.3.13 Spevnená plocha betónová ku garáži

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,8 * 11,9 = 140,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 [%]
Spevnená plocha betónová ku garáži	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	5 775,68
Technická hodnota	11,67 % z 5 775,68 €	674,02

2.3.14 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $2*1,15+1*1,0 = 3,3 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1969	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,3 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 0,95$	158,42
Východisková hodnota poškodenej stavby	$3,3 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 0,95 * (1 - 20 / 100)$	126,73
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 126,73 \text{ €}$	8,45

Poškodenosť stavby: $(158,42 - 126,73) / 158,42 * 100\% = 20,00\%$

2.3.15 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Domáca vodáreň	2018	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	829,17
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 829,17 \text{ €}$	635,72

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 497 na p.č. 6482/120	148 051,41	85 144,37
Garáž s.č. 1065 na p.č. 6482/123	8 082,63	2 727,89
Letná kuchyňa s.č. 1063 na p.č. 6482/121	22 919,84	5 156,96
Polnohospodárska budova s.č. 1064 na p.č. 6482/122	9 537,38	2 384,35
Plot uličný	4 304,81	358,59
Plot bočný a zadný	4 500,91	374,93
Studňa	4 332,89	1 559,84
Vodovodná prípojka	50,59	4,21
Kanalizačná prípojka do žumpy	1 606,04	133,78
Žumpa	4 052,30	1 266,34
Elektrická prípojka	3 016,23	258,49
Plynová prípojka	689,02	316,95
Spevnená plochy betónová vo dvore	1 721,35	143,39
Spevnená plocha z keramickej dlažby	415,07	48,44
Spevnená plocha betónová ku garáži	5 775,68	674,02
Vonkajšie schody	126,73	8,45
Domáca vodáreň	829,17	635,72
Celkom:	220 012,05	101 196,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Kamenín v rovnomennom katastrálnom území. Obec Kamenín je vzdialená komunikáciami cca 46 km juhovýchodne od centra okresného mesta Nové Zámky a komunikáciami cca 13 km severne od centra mesta Štúrovo. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, ihrisko pre futbal, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v západnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4505 z ÚGKK SR je v Poznámke u obidvoch podielových spoluvlastníkov uvedené:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653 vydáva dňa 20.5.2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Vklad povolený pod V-5092/2017. Jedná sa o nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, stavba so súpisným č. 497 na parcele č. 6482/120, stavba so súpisným č. 1063 na parcele č. 6482/121, stavba so súpisným č. 1064 na parcele č. 6482/122, stavba so súpisným č. 1065 na parcele č. 6482/123 v spoluvlastníckom podiele 1/2 z celku vo vlastníctve: Norbert Csiba, r. Csiba, P-346/2025 - č. zmeny 63/2025;

Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653 vydáva dňa 20.5.2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Vklad povolený pod V-5092/2017. Jedná sa o nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, stavba so súpisným č. 497 na parcele č. 6482/120, stavba so súpisným č. 1063 na parcele č. 6482/121, stavba so súpisným č. 1064 na parcele č. 6482/122, stavba so súpisným č. 1065 na parcele č. 6482/123 v spoluvlastníckom podiele 1/2 z celku vo vlastníctve: Piroška Tóthová, r. Tóthová, P-346/2025 - č. zmeny 63/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4505 z ÚGKK SR je v časti Ľarchy pre obidvoch podielových spoluvlastníkov uvedené:

Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. ú. 5131930032 zo dňa 18.8.2017 na nehnuteľnosti: C-KN parcely č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, na stavbu rodinného domu súpisné číslo 497 na C-KN parc. č. 6482/120, letnej kuchyne súp. č. 1063 na C-KN parc. č. 6482/121, poľnohospodárskej budovy súp. č. 1064 na C-KN parc. č. 6482/122 a garáže súp. č. 1065 na C-KN parc. č. 6482/123, V 5092/2017 - č. zmeny 276/2017.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 4505 z ÚGKK SR je v časti Ľarchy pre vlastníčku s poradovým číslom 2 uvedené:

Exekútorský úrad Nitra, JUDr. Erik Tóth vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 213 EX 273/23-23 zo dňa 24.4.2023, na pozemky reg. C-KN 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, na stavbu so súp.č. 497 na parc.č. 6482/120, na stavbu so súp.č. 1063 na parc.č. 6482/121 a na stavbu so súp.č. 1064 na parc.č. 6482/122 na podiel: Piroška Tóthová r. Tóthová v podiele 1/2 z celku, Z-2854/2023 - č. zmeny 536/2023;

EXÚ Nitra, JUDr. Erik Tóth vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 213 EX 726/23-21 zo dňa 20.9.2023, na nehnuteľnosť: parc. registra C KN č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, stavba so súp. č. 497 na parc. č. 6482/120, stavba so súp. č. 1063 na parc. č. 6482/121 a stavba so súp. č. 1064 na parc. č. 6482/122 vo vlastníctve: Piroška Tóthová r. Tóthová v podiele 1/2 z celku - Z-6072/2023 - č. zmeny 2977/2023

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje opravu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priemerný, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je k juhovýchodu, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod a prípojka plynu, splašková kanalizácia je zvedená do žumpy, v obci železnica a autobus, v obci sa nachádza základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, ihrisko pre futbal, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, vlaková zastávka, vo vzdialenosti cca 1,5 východným smerom sa nachádza piesčitá konvexa koryta rieky Hron, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny

v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,27.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,27

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,270 + 0,540)	0,810
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,540
III. trieda	Priemerný koeficient	0,270
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,149
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,270 - 0,243)	0,027

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,149	13	1,94
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,270	30	8,10
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,270	8	2,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,810	7	5,67
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,270	6	1,62
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,270	10	2,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,540	9	4,86
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,540	6	3,24
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,540	5	2,70
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,810	6	4,86
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,270	7	1,89
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,270	7	1,89

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,270	10	2,70
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,149	8	1,19
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,540	9	4,86
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,270	8	2,16
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,027	7	0,19
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,027	4	0,11
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,270	20	5,40
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	58,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 58,24 / 180$	0,324
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 101\,196,72 \text{ €} * 0,324$	32 787,74 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122 a 6482/123 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 6482/82 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Kamenín v rovnomennom katastrálnom území. Obec Kamenín má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.485 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6482/82	záhrada	472,00	1/1	472,00
6482/83	zastavaná plocha a nádvorie	211,00	1/1	211,00
6482/120	zastavaná plocha a nádvorie	124,00	1/1	124,00
6482/121	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
6482/122	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
6482/123	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
Spolu výmera				887,00

Obec:

Kamenín

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,05
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)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6482/82	$472,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 759,04
parcela č. 6482/83	$211,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 021,52
parcela č. 6482/120	$124,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 775,68
parcela č. 6482/121	$33,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	472,56
parcela č. 6482/122	$31,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	443,92
parcela č. 6482/123	$16,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	229,12
Spolu		12 701,84

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 497 na p.č. 6482/120	27 586,78
Garáž s.č. 1065 na p.č. 6482/123	883,84
Letná kuchyňa s.č. 1063 na p.č. 6482/121	1 670,86
Poľnohospodárska budova s.č. 1064 na p.č. 6482/122	772,53
Plot uličný	116,18
Plot bočný a zadný	121,48
Studňa	505,39
Vodovodná prípojka	1,36
Kanalizačná prípojka do žumpy	43,34
Žumpa	410,29
Elektrická prípojka	83,75
Plynová prípojka	102,69
Spevnená plochy betónová vo dvore	46,46
Spevnená plocha z keramickej dlažby	15,69
Spevnená plocha betónová ku garáži	218,38
Vonkajšie schody	2,74
Domáca vodáreň	205,97
Spolu stavby	32 787,74
Pozemky	
pozemok - parc. č. 6482/82 (472 m ²)	6 759,04
pozemok - parc. č. 6482/83 (211 m ²)	3 021,52
pozemok - parc. č. 6482/120 (124 m ²)	1 775,68
pozemok - parc. č. 6482/121 (33 m ²)	472,56
pozemok - parc. č. 6482/122 (31 m ²)	443,92
pozemok - parc. č. 6482/123 (16 m ²)	229,12
Spolu pozemky (887,00 m²)	12 701,84
Všeobecná hodnota celkom	45 489,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	45 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisícpäťsto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 03.07.2025



Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.06.2025, sp. zn 027/2025 – 1 strana,
 - Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,
 - Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 4505 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 03.06.2025, okres Nové Zámky, obec Kamenín, katastrálne územie Kamenín - 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122 a 6482/123 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 03.06.2025, okres Nové Zámky, obec Kamenín, katastrálne územie Kamenín - 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 6482/120,121,122,123, vyhotovený dňa 20.03.2017, číslo plánu 6/2017, úradne overený dňa 04.04.2017 pod číslom 382/17, KÚ Kamenín, Mapový list č. ZS-V-27-4 - 2 strany,
 - Čestné vyhlásenie o začatí užívania stavby, vyhotovil bývalý vlastník p. Ferda Róbert dňa 10.07.2017 – 1 strana,
 - Grafická schéma situácie a pôdorysov ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia – 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 2 strany.
- Spolu: 13 strán

OBJEDNÁVKA NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku, pre účely konania dražby našou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Slovenská sporiteľňa, a.s..

Nehnutelnosti:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

parc. č. 6482/82	Záhrada	o výmere 472 m ²
parc. č. 6482/83	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 211 m ²
parc. č. 6482/120	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 124 m ²
parc. č. 6482/121	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 33 m ²
parc. č. 6482/122	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 31 m ²
parc. č. 6482/123	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 16 m ²

Stavby

súp. č. 497	Rodinný dom	na parc. č. 6482/120
súp. č. 1063	Letná kuchyňa	na parc. č. 6482/121
súp. č. 1064	Poľnohospodárska budova	na parc. č. 6482/122
súp. č. 1065	Garáž	na parc. č. 6482/123

spoluvlastnícky podiel: ½, ½

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, LV č. 4505, okres: Nové Zámky, obec: Kamenín, katastrálne územie: Kamenín.

Vo vlastníctve:

Norbert Csiba, rod. Csiba, nar.: 18.01.1981, bytom Kamenín 584, 943 57 Kamenín, spoluvlastnícky podiel: ½

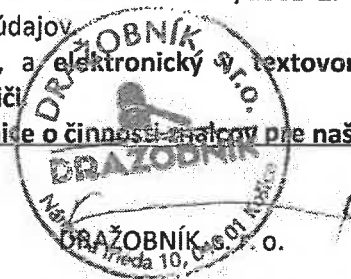
Piroska Tóthová, rod. Tóthová, nar.: 15.06.1984, bytom Turá 62, 935 51 Turá, spoluvlastnícky podiel: ½

Ohodnotenie predmetných nehnuteľností sa uskutoční **dňa 26.06.2025 o 11.00 hod.** na základe výzvy, ktorú sme zaslali vlastníčkovi nehnuteľnosti a tvorí aj prílohu tejto objednávky.

V prípade, že Vám nehnuteľnosti nebudú v stanovenom termíne sprístupnené, hoci bol o konaní obhliadky vlastníč riadne upovedomený, žiadame Vás v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách o ohodnotenie predmetu dražby z dostupných údajov.

Znalecký posudok žiadame vypracovať v troch exemplároch, a elektronicky v textovom dokumente (WORD) a vo formáte .hyp, s fotodokumentáciou na CD nosiči.

Žiadame o zaslanie znaleckého posudku v zmysle internej smernice o činnosti znalcov pre našu spoločnosť do 5 dní odo dňa konania obhliadky.



Prílohy: - Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky

Norbert Csiba (1981)
Kamenín 584
943 57 Kamenín

Naša značka: 027/2025

V Košiciach 03.06.2025

VÝZVA NA SPRÍSTUPNENIE NEHNUTEĽNOSTI

Týmto Vám oznamujeme, že naša spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. prijala návrh na vykonanie dražby a vyhlásenie navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, na nehnuteľnosti vo Vašom vlastníctve od Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá začala s výkonom záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby.

V zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ako aj §151m zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Vás žiadame o sprístupnenie nehnuteľnosti:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 6482/82	Záhrada	o výmere 472 m ²
parc. č. 6482/83	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 211 m ²
parc. č. 6482/120	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 124 m ²
parc. č. 6482/121	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 33 m ²
parc. č. 6482/122	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 31 m ²
parc. č. 6482/123	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 16 m ²
Stavby		
súp. č. 497	Rodinný dom	na parc. č. 6482/120
súp. č. 1063	Letná kuchyňa	na parc. č. 6482/121
súp. č. 1064	Poľnohospodárska budova	na parc. č. 6482/122
súp. č. 1065	Garáž	na parc. č. 6482/123
spoluvlastnícky podiel: 1/2, 1/2		

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, LV č. 4505, okres: Nové Zámky, obec: Kamenín, katastrálne územie: Kamenín.

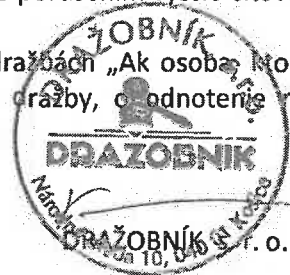
dňa 26.06.2025 o 11.00 hod.

Predmetné nehnuteľnosti budú ohodnotené súdnym znalcom za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty vyššie špecifikovaných nehnuteľností pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Žiadame Vás o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako aj poskytnutie informácií o právach a záväzkoch viazaných na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.) Všetky požadované dokumenty a informácie odovzdajte súdnemu znalcovi v deň obhliadky.

V prípade, že **dňa 26.06.2025 o 11.00 hod.** nesprístupnite nehnuteľnosti súdnemu znalcovi, uplatníme voči Vám nárok na zaplatenie vzniknutej škody, ktorú spôsobíte porušením vyššie citovaného zákona a vykonáme súdnoznalecký posudok z dostupných informácií.

V zmysle §12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“



PROTOKOL O VYKONANÍ SÚDNOZNALECKEJ OBHLIADKY**Súdny znalec:****Ing. Miroslav Tokár, ev. č. znalca: 913 556****Predmet ohodnotenia:****Parcely** registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 6482/82	Záhroda	o výmere 472 m ²
parc. č. 6482/83	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 211 m ²
parc. č. 6482/120	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 124 m ²
parc. č. 6482/121	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 33 m ²
parc. č. 6482/122	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 31 m ²
parc. č. 6482/123	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 16 m ²

Stavby

súp. č. 497	Rodinný dom	na parc. č. 6482/120
súp. č. 1063	Letná kuchyňa	na parc. č. 6482/121
súp. č. 1064	Poľnohospodárska budova	na parc. č. 6482/122
súp. č. 1065	Garáž	na parc. č. 6482/123

spoluvlastnícky podiel: ½, ½

LV č.: 4505**k. ú.: Kamenín****obec: Kamenín****Vlastník nehnuteľnosti:****Frederika Fízerová, bytom Zlatno 39, 985 03 České Brezovo****Sprístupnenie:**

- a) Nehnuteľnosti boli sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV.
- b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Kontakt na vlastníka:**ROBERT CSIBA 0915 539 593****Adresa nehnuteľnosti:****KAMENÍN s.č. 497****Stav nehnuteľnosti:****ČIASTOČNE POŠKODENÉ****Dátum a čas obhliadky:****26.06.25 o 11⁰⁰ do 12⁰⁰****Účastník obhliadky****Ing. Miroslav Tokár**

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovnej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Adresa : 404 Nové Zámky
Katastrálne územie : 503240 Kamenín
Katastrálne územie : 823422 Kamenín

Dátum vyhotovenia : 3.6.2025
Čas vyhotovenia : 16:05:01
Údaje platné k : 2.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4505

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6482/82	472	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
6482/83	211	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
6482/120	124	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
6482/121	33	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
6482/122	31	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
6482/123	16	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
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
- 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: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
497	6482/120	10	Rodinný dom		1
Údaje: Bez zápisu					
1063	6482/121	20	Letná kuchyňa		1

údaje: Bez zápisu

1064	6482/122	2	Pol'nohospodárska budova		
údaje: Bez zápisu					
1065	6482/123	7	Garáž		1
údaje: Bez zápisu					
					1

Legenda

ruh stavby

- 2 Pol'nohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

miestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Národné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Csiba Norbert r. Csiba, č. 584, Kamenín, PSČ 943 57, SR, Dátum narodenia: 18.01.1981	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 21.8.2017 - V-6089/2017 - č. zmeny 345/2017.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653 vydáva dňa 20.5.2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Vklad povolený pod V-5092/2017. Jedná sa o nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, stavba so súpisným č. 497 na parcele č. 6482/120, stavba so súpisným č. 1063 na parcele č. 6482/121, stavba so súpisným č. 1064 na parcele č. 6482/122, stavba so súpisným č. 1065 na parcele č. 6482/123 v spoluvlastníckom podiele 1/2 z celku vo vlastníctve: Norbert Csiba, r. Csiba, P-346/2025 - č. zmeny 63/2025	-
2	Tóthová Piroska r. Tóthová, č. 62, Turá, PSČ 935 51, SR, Dátum narodenia: 15.06.1984	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 21.8.2017 - V-6089/2017 - č. zmeny 345/2017.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653 vydáva dňa 20.5.2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Vklad povolený pod V-5092/2017. Jedná sa o nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, stavba so súpisným č. 497 na parcele č. 6482/120, stavba so súpisným č. 1063 na parcele č. 6482/121, stavba so súpisným č. 1064 na parcele č. 6482/122, stavba so súpisným č. 1065 na parcele č. 6482/123 v spoluvlastníckom podiele 1/2 z celku vo vlastníctve: Piroska Tóthová, r. Tóthová, P-346/2025 - č. zmeny 63/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

údaje - nepriradené

2944/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
lastník poradové číslo 1, 2	Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. ú. 5131930032 zo dňa 18.8.2017 na nehnuteľnosti: C-KN parcely č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, na stavbu rodinného domu súpisné číslo 497 na C-KN parc. č. 6482/120, letnej kuchyne súp. č. 1063 na C-KN parc. č. 6482/121, poľnohospodárskej budovy súp. č. 1064 na C-KN parc. č. 6482/122 a garáže súp. č. 1065 na C-KN parc. č. 6482/123, V-5092/2017 - č. zmeny 276/2017.
lastník poradové číslo 2	Exekútorský úrad Nitra, JUDr. Erik Tóth vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 213 EX 273/23-23 zo dňa 24.4.2023, na pozemky reg. C-KN 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122, 6482/123, na stavbu so súp.č. 497 na parc.č. 6482/120, na stavbu so súp.č. 1063 na parc.č. 6482/121 a na stavbu so súp.č. 1064 na parc.č. 6482/122 na podiel: Piroška Tóthová r. Tóthová v podiele 1/2 z celku, Z-2854/2023 - č. zmeny 536/2023
lastník poradové číslo 2	EXÚ Nitra, JUDr. Erik Tóth vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 213 EX 726/23-21 zo dňa 20.9.2023, na nehnuteľnosť: parc. registra C KN č. 6482/82, 6482/83, 6482/120, 6482/121, 6482/122; 6482/123, stavba so súp. č. 497 na parc. č. 6482/120, stavba so súp. č. 1063 na parc. č. 6482/121 a stavba so súp. č. 1064 na parc. č. 6482/122 vo vlastníctve: Piroška Tóthová r. Tóthová v podiele 1/2 z celku - Z-6072/2023 - č. zmeny 2977/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Čestné vyhlásenie

Podpísaný/á FERDA ROBERT nar. 01.04.1951 bytom

ŽELIEZOVCE, ADRESA 01 , v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku

oňadom veku stavebných objektov čestne vyhlasujem nasledovné :

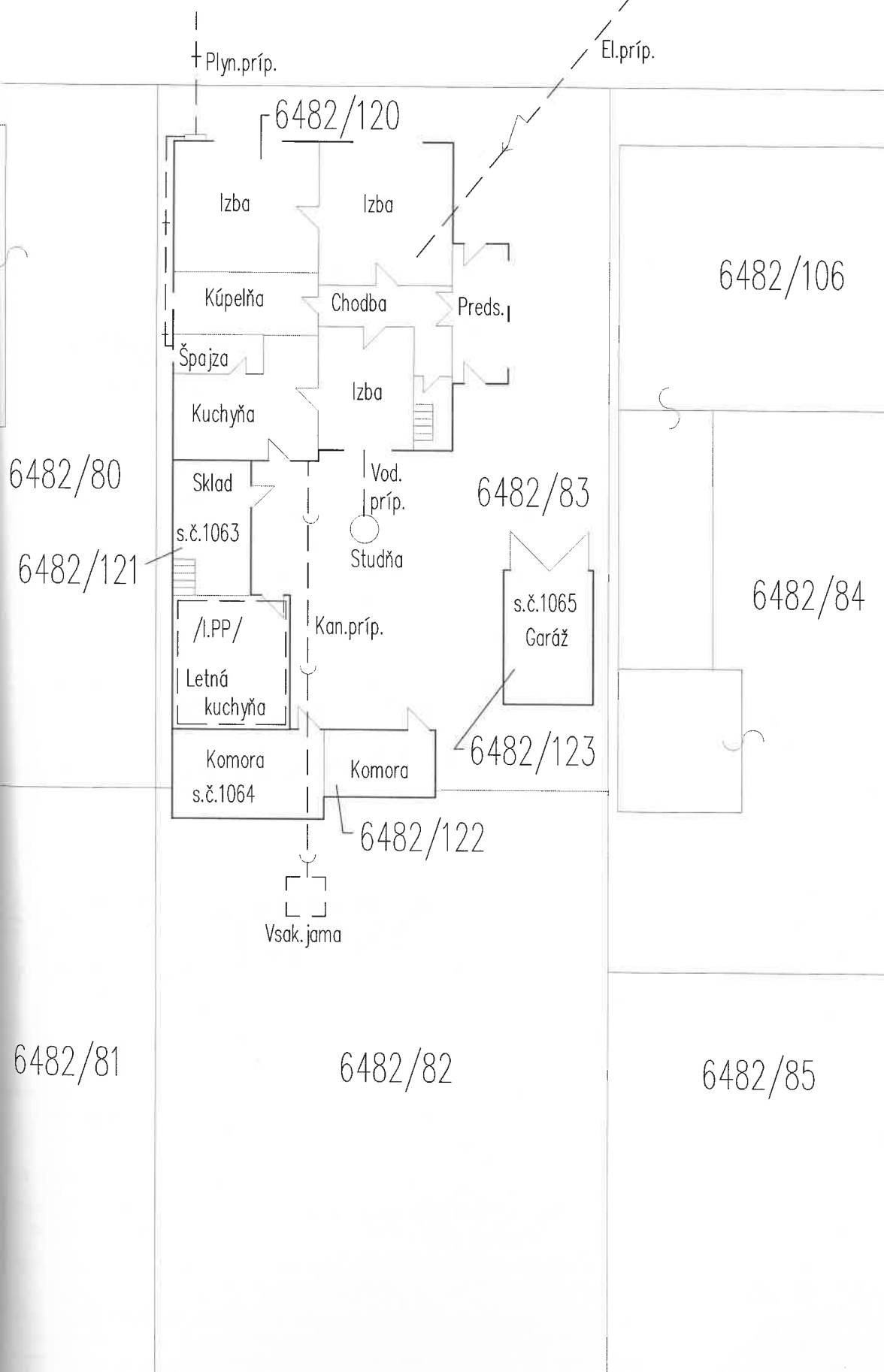
Poradové číslo :	Stavebný objekt :	Súpisné číslo :	Parcelné číslo :	Rok dania do užívania :	Poznámka :
1.	ROBINOVÝ DOM	497	64P2/120	1961	
2.	PRÍST. K ZOŠ. ŽOŤU		64P2/120	1969	
3.	LETNÁ KUCHENKA	1063	64P2/121	1963	
4.	POČNOSTOŤ. ŽOŤOV	1064	64P2/122	1965	
5.	GARÁŽ	1065	64P2/123	1972	
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

KAHNAN, 10.2.2017

Miesto a dátum :

Vlastnoručný podpis

Situácia a schéma rodinného domu s.č.497
s príslušenstvom, k.ú. Kamenín



Výkaz výmer

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Parcely		ha	m2								ha	m2		
Pk	KN													
právny je totožný s registrom C KN														
	6482/82		481	záhrada						6482/82	472		záhrada	Ferda Robert r.Ferda
												4		Adyho 31
	6482/83		406	zastav. plocha						6482/83	211		zastav. plocha	Želiezovce
												18		detto
										6482/120	124		zastav. plocha	detto
												15		
												10		
										6482/121	33		zastav. plocha	detto
												16		
												20		
										6482/122	31		zastav. plocha	detto
												16		
												20		
										6482/123	16		zastav. plocha	detto
												16		
												7		
			887								887			

- obou využívaní 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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

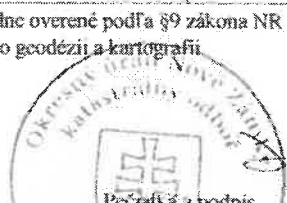
- stavby 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom
- 20 - Iná budova

Spoplatnené
podľa zákona č. 145/1995
v znení neskorších predpisov

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Výkres Ing. HRMO Róbert geodet Kostolná 1025 046 34 Bátorove Kosihy Tel.: 0812/512 412 ICO: 324 233 57	Kraj	Nitriansky	Okres	Nové Zámky	Obec	Kamenin
	Kat. územie	Kamenin	Číslo plánu	6/2017	Mapový list č.	ZS-V-27-4
GEOMETRICKÝ PLÁN						na zameranie stavieb p.č.6482/120,121,122,123

Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
20.3.2017		20.3.2017		- 4. 04. 2017	
Meno: Ing. Róbert Hrmo		Meno: Ing. Róbert Hrmo		Meno: Ing. Agneša Jankovská	
hranice boli v prírode označené múrmi, hranicami kultúr		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
podrobného merania (meračský náčrt) č. 837		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
budov označených číslami a ostatné meračské		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
vložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	



h u <

6482/10
Q

6482/6 Q

6482/85
Q

6482/82
Q

6482/81
Q

6482/107

6482/84
Q

6482/106

6482/83
Q

6482/122

6482/121

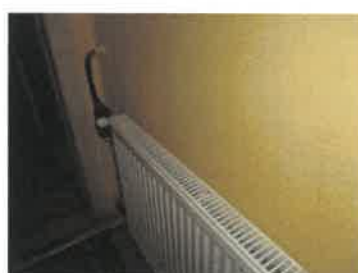
6482/120

6482/80
Q

6482/1
Q



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 497 na parcele č. 6482/120,
s príslušenstvom, katastrálne územie Kamenín – (01 – 15)



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 497 na parcele č. 6482/120,
s príslušenstvom, katastrálne územie Kamenín – (16 - 30)



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2025.

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



