

Snalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846,  
znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady  
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávatel: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 10.12.2025



## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **5/2026**

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínske Kopčany, obec Zemplínske Kopčany, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 8, a to:

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

**pozemok, parcela registra "C" č.:**

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Počet strán (z toho príloh) : 56 (31)

Počet vyhotovení : 5

## OBSAH:

I. ÚVOD .....	3
II. POSUDOK .....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 RODINNÉ DOMY .....	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 19 na parc. 27 .....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO .....	11
2.2.1 Plot: Plot od ulice na parc. 27 .....	11
2.2.2 Plot: Plot od suseda na parc. 27 .....	12
2.2.3 Studňa vo dvore na parc. 27 .....	13
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 27 .....	13
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 27 .....	14
2.2.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 27 .....	15
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 27 .....	15
2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 27 .....	16
2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 27 .....	16
2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 27 .....	17
2.2.11 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 27 .....	17
2.2.12 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 27 .....	18
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	19
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	19
3.1 STAVBY .....	21
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	21
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE .....	21
3.2 POZEMKY .....	22
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	22
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO obce Zemplínske Kopčany .....	22
III. ZÁVER .....	24
OTÁZKY A ODPOVEDE .....	24
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	25
IV. PRÍLOHY .....	25
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	56

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínske Kopčany, obec Zemplínske Kopčany, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 8, a to:

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

**pozemok, parcela registra "C" č.:**

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňazenia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňazenia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 15.01.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.01.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 10.12.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 15.01.2026

- fotodokumentácia z 05.12.2025

- fotodokumentácia z 15.01.2026

- list vlastníctva č. 8 z 14.01.2026 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 14.01.2026 vydaná katastrálnym portálom

- kúpna zmluva z 01.07.2022 ako doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti

- kúpna zmluva z 18.02.2025, ktorej návrh na vklad do katastra nebol povolený, na LV zapísaná vo forme plomby V 502/2025

- doklad o veku rodinného domu vydaný Obecným úradom dňa 01.07.2022

- pôdorys prízemí a suterénu rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 3/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) **Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) **Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. analytickou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025 - 4,014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č. 8 vydaný Katastrálnym portálom dňa 26.04.2025**

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

- 28 - záhrada o výmere 263 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

- **I Váradi Tibor r.** , ( ) , , PSČ , , **v celosti**

Plomba vyznačená na základe V-502/2025 (Kúpna zmluva)

- **Poznámka:** P-393/2024 Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 279EX396/24 z.d. 10.7.2024, Exekútorický úrad Košice JUDr. Juraj Sabol, Hutnícka 1 , 040 01, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., č.z. 60/24
- **Poznámka:** P-105/2025 - Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods.4 zákona č. 40/1964 Zb., č. 0292/061030/2025 z.d.20.03.2025 a z.d.27.03.2025 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 ako záložný veriteľ, k nehnuteľnostiam parcele C KN 27 a stavbe rodinný dom so súp.čísлом 19 na parcele C KN 27, čz-15/25

C. Ťarchy:

- **I Záložné právo** v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemok registra C KN parcelné číslo 27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 19 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 27, zastavaná plocha a nádvorie. V-3706/2022 z d. 24.10.2022, č.z. 71/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Prvá miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením sa uskutočnila 05.12.2025 o 13.00 hod. iba za účasti znalca. Následne objednávateľ určil ďalší termín obhliadky na deň 15.01.2026 o 14.00 hod., ktorá sa uskutočnila za účasti zástupcu objednávateľa Miroslava Prochnavého, užívateľky rodinného domu Magdalény Sakajtovej a znalca. Prítomná užívateľka rodinného domu mi nehnuteľnosť riadne sprístupnila, umožnila mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Poskytla mi doklad k predmetnej nehnuteľnosti - kúpnu zmluvu z 18.02.2025 na kúpu predmetnej nehnuteľnosti, na základe ktorej bol podaný návrh na povolenie vkladu do katastra nehnuteľnosti, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva vo forme plomby. Kópia tejto kúpnej zmluvy sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke s vyznačením nameraných rozmerov sa nachádza v prílohách tohto posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Vek rodinného domu bol zdokladovaný potvrdením obce z 01.07.2022.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

- studňa vo dvore na parc. 27

- ploty na parc. 27

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 27

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

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

- pozemok, parcela CKN č. 28 - záhrada o výmere 263 m<sup>2</sup>
- poškodená, technicky dožitá vedľajšia stavba - hospodárska budova za domom

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): obec nemá spracovaný územný plán obce.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 19 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 27 v k.ú. Zemplinske Kopčany, okres Michalovce. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na plyn a elektro, kanalizácia do žumpy, vodovod z verejného vodovodu, rodinný dom má vodu aj z vlastnej studne. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný Magdalénou Sakajtovou s rodinou. Dom má zanedbanú údržbu, je po čiastočných rekonštrukciách a modernizáciách, ktoré boli realizované postupne v nezistenom čase, jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov s ohľadom na jeho technický stav, mieru údržby a použité stavebné konštrukcie.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je podpivničený jednou pivnicou v prednej časti. Dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy pôvodnej časti domu kamenné bez účinnej izolácie, v prednej časti betónové s vodorovnou izoláciou, murivo je v pôvodnej časti z nepálených tehál, novšie časti domu sú murované z tvárnic hr. 30 cm, s čiastočným zateplením v prednej časti domu, deliace konštrukcie v celom rodinnom dome tehlovémurované, vnútorné omietky vápenné štukové, vonkajšia na zateplení silikátová, ostatné časti vápenocementové hladké, od suseda na pôvodnej časti domu hrubá, obklad sokľa nie je, strop nad suterénom železobetónový monolitický, nad prizemím drevený trámový s podhľadom, krov v prednej časti sedlový valbový, v zadnej časti hambáľkový, krytina na krove v prednej časti pôvodný falcovaný plech, v zadnej pôvodnej časti bola pôvodná krytina nahradená profilovým poplastovaným plechom, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu iba zo strany dvora, od suseda nie sú, klampiarske konštrukcie ostatné iba pri plastových oknách z poplastovaného plechu, dvere vnútorné rámové drevené, vstupné plastové, okná z časti pôvodné drevené dvojité, v prednej časti plastové, z časti pevné, z časti otváracé s izolačným dvojsklom, so zanedbanou údržbou, podlahy obytných miestností laminátové, ostatné miestnosti keramická dlažba a cementový poter, schody z dvora do suterénu betónové, vykurovanie ústredné, ktoré sa v dome nachádzalo bolo demontované, v čase obhliadky iba 1x lokálne na tuhé palivá, elektroinštalácia iba svetelná, rozvádzač s ističom, rozvod vody z PPR potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody elektrický bojler v práčovni, inštalácia plynu zemného, v prednej kúpeľni je smaltovaná vaňa, WC typu kombi, keramický obklad, batéria 1x páková, v zadnej kúpeľni je samostatná sprcha s obyčajnou batériou, umývadlo so skrinkou s pákovou batériou, WC typu kombi, keramický obklad, v kuchyni je nerezový drez, plynový šporák na PB, šporák na tuhé palivá, kuchynská linka 3,20 m, batéria 1x páková, bez ďalšieho vybavenia.

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

###### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplôšné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poisťkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Podzemné podlažie

Dispozične má suterén pod domom jednu pivnicu.

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, v prednej časti domu sú dve izby, ktoré vznikli prístavbou v presne nezistenom čase, zvyšok pôdorysu tvorí pôvodný rodinný dom, kde sú chodby, izby, kuchyňa, dve kúpeľne a práčovňa.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1950	1,2*(4,00*4,60)	22,08	120/22,08=5,435
1. NP	1950	1,2*(8,70*9,30+6,10*21,60)	255,2	120/255,2=0,470

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	130
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	-	55
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	45
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.6 cementový poter	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.4 rámové s výplňou	-	515
	17.8 zvlakové	110	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.2 svetelná	155	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	<b>Spolu</b>	<b>3495</b>	<b>5815</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	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) (3.2 bm)	-	17 6
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		

	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	16 0
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	14 5
	<b>Spolu</b>	-	<b>956</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

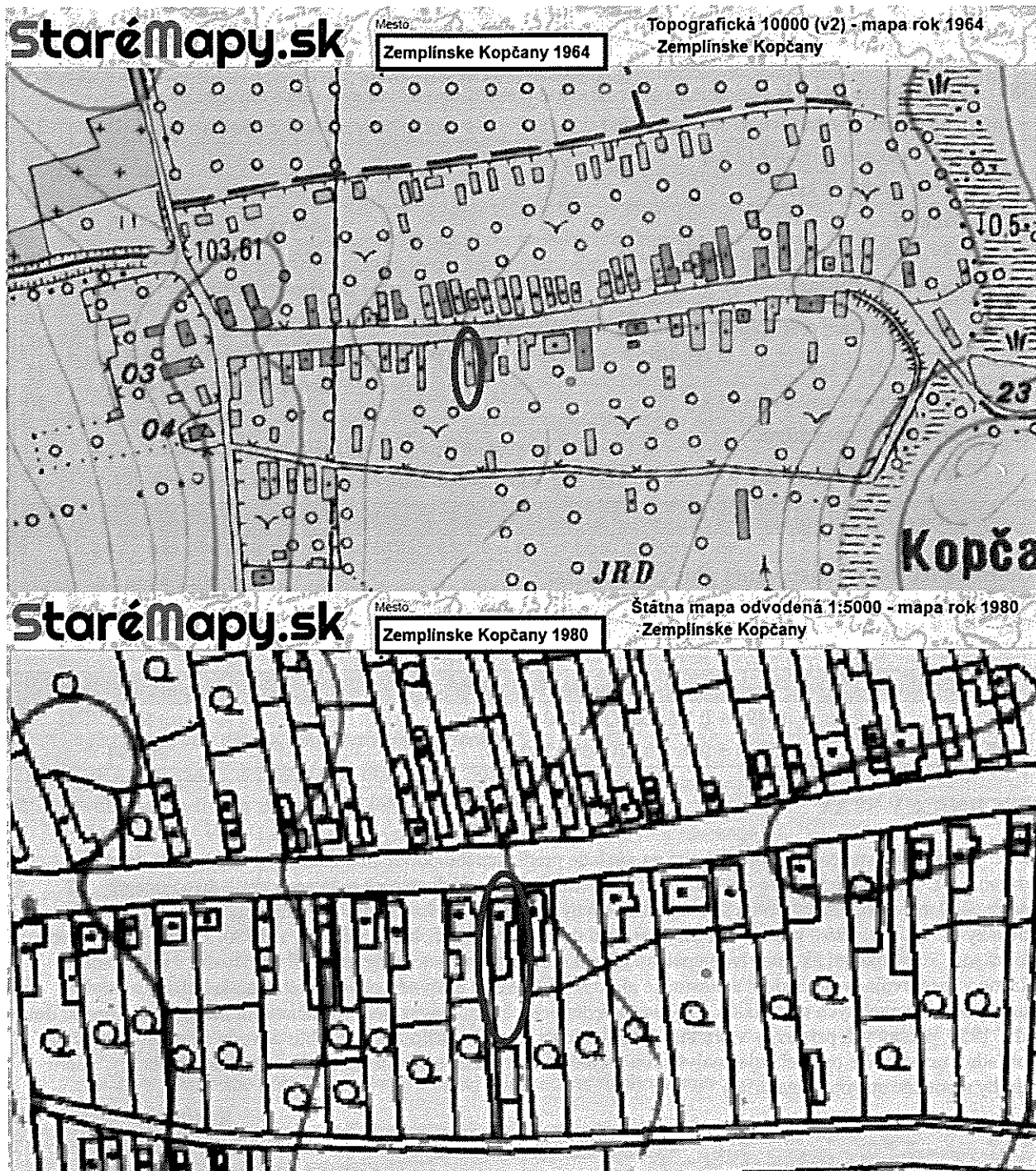
$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3495 + 0 * 5,435)/30,1260$	116,01
1. NP	$(5815 + 956 * 0,470)/30,1260$	207,94

## TECHNICKÝ STAV

Pôvodná stavba rodinného domu na základe predloženého potvrdenia Obecného úradu bola daná do užívania v r. 1963, s čím sa ako znalec nestotožňujem. Z dostupných starých máp som zistil, že na mieste ohodnocovaného rodinného domu sa nachádzal rovný rodinný dom štandardný pre dané obdobie už v r. 1955, rovnaký dom aj v r. 1964, prístavbe v prednej časti domu sa na mapách objavila až v r. 1980. Zo strany od suseda domu som identifikoval ako murivo nepálenú hlinenú tehlu, čo bol stavebný materiál používaný v tejto lokalite hlavne v medzivojnovom období a čiastočne aj po r. 1945, kedy z dôvodu povojnového stavu bol nedostatok štandardných stavebných materiálov. Z týchto uvedených dôvodov uvažujem so začiatkom užívania rodinného domu od r. 1950, presný vek prístavby v prednej časti domu sa mi nepodarilo zistiť, z tohto dôvodu som túto skutočnosť zohľadnil pri výpočte opotrebenia analytickou metódou s ohľadom na technický stav domu v čase obhliadky, mieru údržby a použité stavebné materiály.





Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

#### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_1 * O / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,69	50,67	3,39
2	Zvislé konštrukcie	15,74	76,00	11,96
3	Stropy	12,02	84,44	10,15
4	Zastrešenie bez krytiny	8,13	84,44	6,86
5	Krytina strechy	8,06	76,67	6,18
6	Klampiarske konštrukcie	1,06	15,00	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,65	76,67	4,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,25	20,00	0,65
9	Vnútorné keramické obklady	2,76	20,00	0,55
10	Schody	0,22	84,44	0,19

11	Dvere	7,42	95,00	7,05
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,68	12,00	0,92
14	Povrchy podláh	7,20	40,00	2,88
15	Vykurovanie	0,28	30,00	0,08
16	Elektroinštalácia	4,43	92,00	4,08
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,77	30,00	0,53
19	Vnútorná kanalizácia	0,28	15,00	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,49	77,50	0,38
21	Ohrev teplej vody	0,92	30,00	0,28
22	Vybavenie kuchýň	3,62	30,00	1,09
23	Hygienické zariadenia a WC	2,33	20,00	0,47
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	<b>Opotrebenie</b>			<b>62,22%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>37,78%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1950</b>		
Východisková hodnota	$116,01 \text{ €/m}^2 * 22,08 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	9 767,77
Technická hodnota	37,78% z 9 767,77	3 690,26
<b>1. NP z roku 1950</b>		
Východisková hodnota	$207,94 \text{ €/m}^2 * 255,20 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	202 357,68
Technická hodnota	37,78% z 202 357,68	76 450,73

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 767,77	3 690,26
1. nadzemné podlažie	202 357,68	76 450,73
<b>Spolu</b>	<b>212 125,45</b>	<b>80 140,99</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Plot od ulice na parc. 27

Plot od ulice pred domom na severnej hranici parc. 27, pletivo v rámoch s betónovým základom a betónovou podmurovkou, stĺpiky betónové monolitické, výška výplne 1,20 m, celková dĺžka 17,00 bm, v plote sú plotové vráta a vrátka z oceľových profilov s pletivom, zriadené okolo r. 1970, bez riadnej údržby, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom v zmysle metodiky na 65 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m

<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	20,40m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 17,00\*1,20 = 20,40 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 27	1970	56	9	65	86,15	13,85

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00m * 53,98 €/m + 20,40m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,014 * 0,95$	6 064,96
Technická hodnota	$13,85 \% z 6 064,96 €$	840,00

### 2.2.2 Plot: Plot od suseda na parc. 27

Plot od suseda za domom na časti západnej hranici parc. 27, trapézový pozinkovaný plech s betónovým základom okolo oceľových stĺpikoch bez podmurovky, výška výplne 2,00 m, celková dĺžka 6,00 m, zriadený okolo r. 2020, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	6,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	12,00m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 6,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 6,00\*2,00 = 12,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda na parc. 27	2020	6	34	40	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 12,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 0,95$	1 057,05
Technická hodnota	85,00 % z 1 057,05 €	898,49

**2.2.3 Studňa vo dvore na parc. 27**

Kopaná studňa vo dvore priemeru 100 cm a predpokladanej hĺbky 10,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, domáca vodáreň sa nachádza v dome, v užívaní od r. 1962, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

**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:**  $k_{CU} = 4,014$   
**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 vo dvore na parc. 27	1962	64	36	100	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 4,014 * 0,95$	4 398,64
Technická hodnota	36,00 % z 4 398,64 €	1 583,51

**2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 27**

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, ocel'ová DN 25, predpokladaná dĺžka 12,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1963, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, po technickej životnosti, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod

**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
<b>Položka:</b>	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	12,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody zo studne na parc. 27	1963	63	7	70	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	2 703,93
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,703,93 \text{ €}$	270,39

**2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 27**

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu cez vodomernú šachtu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 25, predpokladaná dĺžka 5,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1995, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
<b>Položka:</b>	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	5,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 27	1995	31	19	50	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	791,07
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 791,07 \text{ €}$	300,61

**2.2.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 27**

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, železobetónová monolitická, celkom 2,52 m<sup>3</sup> obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1995, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,40 = 2,52 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 27	1995	31	19	50	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,52 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	2 443,41
Technická hodnota	38,00 % z 2 443,41 €	928,50

**2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 27**

Prípojka kanalizácie z domu žumpy za domom, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 6,60 m, predpoklad zriadenia v r. 1963, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6,60 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 27	1963	63	7	70	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,6 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	768,62
Technická hodnota	10,00 % z 768,62 €	76,86

**2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 27**

Žumpa vo dvore za domom na parc. 27, zriadená v r. 1963, železobetónová monolitická predpokladaného objemu  $5,00 \text{ m}^3$  obstaného priestoru, rozmery neidentifikovateľné v teréne, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 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:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa za domom na parc. 27	1963	63	7	70	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	2 056,89
Technická hodnota	10,00 % z 2 056,89 €	205,69

**2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 27**

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky pred domom do ohodnocovaného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 5,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1995, v čase obhliadky nefunkčná, plynomer demontovaný, neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**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:**  $5,00 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 27	1995	31	19	50	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	269,03
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 269,03 \text{ €}$	102,23

**2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 27**

Jednofázová zemná prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom na stĺpe verejného rozvodu na druhej strane ulice do ohodnocovaného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 32,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2023, doklady nepredložené, v čase obhliadky funkčná, slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

**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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AIFe**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$ **Počet káblov:** 1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:** 32,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 27	2023	3	37	40	7,50	92,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 0 * 7,07 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	1 437,46
Technická hodnota	$92,50 \% \text{ z } 1 437,46 \text{ €}$	1 329,65

**2.2.11 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 27**

Domáca vodáreň v dome na čerpanie vody zo studne do domu, predpoklad zriadenia v r. 2024, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 25 rokov.

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
<b>Položka:</b>	1.7.a) Darling - podľa výkonu
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	1 Ks
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domacia vodáreň v dome na parc. 27	2024	2	23	25	8,00	92,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 4,014 * 0,95$	841,75
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 841,75 \text{ €}$	774,41

**2.2.12 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 27**

Spevnená plocha pri dome z monolitického betónu, pásy pre auto a betónové chodníky okolo domu, celkom cca. 74,00 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1990, v technickom stave primeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujeme odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$36,00 * 0,60 * 2 + (5,00 + 9,30 + 2,60 + 21,60) * 0,80 = 74 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**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 na parc. 27	1990	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	2 435,25
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2 435,25 \text{ €}$	681,87

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>rodinný dom č.s. 19 na parc. 27</b>	212 125,45	80 140,99
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice na parc. 27	6 064,96	840,00
Plot od suseda na parc. 27	1 057,05	898,49
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>7 122,01</b>	<b>1 738,49</b>
<b>studňa vo dvore na parc. 27</b>	4 398,64	1 583,51
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody zo studne na parc. 27	2 703,93	270,39
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 27	791,07	300,61
vodomerná šachta na parc. 27	2 443,41	928,50
prípojka kanalizácie na parc. 27	768,62	76,86
žumpa za domom na parc. 27	2 056,89	205,69
prípojka plynu na parc. 27	269,03	102,23
prípojka elektro na parc. 27	1 437,46	1 329,65
domáca vodáreň v dome na parc. 27	841,75	774,41
spevnená plocha betónová na parc. 27	2 435,25	681,87
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>13 747,41</b>	<b>4 670,21</b>
<b>Celkom:</b>	<b>237 393,51</b>	<b>88 133,20</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

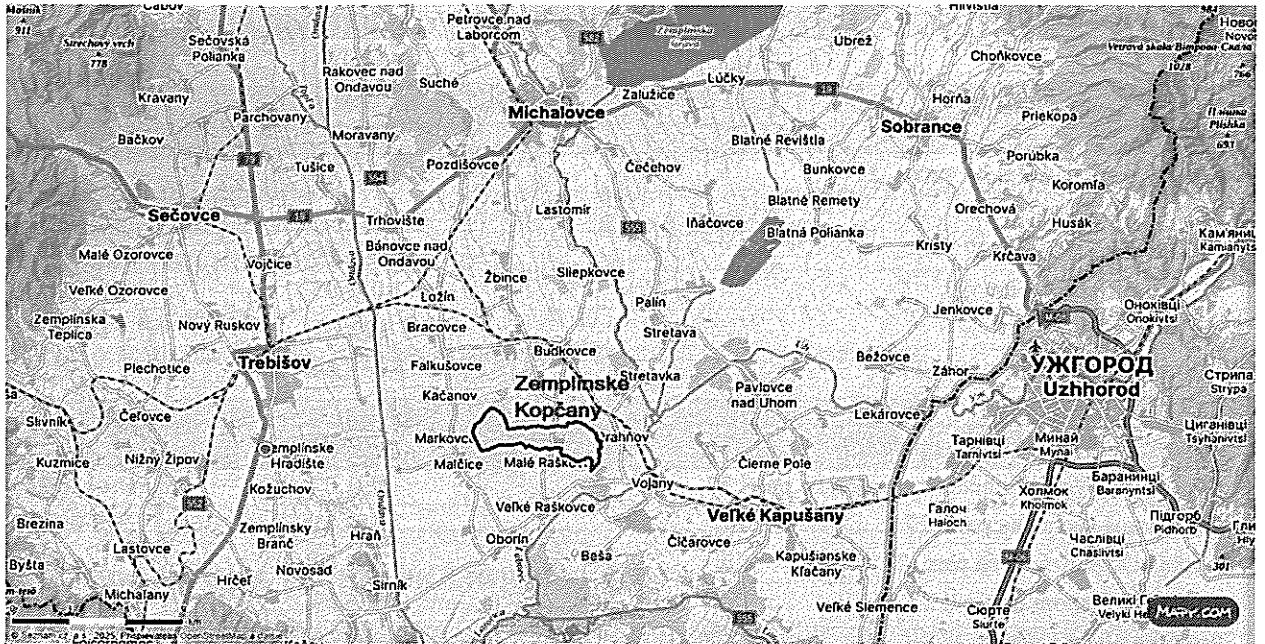
## a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Zemplínske Kopčany v okrese Michalovce, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce. Prístup k nehnuteľnosti je zo severnej strany z verejnej miestnou komunikáciou. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, na verejný vodovod, na zemný plyn (plynomer je demontovaný), kanalizácia do vlastnej žumpy za domom, voda z vlastnej studne vo dvore. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria ťažko obchodovateľné na miestnom trhu, v obci je veľa neobývaných rodinných domov. Dom v čase obhliadky bol obývaný, má značne zanedbanú údržbu.

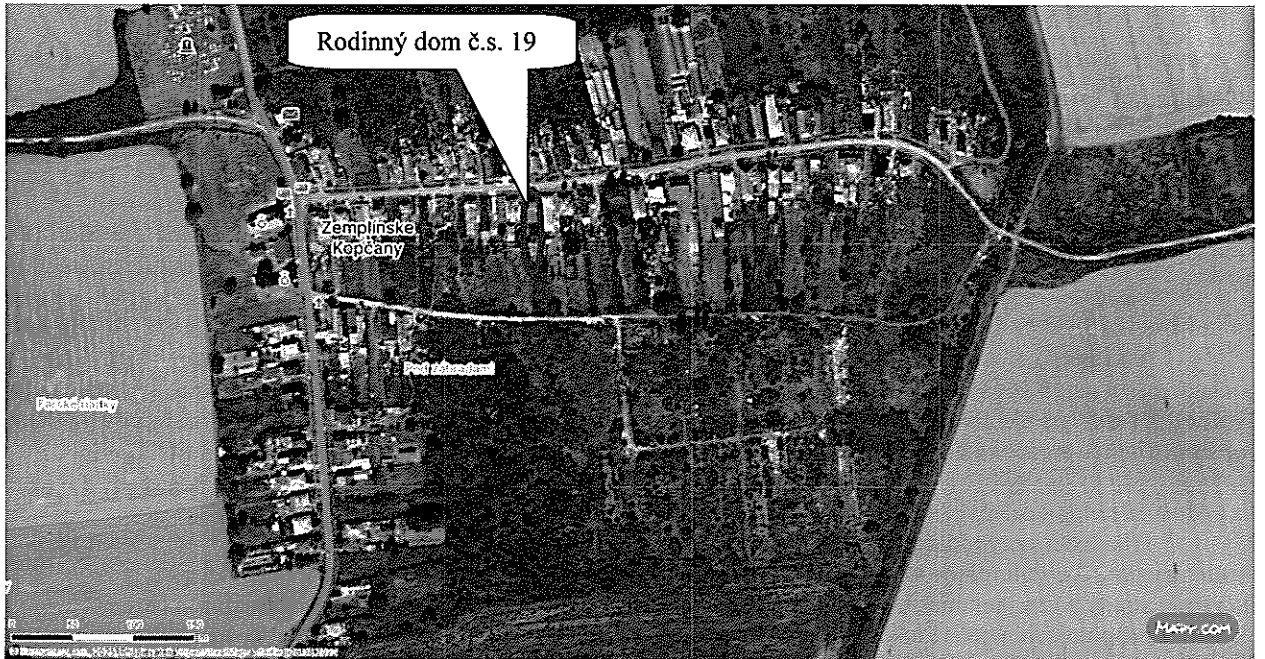
**Zemplínske Kopčany** je obec v okrese Michalovce v Košickom kraji, ktorá má približne 500 obyvateľov, leží v nadmorskej výške 104 m n. m. a prvýkrát sa spomína v roku 1332. Obec je známa svojimi historickými pamiatkami, ako sú Reformovaný kostol (koniec 18. stor.) a Rímskokatolícky kostol Nanebovzatia Panny Márie (koniec 18. - zač. 19. stor.). Obec má základné občianske vybavenie na úrovni malej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky slúžil svojmu účelu na bývanie, obsahuje jednu bytovú jednotku so štandardným vybavením. Dom má zanedbanú údržbu, jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať značné investície do zanedbanej údržby, rekonštrukcie, modernizácie a do výmeny prvkov krátkodobej životnosti.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy obce Zemplínske Kopčany



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovaného rodinného domu



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovaného rodinného domu a pozemku

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu, po malých rekonštrukciách a modernizáciách v presne nezistenom čase, v čase obhliadky bol dom riadne obývaný vlastníckmi, so stavom v čase obhliadky spĺňa iba základné požiadavky na bývanie, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s negatívnym dopadom na jej hodnotu - technicky dožitá hospodárska budova, typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky spĺňa základné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 15-20 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, v obci je možnosť dopravy iba autobusom a vlastnou dopravou, obec je malou obcou s počtom obyvateľov okolo 500, má kompletnú občiansku vybavenosť okrem kanalizácie na úrovni malej obce, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu v čase obhliadky.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,25

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$K_{PDI}$	Váha $V_I$	Výsledok $K_{PDI} * V_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,138	6	0,83
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,138	6	0,83
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus <i>Železnica v okresnom meste vzdialenom 3 km.</i>	IV.	0,138	7	0,97
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.</b> bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>53,76</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 53,76 / 180$	0,299
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 88\ 133,20 \text{ €} * 0,299$	26 351,83 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO obce Zemplínske Kopčany

##### POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvorí dvor okolo domu a časť záhrady za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Zemplínske Kopčany v okrese Michalovce, v lokalite staršej zástavby samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom na parc. CKN 179 vo vlastníctve obce, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie,

negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku a výskyt konfliktných skupín obyvateľstva v okolí. Porovnateľné pozemky v tejto obci sú ťažko obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:  $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$  [EUR], kde: M - výmera pozemku v  $m^2$   $VŠH_{mj}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/ $m^2$  Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:  $VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$  [EUR/ $m^2$ ], kde:  $V_{Hmj}$  - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/ $m^2$   $k_{pd}$  - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu  $k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$  kde:

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

$k_v$  - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

$k_d$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

$k_p$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

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

$k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

$k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na  $m^2$  podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov  $V_{Hmj}$  / eura/ $m^2$

a) Bratislava 66,39

b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56

c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60

d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96

e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64

f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [ $m^2$ ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [ $m^2$ ]
27	zastavaná plocha a nádvorie	902,00	1/1	902,00

Obec:

Zemplínske Kopčany

Východisková hodnota:

$V_{Hmj} = 3,32$  €/ $m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Zemplínske Kopčany s počtom obyvateľov okolo 500, podiel rómskej komunity sa pohybuje okolo 80 %</i>	0,95
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným, resp. nižším štandardom vybavenia</i>	0,95
$k_d$ 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 <i>samostatná obec s možnosťou využitia iba autobusovej a vlastnej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Michalovce 21 km</i>	0,90
$k_p$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytné územie širšieho centra obce Zemplínske Kopčany v okrese Michalovce</i>	1,00
$k_i$	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných	1,30

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie</i>	
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>zanedbaná údržba pozemku</i>	0,95

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,95$	1,0031
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0031$	<b>3,33 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 27	$902,00 \text{ m}^2 * 3,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 003,66
<b>Spolu</b>		<b>3 003,66</b>

**III. ZÁVER****OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínske Kopčany, obec Zemplínske Kopčany, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 8, a to:

*stavby:*

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

*pozemok, parcela registra "C" č.:*

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínske Kopčany, obec Zemplínske Kopčany, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 8, a to:

*stavby:*

- rodinný dom č.s. 19 na parc. 27

*pozemok, parcela registra "C" č.:*

- 27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

**je 29.400.- Eur.**

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 19 na parc. 27	23 962,16
<b>Ploty</b>	
Plot od ulice na parc. 27	251,16
Plot od suseda na parc. 27	268,65
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>519,81</b>
studňa vo dvore na parc. 27	473,47
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody zo studne na parc. 27	80,85
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 27	89,88
vodomerná šachta na parc. 27	277,62
prípojka kanalizácie na parc. 27	22,98
žumpa za domom na parc. 27	61,50
prípojka plynu na parc. 27	30,57
prípojka elektro na parc. 27	397,57
domáca vodáreň v dome na parc. 27	231,55
spevnená plocha betónová na parc. 27	203,88
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 396,39</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>26 351,83</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok v ZÚO obce Zemplínske Kopčany - parc. č. 27 (902 m <sup>2</sup> )	3 003,66
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>29 355,49</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>29 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícštyristo Eur</b>	

V Trebišove, dňa 20.01.2026

Ing. Miroslav Vaško


**IV. PRÍLOHY**

- objednávka z 10.12.2025
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehmuteľnosti z 15.01.2026
- fotodokumentácia z 05.12.2025
- fotodokumentácia z 15.01.2026
- list vlastníctva č. 8 z 14.01.2026 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 14.01.2026 vydaná katastrálnym portálom
- kúpna zmluva z 01.07.2022 ako doklad o nadobudnutí nehmuteľnosti
- kúpna zmluva z 18.02.2025, ktorej návrh na vklad do katastra nebol povolený, na LV zapísaná vo forme plomby V 502/2025
- doklad o veku rodinného domu vydaný Obecným úradom dňa 01.07.2022
- pôdorys prízemí a suterénu rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke



U9, a.s.  
Zelnárska 6  
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško  
Čsl. Armády 2355/28  
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 10.12.2025

**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 nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 8	Okres: Michalovce Obec: Zemplínske Kopčany Katastrálne územie: Zemplínske Kopčany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
27	Zastavaná plocha a nádvorie	902	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
19	27	rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Mgr. Tibor Varádi, rod.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / rodné číslo:	

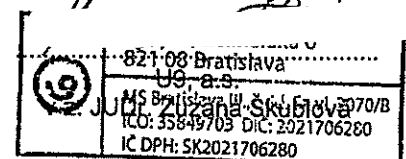
**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.01.2026 o 14:00 hod.**

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. 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 znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky





## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 8	Okres: Michalovce Obec: Zemplínske Kopčany Katastrálne územie: Zemplínske Kopčany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
27	Zastavaná plocha a nádvorie	902	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
19	27	rodinný dom	10

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	MAGDALENA SAKAJTOVÁ
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	NAJOMNÍČKA

### 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 nehnuteľností, 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.

\* Nehodí sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....  
 .....

### Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo	MAGDALENA SAKAJTOVÁ
-----------------------------------	---------------------

S RODINOU

neobývaný(opustený) (*1):	DOM OBÝVANÝ NĀDOMNICKOU
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	KÚPNA ZMLUVA 18.02.2025
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ŽIADNE

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:**

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	15.01.2026 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	15.01.2026 o 14.00 - 15.00 hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 neprístupnosti 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 vlastníkom/dlžníkom 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 OSÓB:**

## INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

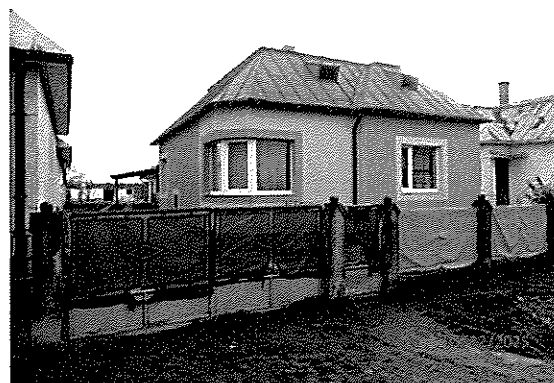
Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
MAGDALÉNA SAKAČOVÁ, KÁDOMNÍČKA		u a
MIROSLAV POROCHNÁV, ZAST. OBJEDNÁVATEĽA		u a
MIROSLAV VAŠKO	ZNALEC	u a

\*\*\* 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, mallová 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](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.12.2025**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Ulica pred domom v smere na východ



Pohľad na rodinný dom z ulice



Zadná stena domu od suseda



Pohľad na dom z dvora



Plynomerná skrinka pred domom



Vodomerná šachta pred domom



Pohľad do vodomernej šachty



Zaústenie prípojky plynu do domu

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.12.2025**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Plot od ulice



Plotové vráta a vrátka od ulice



Spevnená plocha pre auto vo dvore



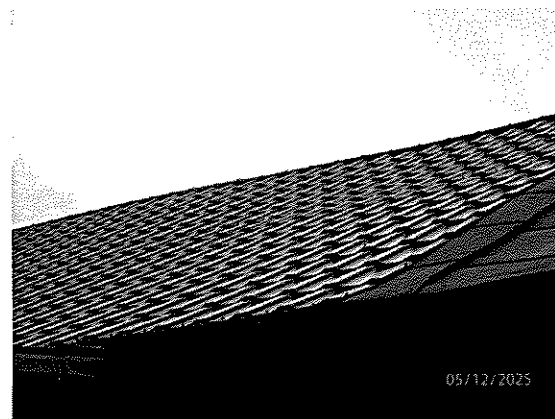
Pohľad na zadnú časť domu z dvora



Nefunkčný vstup do verandy domu



Pôvodná krytina na dome



Nová krytina na zadnej časti domu



Studňa vo dvore

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.12.2025**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Zadná časť dvora za domom



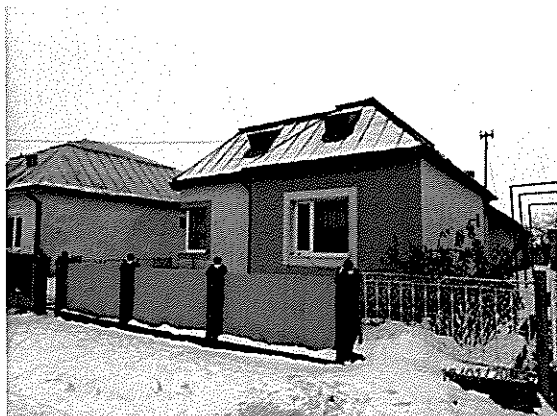
Žumpa vo dvore za domom



Ľad do záhrady za domom, bez údržby, znečistená komunálnym odpadom

Poh

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Pohľad na z ulice



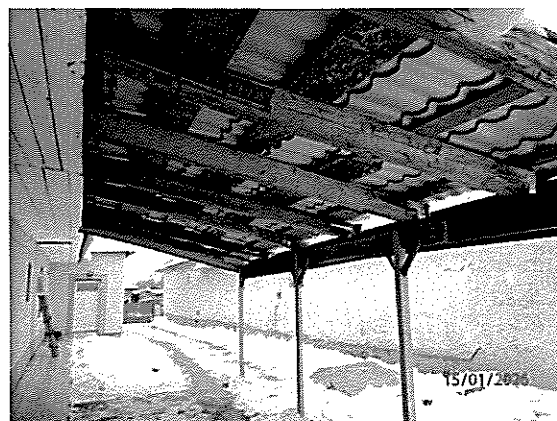
Pohľad na dom z dvora



Pohľad na dom z dvora



Pohľad na zadnú časť domu z dvora



Prístrešok vedľa domu



Pohľad na dom zo záhrady



Pohľad do záhrady za domom



Hospodárska budova za domom

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Chlievky v hospodárskej budove



Sklad v hospodárskej budove



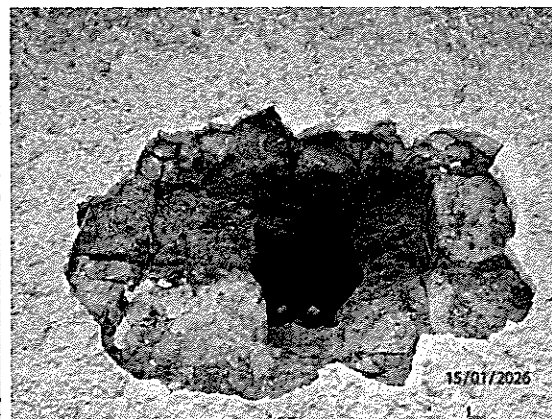
Podbitie pultového krovu hospod. budovy



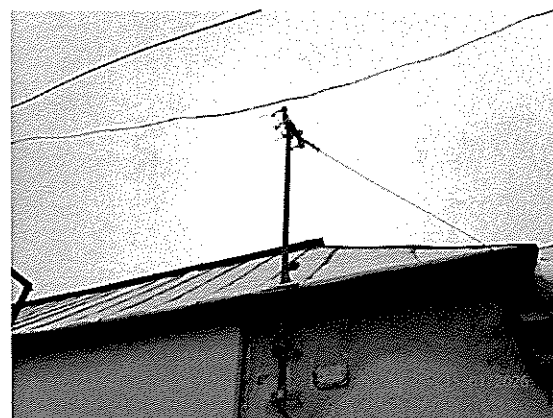
Zadná časť domu od suseda



Rozhranie medzi prednou a zadnou časťou



Detail muriva – nepálená tehla zadnej časti domu



Odstrihnutá pôvodná elektro prípojka



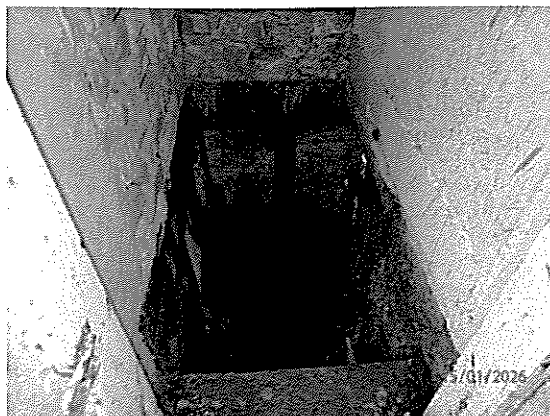
Zadná strana domu od suseda

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026

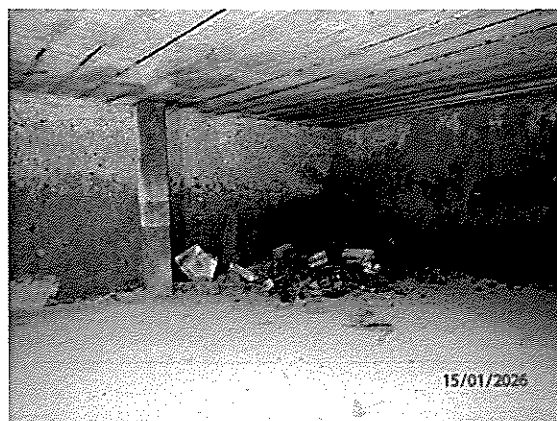
## Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany



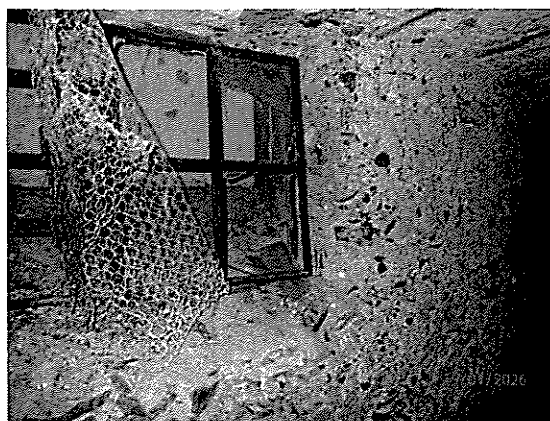
Vstup suterénu pod prednou časťou domu



Vstup suterénu pod prednou časťou domu



Pivnica v suteréne pod domom



Detail stien suterénu a jednoduchého okna



Plot za domom od suseda



Predsieň – veranda na I.NP bez vstupu z dvora



Predsieň – veranda na I.NP



Predná izba

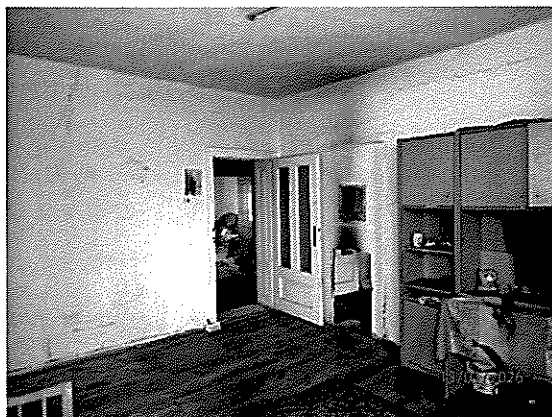
**FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Detail podlahy prednej izby - laminát



Detail okna prednej izby



Predná izba



Chodba v prednej časti domu



Druhá predná izba



Detail podlahy prednej izby - laminát



Druhá predná izba

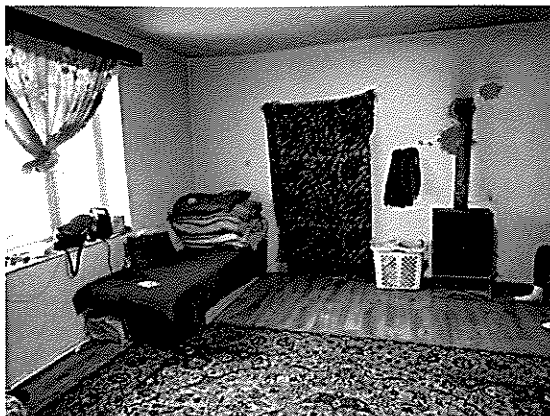


Detail okna prednej izby

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Kúpeľňa v prednej časti domu



Stredná izba



Piecka na tuhé palivá v strednej izbe



Pôvodné okno strednej izby



Detail podlahy strednej izby



Detail pôvodných dverí v dome



Kuchyňa

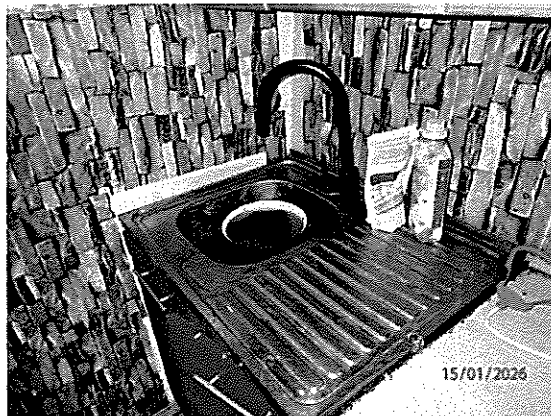


Šporák na tuhé palivá v kuchyni

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026**  
**Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany**



Kuchynská linka



Kuchynský drez v linke



Šporák na PB v kuchynskej linke



Chodba v zadnej časti domu



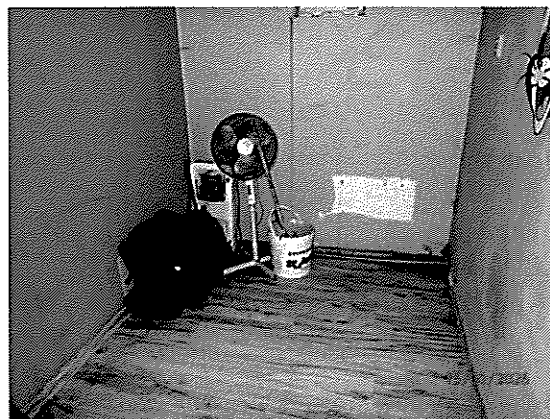
Vlhké murivo domu



Odstránené rozvody ÚK



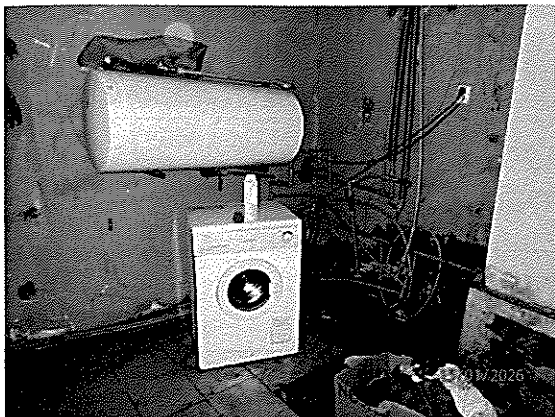
Detail okna zadnej izby



Zadná izba

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.01.2026

## Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom v k.ú. Zemplínske Kopčany



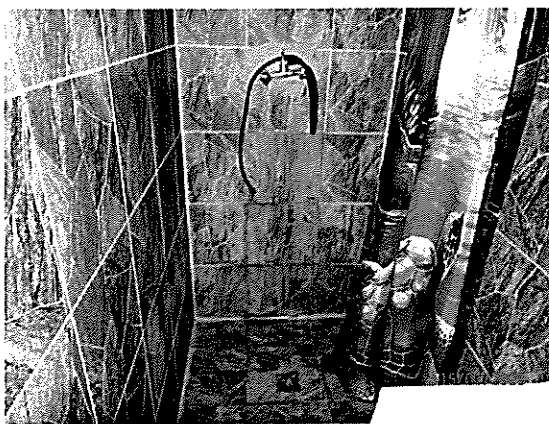
Práčovňa a zásobník TUV – bojler



Neodborná „pavučina“ rozvodov vody



Zadná kúpeľňa



Sprcha v zadnej kúpeľni



Domacia vodareň v dome



Elektromer pre rodinný dom na stĺpe na ulici pred domom

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 14.1.2026  
 Obec : 522635 Zemplínske Kopčany Čas vyhotovenia : 20:02:33  
 Katastrálne územie : 826201 Zemplínske Kopčany Údaje platné k : 13.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
27	902	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
28	263	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
19	27	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
1	Váradi Tibor r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
Plomba vyznačená na základe V-502/2025 (Kúpna zmluva)		

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2639/2022 z.d. 08.08.2022, č.z. 50/22	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-393/2024 Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 279EX396/24 z.d. 10.7.2024, Exekútorický úrad Košice JUDr. Juraj Sabol, Hutnícka 1, 040 01, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., č.z. 60/24	-
P-105/2025 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods.4 zákona č. 40/1964 Zb., č. 0292/061030/2025 z.d.20.03.2025 a z.d.27.03.2025 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 ako záložný veriteľ, k nehnuteľnostiam parcele C KN 27 a stavbe rodinný dom so súpisným číslom 19 na parcele C KN 27, č.z-15/25	-

Správca - Neevidovaní

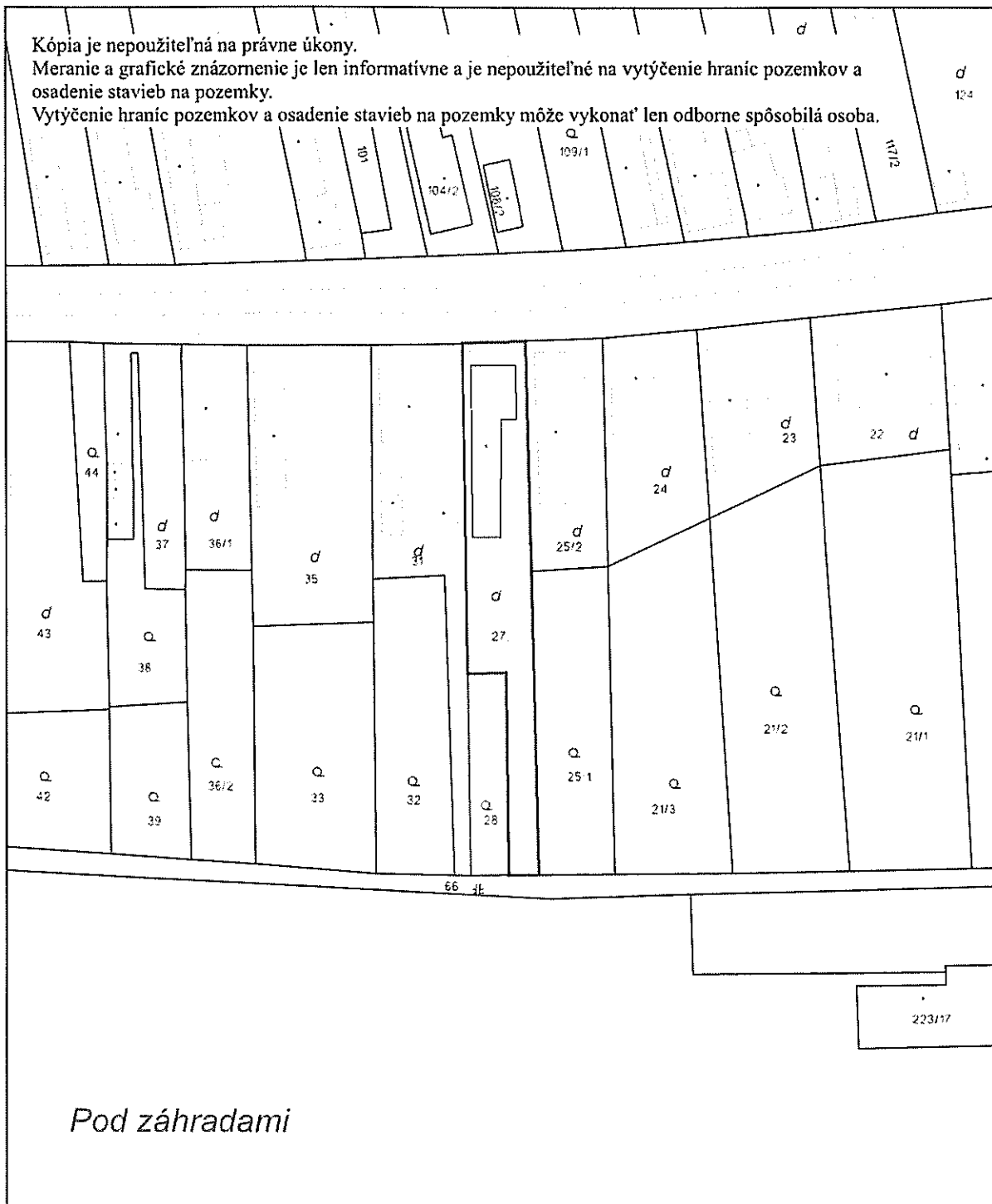
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**ČASŤ C: ĎARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemok registra C KN parcelné číslo 27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 19 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 27, zastavaná plocha a nádvorie. V-3706/2022 z d. 24.10.2022, č.z. 71/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Michalovec	Zemplínske Kopčany	Zemplínske Kopčany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
na parcelu 27			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	14. 1. 2026 20:03:21	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 1. 2026 18:00:00		

# KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zmluva“) medzi:

## Predávajúcim:

Meno a priezvisko: Silvia Fráterová, rod.  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Trvalý pobyt:  
Štátna príslušnosť:  
Bankový účet vedený v: Poštová banka  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK60 6500 0000 0000 9552 2740  
Rodinný stav: Vydatá  
(ďalej ako „Predávajúci“)

## Kupujúcim:

Meno a priezvisko: Mgr. Tibor Váradi, rod.  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Trvalý pobyt:  
Štátna príslušnosť:  
Rodinný stav: Slobodný  
(ďalej ako „Kupujúci“)

## Článok I.

### Predmet zmluvy

1. Predávajúci sa na základe a za podmienok uvedených v tejto Zmluve zaväzuje odovzdať predmet kúpy špecifikovaný v bode 2. tohto článku Zmluvy a odplatne previesť vlastnícke právo k nemu na Kupujúceho a Kupujúci sa zaväzuje na základe a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
2. Predmetom kúpy podľa tejto zmluvy (ďalej len „Predmet kúpy“) sú nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností, ktorý vedie Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor pre okres Michalovce, obec Zemplínske Kopčany, katastrálne územie Zemplínske Kopčany, a to:  
na liste vlastníctva č. 8:
  - a) rodinný dom súp. č. 19, postavený na pozemku parcele registra C KN č. 27 (ďalej len „Dom“), v podiele o veľkosti 1/1 k celku,
  - b) pozemok registra C KN s parcelným číslom 27 o výmere 902 m<sup>2</sup>, druh: zastavaná plocha a nádvorie, v podiele o veľkosti 1/1 k celku.
3. Predávajúci týmto predáva Predmet kúpy zo svojho výlučného vlastníctva Kupujúcemu do výlučného vlastníctva a Kupujúci kupuje Predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva na vzájomne dohodnutú kúpnu cenu špecifikovanú v čl. II. bode 1. tejto Zmluvy.
4. Predávajúci nadobudol Predmet kúpy na základe: Kúpna zmluva V 824/13 z.d.18.4.2013 - Čz 19/13
5. Predávajúci vyhlasuje a podpísaním tejto Zmluvy potvrdzuje, že na Predmete kúpy neviažu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená a iné ťarchy, právne vady a/alebo práva tretích osôb, najmä právo bývania tretích osôb.

Kupujúci berie vyššie uvedené na vedomie.

**Článok II.****Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za Predmet kúpy vo výške 35.000,- € (slovom: tridsaťpäťtisíc eur).
2. Prvú časť kúpnej ceny vo výške 500,- € (slovom päťsto eur) uhradil Kupujúci dňa 13.06.2022 v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve na účet Predávajúceho; táto úhrada sa v plnej výške započítava na plnenie prvej časti kúpnej ceny a momentom uzavretia tejto Zmluvy sa považuje za riadne uhradenú, s čím Predávajúci aj Kupujúci bez výhrad súhlasia.
3. Druhú časť kúpnej ceny vo výške 34.500,- € (slovom: tridsaťštyritisícpäťsto eur) uhradí Kupujúci Predáváčemu z vlastných finančných zdrojov na účet Predávajúceho IBAN: SK60 6500 0000 0000 9552 274, najneskôr do 3 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že číslo účtu, na ktoré má byť uhradená kúpna cena resp. jej jednotlivé časti podľa tohto článku Zmluvy riadne skontroloval a žiada, aby bola kúpna cena zaplatená v zmysle vyššie uvedeného. Platba kúpnej ceny sa považuje za uhradenú až v deň skutočného pripísania finančných prostriedkov na cieľový účet. Zaplatenie akejkoľvek časti kúpnej ceny na účet uvedený v tejto Zmluve bude mať medzi zmluvnými stranami účinky riadneho splnenia záväzku Kupujúceho uhradiť kúpnu cenu resp. jej časť a to bez ohľadu na skutočnosť, kto je majiteľom účtu sa táto platba započítava na plnenie v prospech Predávajúceho.

**Článok III.****Technický stav Predmetu kúpy**

1. Predávajúci prehlasuje, že Predmet kúpy je udržiavaný, nie sú mu známe také vady a poškodenia Predmetu kúpy, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť a ktoré by znemožňovali riadne užívanie Predmetu kúpy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu kúpy a to aj osobnými obhliadkami a v tomto stave ho preberá. Kupujúci ďalej vyhlasuje, že Predmet kúpy je mu známy, pozná jeho stav a v tomto ho nadobúda.
3. Dom sa prevádza v nasledovnom vyhotovení: Dom je po čiastočnej rekonštrukcii, napojený na obecný vodovod, studňu a žumpu.

**Článok IV.****Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Predávajúci je povinný odovzdať Predmet kúpy Kupujúcemu najneskôr do 30 dní po uhradení celej kúpnej ceny. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa Predávajúci dostane do omeškania s odovzdaním Predmetu kúpy podľa predchádzajúcej vety, vzniká Kupujúcemu právo na zmluvnú pokutu vo výške 30,-€ za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú o odovzdaní Predmetu kúpy spísať odovzdávací a preberací protokol a písomne vykonať odpočet všetkých meraných médií. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely rozpočítania nákladov spojených s užívaním Predmetu kúpy bude slúžiť odpočet meračov vykonaný v deň odovzdania Predmetu kúpy Kupujúcemu. Kupujúci sa zaväzuje vrátiť Predáváčemu prípadné preplatky vyúčtované v prospech Predávajúceho do dňa odovzdania Predmetu kúpy Kupujúcemu bezodkladne po doručení takéhoto vyúčtovania.
3. Predávajúci sa zaväzuje uhradiť všetky poplatky a dane súvisiace s vlastníctvom a užívaním Predmetu kúpy do dňa odovzdania Predmetu kúpy Kupujúcemu, aj keď tieto budú vyúčtované neskôr.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že počnúc odovzdaním a prevzatím Predmetu kúpy znáša Kupujúci všetky náklady spojené s užívaním Predmetu kúpy, najmä vodné a stočné, elektrickú energiu a iné dodávané médiá a služby do Domu, poplatky za odvoz odpadov a pod.

5. Zmluvné strany sú povinné do 5 pracovných dní od odovzdania Predmetu kúpy si poskytnúť vzájomnú súčinnosť a prehlásiť všetky merané médiá u jednotlivých dodávateľov na Kupujúceho.
6. Predávajúci sa zaväzuje do 10 dní od zápisu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho zabezpečiť odhlásenie trvalého pobytu a iného pobytu akýchkoľvek osôb o ktorých má vedomosť vrátane sídla právnickej osoby a miesta podnikania fyzickej osoby podnikateľa z Predmetu kúpy.
7. Predávajúci sa zaväzuje, že Predmet kúpy prevedie ako osoba, ktorá:
- a) nie je v úpadku a vo vzťahu k jej osobe alebo k predmetu kúpy neexistujú ani nehrozia žiadne súdne spory, exekučné konania a ani iné obdobné konania, ktoré by bránili v prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy a užívaniu Predmetu kúpy,
  - b) neuzavrela a neuzavrie žiadne písomné alebo ústne zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť alebo ovplyvniť výkon budúcich vlastníckych práv Kupujúceho k predmetu kúpy, budúcu držbu a užívanie predmetu kúpy alebo prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy z Predávajúceho na Kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy prevedie ako osoba, ktorá nepodpísala (ani iným spôsobom neuzavrela) a nepodpíše (ani iným spôsobom neuzavrie) inú kúpnu zmluvu resp. zmluvu o prevode vlastníckeho práva, nájomnú zmluvu, zmluvu o záložnom práve, alebo zmluvu o vecnom bremene so žiadnou treťou osobou (okrem tiarch, ktoré už sú na LV evidované, príp. ku ktorých zriadeniu dôjde za účelom financovania kúpy Predmetu kúpy), a že neudelila a neudeli plnomocenstvo, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takéto zmluvy, alebo iné písomné dohody, resp. návrhy na vklad vlastníckeho práva, záložného práva, resp. práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností s treťou osobou podpísala v mene Predávajúceho.

Ak Predávajúci poruší svoj záväzok uvedený v tomto bode tohto článku Zmluvy má Kupujúci nárok na zhrvnnú pokutu vo výške 500,- EUR. Kupujúci má v takomto prípade taktiež právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

8. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Kupujúceho podľa predchádzajúceho bodu je Predávajúci povinný vrátiť Kupujúcemu už zaplatenú kúpnu cenu a nahradiť Kupujúcemu všetky výdavky, ktoré mu vznikli v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu kúpy a to v lehote do 30 dní odo dňa odstúpenia od tejto Zmluvy.
9. Ak Kupujúci napriek splneniu podmienok rozhodných pre splatnosť kúpnej ceny alebo jej časti podľa Článku II tejto Zmluvy, nezaplatí Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas, má Predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR, na ktorej plnenie má Predávajúci právo jednostranne si započítať akúkoľvek už prijatú časť kúpnej ceny. Predávajúci má v takomto prípade taktiež právo od tejto Zmluvy odstúpiť.
10. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Predávajúceho podľa predchádzajúceho bodu je Kupujúci povinný nahradiť Predávajúcemu všetky výdavky, ktoré mu vznikli v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu kúpy a to v lehote do 30 dní odo dňa odstúpenia od tejto Zmluvy.
11. Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strany. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy sú si zmluvné strany povinné bezodkladne vrátiť plnenia, ktoré si navzájom poskytli. Nárok na zaplatenie účelne vynaložených nákladov súvisiacich s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu kúpy druhou zmluvnou stranou nie je týmto dotknutý. Odstúpenie od Zmluvy nemá vplyv na povinnosť uhradenia nároku na zmluvnú pokutu, ktorej nárok vznikol počas trvania Zmluvy. V prípade vzniku nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, je povinná zmluvná strana zaplatiť zmluvnú pokutu do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy oprávnenej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty druhej zmluvnej strane.

#### Článok V.

##### Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom nadobudnutia právoplatnosti a účinnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný až po úplnej úhrade kúpnej ceny podľa

čl. II. tejto Zmluvy a to Splnomocnencom uvedeným v čl. VI. tejto Zmluvy podľa tam dojednaných podmienok.

2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak príslušný orgán rozhodne o zamietnutí /zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto Zmluvy k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho (§ 31 zákona číslo 162/1995 Z.z. v platnom znení a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť, táto Zmluva sa v nasledujúci kalendárny deň po dni právoplatnosti tohto rozhodnutia ruší od počiatku (ex tunc). Ku dňu zrušenia tejto Zmluvy sú si strany povinné vrátiť to čo si riadne v zmysle Zmluvy plnili, uskutočniť všetky úkony potrebné k navráteniu do pôvodného stavu pred podpisom tejto Zmluvy; Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu zaplatenú Kúpnu cenu podľa podmienok tejto Zmluvy. Táto dohoda o zrušení kúpnej zmluvy sa nedotýka dohodnutého v Článku IV. Práva a povinnosti zmluvných strán bodov 7. až 11. tejto Zmluvy a nároku na náhradu prípadnej škody.
3. V prípade, že bude konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho prerušené, zaväzujú sa účastníci vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli prekážky, pre ktoré bolo katastrálne konanie prerušené odstránené v čo najkratšom možnom čase a zaväzujú sa za tým účelom poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky opatrenia potrebné na bezodkladné odstránenie takýchto prekážok.

#### Článok VI.

##### Splnomocnenie

1. Zmluvné strany ako splnomocnitelia (ďalej výlučne pre účely tohto článku ako „Splnomocnitelia“) svojím podpisom tejto Zmluvy splnomocňujú advokáta JUDr. Eleny Žgravčák Boháčovú, ako advokát zapísaný v zozname SAK pod č. 7730, so sídlom Levočská 12, 080 01 Prešov, IČO: 52164063 (ďalej len „Splnomocnenec“), na všetky právne úkony potrebné na zabezpečenie zápisu prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech Kupujúceho, súvisiace s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností za Splnomocniteľov. V tejto súvislosti zmluvné strany ako splnomocnitelia splnomocňujú Splnomocnenca na elektronické podanie a elektronické podpísanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností spolu s príslušnými prílohami ako navrhovateľa, ďalej na prevzatie rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva, ako aj rozhodnutia o prerušení konania resp. rozhodnutia o zastavení konania. V tejto súvislosti je Splnomocnenec oprávnený na vykonanie potrebných právnych úkonov súvisiacich s odstránením dôvodov prerušenia konania prostredníctvom elektronickej komunikácie až do vykonania zápisu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho. Splnomocnenie zahŕňa najmä zastupovanie v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade, katastrálnom odbore, na preberanie doručovaných písomností, rozhodnutí. Splnomocnenec je oprávnený aj na vykonanie opráv, chýb v písaní a počítaní, ako aj opráv zrejmych chýb a nesprávností v tejto zmluve a v návrhu na vklad a to spôsobom podľa § 42 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, t.j. podpísaním dodatku k tejto zmluve ako i návrhu na vklad v mene Splnomocniteľov, ktorým by sa opravovala zjevná nesprávnosť alebo chyba v písaní sledujúca účel tejto zmluvy. Splnomocnenec je oprávnený požadovať aj vrátenie zaplateného správneho poplatku podľa § 10 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v prípade, ak príslušný správny orgán nerozhodne v zákonnej lehote. Toto plnomocnenstvo sa nevzťahuje na úhradu správneho poplatku spojeného s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že splnomocnený advokát podáva návrh na vklad na pokyn Sprostredkovateľa spolu a dňom zrušenia Zmluvy, ktorá je vkladuschopná.
2. Splnomocnenec nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu zmluvných strán zmeniť výšku alebo splatnosť kúpnej ceny alebo jej časti, zmeniť číslo účtu, na ktorý má byť uhradená kúpna cena alebo jej časť alebo zmeniť termín odovzdania Predmetu kúpy.

#### Článok VII.

##### Ochrana osobných údajov



- vrátený na účet menovanej spoločnosti ako poplatníka v zmysle splnomocnenia podľa tohto bodu zmluvy, čo Predávajúci aj Kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzujú.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že také neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým významom.
  3. Zmluvné strany vyhlasujú, že k prevodu predmetu kúpy nedošlo v tiesni alebo pod nátlakom a Zmluva vyjadruje ich pravú, slobodnú, dobromyseľnú vôľu.
  4. Práva a povinnosti výslovne v zmluve neupravené, vyplývajúce z tohto právneho úkonu, sa riadia Občianskym zákonníkom.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek korešpondencia (oznámenia, výzvy, upovedomenia atď.) podľa tejto Zmluvy sa bude uskutočňovať len v písomnej alebo e-mailovej forme na adresy uvedené v záhlaví, resp. adresy oznámené druhej zmluvnej strane (vrátane e-mailovej adresy. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka doručovaná poštou/kuriérom sa považuje za doručení dňom jej prevzatia alebo dňom kedy sa zásielka vrátila jej odosielateľovi ako nedoručená z akéhokoľvek dôvodu, alebo dňom v ktorom adresát odmietol zásielku prevziať. Pri elektronickom doručovaní písomností e-mailovou poštou sa zásielka považuje za doručení na 2 pracovné deň po dni jej odoslania, s výnimkou prípadu, kedy bola odosielateľovi e-mailovej pošty doručená akákoľvek správa o nemožnosti doručenia e-mailu/zlyhania doručenia e-mailu alebo nedostupnosti pre e-mailové doručovanie.
  6. Kúpna zmluva bola Predávajúcim a Kupujúcim prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom a vyhláseniami podpísaná v troch (3) rovnopisoch s povahou originálu. Každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis zmluvy a 1 je pre účely archiváciu Sprostredkovateľom. Túto Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
  7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť (s výnimkou účinkov, ktoré nastanú až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností) dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Zemplínske Kopčany, dňa 01.07.2022

Predávajúci: .....

Silvia Fráterová

Kupujúci: .....

Mgr. Tibor Váradi

Podľa evidovacej knihy č. 1 ..... podpísala / a  
uznal / a za svoj ..... SILVIA FRÁTEROVÁ .....  
rodné číslo ..... trvalý pobyt .....

Toto overenie je zapísané v evidovacej knihe pod  
poradovým číslom ..... 33/2022

Toto overenie osoby predstavená .....  
Obec Zemplínske Kopčany, dňa: 7.7.2022 hod. 9:30



**Kúpna zmluva**

- ktorú podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzavreli medzi sebou:

**Predávajúca strana:**

Meno a priezvisko: Mgr. Tibor Váradi Rodné priezvisko: \_\_\_\_\_  
 Dátum narodenia: \_\_\_\_\_ Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
 Trvalý pobyt: \_\_\_\_\_  
 Štátna príslušnosť: \_\_\_\_\_  
 spoluvlastnícky podiel na prevod: 1/1  
 (ďalej len „predávajúci“, „predávajúca strana“)

**Kupujúca strana:**

Meno a priezvisko: Ivan Sakajto Rodné priezvisko: \_\_\_\_\_  
 Dátum narodenia: \_\_\_\_\_ Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
 Trvalý pobyt: \_\_\_\_\_  
 Štátna príslušnosť: \_\_\_\_\_

**S manželkou**

Meno a priezvisko: Magdaléna Sakajtová Rodné priezvisko: \_\_\_\_\_  
 Dátum narodenia: \_\_\_\_\_ Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
 Trvalý pobyt: \_\_\_\_\_  
 Štátna príslušnosť: \_\_\_\_\_

nadobúdaný spoluvlastnícky podiel: 1/1  
 (ďalej len „kupujúci“, „kupujúca strana“)  
 (ďalej len „zmluva“)

**Čl. I.****Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných práv a povinností pri záväzku predávajúcej strany previesť vlastnícke právo v rozsahu prevodu k predmetu kúpy na kupujúcu stranu, nadobudnutie vlastníctva k predmetu prevodu v prospech kupujúcej strany a záväzku kupujúcej strany zaplatiť predávajúcej strane kúpnu cenu.

**Čl. II.****Predmet kúpy**

Predmetom kúpy podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti, spoluvlastnícky podiel predávajúcej strany, na nehnuteľnostiach, ktoré sú vedené na:

LV č. 8, vedené príslušným Katastrálnym odborom, Okresný úrad, okres: Michalovce, obec: Zemplínske Kopčany, katastrálne územie: Zemplínske Kopčany, ako:  
 Pozemok, parcela registra „C“, parc. č. 27, výmera: 902m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie  
 Pozemok, parcela registra „C“, parc. č. 28, výmera: 263m<sup>2</sup>, záhrada  
 Rodinný dom, súp. č. 19, stojaci na parc. č. 27  
 Rozsah prevodu: v úhrne 1/1

15/01/2026

Predmetom prevodu sú nehnuteľnosti, podiely na nich, opísané v čl. II tejto zmluvy, ďalej v zmluve len ako „predmet prevodu“. Predávajúca strana predáva kupujúcej strane predmet prevodu a kupujúca strana kupuje a nadobudne predmet prevodu do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

### Čl. III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1, Predávajúca strana vyhlasuje, že na predmete prevodu neviazu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, iné ťarchy a záložné práva, okrem popísaných v tejto zmluve:

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemok registra C KN parcelné číslo 27, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 902 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 19 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 27, zastavaná plocha a nádvorie. V-3706/2022 z d. 24.10.2022, č.z. 71/22

P-393/2024 Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 279EX396/24 z.d. 10.7.2024, Exekútorický úrad Košice JUDr. Juraj Sabol, Hutnícka 1 , 040 01, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., č.z. 60/24

2, V prípade, ak sa ktorékoľvek vyhlásenie zmluvných strán uvedené v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy ukáže ako nepravdivé, je druhá zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

~~3, V prípade oprávneného odstúpenia ktoroukoľvek zo zmluvných strán od tejto zmluvy, sa táto zmluva ruší od začiatku a obe zmluvné strany sú povinné si vydať všetko, čo na základe tejto zmluvy získali.~~

### Čl. IV.

#### Kúpna cena a jej splatnosť

1, Zmluvné strany sa dohodli v úhrne na kúpnej cene za predmet prevodu na: 40.500,-€ (slovom: štyridsaťtisíc päťsto euro),

2, Kupujúca strana sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu za predmet prevodu nasledovne: Prvá časť kúpnej ceny vo výške 500,- € bola zaplatená pred uzavretím tejto zmluvy, čo podpisom tejto zmluvy zmluvné strany potvrdzujú.

Druhú časť kúpnej ceny vo výške 40.000,- €, nasledovne:

Suma: 300,- €, na č.ú.: SK63 0900 0000 0051 9460 3397, /splácanie úveru ktorý čerpala predávajúca strana/

, Suma: 100,- €, na č.ú.: SK10 7500 0000 0040 2920 6430, VS: 39624 /exekučné konanie/

Suma: 400,- €, na č.ú.: SK25 0900 0000 0000 8918 7464,

A to v pravidelných mesačných splátkach tak, aby bola celá kúpna cena v úhrne zaplatená najneskôr do 18.7.2033, pričom ak medzitým dôjde k úplnému zaplaceniu záväzkov predávajúcej strany v splátkach v zmysle tejto zmluvy /úver, exekúcia/, pokračuje sa v platení na č.ú., ktoré neprináleží ani k splácaniu úveru ani k exekúcii.

V prípade, ak si kupujúca strana nespĺní svoju povinnosť zaplatiť celú kúpnu cenu riadne a včas, má predávajúca strana právo od tejto zmluvy odstúpiť.

15/01/2026

## Čl. V.

**Osobitné ustanovenia**

- 1, Predávajúca strana týmto vyhlasuje, že nepreviedla a ani nepreviedie predmet prevodu na inú osobu ako je kupujúca strana.
- 2, Kupujúca strana vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy dôkladne oboznámila so stavom predmetu prevodu na osobnej prehliadke a v takom stave ho bez akýchkoľvek výhrad kupuje do svojho vlastníctva. Kupujúca strana zároveň vyhlasuje, že bola oboznámená s celkovým technickým stavom predmetu prevodu. Kupujúca strana tieto skutočnosti potvrdzuje svojim podpisom na zmluve.
- 3, Zmluvné strany vyhlasujú, že kúpna cena zodpovedá stavu prevádzaných nehnuteľností v čase uzavretia tejto zmluvy.
- 4, Kupujúca strana nadobúda vlastníctvo k predmetu kúpy do svojho vlastníctva dňom rozhodnutia príslušného Okresného úradu, Katastrálneho odboru o povolení vkladu do katastra, až do toho okamihu sú zmluvné strany viazané svojimi zmluvnými prejavmi.
- 5, V prípade rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o zamietnutí návrhu na vklad z tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné si bezodkladne vrátiť všetky vzájomne poskytnuté plnenia.
- 6, Predávajúca strana sa zaväzuje odovzdať predmet prevodu kupujúcej strane najneskôr do 5 dní od uzavretia tejto zmluvy.
- 7, Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní nehnuteľnosti vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, v ktorom bude zároveň uvedený presný stav energií (voda, plyn, elektrina, a pod.) súvisiace s užívaním predmetu prevodu. Do okamihu odovzdania nehnuteľnosti kupujúcej strane všetky platby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti hradí výlučne predávajúca strana.
- 8, Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu prevodu, so stavom energií je oprávnená za predávajúcu stranu potvrdiť kupujúca strana osobne, v prípade, ak nedôjde k riadnemu a včasnému vyprataniu nehnuteľnosti podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. Kupujúca strana je v takomto prípade oprávnená i samostatne (bez súčinnosti predávajúcej strany) vykonať na svoju osobu prehlásenie služieb, médií u jednotlivých dodávateľov, s čím predávajúca strana výslovne súhlasí.
- 9, Predávajúca strana berie na vedomie, že v prípade, ak nedôjde k odovzdaniu a vyprataniu predmetu prevodu podľa ustanovení tejto zmluvy, je kupujúca strana oprávnená v predmete prevodu umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo predávajúcej strany, s čím predávajúca strana svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí. Predávajúca strana zároveň týmto udeľuje kupujúcej strane súhlas na výmenu zámku na vstupných dverách do predmetu prevodu pre prípad, ak by nedošlo kvčasnému a dobrovoľnému vyprataniu predmetu prevodu podľa predchádzajúcej vety.
- 10, Predávajúca strana berie na vedomie, že nemá nárok na bytovú náhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nedôjde k odovzdaniu a vyprataniu predmetu prevodu podľa ustanovení tejto zmluvy, je predávajúca strana povinná uhradiť kupujúcej strane zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu prevodu. Pokuta je splatná okamžite, bez ďalšej výzvy, na účet, ktorý určí kupujúca strana, alebo k jej rukám.

## Čl. VI.

**Popis predmetu prevodu.**

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v tejto zmluve ďalej nepožadujú podrobnejší popis predmetu prevodu, nakoľko sa kupujúca strana s predmetom prevodu dôkladne pred uzavretím tejto zmluvy oboznámila.

15/01/2026

## Čl. VII.

## Vyhlásenia zmluvných strán a poučenia

Zmluvné strany vyhlasujú: - ku dňu podpisu tejto zmluvy: - nie sú proti nim začaté exekučné konania, - nie sú dlžníkmi iných fyzických osôb, právnických osôb, organizácií a pod. po lehote splatnosti svojich záväzkov, - nie sú proti nim začaté a vedené súdne konania, a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok záväzkov zmluvnej strany majúcu za následok: - neúčinnosť tejto zmluvy, úkonu, voči iným veriteľom ktorejkoľvek zmluvnej strany, - relatívnu neplatnosť právneho úkonu, prevodu, - absolútnu neplatnosť právneho úkonu, - odporovateľnosť právneho úkonu, to všetko v súvislosti s predmetom prevodu, avšak to všetko okrem tých ktoré sú uvedené v tejto zmluve

## Čl. VIII.

## Splnomocnenie pre advokáta

Zmluvné strany splnomocňujú splnomocnenca:

JUDr. Viktor Sásfai, advokát, nar. [redacted], Mlynska 15, 040 01 Košice, IČO: 42245630,

aby ich zastupoval pred príslušným Okresným úradom, katastrálny odbor, v konaní o povolenie vkladu na základe tejto zmluvy, vrátane vykonania oznámenia o návrhu na vklad, pričom je oprávnený aj na opravu zrejmych chýb a nesprávností v tejto zmluve a návrhu na vklad. Splnomocnenie sa vzťahuje aj na prevzatie prípadného rozhodnutia o prerušení vkladového konania z tejto zmluvy, rozhodnutie o povolení vkladu z tejto zmluvy si dovoľujú účastníci zmluvy požiadať o doručenie na ich adresy uvedené v tejto zmluve.

Splnomocnenie prijímam: JUDr. Viktor Sásfai .....

## Čl. IX.

## Splnomocnenie pre kupujúcu stranu

Predávajúca strana splnomocňuje kupujúcu stranu, na všetky úkony súvisiace s predmetom prevodu, najmä: - nahlásenie zmien odberateľa médií – zmena odberateľa elektriny, plynu, atď., pri prevode nehnuteľnosti, vrátane nahlásenia koncových aj počiatočných stavov, a to u všetkých dodávateľov a distribútorov médií,

## Čl. X.

## Ochrana osobných údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu vypracovala, spísala, výslovný písomný súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, ako aj Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, a to na účely vypracovania a spísania tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ich evidovania a uloženia, ich predloženia príslušným orgánom a inštitúciám, ktoré budú o nich na ich základe rozhodovať alebo overovať údaje. Pri spísaní zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko. Súhlas so spracovaním ich osobných údajov ako aj poučenie o jeho odvolaní je vyjadrený vlastnoručným podpisom zmluvných strán na tejto zmluve.



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Mgr. Tibor Váradi**, dátum narodenia: \_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_, pobyt: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_, listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a).  
Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: O 134100/2025.

Košice dňa 18.02.2025



Mgr. Silvia Adamiková  
zamestnanec  
poverený notárom

**Upozornenie:**  
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

15/01/2026

# Obec Zemplínske Kopčany

Obecný úrad Zemplínske Kopčany, 072 17 Zemplínske Kopčany

t. č. 056/ 6 493 241

č. p. : 3/2022


## Potvrdenie

Obecný úrad v Zemplínskych Kopčanoch týmto potvrdzuje, že rodinný dom nachádzajúci sa v obci Zemplínske Kopčany, súpisné číslo 19 katastrálne územie obce Zemplínske Kopčany, na parcele číslo 27, bol postavený roku 1962. Jeho výstavbu zabezpečoval Ernest Čörgö narodený a jeho manželka Juliana Čörgöová rod. , narodená

Príslušný rodinný je evidovaný v obci Zemplínske Kopčany pod súpisným číslom 19 a je užívaný od roku 1963.

Toto potvrdenie sa vydáva ako doklad na preukázanie v ňom uvedených skutočnosti.

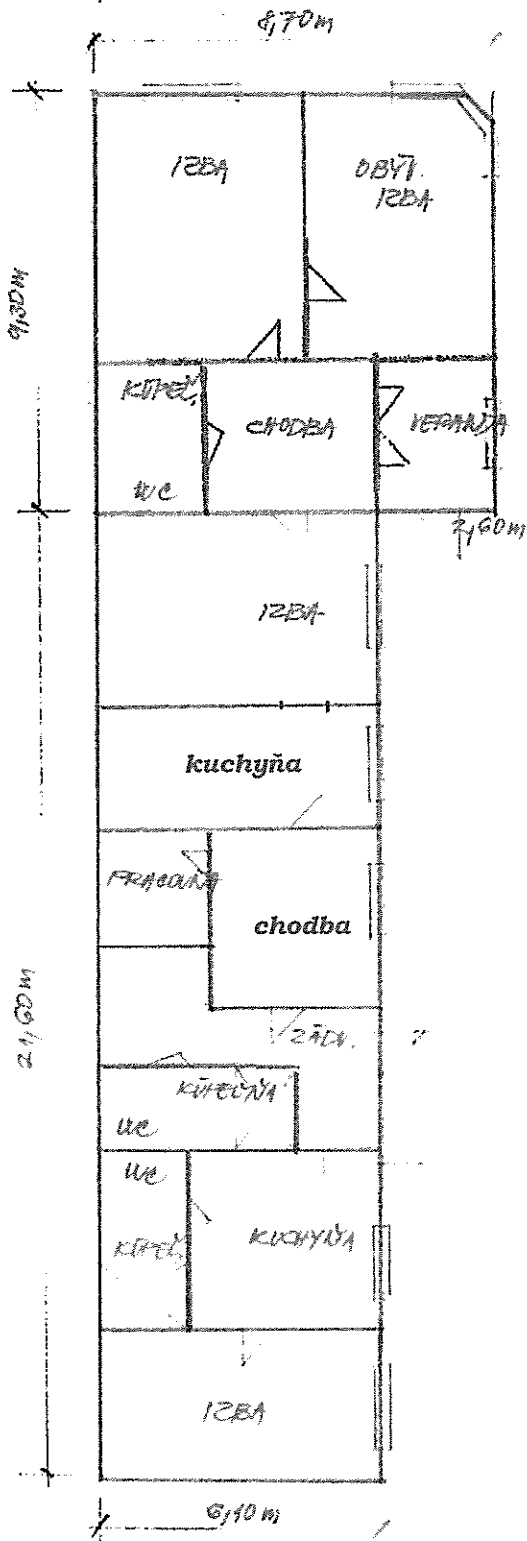
V Zemplín. Kopčanoch 01.07.2022

  
Ladislav Kohut – starosta obce

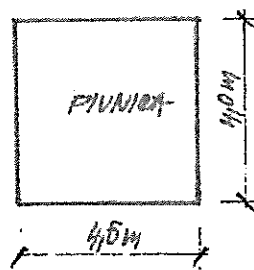


SCHEMATICKÝ NÁČRT  
PŮDORYS RD SČ. 19

1. NP



1. FP



# 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 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 5/2026.

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

Podpis znalca

