

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 005/2026 z 09.02.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

25/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty podielu 1/3 nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce:

evidovanej na liste vlastníctva č. 3597, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m²

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

Počet strán (z toho príloh) : 20 (11)

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty podielu 1/3 nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce:

evidovanej na liste vlastníctva č. 3597, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m²

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

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 11.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 005/2026 z 09.02.2026

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 11.03.2026

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti 005/2026 z 09.02.2026

- fotodokumentácia z 11.03.2026

- list vlastníctva č. 3597 z 10.03.2026 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovanému pozemku

- list vlastníctva č. 2597 z 10.03.2026 vydaný katastrálnym portálom k cudzej stavbe na ohodnocovanom pozemku

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.03.2026 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 10.03.2026 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., resp. zákon 25/2025 Z.z.
- 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 4/2025 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 pohnutkou. 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: neohodnocovať stavby a vonkajšie úpravy na ohodnocovanom pozemku.

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. 3597 vydaný Katastrálnym portálom dňa 10.03.2026

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m²

B. Vlastníci:

- 1 Luteran Milan r. Luteran (15.04.1960), S.H.Vajanského 2362/2, Michalovce, PSČ 071 01, SR, podiel 1/9
- 2 Rad'ašová Milada r. Rad'ašová, Mgr. (05.10.1990), Leningradská 3503/4, Michalovce, PSČ 071 01, SR, podiel 1/3
- 3 Lomaga Ján r. Lomaga (13.10.1969), Markušova 6, Michalovce, PSČ 071 01, SR, podiel 1/3
- 4 Martinčeková Jana r. Luteránová, Ing. (11.08.1961), 9. mája 1181/1, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR, podiel 1/9
- 5 Palkociová Milada r. Luteránová, Ing. (23.11.1963), J.Hollého 3513/111, Michalovce, PSČ 071 01, SR, podiel 1/9

C. Ďarchy:

- 2 Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco, nar. 21.10.1984, bytom Študentská 1458/21, 069 01 Snina na podiel 1/3 k C KN parc. č. 2203, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092m². V-3550/2023 z.d. 02.01.2024, čz-4/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.03.2025 iba za účasti znalca. Spoluvlastníčka Mgr. Raďašová Milada sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila. Ohodnocovaný pozemok bol voľne prístupný z verejných komunikácií obce Vinné.

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

Žiadna dokumentácia mi nebola poskytnutá.

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: nie sú

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m², podiel 1/3

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: cudzia stavba na ohodnocovanom pozemku, ktorá je evidovaná na priloženom liste vlastníctva č. 2597

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 obce je zverejnený na webovej stránke obce: <https://www.vinne.sk/1-uzemny-plan-obce-vinne.html>

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 neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok, parc. CKN č. 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m² sa nachádza v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, v lokalite rekreačných stavieb podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v extraviláne obce Vinné pri vodnej nádrži Zemplínska Šírava v lokalite strediska Hôrka. Pozemok je z časti ne SZ a JV strane obklopený parcelou CKN č. 2213/1, na ktorej sa nachádza verejná miestna komunikácia vo vlastníctve obce Vinné. Ohodnocovaný pozemok je z väčšej časti zastavaný schátralou prevádzkovou stavbou "Hotel Lodenica" č.s. 3010, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 2597. Ide o schátraný objekt, ktorý je dnes známy predovšetkým ako lokalita pre nadšencov urbexu (prieskumu opustených budov) a pouličného umenia. V okolí pozemku prevláda zástavba rekreačných objektov a prevádzkových stavieb súvisiacich s cestovným ruchom.

Zemplínska Šírava alebo ako sa jej s obľubou na Slovensku hovorí "Východoslovenské more" sa nachádza neďaleko obce Vinné pod výbežkami Vihorlatských vrchov. Má dĺžku 11 km, šírku 3,5 km, rozloha tejto vodnej nádrže je 33 km štvorcových metrov. Priemerná hĺbka je 9,5 m, maximálna hĺbka je 16,5 m. Priemerná ročná teplota je 9 - 10 C, počas letných dní je 20 C. Zemplínska Šírava je 12 najväčšia jazerná plocha v Európe a má mimoriadne priaznivé podmienky na kúpanie, vodné športy a rybolov. Žije tu i veľa chránených druhov vodného vtáctva a rastlínstva. Na jej brehoch je 7 rekreačných stredísk so širokou paletou ubytovacích a stravovacích služieb. Hladina v zime zamrzá, takže je tu možnosť prevádzkať aj niektoré zimné športy. Tvorí prírodnú hranicu severnej strany Východoslovenskej nížiny a základňu turistických trás Vihorlatu. Okolie poskytuje široké možnosti pre pešiu turistiku vo Vihorlate. Južné svahy Vihorlatských vrchov a severný okraj Východoslovenskej nížiny sú pokryté vinicami. Je možné zúčastniť sa tradičných obaračiek. Zemplínska vinohradnícka obec sa prvý krát spomína r. 1249. Obec Vinné vzdialená od stavby 3 km má okolo 1750 obyvateľov.

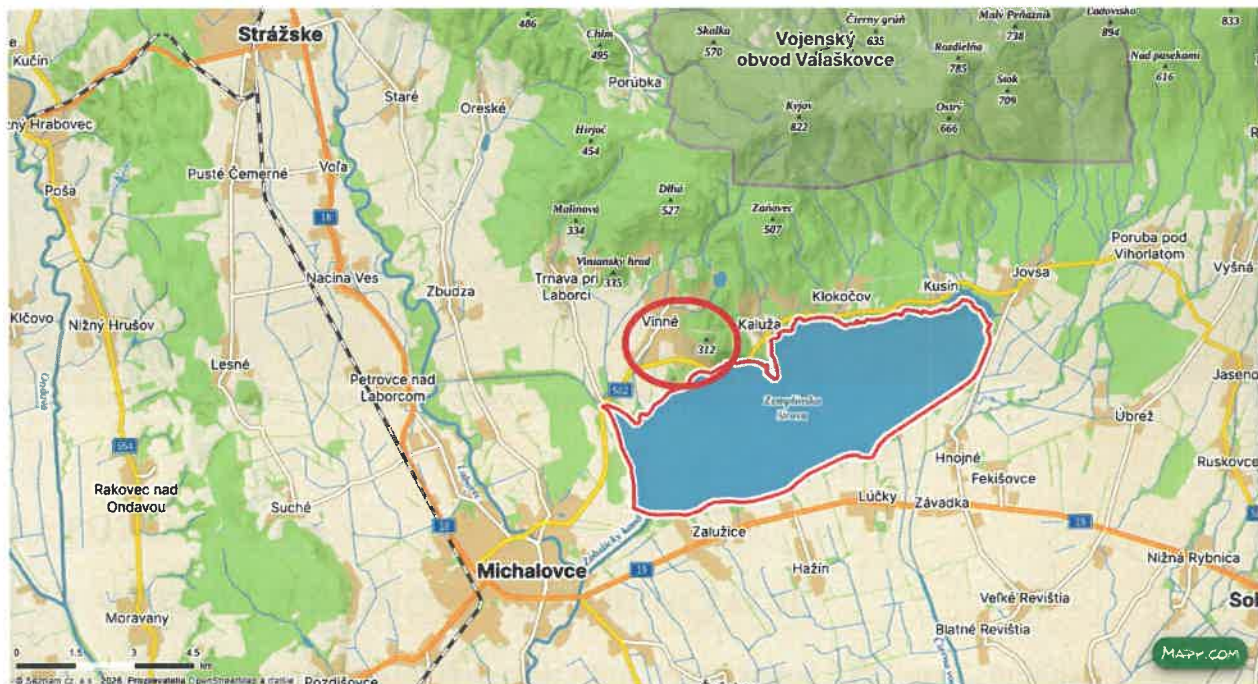
Rekreačné stredisko Hôrka (známe aj ako Slnčný lúč), kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok, patrí k najobľúbenejším a najrušnejším centráram na severozápadnom brehu vodnej nádrže Zemplínska šírava. Nachádza sa približne 8 km od Michaloviec v katastri obce Vinné, pod kopcami Veľký a Malý Senderov. Stredisko disponuje upravenou trávnatou plážou s postupným vstupom do vody a jachtárskym prístavom. nachádzajú sa tu aj tenisové kurty, ihriská na plážový volejbal, detské ihriská a široká ponuka reštaurácií, bufetov a barov. V stredisku sa nachádza aj amfiteáter, ktorý počas leta hostí koncerty, festivaly a premietania filmov. Vjazd do strediska je počas sezóny spoplatnený v súlade s nariadeniami obce Vinné.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky bol z väčšej časti zastavaný cudzou schátralou stavbou, ktorá dlhodobo nie je užívaná. Územným plánom obce je lokalita charakterizovaná ako "Plochy rekreácie a cestovného ruchu".

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré vplyvajú na využívanie pozemku. Na pozemku sa nachádza cudzia schátralá prevádzková stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 2597.



Širšie vzťahy obce Vinné



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovaného pozemku



Mapa lokality s približným vyznačením polohy ohodnocovaného pozemku

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave POPIS

Ohodnocovaný pozemok, parc. CKN č. 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m² sa nachádza v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, v lokalite rekreačných stavieb podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v extraviláne obce Vinné pri vodnej nádrži Zemplínska Šírava v lokalite strediska Hôrka. Pozemok je z časti ne SZ a JV strane obklopený parcelou CKN č. 2213/1, na ktorej sa nachádza verejná miestna komunikácia vo vlastníctve obce Vinné. Ohodnocovaný pozemok je z väčšej časti zastavaný schátralou prevádzkovou stavbou "Hotel Lodenica" č.s. 3010, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 2597. Ide o schátraný objekt, ktorý je dnes známy predovšetkým ako lokalita pre nadšencov urbexu (prieskumu opustených budov) a pouličného umenia. V okolí pozemku prevláda zástavba rekreačných objektov a prevádzkových stavieb súvisiacich s cestovným ruchom.

Rekreačné stredisko **Hôrka (známe aj ako Slniečny lúč)**, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok, patrí k najobľúbenejším a najrušnejším centrom na severozápadnom brehu vodnej nádrže Zemplínska šírava. Nachádza sa približne 8 km od Michaloviec v katastri obce Vinné, pod kopcami Veľký a Malý Senderov. Stredisko disponuje upravenou trávnatou plážou s postupným vstupom do vody a jachtárskym prístavom. nachádzajú sa tu aj tenisové kurty, ihriská na plážový volejbal, detské ihriská a široká ponuka reštaurácií, bufetov a barov. V stredisku sa nachádza aj amfiteáter, ktorý počas leta hostí koncerty, festivaly a premietania filmov. Vjazd do strediska je počas sezóny spoplatnený v súlade s nariadeniami obce Vinné.

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky bol z väčšej časti zastavaný cudzou schátralou stavbou, ktorá dlhodobo nie je užívaná. Územným plánom obce je lokalita charakterizovaná ako *"Plochy rekreácie a cestovného ruchu*.

Ako východiskovú hodnotu z dôvodu záujmu o pozemky v tejto lokalite som určil vo výške 80% z VHmj inej obce - mesta Michalovce, z ktorého vyplýva zvýšený záujem. Blízkosť okresného mesta (8,00 km) zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto lokalite.

Trhová cena nezaťažených pozemkov v lokalite sa na realitných portáloch pohybuje okolo 100.-€/m².

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu $k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_{kp} * k_i * k_z * k_r$ kde:

- ks - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)
 kv - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)
 kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
 kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)
 ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 kz - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)
 kr - 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.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
2203	zastavaná plocha a nádvorie	2092,00	1/3	697,33

Obec:

Vinné

Východisková hodnota:

$V_{Hmj} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>pozemok v oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu na brehu vodnej nádrže Zemplínska Šírava</i>	1,30
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>rekreačné stavby a prevádzkové stavby s bežným štandardom vybavenia</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok v dosahu MHD okresného mesta Michalovce, spojenie s mesto štvorprúdovou komunikáciou, vzdialenosť do okresného mesta 8 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná a rekreačná poloha v blízkosti Zemplínskej Šíravy</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 v dosahu</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	3,00

faktorov	dobrá poloha pozemku v blízkosti vodnej nádrže v centre turistického strediska Hôrka – Slniečny lúč	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) cudzia schátralá stavba na pozemku	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,75$	5,3900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 5,3900$	42,96 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/3 * 89\,872,32 \text{ €}$	29 957,44 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2203	$2\,092,00 \text{ m}^2 * 42,96 \text{ €/m}^2 * 1/3$	29 957,44
Spolu		29 957,44

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/3 nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce:

evidovanej na liste vlastníctva č. 3597, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m²

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

Odpoveď: Všeobecná hodnota podielu 1/3 nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce:

evidovanej na liste vlastníctva č. 3597, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2203 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 30.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Širave - parc. č. 2203 (697,33 m ²)	1/3	29 957,44
Všeobecná hodnota celkom		29 957,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		30 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré vplyvajú na využívanie pozemku. Na pozemku sa nachádza cudzia schátralá prevádzková stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 2597.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 15.03.2026

Ing. Miroslav Vaško



(Handwritten signature in blue ink)

IV. PRÍLOHY

- objednávka 005/2026 z 09.02.2026
- výzva na prístupenie nehnuteľnosti 005/2026 z 09.02.2026
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 11.03.2026
- fotodokumentácia z 11.03.2026
- list vlastníctva č. 3597 z 10.03.2026 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovanému pozemku
- list vlastníctva č. 2597 z 10.03.2026 vydaný katastrálnym portálom k cudzej stavbe na ohodnocovanom pozemku
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.03.2026 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 10.03.2026 vydaná katastrálnym portálom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.03.2026

Pozemok, parc. CKN 2203 v k.ú. Vinné, okres Michalovce



Pohľad na pozemok zo severnej strany



Verejná komunikácia na SZ strane pozemku



Pohľad na pozemok zo SV strany



SV hranica pozemku v smere na SZ



Východná hranica pozemku v smere na juh



Terasa objektu na SZ strane pozemku



Pohľad na stavbu na pozemku zo záp.strany Južná časť pozemku v smere na juh



FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.03.2026

Pozemok, parc. CKN 2203 v k.ú. Vinné, okres Michalovce



Južná časť pozemku v smere na sever



Pohľad na stavbu na pozemku v smere na sever



Vonk. schody stavby na pozemku



Stavba na pozemku



Pohľad na stavbu v smere na SZ



Južná hranica pozemku v smere na SZ



JV hranica pozemku v smere na SV



Verejná komunikácia na JV strane pozemku

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 10.3.2026
 Obec : 523259 Vinné Čas vyhotovenia : 19:27:25
 Katastrálne územie : 869503 Vinné Údaje platné k : 9.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3597

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2203	2092	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3010 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2203 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2597.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Luteran Milan r. Luteran, Ing., S.H.Vajanského 2362/2, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 15.04.1960 Titul nadobudnutia: Uznesenie o ded.12D/111/2017 z.d.18.07.2017, Z 2328/2017 - čz 458/17 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/9
2	Raďašová Milada r. Raďašová, Mgr., Leningradská 3503/4, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 05.10.1990 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-325/2022 z.d. 28.3.2022, Čz-211/22 Zmena údajov R-877/2023, č.z. 1/24 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/3
3	Lomaga Ján r. Lomaga, Markušova 6, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 13.10.1969	1/3

	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-2794/2019 zo dňa 27.09.2019, ČZ-744/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Martinčeková Jana r. Luteránová, Ing., 9.mája 1181/1, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR, Dátum narodenia: 11.08.1961	1/9
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o ded.12D/111/2017 z.d.18.07.2017, Z 2328/2017 - čz 458/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	Palkociová Milada r. Luteránová, Ing., J.Hollého 3513/111, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 23.11.1963	1/9
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o ded.12D/111/2017 z.d.18.07.2017, Z 2328/2017 - čz 458/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco, nar. 21.10.1984, bytom Študentská 1458/21, 069 01 Snina na podiel 1/3 k C KN parc. č. 2203, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2092m2. V-3550/2023 z.d. 02.01.2024. čz-4/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 10.3.2026
 Obec : 523259 Vinné Čas vyhotovenia : 19:28:40
 Katastrálne územie : 869503 Vinné Údaje platné k : 9.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2597

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3010	2203	19	rekreačná chata		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2203 pod stavbou s.č. 3010 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3597.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

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	AYZO SLOVAKIA, s.r.o., Dražkovce, č. 167, PSČ 038 02, SR, IČO: 50893157	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3361/2024 z.d. 30.12.,2024, čz-4/25 Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X-33/2025/Hr z.d. 28.03. 2025, čz-149/25		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaní

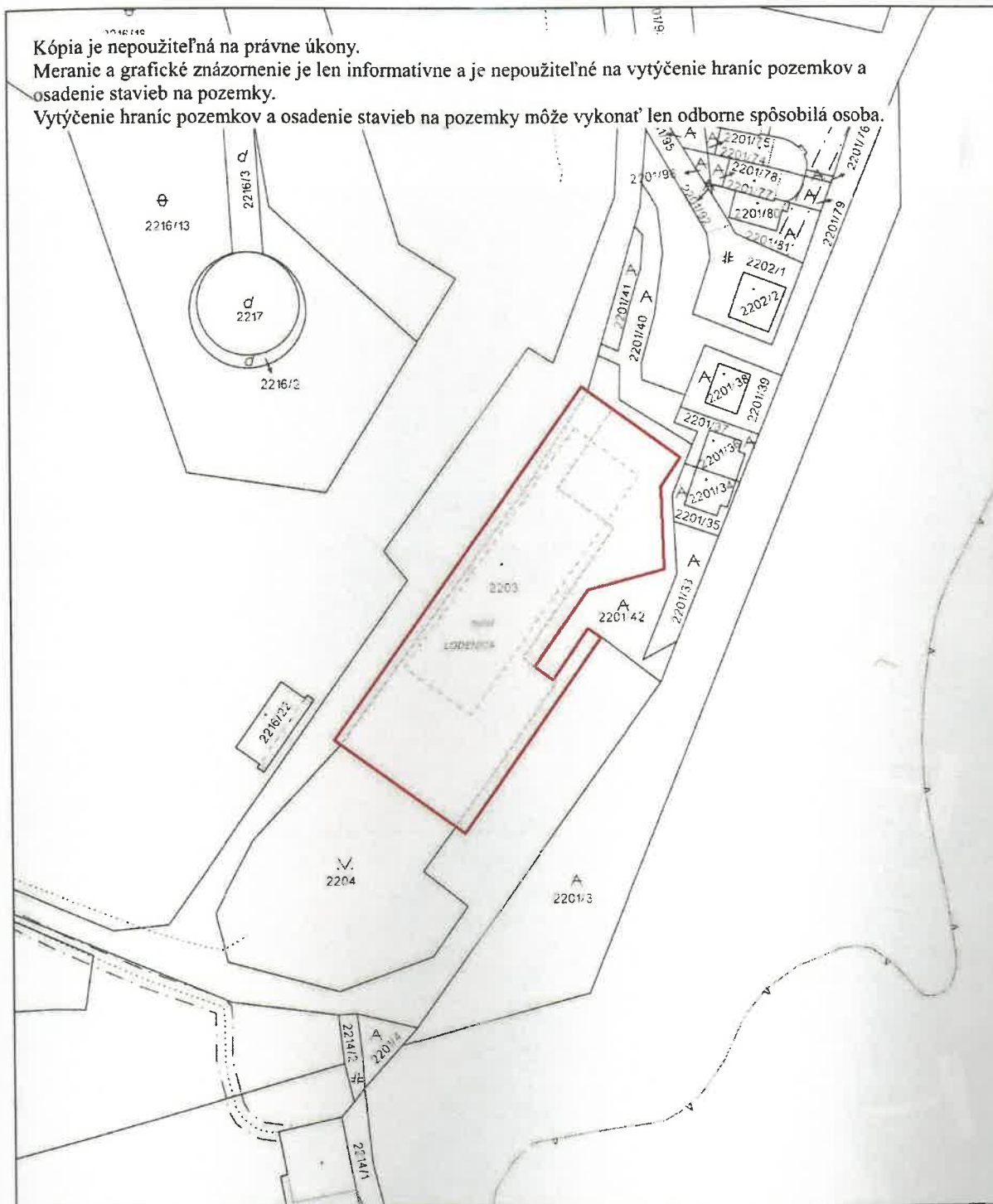
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: TARCHY

Bez tarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Michalovce	Obec	Vinné	Katastrálne územie	Vinné
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2203					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	10. 3. 2026 19:27:52		Bez autorizácie			
Údaje platné k	9. 3. 2026 18:00:00					

Parcela registra C, 2203

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie **MAPKA** Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

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 25/2026.

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

Podpis znalca



