

Znalec:

Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
04001 Košice
email: peter.papcun@pepl.sk
mobil: 0905 270 093
www.znalecadozor.sk

Znalec v odbore 37 00 00 Stavebníctvo
odvetvie: 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností
37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác
37 01 00 Pozemné stavby
37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
evidenčné číslo znalca: 915 760

Zadávatel':

JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor
Gorkého 8
052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 355 61 416

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 24.4.2026, spis. zn. 289EX 863/25

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 44/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - parciel CKN číslo 216/2 a 215 vedených na liste vlastníctva č. 1057, katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce

na účel výkonu exekučného záložného práva formou dražby

Počet strán (z toho príloh): 25 strán formátu A4 (12 strán formátu A4)
Počet vyhotovení: 2 (z toho odovzdaných 1)

Košice, 15.6.2026

I. ÚVOD

1.1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 24.4.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - parciel CKN číslo 216/2 a 215 vedených na liste vlastníctva č. 1057, katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce

1.2. Účel znaleckého posudku:

Výkon exekučného záložného práva formou dražby

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.5.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

26.5.2026

1.5. Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1. Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.4.2026
- Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností

1.5.2. Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1057 zo dňa 27.5.2026 vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Vrbovec
- Informatívna kópia katastrálnej mapy k. ú. Vrbovec, zo dňa 15.4.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- územno-plánovacia informácia vydaná mestom Michalovce dňa 3.6.2026 pod značkou C-65200/2026-Kr
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsva.sk.

1.5.3 Technické vybavenie :

- Program HYPO na ohodnocovanie nehnuteľností, verzia 24.10.000 od spoločnosti KROS a.s. Žilina
- Laserový merač vzdialeností
- meracie koliesko Bosch GVM 32
- Oceľový meter zvinovací
- digitálny fotoaparát Nikon 5100 a objektív AF-S Nikkor 18-105

1.6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Vyhláška č. 213/2017, 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., 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
- Vyhláška č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

- a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
 - Vyhláška č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 25/2025 "Nový" stavebný zákon platný od 1.4.2025
 - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
 - Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch : Ohodnocovanie nehnuteľností

1.7. Definície dôležitých pojmov:

1.7.1. 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.

1.7.2. 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

1.8. Vymedzenie znaleckých odvetví a oprávnenosť znalca:

Znalec je zapísaný v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti SR v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a v odvetviach, ktoré sú vymedzené vyhláškou č. 228/2018 a jej Prílohou č.2 nasledovne:

37 01 00 Pozemné stavby

Odvetvie je zamerané na posudzovanie pozemných stavieb, bytových budov, bytov, nebytových budov, športovísk a inžinierskych stavieb neobsiahnutých v iných odvetviach odboru Stavebníctvo. Posudzovanie je zamerané na zabudované stavebné konštrukcie, poruchy stavieb, kvalitu vykonaných stavebných prác, technickú deliteľnosť stavieb, súlad realizácie s projektovou dokumentáciou a podobne. Obsahom odvetvia nie je samostatné posúdenie statiky, stavebnej fyziky alebo stavebného materiálu v pozemných stavbách alebo projektovej dokumentácie.

37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie je zamerané na **stanovenie východiskovej, technickej, výnosovej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, stanovenie všeobecnej hodnoty práv a závad viaznúcich na nehnuteľnostiach, stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného, stanovenie výšky škody, posúdenie zhodnotenia alebo znehodnotenia. Obsahom odvetvia je stanovenie všeobecnej hodnoty všetkých druhov stavieb, **všetkých druhov pozemkov v zastavaných územiach obcí**, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí. Nepoľnohospodárskym alebo nelesným pozemkom mimo zastavaného územia obce sa rozumie pozemok, ktorý nie je poľnohospodárskym pozemkom, nie je lesným pozemkom alebo je stavebným pozemkom. Do odvetvia nepatrí ohodnocovanie lesa v prípadoch, ak ide o celoplošný výskyt lesných a okrasných stromov na iných ako lesných pozemkoch mimo zastavaných území.

37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác

Odvetvie je zamerané na stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných prác a materiálov v súvislosti s posúdením výšky dohodnutej, prípadne fakturovanej ceny, na posúdenie súladu rozpočtu so zmluvou o dielo a s projektovou dokumentáciou, na posúdenie súladu vykonaných stavebných prác a zabudovaných materiálov s fakturovanými prácami a materiálom (množstvo a cena) a na stanovenie všeobecnej hodnoty odstránenia väd podľa návrhu ich sanácie.

37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

Odvetvie je zamerané na posudzovanie projektovej dokumentácie z hľadiska obsahu, úplnosti, dodržania príslušných stavebných predpisov, technických noriem alebo iných obdobných technických špecifikácií, ceny projektovej dokumentácie a inžinierskych činností.

Podľa hore uvedených vymedzení znaleckých odvetví **je znalec oprávnený** k zodpovedaniu znaleckých otázok a vypracovaniu tohto znaleckého posudku.

1.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle Exekučného poriadku (§ 139) musí znalecký posudok obsahovať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153 ods. 1), ako aj odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153 ods. 2). Na účely tohto zákona sa za všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti bez zohľadnenia závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1. Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2.1.1.1. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Stavby nie sú predmetom ohodnocovania.

2.1.1.2. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku minimálne 3 relevantných porovnateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Znalec našiel na internete 4 ponuky na predaj záhrad v meste Michalovce, avšak všetky ponúkané záhrady mali zabezpečený bezproblémový prístup k verejnej komunikácii a boli napojené minimálne na verejný rozvod elektrickej energie. Ich ceny sa pohybovali v rozmedzí 39-95 eur/m².

Zároveň nie je možné použiť ani výnosovú metódu, nakoľko pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov bude stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M * (V_{H_{MJ}} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 V_{H_{MJ}} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M \cdot V_{SH_{MJ}} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

2.1.1.3. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie opotrebenia:

Nakoľko sa neohodnocujú stavby, ani stanovenie opotrebenia stavieb nie je predmetom tohto posudku.

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1057 v k. ú. Vrbovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

2.1.2.1. Majetková podstata:

2.1.2.1.1. Parcely registra "C"

parcely č. 216/2 - orná pôda o rozlohe 414 m²

parcely č. 215 - záhrada o rozlohe 411 m²

2.1.2.1.2. Stavby

Nie sú.

2.1.2.1.3. Vlastníci:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Dzurjo Ľubomír r. Dzurjo, JUDr. a Danka Dzurjová r. Stanová, Vrbovská 6141/60, Michalovce, PSČ 071 0, SR, Dátum narodenia: 13.02.1980, Dátum narodenia: 01.11.1981, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3730/2017 z.d.16.01.2018 - čz 16/2018 Zmena údajov, R-622/2020, čz-23/21	
	Iné údaje: GP č.45353221-253/2020 z.d.20.10.2020 (zanikla parcela E KN č.157/2, parcely C KN č.216/1, 216/2, 218), G1- 602/2020, pri V-3566/2020, čz-23/21	
	Poznámky:	K nehnuteľnosti

P-152/2026 - Poznamenáva o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, č.289EX 863/25 z.d.31.3.2026, od Exekútorový úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-35/26	-
P-153/2026 - Poznamenáva sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č.289EX 863/25 z.d.31.3.2026, od Exekútorový úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-36/26	-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

2.1.2.1.4. Ďalšie:

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-72/2026 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.289EX 863/25 z.d.8.1.2026, od Exekútorový úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-6/26

2.1.2.1.5. Iné údaje:

Bez zápisu.

2.1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.5.2026 za účasti JUDr. Barbora Hovanová (zadávateľka) a znalca. Prezenčná listina zo znaleckej obhliadky tvorí prílohu č. 5
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.5.2026.

2.1.4. Technická dokumentácia:

Zadávateľ neposkytol znalcovi žiadnu technickú dokumentáciu.

2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

2.1.6.1. Stavby:

Žiadne

2.1.6.2. Pozemky:

- parcely CKN p.č. 215 a 216/2 katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce zapísané na liste vlastníctva č. 1057

2.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

2.1.7.1. Stavby:

Nie sú.

2.1.7.2. Pozemky:

Nie sú.

2.1.8. 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):

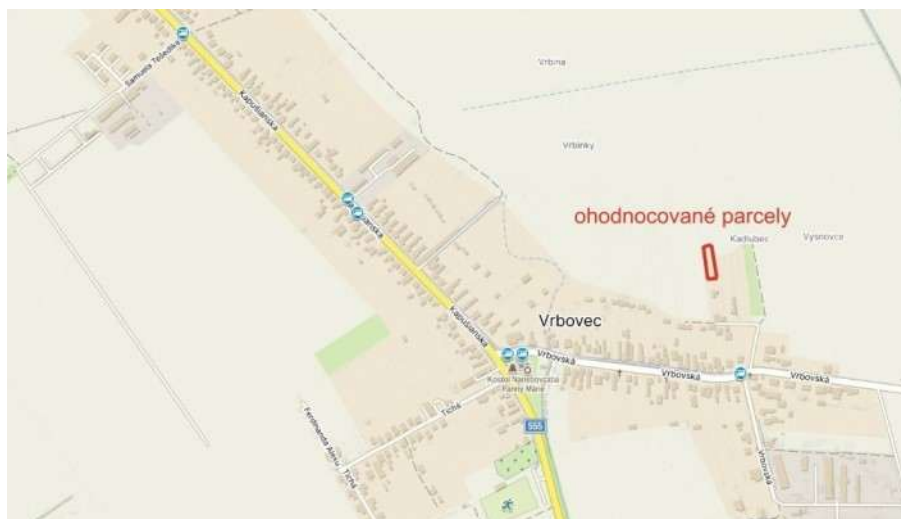
Podľa územno-plánovacej informácie vydané mestom Michalovce dňa 3.6.2026 (príloha č. 6) je existujúce funkčné využitie oboch parciel "záhrada", výhľadovo "funkčné plochy rodinných domov".

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce a sú tvorené parcelami CKN č. 215 a 216/2. Parcely sa nachádzajú v juhovýchodnej časti mesta Michalovce, v zastavanom území. Na juh od ohodnocovaných parciel sa nachádzajú rodinné domy.

Parcely sú obklopené ďalšími súkromnými pozemkami, bez samostatnej prístupovej cesty. V dosahu 130 m nie sú žiadne inžinierske siete. Obec je dopravne spojená prímestskou autobusovou dopravou, MHD, automobilovou dopravou prípadne taxíkmi.



Od centra mesta Michalovce je nehnuteľnosť vzdialená 5 km, čo predstavuje cca 8 min.

V okresnom meste Michalovce sa nachádza komplexná občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta - materské školy, základné aj stredné školy, nemocnica, športoviská, nákupné centrá, mestský úrad, kostol, policajné stanice, budovy okresných úradov, okresný súd.

b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa územno-plánovacej informácie vydané mestom Michalovce dňa 3.6.2026 (príloha č. 6) je existujúce funkčné využitie oboch parciel "záhrada", výhľadovo "funkčné plochy rodinných domov". V hore uvedene ÚPI sa zároveň uvádza, že povoľovanie výstavby rodinných domov je možné z verejnej dvojpruhovej cesty alebo miestnej komunikácie.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Z listu vlastníctva č. 1057 vyplýva, že existuje exekučné záložné právo zadávateľa k nehnuteľnosti.

Parcely nemajú zabezpečený prístup k verejným komunikáciám formou vecného bremena alebo podielového spoluvlastníctva.

Na oboch parcelách sa nachádzajú skládky zeminy a stavebného odpadu. Šírka oboch parciel je len 7 m.

Znalcom neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. V danej oblasti nebola zistená existencia radónového rizika.

Pri obhliadke neboli na výzvu znalca predložené majiteľom žiadne iné ťarchy a vecné bremená.

Znalcovi nie sú známe iné riziká súvisiace s užívaním, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti alebo obmedzovali disponovanie s nehnuteľnosťami.

2.1 POZEMKY

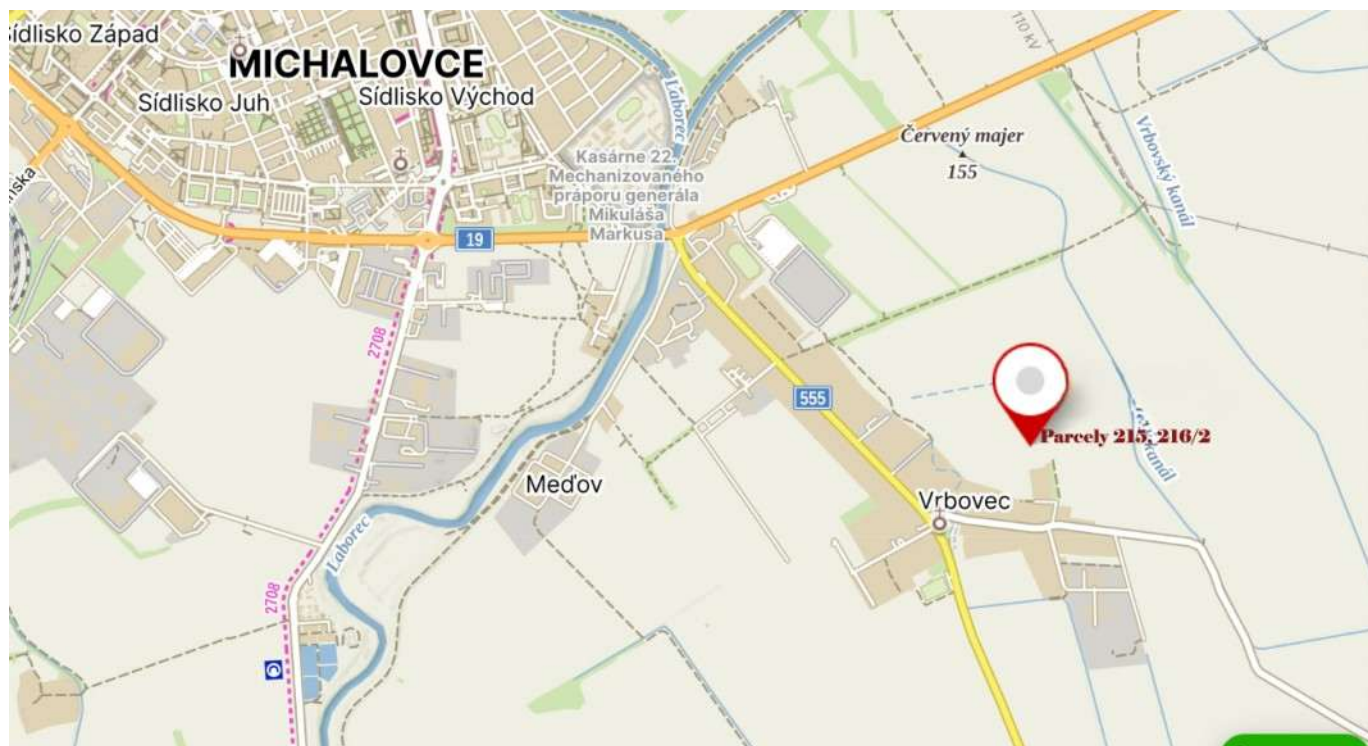
Pozemky - parcely registra "C" sú situované v zastavanom území okresného mesta Michalovce, v jeho juhovýchodnej časti katastrálneho územia Vrbovec, na liste vlastníctva č. 1057.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

parcela č. 215 - záhrada o rozlohe 411 m²

parcela č. 216/2 - orná pôda o rozlohe 414 m²

Pozemky sú vzdialené od centra okresného mesta Michalovce (Mestský úrad) 5 km, čo je zvyčajne 8 minút jazdy autom.



Ohodnocované parcely spolu vytvárajú obdĺžnik o šírke cca 7 m a dĺžke 124 m. Výškový rozdiel medzi severným a južným okrajom parciel je cca 1 m na dĺžke 124 m, čo je 0,8 %.

Pozemky nemajú zabezpečený po právnej stránke (formou vecného bremena alebo podielovým vlastníctvom) prístup ku verejnej komunikácii. Verejné rozvody inžinierskych sietí na nachádzajú vo vzdialenosti väčšej ako 130 m od najjužnejšieho cípu pozemkov (na Vrbovskej ulici), no zároveň medzi ohodnocovanými parcelami a Vrbovskou ulicou sa nachádzajú pozemky iných - cudzích vlastníkov. Celkovo považujem parcely za pozemky bez inžinierskych sietí.

V čase obhliadky na južnej strane pozemkov (parcely CKN č. 216/2) a v strednej časti (južný okraj parcely CKN č. 215) nachádzala skládka zemin výšky 1,0-1,5 m nad okolitým terénom. V severnej časti parcely CKN č. 215 sa nachádzala skládka stavebného odpadu výšky do 2,5 m nad okolitým terénom.

Podľa územno-plánovacej informácie vydané mestom Michalovce dňa 3.6.2026 (príloha č. 6) je existujúce funkčné využitie oboch parciel "záhrada", výhľadovo "funkčné plochy rodinných domov". V hore uvedene ÚPI sa zároveň uvádza, že povoľovanie výstavby rodinných domov je možné z verejnej dvojpruhovej cesty alebo miestnej komunikácie.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky CKN 215 a 216/2, k.ú. Vrbovec, obec Michalovce, LV 1057

POPIS

Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou polohovej diferenciacie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý je súčinom koeficientov všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu povyšujúcich faktorov a koeficientu redukujúcich faktorov.

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$$

kde:

M - výmera pozemku v m²

V $\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$V\dot{S}H_{mj} = VH_{mj} \cdot k_{pd} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

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

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

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

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

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

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

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-1,00)

Jednotková východisková hodnota pozemku VH_{mj}

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{mj}	
		EUR/m ²	Sk/m ²
a)	Bratislava	66,39	2000
b)	Krajské mestá (Prešov, Košice, Nitra, Banská Bystrica, Žilina, Trnava, Trenčín) a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56	800
c)	mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60	500
d)	ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96	300
e)	ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64	200
f)	ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98	150
g)	ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32	100

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľnosti (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov postavených pred 24.6.1991 môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3, časť E, bod E3, vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení bola jednotková východisková hodnota pozemku VH_{MJ} v meste Michalovce stanovená hodnotou platnou pre pozemky v okresnom meste so sídlom okresných úradov (Michalovce): 9,96 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
215	záhrada	411,00	1/1	411,00
216/2	orná pôda	414,00	1/1	414,00
Spolu výmera				825,00

Obec:

Michalovce

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>Vrbovec je obytná časť mesta Michalovce s 35000 obyvateľmi.</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50

	- sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Pozemok je momentálne možné využiť ako záhradu.</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V meste Michalovce je funkčná MHD.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Pozemok sa nachádza v obytnej zóne okolitých RD.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Bez inžinierskych sietí.</i>	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Pozemky sa nachádzajú na okraji okresného mesta v obytnej zóne určené na záhradu.</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. ekologické zaťaženie pozemku <i>Pozemok je bez prístupu, široký len 7 m, bez inžinierskych sietí, so skládkou zeminy a stavebného odpadu.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,50 * 1,00 * 1,30 * 0,80 * 2,50 * 0,60$	0,7800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,7800$	7,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 215	$411,00 \text{ m}^2 * 7,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 193,47
parc. č. 216/2	$414,00 \text{ m}^2 * 7,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 216,78
Spolu		6 410,25

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností pozemkov - parciel CKN parc. číslo 215 a 216/2 vedených na liste vlastníctva č. 1057, katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce?

Odpoveď:

Všeobecná hodnota nehnuteľností pozemkov - parciel CKN parc. číslo 215 a 216/2 vedených na liste vlastníctva č. 1057, katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce je zaokrúhlene

6 400 eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky CKN 215 a 216/2, k.ú. Vrbovec, obec Michalovce, LV 1057 - parc. č. 215 (411 m ²)	3 193,47
Pozemky CKN 215 a 216/2, k.ú. Vrbovec, obec Michalovce, LV 1057 - parc. č. 216/2 (414 m ²)	3 216,78
Spolu pozemky (825,00 m²)	6 410,25
Všeobecná hodnota celkom	6 410,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

PREDKUPNÉ PRÁVO

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neviazne / nebolo identifikované predkupné právo spoluvlastníkov - nehnuteľnosť nie je v spoluvlastníctve.

VECNE BREMENÁ VZNIKUTÉ NA ZÁKLADE OSOBITNÝCH PREDPISOV

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené ťarchy, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu (§ 153, ods. 1 Exekučného poriadku), ktoré sa pri exekučnej dražbe preberajú bez započítania na najvyššie podanie.

NÁJOMNÉ ALEBO INÉ PRÁVA SPOJENÉ S NEHNUTEĽNOSŤOU

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne nájomné práva, alebo iné práva spojené s nehnuteľnosťou (§ 153, ods. 1 Exekučného poriadku).

Samotné definitívne rozhodnutie o tom, či sa právo započítava alebo nezapočítava na najvyššie podanie je vecou rozhodnutia exekútora v zmysle § 139, odst. 7 exekučného poriadku !

ZÁVADY VIAZNUCE NA NEHNUTEĽNOSTI

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú základy viaznúce na nehnuteľnosti (§ 139, ods. 4 Exekučného poriadku), ktoré sa pri exekučnej dražbe preberajú so započítaním na najvyššie podanie.

Samotné definitívne rozhodnutie o tom, či sa záhada započítava alebo nezapočítava na najvyššie podanie je vecou rozhodnutia exekútora v zmysle § 139, odst. 7 exekučného poriadku !

INÉ RIZIKÁ

Za mimoriadne riziká znalec považuje:

- existenciu exekučného záložného práva evidovaného na LV č. 1057
- obe parcely nemajú zabezpečený prístup od verejnej komunikácie formou vecného bremena alebo podielového spoluvlastníctva
- na oboch parcelách sa nachádza skládka zeminy a stavebnej suty až do výšky 2,5 m
- šírka oboch parciel je približne len 7 m

V Košiciach, dňa 15.6.2026

Ing. Peter Papcun



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.04.2026
2. Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1057 zo dňa 27.5.2026 vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Vrbovec
4. Informatívna kópia katastrálnej mapy k. ú. Vrbovec, zo dňa 15.4.2026, vytvorená cez katastrálny portál
5. Prezenčná listina zo znaleckej obhliadky zo dňa 26.5.2026
6. Územno-plánovacia informácia k ohodnocovaným parcelám vydaná mestom Michalovce zo dňa 3.6.2026 pod číslom C-65200/2026-Kr
7. Fotodokumentácia

PRÍLOHA č. 1

863/2025-41

289EX 863/25 – 41

Súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová

Exekútorský úrad so sídlom: Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves

tel. 053/4411862, fax: , e-mail: barbora.hovanova@ske.sk, č. účtu: SK59 1100 0000 0026 2284 1903

Ing. Peter Papcun, znalec v odbore Stavebníctvo
Štrbská 2
040 01 Košice

V Spišskej Novej Vsi dňa 24.04.2026

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

V zmysle § 138 a nasl. Exekučného poriadku si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku vo veci exekúcie EX 289EX 863/25 oprávneného Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35728116, zast. Milec Peter JUDr., advokát, Na Troskách 22, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 50285076 proti povinnému Dzurjo Ľubomír JUDr., Vrbovská 6141/60, Michalovce, r.č. 800213/8969, na cenu nehnuteľností, a to:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1057

Obec: Michalovce
Okres: Michalovce

Katastrálne územie: Vrbovec
Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
216/2	414	Orná pôda	1	1	0	
215	411	Záhrada	4	1	0	

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO), spoluvlastnícky podiel, miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 Dzurjo Ľubomír r. Dzurjo, JUDr. a Danko Dzurjová r. Stanová, Vrbovská 6141/60, Michalovce, PSČ 071 0, SR, Dátum narodenia: 13.02.1980 , Podiel: 1/1

S pozdravom

JUDr. Barbora Hovanová
Súdny exekútor

PRÍLOHA č. 2

863/2025-42

289EX 863/25 – 42

Súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová

Exekútorský úrad so sídlom: Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves

tel. 053/4411862, fax: , e-mail: barbora.hovanova@ske.sk, č. účtu: SK59 1100 0000 0026 2284 1903

Sp. zn. opr.: 1M 6/2025

UPOVEDOMENIE O ČASE A MIESTE OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Dzurjo Ľubomír JUDr.
Vrbovská 6141/60
071 01 Michalovce

Podľa ustanovenia § 138 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov a na základe

1. vykonateľného exekučného titulu na peňažné plnenie platobný rozkaz č. 30Up/1316/2025 zo dňa 07.10.2025 vydaného Okresným súdom Banská Bystrica, ktorým sa ukladá povinnému Dzurjo Ľubomír JUDr., Vrbovská 6141/60, Michalovce, r.č. 800213/8969, zaplatiť pohľadávku 22.086,82 EUR a jej príslušenstvo 1.650,39 EUR oprávnenému Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35728116, zast. Milec Peter JUDr., advokát, Na Troskách 22, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 50285076,
2. návrhu oprávneného na vykonanie exekúcie č. 289EX 863/25 zo dňa 11.11.2025 na vymoženie
 - pohľadávky 22.086,82 EUR
 - príslušenstva pohľadávky, a to:
 - trovy právneho zastúpenia 1.650,39 EUR
 - trovy právneho zastúpenia pri exekúcii 512,20 EUR
 - trovy oprávneného pri exekúcii 25,00 EUR
 - predbežné trovy exekúcie 6.094,65 EUR
3. poverenia vydaného Okresným súdom Banská Bystrica na vykonanie exekúcie č. 6125436890 zo dňa 20.11.2025,

Vás

u p o v e d o m u j e m ,

že **dňa 26.05.2026 o 13:00:00 hod.** sa v mieste, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú, uskutoční ocenenie nehnuteľností vo vlastníctve povinného Dzurjo Ľubomír JUDr., Vrbovská 6141/60, Michalovce, r.č. 800213/8969.

Ide o nehnuteľnosti :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1057

Obec: Michalovce
Okres: Michalovce

Katastrálne územie: Vrbovec
Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
216/2	414	Orná pôda	1	1	0	
215	411	Záhrada	4	1	0	

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO), spoluvlastnícky podiel, miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 Dzurjo Lubomír r. Dzurjo, JUDr. a Danko Dzurjová r. Stanová, Vrbovská 6141/60, Michalovce, PSČ 071 0, SR, Dátum narodenia: 13.02.1980 , Podiel: 1/1

Oceňovanie nehnuteľností bude vykonané znalcom: Ing. Peter Papcun, znalec v odbore Stavebníctvo, Štrbská 2, Košice.

Povinného vyzývam, aby v zmysle § 138 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov umožnil exekútorovi a znalcovi prístup na oceňované nehnuteľnosti, inak je exekútor oprávnený si prístup vymôcť.

P o u č e n i e : Proti tomuto upovedomeniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Spišskej Novej Vsi dňa 24.04.2026

JUDr. Barbora Hovanová
Súdny exekútor

Upovedomenie sa doručí:

- povinnému
- oprávnenému
- spoluvlastníkom
- osobám, pre ktoré viazu na nehnuteľnostiach iné závädy

PRÍLOHA č. 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 27.5.2026
Obec : 522279 Michalovce Čas vyhotovenia : 8:21:10
Katastrálne územie : 837156 Vrbovec Údaje platné k : 26.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1057

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
215	411	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
216/2	414	Orná pôda	1		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
- 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

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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Dzurjo Ľubomír r. Dzurjo, JUDr. a Danka Dzurjová r. Stanová, Vrbovská 6141/60, Michalovce, PSČ 071 0, SR, Dátum narodenia: 13.02.1980, Dátum narodenia: 01.11.1981, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3730/2017 z.d.16.01.2018 - čz 16/2018 Zmena údajov, R-622/2020, čz-23/21		
Iné údaje: GP č.45353221-253/2020 z.d.20.10.2020 (zanikla parcela E KN č.157/2, parcely C KN č.216/1, 216/2, 218), G1-602/2020, pri V-3566/2020, čz-23/21		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-152/2026 - Poznamenáva o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, č.289EX 863/25 z.d.31.3.2026, od Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-35/26		-
P-153/2026 - Poznamenáva sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č.289EX 863/25 z.d.31.3.2026, od Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-36/26		-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-72/2026 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.289EX 863/25 z.d.8.1.2026, od Exekútorový úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súd.ex. JUDr.Barbora Hovanová, v prospech Mercedes-Benz Financial Services Slovakia s. r. o., Einsteinova 33, Bratislava-Petržalka, IČO 35728116, čz-6/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

Košický > Michalovce > Michalovce > k.ú. Vrbovec



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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

PRÍLOHA č. 5

PREZENČNÁ LISTINA ZO ZNALECKEJ OBHLIADKY

konanej dňa 26.5.2026 od 13,00

Zadávateľ: JUDr. Barbora Hovanová – súdny exekútor
Gorkého 8
052 01 Spišská Nová Ves
číslo exekučného spisu: 289EX 863/25

Znalec: Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
040 01 Košice
Evidenčné číslo znalca: 915 760

Nehnuteľnosť:

Pozemok parcely CKN č. 216/2 a 215, evidované na LV č. 1057, kat. územie Vrbovec,
obec Michalovce, okres Michalovce, spoluvlastnícky podiel 1/1

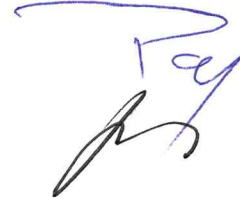
Mená účastníkov

Organizácia

Podpis

Peter Papcun

znalec



Hovanová Barbora

súd. exekútor

PRÍLOHA č. 6



Mesto Michalovce
Mestský úrad
Námestie osloboditeľov 30
071 01 Michalovce

Ing. Peter Papcun
Štrbská 2
040 01 Košice

IČO: 00325490
DIČ: 2020739039

Váš list / Zo dňa
25.05.2026

Naša značka
C- 65200/2026-Kr

Vybavuje / Kontakt
Ing. Lívia Krescanková
0918 876 617

Michalovce
03.06.2026

VEC

Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie – územnoplánovacia informácia

Mesto Michalovce, ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov vydáva, v súlade s § 40 ods. 13 zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov, na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.05.2026, ktorá bola tunajšiemu úradu doručená 25.05. 2026, vo veci vydania územnoplánovacej informácie o pozemkoch parcely C-KN 215 a 216/2, obe v k. ú. Vrbovec, nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

Pozemky parcely C-KN č. 215 a 216/2, k. ú. Vrbovec, majú v zmysle ÚPN mesta Michalovce a jeho 9. zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 9 ÚPN mesta Michalovce boli schválené 31. 08. 2023) určené funkčné využitie: záhrada, výhľadovo Funkčné plochy rodinných domov (R4).

V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce sú pre danú lokalitu stanovené podmienky a regulatívy:

V zmysle § 4 bodu 2. Prípustné, obmedzujúce, alebo vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých funkčných plôch:

E. Funkčné plochy rodinných domov (R4)

Funkčné využitie: bývanie v rodinných domoch a vilách t. z. v budovách so samostatným vstupom z verejnej komunikácie. Maximálny koeficient zastavanosti je 0, 60 (podiel plôch zastavaných stavbami a plôch dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia); max. výška zástavby je 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovia. Koeficient zelene nesmie byť menší ako 0,40 (do plochy zelene sa môže zarátať len intenzívna strešná zeleň).

❖ **Prípustné sú:**

1. Rodinné domy a vily s max. výškou 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovia.
2. Pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia.

T: +421 918 876 617
M: +421 918 876 617
E: livia.krescankova@msumi.sk

Bankové spojenie: ČSOB banka
Č. ú.: SK04 7500 0000 0040 1480 1747 – banka ČSOB
IBAN: SK04 7500 0000 0040 1480 1747



3. Garáže pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov a verejné parkoviská.
4. Doplnková funkcia (záhradné domčeky, menšie ihriská a vodné plochy, drobné hospodárske objekty) – umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel.

❖ *Výnimočne prípustné sú:*

1. Rodinné domy s drobnochovom hospodárskych zvierat pre vlastnú potrebu. Nie je možné chovať žiadne hospodárske zvieratá (mimo drobných pre vlastnú potrebu), ani nebezpečné a exotické zvieratá. Chov spoločenských zvierat je prípustný len v množstve, ktoré hlukom, zápachom a iným znečistením neznemožňuje využívanie susedných pozemkov v zmysle ÚPN-M.
2. Obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - max. výška 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie.
3. Malé stravovacie zariadenia - max. výška 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie.
4. Zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné a športové účely - max. výška 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie.
5. Komerčné záhradníctva - max. výška 2 nadzemné podlažia alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie.

❖ *Podmienky prevádzkovania uvedených činností:*

1. Odstavné a parkovacie plochy musia byť riešené prioritne na pozemku investora stavby v zmysle STN.
2. Uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a iné).
3. Pri prestavbe a dostavbe rodinných domoch na jestvujúcich funkčných plochách bývania rešpektovať identitu prostredia a zohľadniť charakter územia mesta, rešpektovať vytvorený kolorit daného územia a jeho geomorfológiu.

4. Pri vytváraní nových ulíc v prielukách existujúcej zástavby rodinných domov:

- a. riešiť novú vozidlovú cestu stredom lokality, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom dopravy na existujúce rodinné domy a záhrady,
- b. pri stiesnených podmienkach je možné umiestniť novú vozidlovú cestu pozdĺž hranice lokality za podmienky, že navrhovaná vozidlová cesta bude vzdialená 3 m od existujúcej stavby RD,
- c. umiestnenie navrhovanej vozidlovej cesty vo vzdialenosti menšej ako 3m od existujúcej stavby RD je možné, len na základe súhlasného stanoviska všetkých vlastníkov dotknutých susediacich pozemkov a stavieb.

5. Pri vytváraní nových ulíc v novej zástavbe rodinných domov:

- a. riešiť novú vozidlovú cestu stredom lokality, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom dopravy na dotknuté susedné pozemky,
- b. je možné umiestniť novú vozidlovú cestu pozdĺž hranice lokality za podmienky, že navrhovaná vozidlová cesta bude vzdialená 1 m od hranice dotknutých pozemkov,
- c. umiestnenie navrhovanej vozidlovej cesty vo vzdialenosti menšej ako 1 m od hranice pozemku je možné, len na základe súhlasného stanoviska všetkých vlastníkov dotknutých susediacich pozemkov.

6. Koridor sietí technického vybavenia viesť v uličnom priestore v páse verejnej zelene.

7. Napojenie 2 RD účelovou cestou na miestnu cestu bude riešené v zmysle STN (účelová cesta o šírke min. 4 m).

8. Napojenie 3 a viac RD účelovou cestou bude riešené v súlade s regulatívom 3. 12.

❖ *Nepripustné sú:*

1. Výsadba hospodárskej zelene v predzáhradkách.
2. Skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie.
3. Servisy, garáže mechanizmov.
4. Hygienicky závadná výroba.
5. Bývanie v bytových domoch na existujúcich a navrhovaných plochách rodinných domov.

3.12. Výstavba rodinných domov je podmienená:

- Zákaz povoľovania výstavby rodinných domov (RD), ak nie je prístup k stavbe RD z verejnej dvojpruhovej cesty alebo miestnej komunikácie cesty. Dvojpruhová miestna komunikácia cesta musí byť so živicovou pojazdovou plochou.
- Pri vytváraní nových ulíc RD musí byť šírka verejného priestoru (priestor medzi dvoma uličnými čiarami), ktorý slúži pre umiestnenie účelovej komunikácie miestnej cesty, jednostranného chodníka pre peších a technickej infraštruktúry min. 9 m (min. 5,5 m účelová komunikácia, min. 1,5 m chodník, min. 2 m koridor pre umiestnenie technickej infraštruktúry). Účelová komunikácia Miestna cesta musí byť s pojazdovou plochou zo živice, cestného betónu, cestného panelu alebo betónovej dlažby.
- Pri prestavbe a dostavbe rodinných domoch na jestvujúcich funkčných plochách bývania rešpektovať identitu prostredia a zohľadniť charakter územia mesta, rešpektovať vytvorený kolorit daného územia a jeho geomorfológiu.
- Pri vytváraní nových ulíc v prielukách existujúcej zástavby rodinných domov:
 - riešiť novú vozidlovú cestu stredom lokality, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom dopravy na existujúce rodinné domy a záhrady,
 - pri stiesnených podmienkach je možné umiestniť novú vozidlovú cestu pozdĺž

hranice lokality za podmienky, že navrhovaná vozidlová cesta bude vzdialená 3 m od existujúcej stavby RD,

- o umiestnenie navrhovanej vozidlovej cesty vo vzdialenosti menšej ako 3 m od existujúcej stavby RD je možné, len na základe súhlasného stanoviska všetkých vlastníkov dotknutých susediacich pozemkov a stavieb.

Pri vytváraní nových ulíc v novej zástavbe rodinných domov:

- o riešiť novú vozidlovú cestu stredom lokality, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom dopravy na dotknuté susedné pozemky,
- o je možné umiestniť novú vozidlovú cestu pozdĺž hranice lokality za podmienky, že navrhovaná vozidlová cesta bude vzdialená 1 m od hranice dotknutých pozemkov,
- o umiestnenie navrhovanej vozidlovej cesty vo vzdialenosti menšej ako 1 m od hranice pozemku je možné, len na základe súhlasného stanoviska všetkých vlastníkov dotknutých susediacich pozemkov.

Koridor sietí technického vybavenia viesť v uličnom priestore v páse verejnej zelene.

Napojenie 2 RD účelovou cestou na miestnu cestu bude riešené v zmysle STN (účelová cesta o šírke min. 4 m).

Napojenie 3 a viac RD účelovou cestou bude riešené v súlade s regulatívom 3. 12

Táto územnoplánovacia informácia má platnosť 1 rok odo dňa jej vydania a stráca platnosť pri zmene údajov, na základe ktorých bola vydaná.

Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa §40b zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov, ani záväzným stanoviskom podľa § 24 tohto zákona.

Ing. Peter Hajduk
Prednosta MsÚ

Prílohy:

- Grafická príloha podľa ÚPN
- Legenda podľa ÚPN

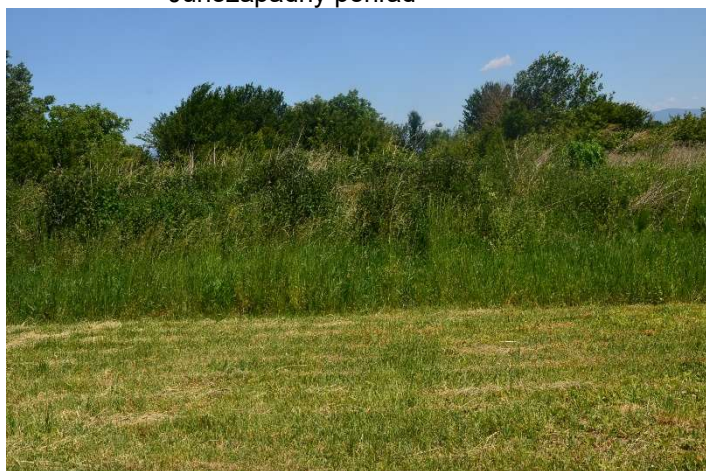
PRÍLOHA č. 7 – FOTODOKUMENTÁCIA



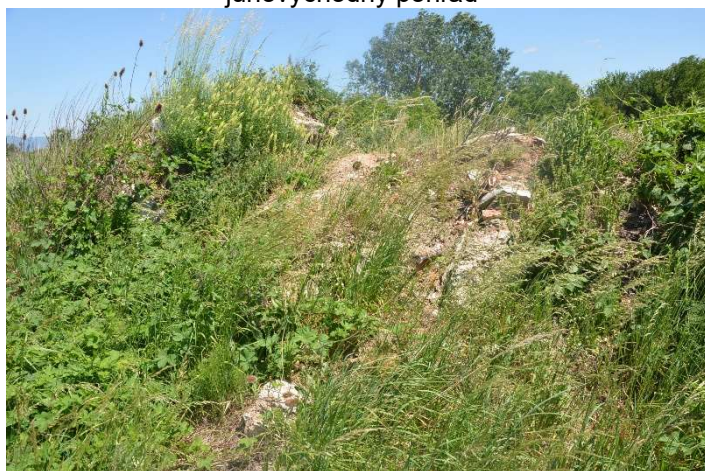
Juhozápadný pohľad



juhovýchodný pohľad



Západný pohľad (v strednej časti)



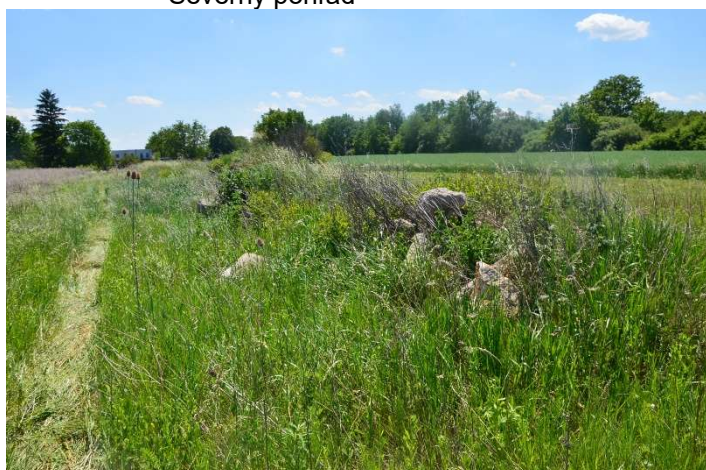
západný pohľad (v severnej časti)



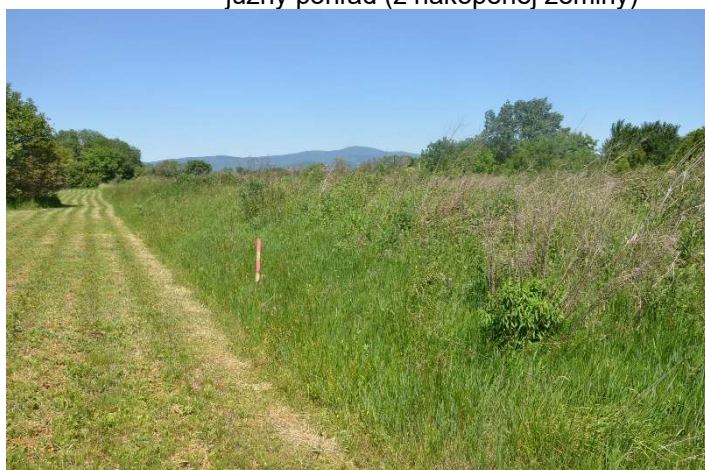
Severný pohľad



južný pohľad (z nakopenej zeminy)



Severovýchodný pohľad



juhovýchodný pohľad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky,

v odbore

37 00 00 STAVEBNÍCTVO

v odvetviach

37 01 00 Pozemné stavby

37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností

37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác

pod evidenčným číslom 915 760.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 44/2026.

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



.....
Ing. Peter Papcun - znalec

