Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 25.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK
č.121/2026

Vo veci
- Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Za mostom 14 **v katastrálnom území Nižný Žipov, obec Nižný Žipov, okres Trebišov**, a to:
Nehnuteľnosti evidované na **LV č.593:**
- Rodinný dom súp.č.191 na parc.č.862
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.862 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 597m^2
- parc.č.863 - záhrada s výmerou 273m^2
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 35 (10)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na ulici Za mostom 14 v katastrálnom území Nižný Žipov, obec Nižný Žipov, okres Trebišov, a to rodinného domu súp.č.191 na parc.č.862 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.862 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 597m^2 a parc.č.863 - záhrada s výmerou 273m^2. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.593.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 20.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.06.2026
- Znalecký posudok č.123/2014 vypracovala Ing. Iveta Weissová za účelom uzatvorenia záložnej zmluvy, súčasťou ktorého okrem zistených informácií o nehnuteľnosti boli nasledovné podklady:
  - Čestné vyhlásenie o veku stavby spísal Jaroslav Cihi v roku 2009
  - Náčrt nehnuteľnosti vypracovaný znalkyňou zo zamerania pri obhliadke
  - Fotodokumentácia z roku 2014

b) podklady získané znalcom :
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti vyplnený dňa 15.07.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.593, k.ú. Nižný Žipov, vytvorený ISKN dňa 25.06.2026
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti, k.ú. Nižný Žipov, vytvorená ISKN dňa 25.06.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.07.2026
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 15.07.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :
Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Vyhláška MS SR 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
Zákon č.527/2002 Z.z. – 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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)
Zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.
Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu
Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb
Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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.
Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2026
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m^2 spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m^2 a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierať, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha**. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m^2, má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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 1.Q.2026

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / 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. 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. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa 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.

<u>Použitá je metóda polohovej diferenciácie</u>, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

<u>Prieskum realitného trhu</u> bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V obci Nižný Žipov a iných obciach okresu Trebišov boli v čase ohodnotenia v ponuke nájdené na predaj:

Nižný Žipov:

- **pozemok na výstavbu** RD 3093m^2 s prístupom z Hlavnej ulice, dostupná voda, plyn, elektrina za 13 Eur/m^2
- **starší zateplený a r.2004 zrekonštruovaný 4i dom**, 2x kuchyňa, plechová strecha 2016, s garážou a možnosťou rozšírenia do manzardového podkrovia, UP 200m^2, vykurovanie plynovým kotlom radiátorové v kombinácii s elektrickým podlahovým, studňa, žumpa, pozemok 1712m^2 za 118 000 Eur

Zemplínska Nová Ves – dva domy – novší poschodový 4i s rekonštruovanou kúpeľňou, plastovými oknami, ústredné vykurovanie na plyn, zadný v pôvodnom stave, ZP 258m^2, studňa, žumpa na pozemku 1364m^2 za 69 990 Eur

Čeľovce:

- **5i gazdovský dom v takmer pôvodnom stave,** pozemok 2195m^2 za 98 000Eur
- **4i obývaná zateplená novostavba pred kompletným dokončením,** vykurovanie el.kotol a tuhé palivo, vodovod, elektrina, žumpa, pozemok 1700m^2 za 85 900 Eur

Boťany – na Hlavnej – 5i dom s manzardovou strechou, kúpeľňou, garážou, hospodárskou stavbou na pozemku 1787 m2, plastové okná, potrebná rekonštrukcia , na pozemku 1789m^2 za 38 900 Eur

Vojka – 3i zrekonštruovaný vrátane kuchyne, kúpeľne, podláh rozvodov, vykurovanie novým plynovým kotlom, žumpa, vodovod, na pozemku 2034m^2 za 38 900 Eur,

Z popisu niektorých ponúk nie je zrejmé, aký je prístup k nehnuteľnosti, tvar pozemku, vybavenosť inžinierskych sietí, technický stav a vybavenie nehnuteľnosti, a či je v jednotlivých ponukách zahrnutá aj provízia realitnej kancelárie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť v súčasnosti nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.593 - výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.06.2026

Okres : 811 Trebišov

Obec : 528609 Nižný Žipov

Kat.ú.: 841200 Nižný Žipov

A. Majetková podstata:
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
- parc.č.862 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 597m²
- parc.č.863 - záhrada s výmerou 273m²
1 – pozemok v zastavanom území obce

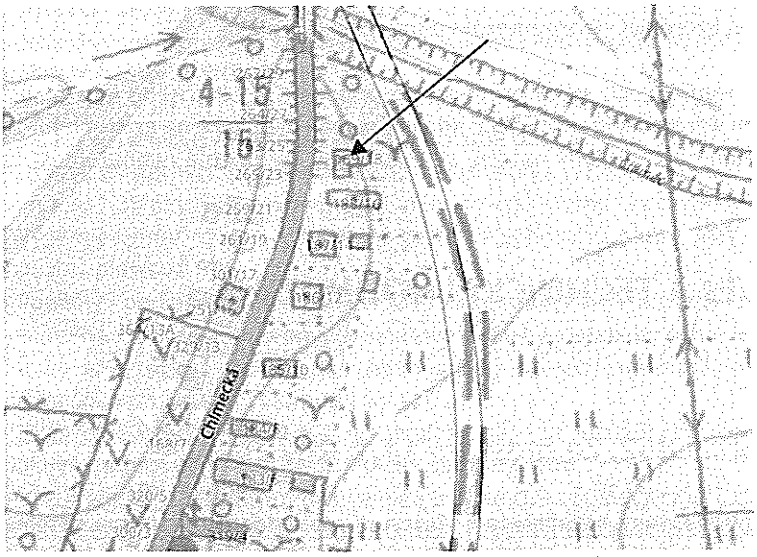
STAVBY
- Rodinný dom súp.č.191 na parc.č.862

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:
vlastník
3 Cihá Jaroslava r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia: **Spoluvlastnícky podiel 1/1**
Titul nadobudnutia:
V 1162/15 - Kúpna zmluva zo dňa 20.04.2015 - 162/15
Poznámky P 63/2022-Poznamenáva sa: U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 ako dražobník, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 28.01.2022, navrhovateľom dražby je: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti: stavba-rodinný dom s.č.191 na pozemku registra C KN parc.č.862, pozemky registra C KN parc.č.862, 863. Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť - č.z.19/22

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 3 V 1123/15 - zriadenie záložného práva č. 001/220502/15-003/000 zo dňa 26.05.2015 v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu čs.191 na CKN parc.č. 862, k pozemkom registra CKN parc.č. 862, 863, B2 v celosti - 161/15
Vlastník poradové číslo 3 Z-2071/2025-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 256EX 557/21-12 zo dňa 25.08.2025. Exekútorský úrad Košice, Hlavná č. 68, 040 01 Košice, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Papcunová, v prospech oprávneného: Minebea AccessSolutions Slovakia s.r.o. (predtým U-Shin Slovakia s.r.o.), IČO: 35893427, K letisku Budova 1329, 040 17 Košice, právny zástupca: IURISTICO s.r.o., na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 862, 863, stavba-rodinný dom so súpisným číslom 191 na pozemku registra C KN s parc.č. 862- č.z.90/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou vykonaná dňa 15.07.2026, za účasti vlastníčky Jaroslavy Cihej s rodinou, jej brata, zástupcu objednávateľa U9, a.s. JUDr. Stanislava Hrica a znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :



Pôvodné doklady k veku stavby ani projektová dokumentácia neboli k dispozícii. V poskytnutom podklade bolo poskytnuté čestné vyhlásenie, že dom je z roku 1970. Ani obec dokladmi nedisponuje. Vzhľadom na absenciu pôvodných dokladov boli preskúmané aj staršie mapy lokality dostupné na staremapy.sk a ortofotomapa územia vytvorená z leteckých snímok vyhotoveným po 2.sv.vojne do roku 1949 (lokalita nezastavaná). Po preskúmaní dostupných starších máp z rokov 1955 a 1964 konštatujem, že **nehnuteľnosť sa 1x zobrazuje na topografickej mape z roku 1964**, v roku 1955 sa lokalita začína zastavovať, ale nehnuteľnosť sa nezobrazuje. Mapa je zobrazená s priehľadnosťou súčasného stavu pre jednoznačnú identifikáciu. Preto upravujem začiatok užívania domu na rok 1964.

Rovnako neboli dodané žiadne podklady k prístavbe a rekonštrukcii strechy (podľa podkladu vykonanej v roku 1997, modernizácii (2004), kotolni s prístavbou (podľa podkladu roku 1975 a 2012)

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:



Stav evidovaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným stavom. Na zobrazení katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy je viditeľný dom na pôvodnom pôdoryse, prístavby k domu z roku 1997 a ku kotolni z roku 2012 nie sú v katastrálnej mape zakreslené. Geometrický plán na skutočný stav podľa informácií nebol dopracovaný.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- rodinný dom súp.č.191 na parc.č.862 užívaný od roku 1964, s prístavbou z roku 1997, s kotolňou z roku 1975 s prístavbou z roku 2012 a zastrešeným vstupom z roku 2009

Príslušenstvo:

- uličný plot z roku 1997
- kopaná studňa na parc.č.862 z roku 1964
- vodovodná prípojka zo studne z roku 1964
- domáca vodáreň z roku 2024
- kanalizačná prípojka z roku 1997
- žumpa z roku 1997
- dláždená spevnená plocha na parc.č.862 z roku 1997

Pozemky:

- parc.č.862 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 597m^2
- parc.č.863 - záhrada s výmerou 273m^2

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

h) Informácie 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:

Obec má schválený starší územný plán z roku 1993, nezverejnený na web stránke obce. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite jestvujúcich rodinných domov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.191 na parc.č.862, Za mostom 14, Nižný Žipov

V tejto zlúčenej stavbe je samostatne ohodnotený rodinný dom a samostatne k domu pristavaná kotolňa a doplnené zastrešenie vstupu do domu.

Predmetom posúdenia je murovaný samostatne stojaci jednopodlažný rodinný dom situovaný v severnej časti obce Nižný Žipov, ulica Za mostom. Postavený bol podľa dostupných mapových podkladov pred rokom 1964. K pôvodnému L pôdorysu bola realizovaná prístavba a rekonštrukcia strechy okolo roku 1997, vykonaná modernizácia vrátane kúpeľne, kuchyne, vnútorných rozvodov, opravy omietok, výmeny okien, časti podláh v roku 2004. Za domom bola pristavaná v roku 1975 kotolňa, ktorá bola rozšírená prístavbou v roku 2012.

2.1.1.1 RD súp.č.191 na parc.č.862, k.ú.Nižný Žipov

V dome je v súčasnosti vytvorené bývanie pre jednu rodinu s tromi obytnými miestnosťami.
V čase obhliadky dom napriek rekonštrukcii v roku 2004 vykazoval viaceré poruchy – viaceré priestory sú zatečené zhora, zrejme od strechy a chýbajúcich zvodov, zavlhnuté sú rohy miestností vrátane zvýšeného vlhnutia pri podlahe, zistené praskliny v omietkach na viacerých miestach, poškodené podlahy s chýbajúcimi soklovými lištami, prehnuté stropy – podhľady v miestnostiach, poškodené vchodové dvere, chýbajúce dverné kovania, provizórne vymenené - doplnené laminátové podlahy v mieste najpoškodenejších častí a pod.
Dispozícia. Hlavný vstup do domu je na bočnom južnom priečelí do pristavanej predsiene, z ktorej sa vstupuje do dvoch izieb, kuchyne, WC a malej miestnosti s domácou vodárňou. Z izby s oknom na sever sa prechádza do tretej izby. Z kuchyne sa vstupuje do kúpeľne a komory s elektrickým bojlerom na ohrev vody. Zdroj vykurovania - kotol na tuhé palivo je osadený v kotolni za domom (ohodnotená je samostatne).
V kuchyni je štandardná linka tvorená troma druhmi skriniek s chýbajúcimi dvierkami pod nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, šporák na propán – bután s bombou umiestnenou priamo za šporákom, bez digestora. Za linkou len tapety, keramický obklad na dvoch stenách pri vstupe do kúpeľne a komory.
Na podlahe novšie lamináty, pod linkou keramická dlažba, lokálne poškodená, bez prechodovej lišty a ukončovacích soklových profilov.
V komore vedľa kúpeľne je zavesený elektrický zásobníkový ohrievač vody Eliz.
V kúpeľni je osadená smaltovaná vaňa, umývadlo a je tu príprava pre práčku, WC kombi v samostatnej miestnosti. Steny i vaňa obložené keramickým obkladom, lokálne poškodené – pri opravovanom potrubí osadenom pred stenou, na podlahe dlažba.
Dom je napojený na elektrinu, odpojený od plynu, vodovod zo studne, kanalizácia do žumpy. Má nedostatočnú údržbu a vykazuje viaceré poruchy, na štandardné využívanie vyžaduje pomerne rozsiahle opravy vrátane opravy strechy, trhlín, zavlhnutých múrov, stropov vrátane priehybov stropu – podhľadov. Vzhľadom na uvedené upravujem základnú životnosť stavby na 90 rokov.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (kameň, tehla, kvádre) v pôvodnej stavbe v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm, prístavba do 30cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové vlnité dosky, štíty obložené azc šablónami; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty, aj chýbajú
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické, lokálne na sokli poškodené odlúpené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

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	1964	9,47*14,16-4,99*3,2-1,97*3,85	110,54	
1. NP	1997	4,99*3,2+1,97*3,85	23,55	
Spolu 1. NP			134,09	120/134,09=0,895

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	**Murivo**	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.4 hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	70

	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
15	**Obklady fasád**	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	**Dvere**	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6500**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20

39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	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) (1 ks)	15
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**909**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(6500 + 909 * 0,895)/30,1260	242,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	62	28	90	68,89	31,11
1. NP - prístavba	1997	29	28	57	50,88	49,12

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1964		
Východisková hodnota	242,77 €/m²*110,54 m²*4,142*0,95	105 596,17
Technická hodnota	31,11% z 105 596,17	32 850,97
1. NP - prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	242,77 €/m²*23,55 m²*4,142*0,95	22 496,74
Technická hodnota	49,12% z 22 496,74	11 050,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	128 092,91	43 901,37
Spolu	**128 092,91**	**43 901,37**

2.1.1.2 Kotolňa na parc.č.862

Kotolňa je murovaná, pristavaná za rodinným domom v roku 1975, zväčšená prístavbou do L pôdorysu v roku 2012. Osadený je tu kotol na tuhé palivo, ktorý zásobuje dom teplom. Stavba je v horšom technickom stave, neudržovaná, začmudená, s poškodenou strechou i murivom. Vzhľadom na technický stav upravujem základnú životnosť na 60 rokov.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Podlahy - hrubé betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1975	4,57*2,7	12,34	
1. NP	2012	4,57*2,05+2,74*2,45	16,08	
Spolu 1. NP			28,42	18/28,42=0,633

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 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)**	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	**3320**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(3320 + 0 * 0,633)/30,1260	110,20

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
1. NP - prístavba	2012	14	9	23	60,87	39,13

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	110,20 €/m^2*12,34 m^2*4,142*0,95	5 350,94
Technická hodnota	15,00% z 5 350,94	802,64
1. NP - prístavba z roku 2012		
Východisková hodnota	110,20 €/m^2*16,08 m^2*4,142*0,95	6 972,71
Technická hodnota	39,13% z 6 972,71	2 728,42

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	12 323,65	3 531,06
Spolu	**12 323,65**	**3 531,06**

2.1.1.3 Zastrešenie vstupu

Podľa podkladu bol vstup do domu zastrešený v roku 2009. Krytina vlnitá, pultová strieška je podopretá dvoma drevenými stĺpikmi. Drevo neošetrené. Bodujem ako altánok a životnosť vzhľadom na technický stav stanovujem na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1,5*1,8 = 2,7 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zastrešenie vstupu	2009	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,7 m^2 ZP * 103,57 €/m2 ZP * 4,142 * 0,95	1 100,35
Technická hodnota	43,33 % z 1 100,35 €	476,78

2.1.1.4 Vyhodnotenie - RD súp.č.191 na parc.č.862, k.ú.Nižný Žipov

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	RD súp.č.191 na parc.č.862, k.ú.Nižný Žipov	128 092,91	43 901,37
2.	Kotolňa	12 323,65	3 531,06
3.	Zastrešenie vstupu	1 100,35	476,78
	Spolu	**141 516,91**	**47 909,21**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot

Plot od ulice je zrealizovaný betónových pásových základoch, na ktorých sú pilieriky murované z VPS tehál, výplň je z vodorovne uložených dosák. Plot je poškodený, vrátane základov, časť dosák chýba, rovnako brána už bola demontovaná, v bránke je len jedna výplňová doska. Vzhľadom na konštrukčné a materiálové vyhotovenie a technický stav uvažujem so začiatkom užívania v roku 1997 a životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	16,90m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	16,90m^2	350	11,62 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 16,9 m
Pohľadová plocha výplne: 16,9*1 = 16,90 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	1997	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,90m * 23,24 €/m + 16,90m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 55,27 €/ks) * 4,142 * 0,95	2 535,67
Technická hodnota	27,50 % z 2 535,67 €	697,31

2.2.2 Kopaná studňa na parc.č.862

Studňa je zrealizovaná na parc.č.862 v JV rohu užívaného pozemku, je hlavným zdrojom vody pre dom, uvažujem so začiatkom užívania v roku 1964 s rodinným domom. Podľa dostupného podkladu má hĺbku 8m. Základná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Kopaná studňa	1964	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 3m) * 4,142 * 0,95	3 364,65
Technická hodnota	38,00 % z 3 364,65 €	1 278,57

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody zo studne do domu z pozinkovaného potrubia, základná životnosť je stanovená na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1964	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 59,09 €/bm * 4,142 * 0,95	2 557,65
Technická hodnota	11,43 % z 2 557,65 €	292,34

2.2.4 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň vymenená v roku 2024 je umiestnená v dome, základná životnosť je stanovená na 25 rokov.

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 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	2024	2	23	25	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 4,142 * 0,95	868,59
Technická hodnota	92,00 % z 868,59 €	799,10

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie z domu je zaústená do žumpy, začiatok užívania v roku 1997, predpokladaná životnosť 50 rokov.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 35,19 €/bm * 4,142 * 0,95	1 384,69
Technická hodnota	42,00 % z 1 384,69 €	581,57

2.2.6 Žumpa na parc.č.862

Žumpa situovaná za domom a kotolňou je z roku 1997, životnosť je stanovená na 80 rokov.

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 4 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1997	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 4,142 * 0,95	1 697,99
Technická hodnota	63,75 % z 1 697,99 €	1 082,47

2.2.7 Spevnená plocha z dlažby

Spevnená plocha z terazzo dlaždíc tvorí chodník od bránky v uličnom plote popri dome, je z roku 1997 základná životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 12,3*1,2 = 14,76 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z dlažby	1997	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,76 m^2 ZP * 23,9 €/m2 ZP * 4,142 * 0,95	1 388,09
Technická hodnota	27,50 % z 1 388,09 €	381,72

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.191 na parc.č.862, k.ú.Nižný Žipov	141 516,91	47 909,21
Uličný plot	2 535,67	697,31
Kopaná studňa	3 364,65	1 278,57
Vodovodná prípojka	2 557,65	292,34
Domáca vodáreň	868,59	799,10
Kanalizačná prípojka	1 384,69	581,57
Žumpa	1 697,99	1 082,47
Spevnená plocha z dlažby	1 388,09	381,72
Celkom:	**155 314,24**	**53 022,29**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný v severnej časti obce Nižný Žipov na ulici Za mostom 14 v lokalite jestvujúcich rodinných domov. V tejto časti býva prevažne rómske obyvateľstvo obce blízko potoka Chlmec.
Obec sa nachádza juhovýchodne od okresného mesta Trebišov, od centra ktorého je nehnuteľnosť vzdialená cca 13km. Obec má cca 1500 obyvateľov. Je tu základná škola s materskou, základné obchody, kostol, obecný úrad, pošta, ambulancie všeobecného a zubného lekára, rybník. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie na parc.č.848 vo vlastníctve obce. V lokalite je možnosť napojenia na všetky siete okrem kanalizácie, dom má funkčnú prípojku na elektrinu, plyn je odpojený, vodovod zo studne, kanalizáciu do žumpy.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
Dom sa využíva na bývanie jednej rodiny s tromi obytnými miestnosťami. Orientácia miestností je na západ od ulice a sever (tretia izba). K nehnuteľnosti patrí pozemok nevhodný na ďalšie významné rozširovanie stavby. V súčasnosti je nehnuteľnosť v horšom technickom stave, neudržiavaná, vykazujúca viaceré poruchy, bez hĺbkovej obnovy, na štandardné vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Tvar domu geodeticky evidovaný v KN nezodpovedá skutočnému stavu – prístavby k domu a kotolni nie sú zakreslené v katastrálnej mape. Nehnuteľnosť na štandardné užívanie vyžaduje rozsiahlu opravu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Nižný Žipov kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy so štandardným vybavením a nižšieho štandardu. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na ceny nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu na štandardné využívanie. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na západ a sever. Pozemok je rovinatý, nevhodný na významnejšie rozširovanie stavby. Do obce je možná preprava autobusová. Možnosť napojenia v obci na obecný vodovod, plyn, elektrickú energiu, dom využíva len elektrinu. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecný úrad, základná škola s materskou, obchody, pošta, reštaurácia. Nehnuteľnosť je bez výnosu, hodnotím ako priemernú. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51

	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14

19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			**180**	**69,81**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 69,81/ 180	0,388
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 53 022,29 € * 0,388	**20 572,65 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Nižný Žipov

Ohodnocovaný pozemok je vedený ako záhrada a zastavaná plocha v intraviláne obce Nižný Žipov, v lokalite zastavanej rodinnými domami na okraji obce. Je rovinatý, s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, vodovod. Dobrá dostupnosť k obecnej občianskej vybavenosti a vyhovujúca dostupnosť do okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
862	zastavaná plocha a nádvorie	597,00	1/1	597,00
863	záhrada	273,00	1/1	273,00
Spolu výmera				**870,00**

Obec: Nižný Žipov
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	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	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	2,40

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00	3,1028
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 3,1028	**10,30 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 862	597,00 m² * 10,30 €/m² * 1/1	6 149,10
parcela č. 863	273,00 m² * 10,30 €/m² * 1/1	2 811,90
Spolu		**8 961,00**

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Tvar domu a kotolne geodeticky evidovaný v KN nezodpovedá skutočnému stavu – prístavby k domu a kotolni nie sú zakreslené v katastrálnej mape. Nehnuteľnosť na štandardné užívanie vyžaduje rozsiahlu opravu.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je rozostavaný rodinný dom na parc.č.862 s pozemkom parc.č.863 v katastrálnom území Nižný Žipov, v obci Nižný Žipov, okres Trebišov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.191 na parc.č.862, k.ú.Nižný Žipov	18 588,77
Uličný plot	270,56
Kopaná studňa	496,09
Vodovodná prípojka	113,43
Domáca vodáreň	310,05
Kanalizačná prípojka	225,65
Žumpa	420,00
Spevnená plocha z dlažby	148,11
Spolu stavby	**20 572,65**
Pozemky	
k.ú.Nižný Žipov - parc. č. 862 (597 m^2)	6 149,10
k.ú.Nižný Žipov - parc. č. 863 (273 m^2)	2 811,90
Spolu pozemky (870,00 m^2)	**8 961,00**
Všeobecná hodnota celkom	**29 533,65**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**29 500,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícpäťsto Eur	

V Košiciach, dňa 20.07.2026

Ing. Martin Hromják

Ing. Martin HROMJÁK ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

- Objednávka ZP
- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.593, k.ú. Nižný Žipov
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nižný Žipov
- Zameraná situácia a pôdorysy domu
- Fotodokumentácia

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Martin Hromják
Plzenská 91
040 11 Košice

V Bratislave, dňa 25.06.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
593	Trebišov	Nižný Žipov	Nižný Žipov

Pozemky parc. reg. „C":

Parc. číslo	Výmera v m²	Druh pozemku
862	597	Zastavaná plocha a nádvorie
863	273	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
191	862	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Jaroslava Cihá, rod.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.07.2026 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp **„z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"**, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znalecký obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku **v elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu simona.morvayova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k chodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
Mgr. Simona Morvayová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Martin Hromják dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
593	Trebišov	Nižný Žipov	Nižný Žipov

Pozemky parc. reg. „C":

Parc. číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku
862	597	Zastavaná plocha a nádvorie
863	273	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
191	862	Rodinný dom

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	JAROSLAVA CIHÁ
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	VLASTNÍK

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* **bolo** umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

~~B)* napriek predchádzajúcej výzve **nebolo** umožnené.~~

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo ~~neobývaný(opustený)~~ (*1):	JAROSLAVA CIHA
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	~~ÁNO~~ / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť
(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	**15.07.2026 o 09:00 hod.**
Dátum a čas trvania obhliadky:	15.7.2026 o 9:00 - 9:15
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEHNUTEĽNOSŤ UŽÍVANÁ VLASTNÍKOM JE V STAVE ZANEDBANEJ ÚDRŽBY, TECHNICKÝ STAV NEZODPOVEDÁ. STAV EVIDOVANÝ V KN NEZODPOVEDÁ SKUTOČNÉMU STAVU.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
JAROSLAVA CHTÁ	VLASTNÍK	
JAROSLAV CHTÝ	BRAT VLASTNÍČKY	
JUDr. STANISLAV HRIC	U9	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.") spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa** a to **pre účely realizácie dobrovoľnej dražby.** Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.
Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	811 Trebišov	Dátum vyhotovenia	:	25.6.2026
Obec	:	528609 Nižný Žipov	Čas vyhotovenia	:	11:01:08
Katastrálne územie	:	841200 Nižný Žipov	Údaje platné k	:	24.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 593

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
862	**597**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
863	**273**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
191	**862**	**10**	**Rodinný dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	**Cihá Jaroslava r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	**1/1**

	Titul nadobudnutia: V 1162/15 - Kúpna zmluva zo dňa 20.04.2015 - 162/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 63/2022-Poznamenáva sa: U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703 ako dražobník, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 28.01.2022, navrhovateľom dražby je: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti: stavba-rodinný dom s.č. 191 na pozemku registra C KN parc. č. 862, pozemky registra C KN parc. č. 862, 863. Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť - č.z.19/22	-

Správca - Neevidovaní

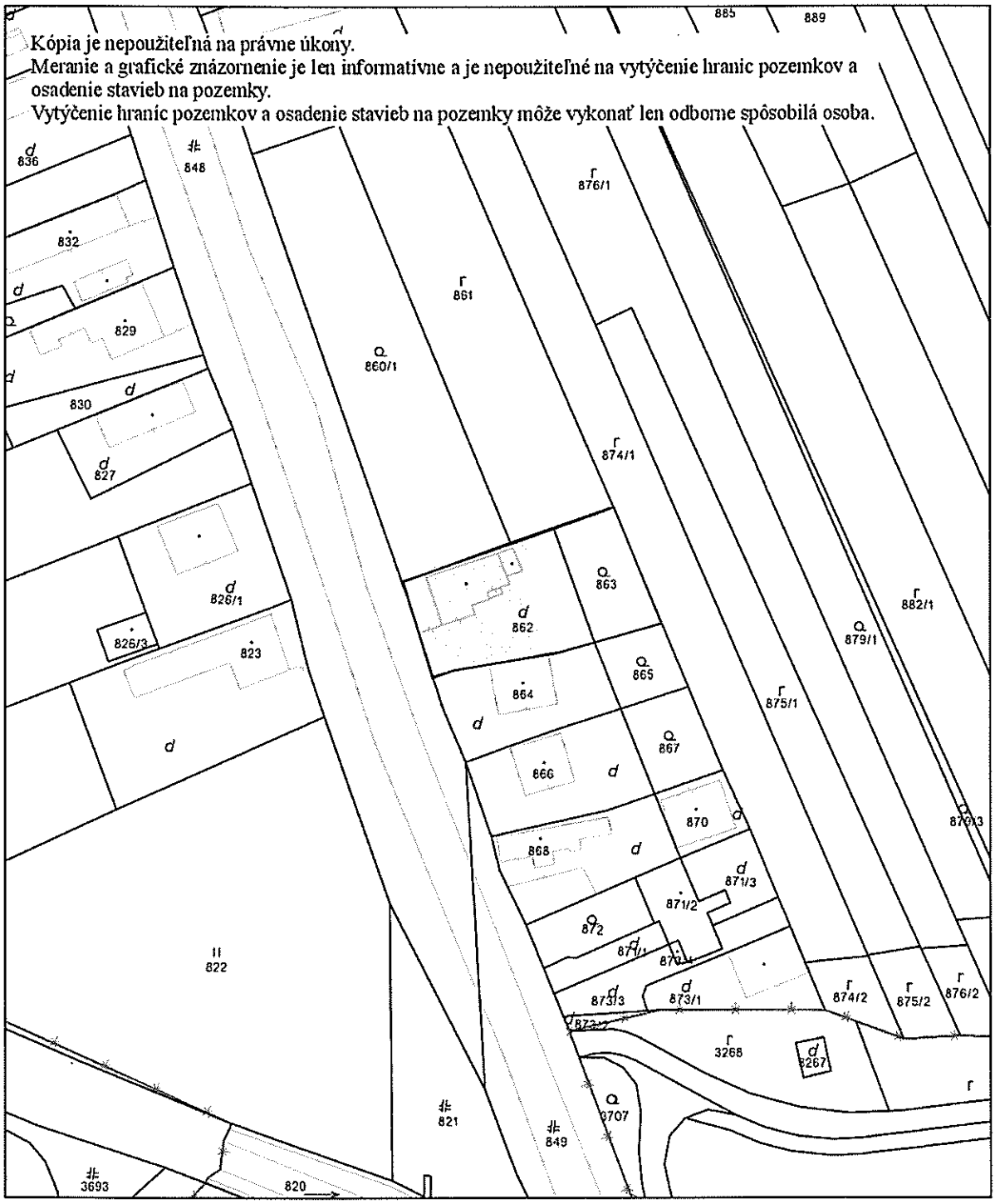
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	V 1123/15 - zriadenie záložného práva č. 001/220502/15-003/000 zo dňa 26.05.2015 v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu čs.191 na CKN parc.č. 862, k pozemkom registra CKN parc.č. 862, 863, B2 v celosti - 161/15
Vlastník poradové číslo 3	Z-2071/2025-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 256EX 557/21-12 zo dňa 25.08.2025. Exekútorský úrad Košice, Hlavná č. 68, 040 01 Košice, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Papcunová, v prospech oprávneného: Minebea AccessSolutions Slovakia s.r.o. (predtým U-Shin Slovakia s.r.o.), IČO: 35893427, K letisku Budova 1329, 040 17 Košice, právny zástupca: IURISTICO s.r.o., na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 862, 863, stavba-rodinný dom so súpisným číslom 191 na pozemku registra C KN s parc.č. 862-č.z.90/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



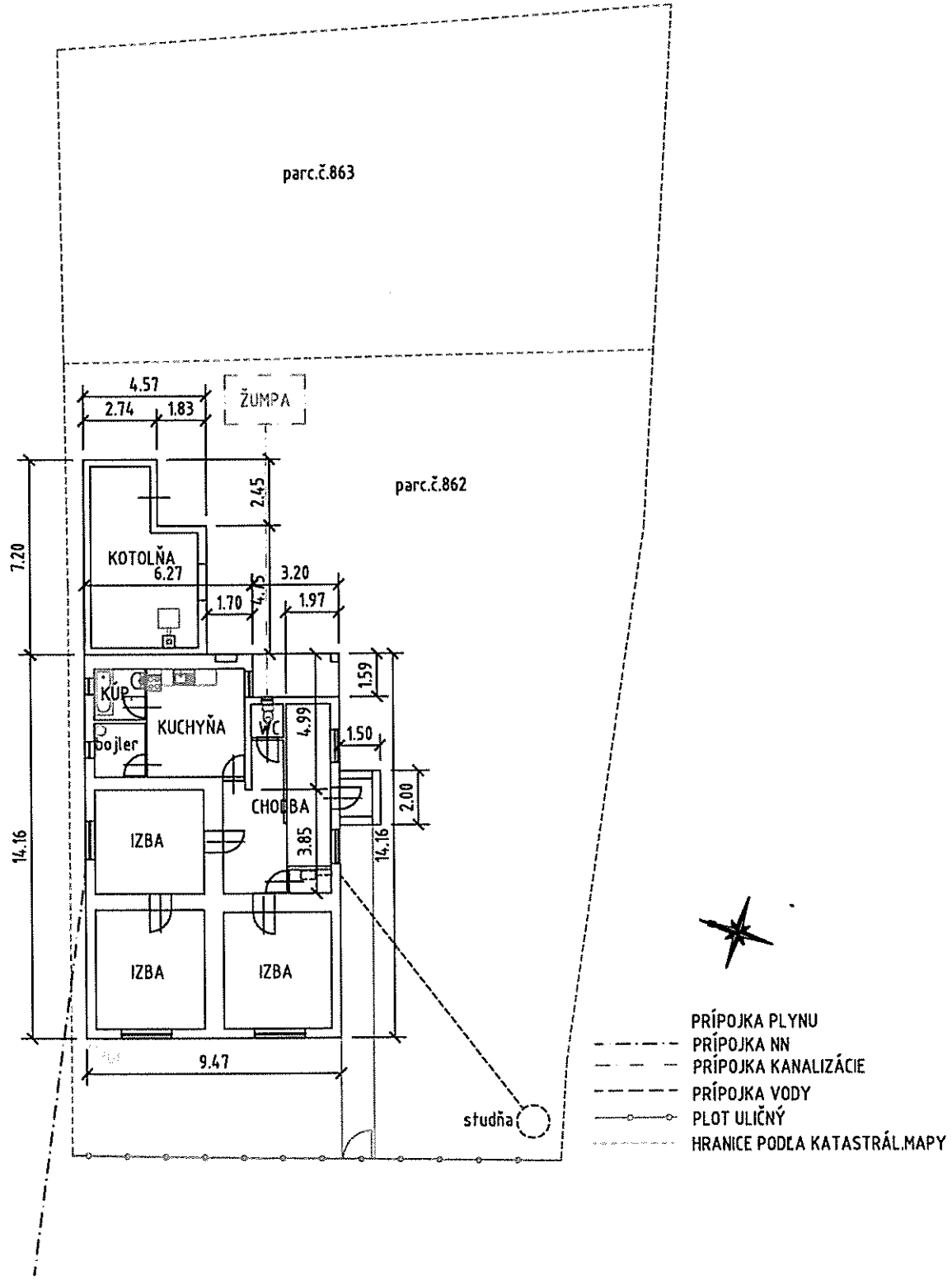
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Nižný Žipov	Katastrálne územie Nižný Žipov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 862 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 25. 6. 2026 11:02:05	Bez autorizácie
Údaje platné k 24. 6. 2026 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

RODINNÝ DOM SÚP.Č.191 NA PARC.Č.862

OKRES: TREBIŠOV
OBEC: NIŽNÝ ŽIPOV
KATASTRÁLNE ÚZEMIE: NIŽNÝ ŽIPOV



Rodinný dom súp.č.191 na parc.č.862, Za mostom 14, Nižný Žipov, okres Trebišov









Predsieň s poškodenými dverami, kuchyňa

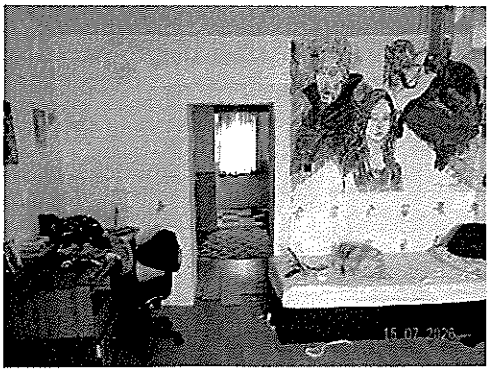




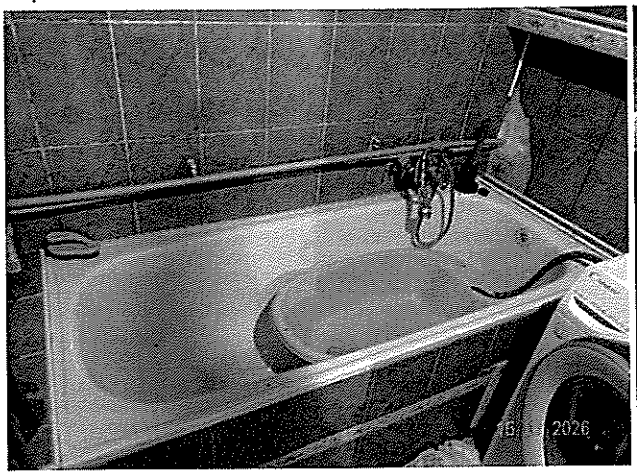
Komora so zásobníkom, izby





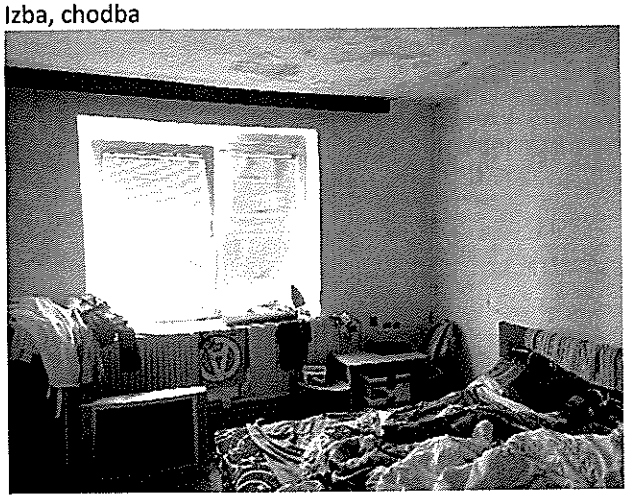


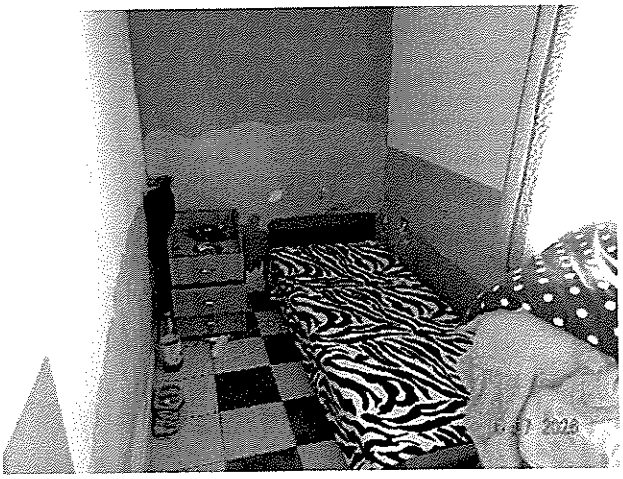
Kúpeľňa





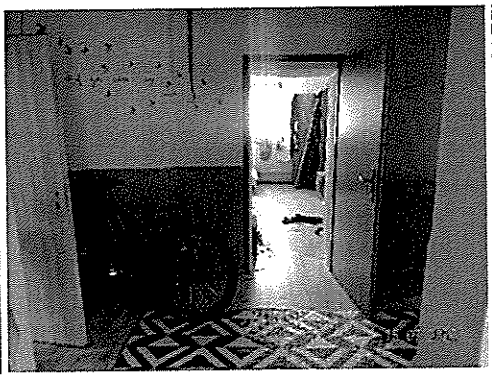
Izba, chodba

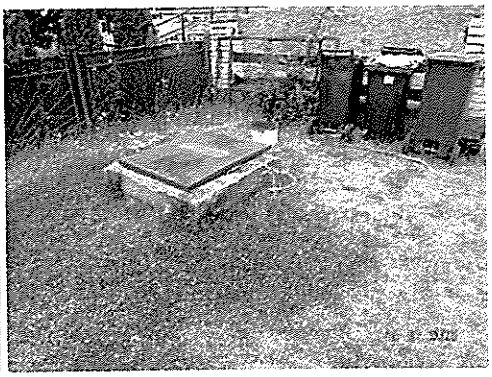




WC, chodba, studňa



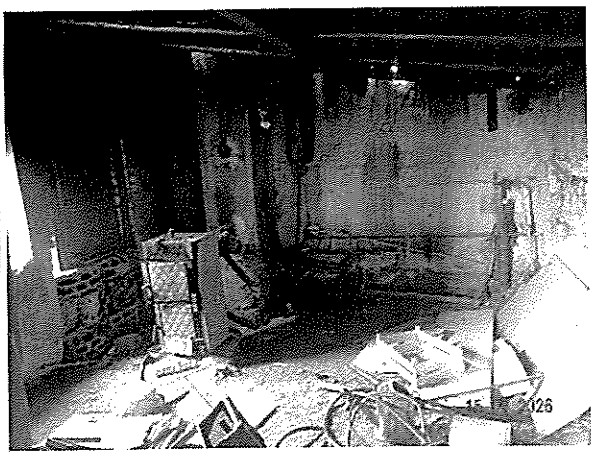




Rozvádzač, kotolňa za domom







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 121/2026

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

Podpis znalca




Ing. Martin HROMJÁK
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností