

Znalec: 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

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 048/2025 z 18.09.2025



ZNALECKÝ POSUDOK 93/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 4083, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (12)

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, evidovanej na liste vlastníctva č. 4083, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 17.10.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 048/2025 z 18.09.2025
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 18.09.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní obhliadky zo 17.10.2025
- fotodokumentácia zo 17.10.2025
- list vlastníctva č. 4083 z 16.10.2025 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 16.10.2025 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade z ortofotomapy z 16.10.2025 vydaná katastrálnym portálom

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 2/2025 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 neprimeranou pohnútkou.

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

b) Definície použitých postupov

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4083 vydaný Katastrálnym portálom dňa 16.10.2025

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

B. Vlastníci:

- **1 Timanová Oľga r. Antošová (08.09.1962)090 31, Brusnica, č. 63, SR v celosti**

Poznámka: Poznámka P 58/2025 - Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje, že začína výkon záložného práva predajom nehnuteľností vedených na LV v celosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení.

C. Ďarchy:

- 1 Vklad V 153/2023 záložného práva zo dňa 03.04.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva na pozemky registra C KN parcelné čísla 399/15, orná pôda o výmere 186 m², C KN 399/16, orná pôda o výmere 201 m², C KN 399/35, orná pôda o výmere 63 m², C KN 486/14, ostatná pôda plocha o výmere 26 m², C KN 486/20, ostatná plocha o výmere 740 m², C KN 505/4, trvalý trávny porast o výmere 1045 m² a

C KN 505/5, zast.pl. a nádvorie o výmere 181 m² v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.10.2025 o 10.00 hod. za účasti vlastníčky Oľgi Timanovej a znalca. Prítomná vlastníčka mi pozemok riadne sprístupnila, umožnila mi jeho obhliadku a vyhotovenie fotodokumentácie.

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

Stavebnoprávne doklady mi neboli predložené žiadne.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- parcely CKN č. 399/18, 399/16, 399/35 a 505/4 sú v katastri nehnuteľnosti vedené ako poľnohospodárska pôda, tomuto účelu dlhodobo neslúžia, pozemky tvoria záhradu v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov bez stavieb

- parcela CKN č. 505/5 je v katastri nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha a nádvorie, v skutočnosti pozemok nie je zastavaný, tvorí záhradu v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov bez stavieb.

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

Stavby : nie sú žiadne

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán mesta Stropkov je zverejnený na webovej stránke:

<http://www.stropkov.uzemnyplan.sk/>

Predmetné územie, na ktorom sa nachádzajú ohodnocované pozemky je charakterizované ako "plochy rodinných domov".

2. 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 nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v okresnom meste Stropkov v lokalite IBV na Jarkovej ulici na JV okraji mesta. Pozemok je oplotený od ulice a od susedov technicky dožitým plotom, ktorý nie je predmetom tohto znaleckého posudku. Prístup k pozemku je z verejnej miestnej komunikácie na severnej strane pozemku, ktorá je miestnou komunikáciou. Priamo na pozemku v čase obhliadky neboli žiadne funkčné inžinierske siete, pozemok má priamu možnosť zriadenia prípojek všetkých inžinierskych sietí, ktoré sa nachádzajú na komunikácii pred pozemkom - verejný rozvod elektro, verejný vodovod, zemný plyn a verejná kanalizácia. V čase obhliadky pozemok dlhodobo nebol žiadnym spôsobom užívaný ani udržiavaný.

Okresné mesto **Stropkov** sa nachádza v severnej časti východného Slovenska, v údolí rieky Ondavy, v tzv. Stropkovskej brázde. Je súčasťou Nízkych Beskyd - Ondavskej vrchoviny. Leží v nadmorskej výške 202 m. n. m. Mestom prechádza cesta I/15, ktorú v severnej časti križuje cesta II/575. Svidník leží 13 km severozápadne, Bardejov 40 km západne, Prešov 50 km juhozápadne a Vranov nad Topľou 47 km južne.

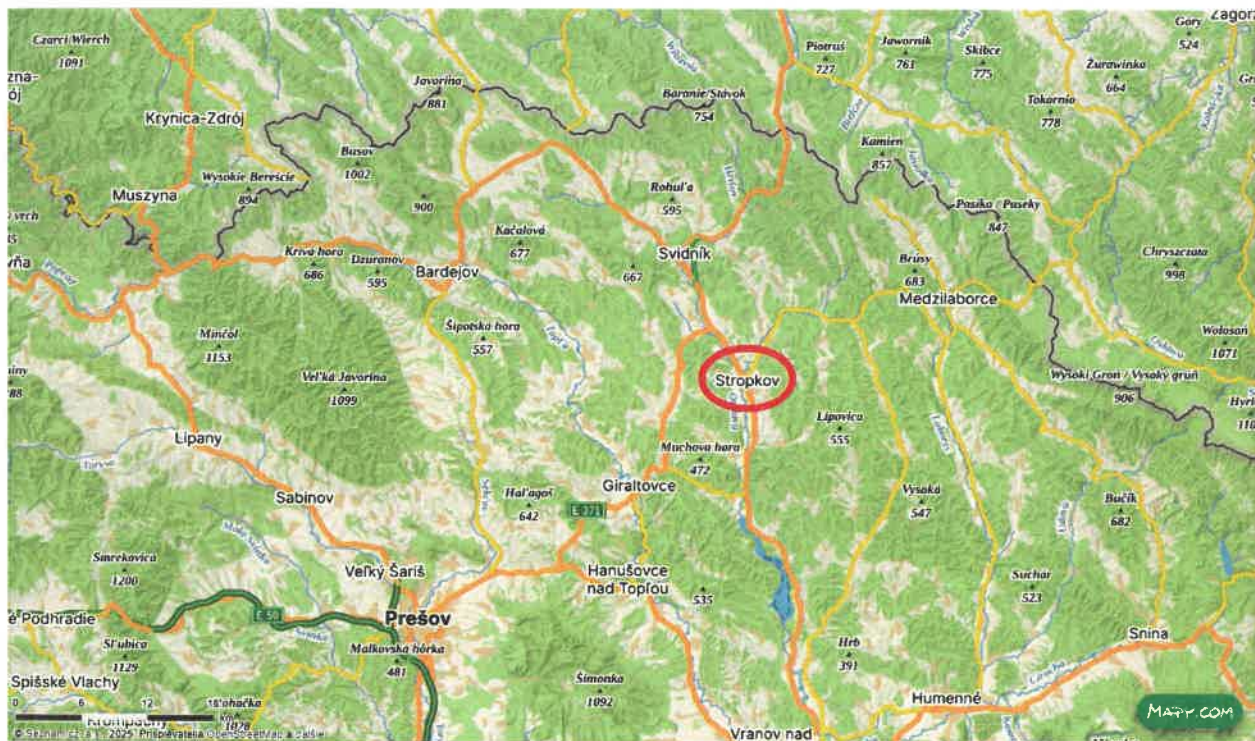
Stropkov leží na ľavom brehu rieky Ondava, do ktorej sa v severnej časti mesta vlieva Chotčianka, ktorá tvorí prirodzenú hranicu medzi Zemplínom na ľavom brehu a Šarišom na pravom brehu. Na severe mesta sa nachádza stropkovský rybník. V západnej časti mesta Bokši sa nachádzajú dva bokšanské rybníky. Vodná nádrž Domaša je od mesta vzdialená cca 15 km. Mesto má okolo 10.000 obyvateľov, má kompletne občianske vybavenie na úrovni okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky nebol užívaný, celý pozemok je husto zarastený náletovými drevinami, krovinami a prestánutými ovocnými stromami. Pozemok ako celok je vhodný na výstavbu rodinného domu s dvorom a so záhradou v zmysle platného územného plánu mesta. Akékoľvek ďalšie využitie pozemku v zmysle platného územného plánu si bude vyžadovať nákladné vyčistenie pozemku a vyrovnanie terénnych nerovností na pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré môžu vplývať na využívanie pozemku.



Širšie vzťahy mesta Stropkov



Mapa mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa lokality s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

sa nachádzajú v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v okresnom meste Stropkov v lokalite IBV na Jarkovej ulici na JV okraji mesta. Pozemok je oplotený od ulice a od susedov technicky dožitým plotom, ktorý nie je predmetom tohto znaleckého posudku. Prístup k pozemku je z verejnej miestnej komunikácie na severnej strane pozemku, ktorá je miestnou komunikáciou. Priamo na pozemku v čase obhliadky neboli žiadne funkčné inžinierske siete, pozemok má priamu možnosť zriadenia prípojkov všetkých inžinierskych sietí, ktoré sa nachádzajú na komunikácii pred pozemkom - verejný rozvod elektro, verejný vodovod, zemný plyn a verejná kanalizácia.

Pozemok v čase obhliadky nebol žiadnym spôsobom užívaný, celý pozemok je husto zarastený náletovými drevinami, krovínami a prestátnutými ovocnými stromami. Pozemok ako celok je vhodný na výstavbu rodinného domu s dvorom a so záhradou v zmysle platného územného plánu mesta. Akékoľvek ďalšie využitie pozemku v zmysle platného územného plánu si bude vyžadovať nákladné vyčistenie pozemku a vyrovnanie terénnych nerovností na pozemku.

Lokalita patrí medzi veľmi dobré v rámci realitného trhu obce s vyšším záujmom o pozemky v porovnaní s ponukou porovnateľných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
399/15	orná pôda	186,00	1/1	186,00
399/16	orná pôda	201,00	1/1	201,00
399/35	orná pôda	63,00	1/1	63,00
486/14	ostatná plocha	26,00	1/1	26,00
486/20	ostatná plocha	740,00	1/1	740,00
505/4	trvalý tráv. porast	1045,00	1/1	1045,00

505/5	zastavaná plocha a nádvorie	181,00	1/1	181,00
Spolu výmera				2 442,00

Obec:

Stropkov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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 okresného mesta Stropkov s počtom obyvateľov okolo 10.000</i>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia a záhrady</i>	1,05
k_P 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>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej a vlastnej dopravy v okresnom meste Stropkov</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacich rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>zvýšený záujem o podobné pozemky v meste</i>	1,50
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>nákladné vyčistenie pozemku a vyrovnanie terénnych nerovností</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	2,4877
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4877$	24,78 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 399/15	$186,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 609,08
parcela č. 399/16	$201,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 980,78
parcela č. 399/35	$63,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 561,14
parcela č. 486/14	$26,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	644,28
parcela č. 486/20	$740,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 337,20
parcela č. 505/4	$1 045,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 895,10
parcela č. 505/5	$181,00 \text{ m}^2 * 24,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 485,18
Spolu		60 512,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 4083, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 4083, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 399/15 - orná pôda o výmere 186 m²
- 399/16 - orná pôda o výmere 201 m²
- 399/35 - orná pôda o výmere 63 m²
- 486/14 - ostatná plocha o výmere 26 m²
- 486/20 - ostatná plocha o výmere 740 m²
- 505/4 - trvalý trávny porast o výmere 1045 m²
- 505/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 60.500.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 399/15 (186 m ²)	4 609,08
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 399/16 (201 m ²)	4 980,78
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 399/35 (63 m ²)	1 561,14
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 486/14 (26 m ²)	644,28
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 486/20 (740 m ²)	18 337,20
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 505/4 (1 045 m ²)	25 895,10
Pozemok v ZÚO v k.ú. Stropkov - parc. č. 505/5 (181 m ²)	4 485,18
Spolu pozemky (2 442,00 m²)	60 512,76
Všeobecná hodnota celkom	60 512,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatisícpäťsto Eur	

V Trebišove, dňa 23.10.2025

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka 048/2025 z 18.09.2025
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 18.09.2025
- protokol o vykonaní obhliadky zo 17.10.2025
- fotodokumentácia zo 17.10.2025
- list vlastníctva č. 4083 z 16.10.2025 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 16.10.2025 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade z ortofotomapy z 16.10.2025 vydaná katastrálnym portálom

FOTODOKUMENTÁCIA ZO 17.10.2025

Pozemok, parcely evidované na LV č. 4083 v k.ú. Stropkov, okres Stropkov



Jarková ulica pred pozemkom v smere na východ



Jarková ulica pred pozemkom v smere na západ



Pohľad na plot od ulice

FOTODOKUMENTÁCIA ZO 17.10.2025

Pozemok, parcely evidované na LV č. 4083 v k.ú. Stropkov, okres Stropkov



Kanalizačná šachta na ulici pred pozemkom



Pohľad na pozemok od ulice v smere na juh



Stredná časť pozemku v smere na juh

FOTODOKUMENTÁCIA ZO 17.10.2025

Pozemok, parcely evidované na LV č. 4083 v k.ú. Stropkov, okres Stropkov



Západná hranica pozemku v smere na juh



Plot na východnej hranici pozemku v smere na sever



Stredná časť pozemku v smere na juh

FOTODOKUMENTÁCIA ZO 17.10.2025

Pozemok, parcely evidované na LV č. 4083 v k.ú. Stropkov, okres Stropkov



Západná hranica pozemku v smere na sever



Plot na južnej hranici pozemku od suseda na južnej strane



Pohľad na pozemok z južnej hranice v smere na sever

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 711 Stropkov Dátum vyhotovenia : 16.10.2025
 Obec : 527840 Stropkov Čas vyhotovenia : 19:01:17
 Katastrálne územie : 859133 Stropkov Údaje platné k : 15.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4083

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťah
399/15	186	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
399/16	201	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
399/35	63	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
486/14	26	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
486/20	740	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
505/4	1045	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
505/5	181	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1 z 1

1	Timanová Oľga r. Antošová, 090 31, Brusnica, č. 63, SR, Dátum narodenia: 08.09.1962	1/1
	Titul nadobudnutia: Dohoda V 222/11 o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 14.6.2011.	
	Iné údaje: GP: 37771418-097/2009 - 554/11,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznámka P 58/2025 - Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 oznamuje, že začína výkon záložného práva predajom nehnuteľností vedených na LV v celosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

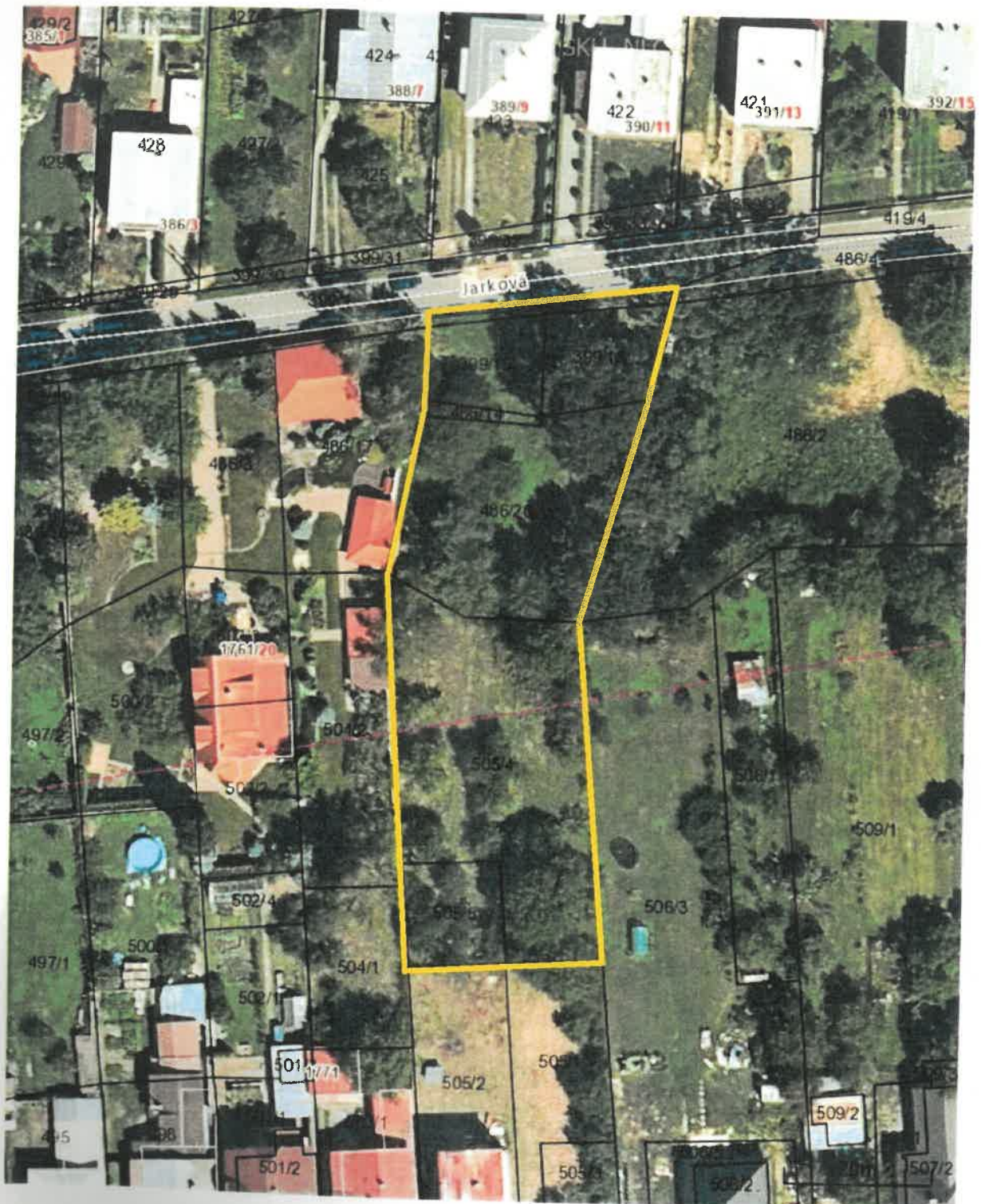
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad V 153/2023 záložného práva zo dňa 03.04.2023 na základe zmluvy o zriadení záložného práva na pozemky registra C KN parcelné čísla 399/15, orná pôda o výmere 186 m ² , C KN 399/16, orná pôda o výmere 201 m ² , C KN 399/35, orná pôda o výmere 63 m ² , C KN 486/14, ostatná pôda plocha o výmere 26 m ² , C KN 486/20, ostatná plocha o výmere 740 m ² , C KN 505/4, trvalý trávny porast o výmere 1045 m ² a C KN 505/5, zast.pl. a nádvorie o výmere 181 m ² v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Stropkov	Stropkov	Stropkov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 505/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	16. 10. 2025 19:02:00		
Údaje platné k	15. 10. 2025 18:00:00		

Prešovský » Stropkov » Stropkov » k ú Stropkov

 $\{1/2\}$

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba. (1/2)

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 93/2025.

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

Podpis znalca

