

Znalec: Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 04.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 76/2025

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva číslo 1369 – penzión LUCUS s barom súpisné číslo 460 na parcele číslo 973/2 a parcela 973/2, katastrálne územie – Kaluža, obec - Kaluža, okres – Michalovce list vlastníctva číslo 3386 - penzión LUCUS s barom súpisné číslo 6060 na parcele č. 1103, rekreačná chata súpisné číslo 6061 na parcele č. 1102 a parcela č. 1066/82, 1066/177, 1102, 1103, katastrálne územie – Vinné, obec - Vinné, okres – Michalovce pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.



Počet strán (z toho príloh): 51/20

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 27.08.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 27.08.2025 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- znalecký posudok č. 165/2022 vypracovaný Ing. Pavlom Jurkom,
- potvrdenie o veku objektov rekreačného zariadenia na Vinianskom jazere zo dňa 15.11.2005, vydal Cestné stavby, a.s. 040 01 Košice
- pôdorysné náčrty a rezy ohodnocovaných budov
- rozhodnutie č. 2339/2005 na povolenie zmeny užívania časti stavby " Rekreačného zariadenia na " Penzión LUCUS s barom " vydané obcou Vinné zo dňa 29.9.2005

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 1369 zo dňa 03.09.2025 vytvorený cez katastrálny portál,
- výpis z listu vlastníctva č. 3386 zo dňa 03.09.2025 vytvorený cez katastrálny portál,
- kópia z katastrálnej mapy,
- fotodokumentácia,
- obhliadka nehnuteľnosti.

6. Použité predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 25/2025 - Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010 v znení neskorších predpisov.
8. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.
9. Indexy cien stavebných prác k II. štvrtroku 2025 vydávané Štatistickým úradom SR.

7. Definícia dôležitých 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 pohnutkou.

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \text{ [EUR]},$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [EUR],
- TH - technická hodnota stavieb [EUR],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu, alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \frac{OZ}{k} \text{ [EUR]},$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [EUR/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku základnej úrokovej sadzby ECB. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ):

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² podlahovej plochy, príp. ks na parkovacie miesta). Nájomné sadzby sú prevzaté z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

V uvedenom prípade nie je možné vypočítať výnosovú metódu, keďže nie možné z dostupných zdrojov získať nájomné sadzby, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť a použiť ich pri výpočte výnosovej metódy a následne vykonať kombináciu metód. V prípade určenia nájomných sadzieb odhadom by výsledná všeobecná hodnota ohodnocovaných nehnuteľností bola vypočítaná na základe hypotetických hodnôt a nemala by potrebnú vypovedaciu hodnotu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku verifikovaných podkladov pre danú lokalitu a typ stavieb, aby bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu porovnaním.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavieb je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024 (www.usz.sk).

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Objednávateľ posudku požaduje pri ohodnotení nehnuteľnosti postupovať v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách.
- Objednávateľ posudku požaduje z listu vlastníctva č. 3386 ohodnotiť pozemky p.č. 1066/82, 1066/177, 1102 a 1103.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie.

1/ Metóda polohovej diferenciácie stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov

- bytov a nebytových priestorov

- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ stavieb je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými

prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.

Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou - v uvedenom prípade nie je možné vypočítať výnosovú metódu, keďže nie možné z dostupných zdrojov získať nájomné sadzby, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť a použiť ich pri výpočte výnosovej metódy a následne vykonať kombináciu metód. V prípade určenia nájomných sadzieb odhadom by výsledná všeobecná hodnota ohodnocovaných nehnuteľností bola vypočítaná na základe hypotetických hodnôt a nemala by potrebnú vypovedaciu hodnotu.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1369 vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Kaluža
- obec – Kaluža
- okres – Michalovce

A. Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

Parcela číslo 973/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m²

Stavby -

súpisné číslo 460 na parcele číslo 973/2 – Penzión LUCUS s barom

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1. AMRUC spol. s r.o., Priemyselná 6, Michalovce PSČ 071 01, SR
IČO: 36198111

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1807/03 z.d.4.11.2003- 151/03

Na p.č.973/2, 973/4 - Rozhodnutie SK-Michalovce o oprave chyby v katastrál.operáte z.d.16.4.2008, X108/2008/Hr. - čz 69/2008

Na parcelu 973/2 rozhodnutie OÚ Vinné č. 2339/2005 o zmene užívania stavby z.d. 29.9.2005-Z 1437/08 čz-111/08

Na parcelu 973/2 rozhodnutie OÚ Vinné č.738/2006 na zápis prístavby z.d. 11.7.2006 -Z 738/2006 čz-111/08

Poznámky:

P - 329/2016 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 2706/08 z.d.3.5.2016, OTP Bankou Slovensko a.s., Štúrova 5, Bratislava, na penzión Lucus a pozemky, ČZ- 75/16

P - 242/2019 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Platiť sa oplatí s.r.o.,č.PSO041/19/12A z.d. 5.4.2019, OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na C KN parc.č.973/2,973/4 a na stavby - penzión LUCUS s.č.460 na C KNparc.č.973/2, P-242/2019,č.z.-86/19

P-490/19 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 041/19 z dňa 18.7.2019, od Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz-184/19

P-776/19 Poznamenáva sa oznámenie o opakovanej dražbe z dňa 25.11.2018, zn. PSO041/19 od Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 821 08 Bratislava Čz-289/19

P - 80/2022 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 6.209.325 z.d.27.1.2022, EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, na C KN parc.č.973/2 ana stavbu - penzión LUCUS s barom s.č.460 na C KN parc.č.973/2, č.z.-49/22

P-199/2021 Poznamenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva nanehnuteľnosť č. 100287409/2021 zo dňa 18.02.2021, právoplatné 16. 03.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041

90 Košice, č.z.-84/24P-351/2021 Oznámenie DÚ Košice č. 100453885/2021 o právoplatnosti. čz-89/24

P-632/2021 Poznomenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva nanehnuteľnosť č. 100960013/2021 zo dňa 12.06.2021, právoplatné 08.07.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č.z.-93/24

P-864/2021 - Poznomenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101442734/2021 d.9.8.2021, právoplatné dňa 13.09.2021, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-96/24

P-1037/2021 oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti, č.z. 97/24

P-1126/2021 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102229012/2021 z.d.10.11.2021, práv. 07.12.2021 od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-18/25 P-1226/2021 oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti, čz-30/25

Ťarchy:

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO:35724803, na parc.č.973/2,parc.č.973/4 a penzión LUCUS s barom súp.č.460 V 2706/08z.d.28.7.2008-čz.125/08 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavkyz.d. 11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22

Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, 45584168, č.z. 34/22

Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorový úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-86/24

Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na parcelu C KN 973/2, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 51/25

List vlastníctva č. **3386** vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Vinné
- obec – Vinné
- okres – Michalovce

A: Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcela číslo 1066/82 - ostatná plocha o výmere 775 m²

parcela číslo 1066/169 - ostatná plocha o výmere 511 m²

parcela číslo 1066/170 - ostatná plocha o výmere 153 m²

parcela číslo 1066/177 - ostatná plocha o výmere 168 m²

parcela číslo 1066/237 - ostatná plocha o výmere 836 m²

parcela číslo 1102 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m²

parcela číslo 1103 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 301 m²

Stavby -

súpisné číslo 6060 na parcele číslo 1103 – Penzión LUCUS s barom

súpisné číslo 6061 na parcele číslo 1102 – rekreačná chata

B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1 AMRUC spol. s r.o., 072 31, Vinné, č. 6060, SR

IČO: 36198111

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1807/03 z.d.4.11.2003- čz 324/03

Na p.č.1102,1103,1066/82 - Rozhodnutie SK-Michalovce o oprave chyby v katastrál.operáte z.d.16.4.2008, X108/2008/Hr. - čz 125/2008

Na parcelu 1103 rozhodnutie OÚ Vinné č. 2339/2005 o zmene užívania stavby z.d. 29.9.2005-Z 1437/08 čz-211/08

Na parcelu 1103 rozhodnutie OÚ Vinné č. 738/2006 na zápis prístavby z.d. 11.7.2006-Z 1437/08 čz-211/08

Na parcely CKN č. 1066/82, č. 1066/169, č. 1066/170, č. 1066/177 geometrický plán: č. 36582972-24/2008 -Z 1457/08 z.d. 1.7.2008 čz-215/08 Zápis GP č.36582972-71/10, ČZ-206/10

Na diel 1 o výmere 147m2 podľa GP č. 36582972-101/2010 pričlenený k parc.č. 1066/237 kúpna zmluva V-3412/10 z.d. 25.1.2011, čz 48/11

Poznámky:

Poznámky:

P - 329/2016 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 2706/08 z.d.3.5.2016, OTP Bankou Slovensko a.s., Štúrova 5, Bratislava, na penzión Lucus a pozemky, ČZ- 75/16 .

P - 242/2019 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Platiť sa oplatis.r.o.,č.PSO041/19/12A z.d. 5.4.2019, OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54Bratislava, na C KN parc.č.973/2,973/4 a na stavby - penzión LUCUS s.č.460 na C KNparc.č.973/2, P-242/2019,č.z.-86/19

P-490/19 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 041/19 z dňa 18.7.2019, od Platiť sa oplatiť s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz-184/19

P-776/19 Poznamenáva sa oznámenie o opakovanej dražbe z dňa 25.11.2018, zn. PSO041/19 od Platiť sa oplatiť, s.r.o., Mostová 2, 821 08 Bratislava Čz-289/19

P - 80/2022 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 6.209.325 z.d.27.1.2022, EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, na C KN parc.č.973/2 ana stavbu - penzión LUCUS s barom s.č.460 na C KN parc.č.973/2, č.z.-49/22

P-199/2021 Poznamenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva nanehnuteľnosť č. 100287409/2021 zo dňa 18.02.2021, právoplatné 16. 03.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č.z.-84/24P-351/2021 Oznámenie DÚ Košice č. 100453885/2021 o právoplatnosti. čz-89/24

P-50/2023 - Poznamenáva sa Rozhodnutie č.100304225/2023 o zriadení záložného práva z.d.19.1.2023, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-222/25

P-364/2025 - Poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva, č.103375397/2025 ozriadení záložného práva z.d. 21.8.2025, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice,čz-441/25

C: Ťarchy:

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO:35724803 na parc.č.1066/82,parc.č.1102,parc.č.1103,parc.č.1066/177,penzion LUCUS s barom súp.č.6060 na parc.č.1103a rekreačná chata súp.č.6061 na parc.č.1102V 2706/08 z.d.28.7.2008-čz.245/08Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavkyz.d.11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22

Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr.Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica,45584168, č.z. 158/22

Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosťč.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorský úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd.ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobnýmdielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-283/24

Z-1398/2022 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice z.d.08.04.2022 , právoplatné 12.5.2022 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť. čz-170/25

Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti:parcelu C KN 1066/82, 1066/169, 1066/170, 1066/177, 1066/237, 1102, 1103 a stavbu so súp.č. 6061 na parcele C KN 1102, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1,040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorskýpre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 196/25

Z-254/2023 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 040 90, Košice č.10304225/2023 z.d. 19.01.2023, právoplatné 27.02.2023 o zriadení záložného práva knehnuteľnostiam. čz-243/2025

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 27.08.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti a zástupcu Aukčnej spoločnosti.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na požiadanie znalca nebola predložená technická dokumentácia ohodnocovaných objektov. Znalcovi bol predložený znalecký posudok č. 165/2022 vypracovaný Ing. Pavlom Jurkom. V ňom sa nachádzali pôdorysné náčrty ohodnocovaných objektov, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom. K nehnuteľnostiam je prístup po spevnej komunikácii, ktorá sa nachádza na pozemku vo vlastníctve obce Vinné.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

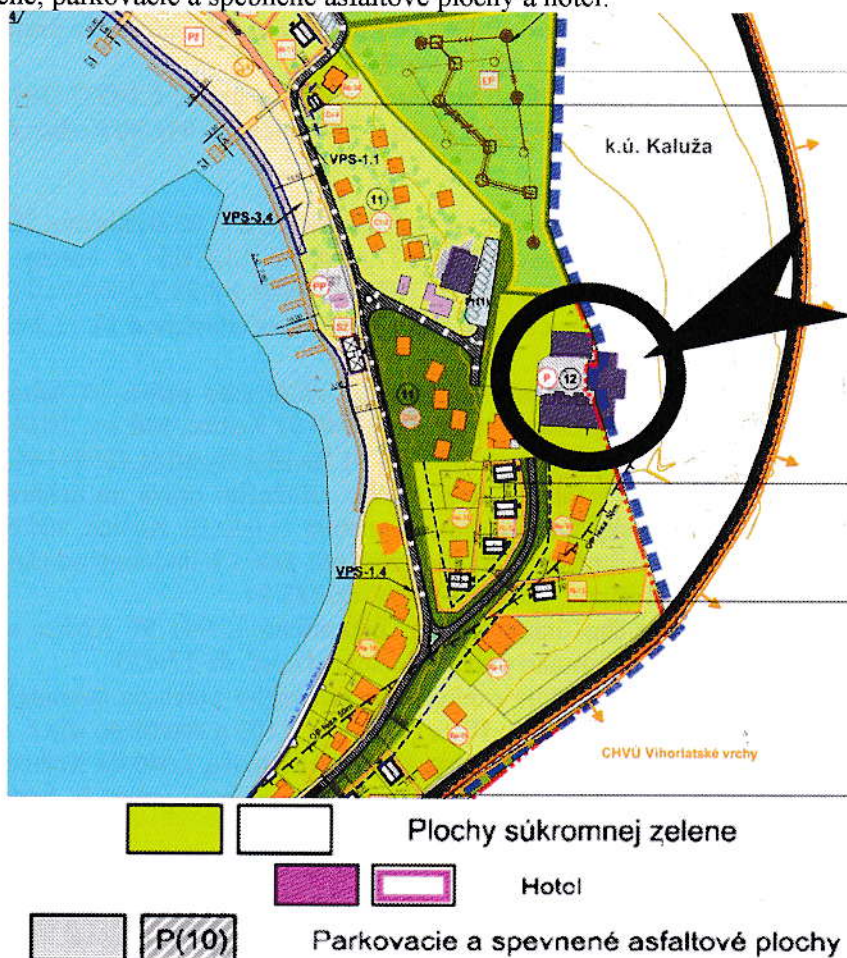
Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie úpravy, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.

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

Nenachádzajú sa.

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):

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v územnom pláne obce Vinné uverejnenom na oficiálnej stránke obce https://www.vinne.sk/download_file_f.php?id=1750648 nachádza v zóne určenej ako plochy súkromnej zelene, parkovacie a spevnené asfaltové plochy a hotel.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Penzión LUCUS s barom súpisné číslo 460 na parcele číslo 973/2,k.ú. Kaluža, katastrálne územie Kaluža, okres Michalovce

Penzión Lucus, súpisné číslo 460 na parcele č. 973/2, je súčasťou komplexu stavieb areálu rekreačného zariadenia pri Vinianskom jazere, katastrálne územie Kaluža, obec Kaluža, okres Michalovce. Stavba je postavená v tesnej nadväznosti na druhú časť stavby – majú spoločnú jednu stenu, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Vinné. V predloženom znaleckom posudku sa nachádzalo potvrdenie o veku jednotlivých objektov vydaného firmou Cestné stavby Košice zo dňa 15.12.2005, podľa ktorého bola stavba postavená v roku 1969. Na základe rozhodnutia, ktorým sa povoľuje zmena užívania rekreačného zariadenia na penzión LUCUS zo dňa 25.5.2005 bola v roku 2005 realizovaná prístavba a rekonštrukcia budovy. Rekonštrukcia sociálnych zariadení bola realizovaná v roku 2019. Objekt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny.

Dispozičné riešenie

Objekt je prizemný bez podpiwničenia. V objekte sa nachádza bar, sedenie, kuchyňa, kotolňa, chodba, sociálne zariadenie muži, soc. zariadenie ženy, sklady, spoločenská miestnosť. Hlavný vstup do budovy je z vnútorného dvora - chodníka, vedľajší vstup zo západnej strany od objektu súpisné číslo 6061.

Technické riešenie objektu :

Budova je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie objektu sú murované z pórobetónových tvární a pálených tehál hr. 30- 40 cm, pričom časť budovy z východnej a južnej strany je zateplená penovým polystyrénom. Stropná konštrukcia drevená trámová s rovným podhl'adom. Strecha objektu prevažne sedlová pokrytá lepenkovým šindľom so spádom do vonkajších zvodov a žľabov z pozinkovaného plechu. Priečky a výplňové murivo je murované z pálených tehál. Vnútorne povrchové úpravy stien zo štukovej omietky z dreveného obkladu. Vonkajšia povrchová úprava stien pôvodnej časti zo štukovej omietky, prístavba budovy zateplená ku dňu obhliadky bez povrchovej úpravy polystyrénom.

Podlahy vnútorných priestorov z keramickej dlažby a plávajúce laminátové. Rozvody ELI v budove sú svetelné a motorické. Okná v budove drevené zdvojené s dvojitém zasklením a časť vymenená za plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie ústredné s panelovými radiátormi a splyňovacím kotlom na drevo, ktorý je umiestnený v kotolni budovy. Ohrev TUV zásobníkovým ohrievačom TUV umiestneným v kotolni. Sociálne zariadenia v budove rekonštruované v roku 2019.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1969

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
obstavaný priestor základov (9,80*30,0-11,35*3,45+5,70*4,10)*0,3	83,46
Vrchná stavba	
Prvé nadzemné podlažie (9,80*30,0-11,35*3,45+5,70*4,10)*3,05	848,55
Zastrešenie	
strecha (9,80*30,0-11,35*3,45+5,70*4,10)*1,20*0,5	166,93

Ostatné**Obstavaný priestor pôvodnej stavby****1 098,94****Prístavba z roku 2005****Výpočet****Obstavaný priestor [m³]****Základy**Obstavaný priestor základov : $(13,6*6,50+8,6*9,80+4,10*14,60)*0,30$

69,76

Vrchná stavbaPrvé nadz, podlažie : $(13,6*6,50+8,6*9,80+4,10*14,60)*3,05$

709,25

Zastrešenie $13,6*6,50*1,20*0,5 + 8,6*9,80*1,2 + 8,60*9,8*2,5*0,5 + 4,10*14,60*1,2*0,5$

295,44

Obstavaný priestor prístavby**1 074,45****Obstavaný priestor stavby celkom: 2 173,39 m³****STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$9,80*30,0-11,35*3,45 + 5,70*4,10+13,6*6,50+8,6*9,80+4,10*14,60$	510,75	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha: $(510,75) / 1 = 510,75 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(510,75 * 3,05) / (510,75) = 3,05 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 510,75) = 0,9670$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,59
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,45
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,59
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,79
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,23
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,35
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,20	4,80	4,47
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,70
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,35
15	Vykurovanie	5,00	1,10	5,50	5,12
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,70

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,79
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,79
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,05
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,23
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,47
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,72
Ďalšie konštrukcie					
26	Kotolňa	-	-	5,00	4,66
27	Vzduchotechnika	-	-	1,00	0,93
Spolu		100,00		107,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 107,40 / 100 = 1,0740$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 €/m^3 * 3,975 * 1,0740 * 0,9670 * 0,9885 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 341,2390 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Penzión LUCUS s barom , s.č. 460 na p.č. 973/2 ,k.ú. Kaluža	1969	56	24	80	70,00	30,00
Pristavba	2005	20	24	44	45,45	54,55

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1969		
Východisková hodnota	$341,2390 €/m^3 * 1098,94 m^3$	375 001,19
Technická hodnota	30,00 % z 375 001,19 €	112 500,36
Pristavba z roku 2005		
Východisková hodnota	$341,2390 €/m^3 * 1074,45 m^3$	366 644,24
Technická hodnota	54,55 % z 366 644,24 €	200 004,43

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1969	375 001,19	112 500,36
Pristavba z roku 2005	366 644,24	200 004,43
Spolu	741 645,43	312 504,79

2.1.2 Stavba: Penzión LUCUS s barom, súpisné číslo 6060 na p.č. 1103, katastrálne územie Vinné, obec Vinné, okres Michalovce.

Penzión Lucus súpisné číslo 6060 na parcele č. 1103 je súčasťou komplexu stavieb areálu rekreačného zariadenia pri vinianskom jazere, katastrálne územie Vinné, obec Vinné, okres Michalovce. Stavba je postavená v tesnej nadväznosti na druhú časť stavby – majú spoločnú jednu stenu, ktorá sa nachádza

v katastrálnom území Kaluža. Ako je viditeľné z kópie z katastrálnej mapy časť budovy súpisné číslo 460 zasahuje aj do parcely 1103. V predložennom znaleckom posudku sa nachádzalo potvrdenie o veku jednotlivých objektov vydaného firmou Cestné stavby Košice zo dňa 15.12.2005, podľa ktorého bola stavba postavená v roku 1993. Na základe rozhodnutia, ktorým sa povoľuje zmena užívania rekreačného zariadenia na penzión LUCUS zo dňa 25.5.2005 bola v roku 2005 realizovaná prístavba a rekonštrukcia budovy. Modernizácia sociálnych zariadení bola realizovaná v roku 2019. Objekt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny.

Dispozičné riešenie

Objekt je bez podpiwničenia. Má jedno nadzemné podlažie a podkrovia. V objekte sa nachádzajú tri dvojpodlažné apartmány. Štvrtý apartmán je prerobený na kancelárske priestory – sídlo firmy. V apartmánoch sa v dolnej časti nachádza denná miestnosť, sociálne zariadenia a schodište do podkrovia. V podkroví sa nachádzajú priestory na spanie. V časti kde je sídlo firmy sa nachádzajú v prízemí aj v podkroví kancelárie, v prízemí sa nachádza aj sociálne zariadenie.

Každý apartmán má samostatný vstup z dvorovej časti zariadenia. Pred každým vstupom je vonkajšie sedenie.

Technické riešenie objektu

Budova je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie objektu sú murované z pórobetónových tvárnic a pálených tehál hr. 30 - 40 cm. Stropná konštrukcia nad 1.NP železobetónová, nad podkrovím drevená trámová s rovným podhl'adom drevenými palubovkami. Strecha objektu prevažne sedlová pokrytá pálenou krytinou na latovaní Tondach s odvodom dažďovej vody do vonkajších zvodov a žľabov z pozinkovaného plechu. Priečky a výplňové murivo je murované z pálených tehál. Vnútorne povrchové úpravy stien zo štukovej omietky a z dreveného obkladu. Vonkajšia povrchová úprava stien z minerálnej omietky, časť budovy z južnej strany obložená dreveným obkladom. Podlahy vnútorných priestorov z keramickej dlažby a plávajúce laminátové. Rozvody ELI v budove sú svetelné a motorické. Okná v budove drevené zdvojené s dvojitém zasklením a časť vymenená za plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne dvere dyhované na báze dreva do obložkových zárubní, vchodové dvere plastové. Vykurovanie ústredné s panelovými radiátormi a splyňovacím kotlom na drevo, ktorý je umiestnený v kotolni budovy s.č. 460 (centrálne kotolňa pre celý areál). Ohrev TUV zásobníkovým ohrievačom TUV umiestneným v kotolni v budove s.č. 460 (centrálne príprava TUV). Sociálne zariadenia v budove rekonštruované v roku 2019.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
obstavaný priestor základov $(19,55 \cdot 8,95 + 2,92 \cdot (1,62 + 2,55 + 2,55 + 1,62) + 1,65 \cdot 2,91 \cdot 2) \cdot 0,3$	62,68
Vrchná stavba	
Prvé nadzemné podlažie : $19,55 \cdot 8,95 \cdot 2,83 + (2,92 \cdot (1,62 + 2,55 + 2,55 + 1,62) + 1,65 \cdot 2,91 \cdot 2) \cdot 2,83 \cdot 0,5$	543,22
Podkrovia : $19,55 \cdot 8,95 \cdot 4,72 \cdot 0,5$	412,94
Ostatné	
vikiere $3,74 \cdot 2,43 \cdot 2,51 \cdot 0,5 \cdot 3$	34,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 053,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,55*8,95+ 2,92*(1,62+2,55+2,55+1,62) + 1,65*2,91*2	208,93	Repr.	2,83	2,83
Podkrovné	1	19,55*8,95	174,97	Repr.	4,72*0,5	2,36

Priemerná zastavaná plocha: $(208,93 + 174,97) / 2 = 191,95 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(208,93 * 2,83 + 174,97 * 2,36) / (208,93 + 174,97) = 2,62 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 191,95) = 1,0450$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,62) = 1,1015$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,17
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	12,93
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,90
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,17
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,59
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	3,62
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,40	4,20	3,62
10	Schody	3,00	1,40	4,20	3,62
11	Dvere	4,00	1,50	6,00	5,17
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,21
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,62
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,17
16	Elektroinštalácia	6,00	1,30	7,80	6,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,59
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,59
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,40	5,60	4,83
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,45
Ďalšie konštrukcie					
26	Kotolňa	-	-	5,00	4,31
27	Vzduchotechnika	-	-	1,00	0,86
Spolu		100,00		116,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 116,00 / 100 = 1,1600$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 €/m^3 * 3,975 * 1,1600 * 1,0450 * 1,1015 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 443,8233 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Penzión LUCUS s barom, s.č. 6060 na p.č. 1103, k.ú. Vinné	1993	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$443,8233 €/m^3 * 1053,06 m^3$	467 372,56
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 467\,372,56 €$	280 423,54

2.1.3 Stavba: Rekreačná chata súpisné číslo 6061 na p.č. 1102, katastrálne územie Vinné, obec Vinné, okres Michalovce.

Rekreačná chata súpisné číslo 6061 na parcele č. 1102 je súčasťou komplexu stavieb areálu rekreačného zariadenia pri vinianskom jazere, katastrálne územie Vinné, obec Vinné, okres Michalovce. Stavba je postavená ako samostatne stojaci objekt. V predložennom znaleckom posudku sa nachádzalo potvrdenie o veku jednotlivých objektov vydaného firmou Cestné stavby Košice zo dňa 15.12.2005, podľa ktorého bola stavba postavená v roku 1976. Na základe rozhodnutia, ktorým sa povoľuje zmena užívania rekreačného zariadenia na penzión LUCUS zo dňa 25.5.2005 bola v roku 2005 realizovaná prístavba a rekonštrukcia budovy. Sociálne zariadenia boli modernizované v roku 2019. Objekt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny.

Dispozičné riešenie

Objekt je bez podpiwničenia s jedným nadzemným podlažím. V objekte sa nachádza päť apartmánov. V troch apartmánoch sa nachádza chodba, sociálne zariadenia a izba. V dvoch apartmánoch sa nachádza chodba, sociálne zariadenia a dve izby. Vstup do apartmánov je z hladnej chodby, ktorá je prístupná z priestranstva areálu rekreačného zariadenia.

Technické riešenie objektu

Budova je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie objektu sú murované z pórobetónových tvárnic a pálených tehál hr. 30 - 40 cm. Stropná konštrukcia nad I. NP drevená trámová s rovným podhl'adom na báze dreva (palubovky).

Strecha objektu sedlová pokrytá vlnitou AZC krytinou na latovaní s odvodom dažďovej vody do vonkajších zvodov a žľabov z pozinkovaného plechu. Priečky a výplňové murivo je murované z pórobetónových tvárnic. Vnútoré povrchové úpravy stien zo štukovej omietky a z dreveného obkladu. Vonkajšia povrchová úprava stien z minerálnej omietky, časť budovy z južnej strany obložená dreveným obkladom. Podlahy vnútorných priestorov z keramickej dlažby a plávajúce laminátové. Rozvody ELI v budove sú svetelné. Okná v budove drevené zdvojené s dvojitém zasklením. Vnútoré dvere dyhované na báze dreva do obložkových zárubní, vstupné dvere do apartmánov bezpečnostné, vchodové dvere drevené. Vykurovanie ústredné s panelovými radiátormi a splynovacím kotlom na drevo, ktorý je umiestnený v kotolni budovy s.č. 460 (centrálna kotolňa pre celý areál). Ohrev TÚV zásobníkovým ohrievačom TÚV umiestneným v kotolni v budove s.č. 460 (centrálna príprava TÚV).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
obstavaný priestor základov (16,68*8,66)*0,3	43,33
Vrchná stavba	
Prvé nadzemné podlažie : 16,68*8,66*3,13	452,12
Zastrešenie	
16,68*8,66*2,43*0,5	175,51
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	670,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,68*8,66	144,45	Repr.	3,13	3,13

Priemerná zastavaná plocha: (144,45) / 1 = 144,45 m²
Priemerná výška podlaží: (144,45 * 3,13) / (144,45) = 3,13 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 144,45) = 1,0861
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,13) = 0,9709

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,42
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,23
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,42
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,71
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	8,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	3,80
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,60	4,80	4,34
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,40	5,60	5,06
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,51
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,80
15	Vykurovanie	5,00	1,10	5,50	4,97
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,51
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00

18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,71
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,71
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	1,99
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,40	5,60	5,06
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,62
Ďalšie konštrukcie					
26	Kotolňa	-	-	5,00	4,52
27	Vzduchotechnika	-	-	1,00	0,90
Spolu		100,00		110,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 110,60 / 100 = 1,1060$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 €/m^3 * 3,975 * 1,1060 * 1,0861 * 0,9709 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 387,6598 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rekreačná chata s.č. 6061	1976	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$387,6598 €/m^3 * 670,96 m^3$	260 104,22
Technická hodnota	$38,75 \% z 260 104,22 €$	100 790,39

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Rozsah a dimenzie príslušenstva sú zistené meraním (u nadzemných konštrukcií) v doplnení odhadom (u podzemných konštrukcií) podľa bežného dobového vyhotovenia.

2.2.1 Plot: Oplotenie z betónových tvárnic

Oplotenie areálu zo severnej a východnej strany. Plot pozostáva z debniacich betónových tvárnic s betónovou zálievkou hr do 20 cm na betónových základových pásoch, výška oplotenia 2,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	128,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m

3. Výplň plotu:				
murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	256,00m ²	755	25,06 €/m	
4. Plotové vráta:				
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	

Dĺžka plotu:	128 m
Plošná plocha výplne:	128*2,0 = 256,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie z betónových tvárnic	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(128,00m * 23,24 €/m + 256,00m ² * 25,06 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 3,975 * 0,95	36 400,03
Technická hodnota	80,00 % z 36 400,03 €	29 120,02

2.2.2 Studňa: Studňa kopaná

Studňa kopaná umiestnená na parcele č. 973/4 vybudovaná v roku 1969. Studňa vybudovaná z betónových skruží priemeru 1000 mm, hĺbky 6,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	6,5 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1969	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 1,5m + 357,83 €/ks * 1ks) * 3,975 * 0,95	3 735,07
Technická hodnota	44,00 % z 3 735,07 €	1 643,43

2.2.3 Studňa: Studňa vrtaná

Studňa vrtaná umiestnená na parcele č. 973/4 vybudovaná v roku 2005 .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 20 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná	2005	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 20\text{m} + 426,21 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,975 * 0,95$	8 052,51
Technická hodnota	75,00 % z 8 052,51 €	6 039,38

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z oceleového potrubia DN 40 mm z verejného vodovodu do areálu cez parcelu č. 1066/169 vybudovaná v roku 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 65 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	14 666,01
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 14\,666,01 \text{ €}$	293,32

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z kameninového potrubia DN 125 mm z areálu do verejnej kanalizácie vybudovaná v roku 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 106 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1976	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	12 224,63
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 12\,224,63 \text{ €}$	3 667,39

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z plastového potrubia DN 150 mm z areálu do verejnej kanalizácie vybudovaná v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 52,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2005	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	5 626,42
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 5 626,42 \text{ €}$	3 751,13

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené asfaltové plochy

Spevnené plochy - prístupová plocha v južnej časti areálu vybudovaná v roku 1993. Spevnená plocha vybudovaná z kameniva obalovaného asfaltom na podklade zo štrkového lôžka.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $42*9+18*6+18*4 = 558 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené asfaltové plochy	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$558 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	27 624,70
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 27 624,70 \text{ €}$	9 944,89

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnená plocha - chodník pre vstupom do penziónu na p.č. 1066/82 vybudovaný v roku 2007. Spevnená plocha vybudovaná zo zámkovej dlažby do štrkového lôžka.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11 * 1,6 = 17,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2007	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	971,01
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 971,01 \text{ €}$	679,71

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z kameňa

Spevnené plochy z kamenných kociek pri budovách penziónu na p.č. 1066/82 vybudované v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.c) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $16,2 * 1,4 + 17,8 * 0,55 + 2,55 * 1,8 = 37,06 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z kameňa	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	1 812,32
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,812,32 \text{ €}$	1 087,39

2.2.10 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z keramickej dlažby

Spevnené plochy pri budovách penziónu na p.č. 1066/82 z keramickej dlažby vybudované v roku 2005.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13,5 * 8,10 + 9,4 * 3,5 = 142,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z keramickej dlažby	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	9 808,75
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 9\,808,75 \text{ €}$	5 885,25

2.2.11 Vonkajšia úprava: Obrubníky

Obrubníky lemujúce spevnené plochy pri budovách penziónu na p.č. 1066/82 vybudované v roku 1993 v celkovej dĺžke 82 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.2. Obrubník betónový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	350/30,1260 = 11,62 €/bm
Počet merných jednotiek:	82 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	82 bm * 11,62 €/bm * 3,975 * 0,95	3 598,16
Technická hodnota	36,00 % z 3 598,16 €	1 295,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Penzión LUCUS s barom , s.č. 460 na p.č. 973/2 ,k.ú. Kaluža	741 645,43	312 504,79
Penzión LUCUS s barom , s.č. 6060 na p.č. 1103 ,k.ú. Vinné	467 372,56	280 423,54
Rekreačná chata s.č. 6061	260 104,22	100 790,39
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 469 122,21	693 718,72
Oplotenie z betónových tvárnic	36 400,03	29 120,02
Studňa kopaná	3 735,07	1 643,43
Studňa vŕtaná	8 052,51	6 039,38
Celkom za Studne	11 787,58	7 682,81
Vodovodná prípojka	14 666,01	293,32
Kanalizačná prípojka	12 224,63	3 667,39
Kanalizačná prípojka	5 626,42	3 751,13
Spevnené asfaltové plochy	27 624,70	9 944,89
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	971,01	679,71
Spevnené plochy z kameňa	1 812,32	1 087,39
Spevnené plochy z keramickej dlažby	9 808,75	5 885,25
Obrubníky	3 598,16	1 295,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	76 332,00	26 604,42
Celkom:	1 593 641,82	757 125,97

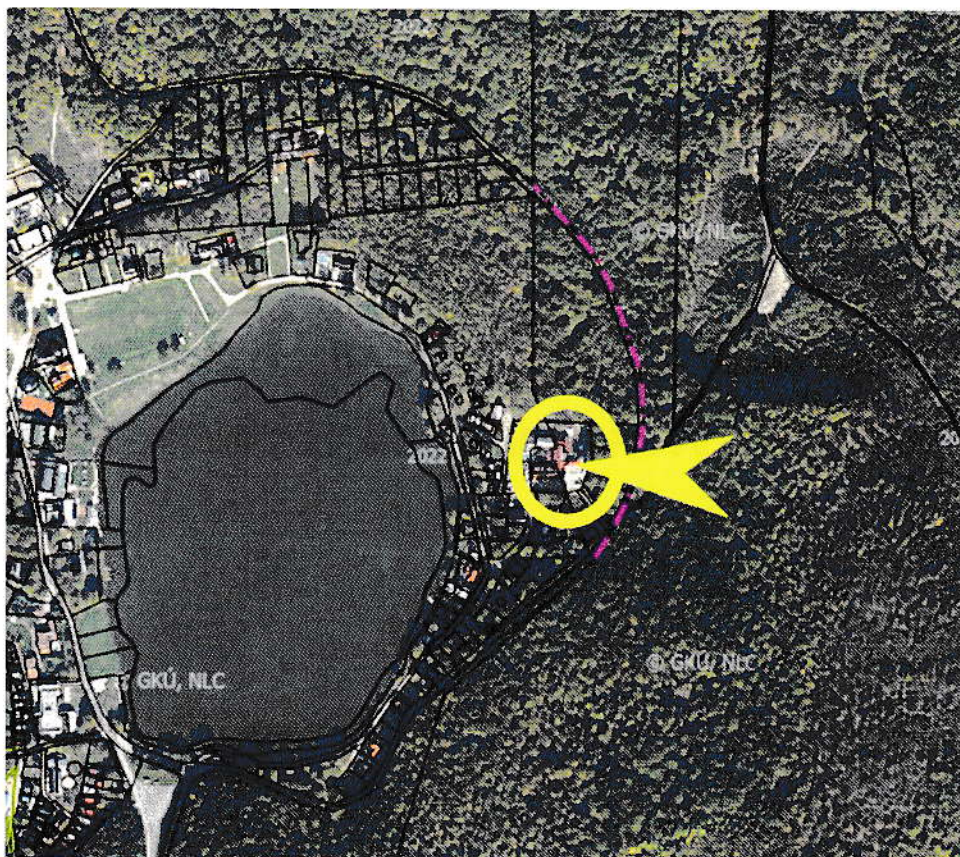
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vinné a Kaluža, v obci Vinné a Kaluža. Nehnuteľnosti sú umiestnené v rekreačnej oblasti v tesnej blízkosti vinianskeho jazera mimo intravilánu obce Vinné a Kaluža na hranici katastrálnych území Vinné a Kaluža. Vinianske jazero sa nachádza v pri obci Vinné, od mesta Michalovce je vzdialené 11 km a 3 km od Zemplínskej šíravy. Jazero vzniklo vytvorením umelej hrádze a privedením vody z Vinianskeho potoka.

Objekty sa nachádzajú v okrajových častiach obcí. V okolí objektov sa nachádzajú stavby pre šport a rekreáciu. Lokalita je vhodná na výstavbu objektov na rekreáciu. V blízkosti nehnuteľností sa nezdržiavajú problémové skupiny obyvateľstva a nie sú tam ani nepriaznivé vplyvy na životné prostredie. V obci Vinné, odkiaľ je prístup k nehnuteľnostiam po spevnenej komunikácii sa nachádza

predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, hotel (motel, hotel), penzión, chatová osada, kemping, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, kúpalisko umelé alebo prírodné, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, Základná škola, Materská škola.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti v čase obhliadky slúžili svojmu účelu. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti nepredpokladám iný účel využitia. Ale vzhľadom na kúpi schopnosť obyvateľstva v lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza a na technický stav stavieb (je potrebná ich modernizácia na vyšší štandard) je ich využiteľnosť dosť nízka.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 1369 v časti C ĎARCHY súzaevidované tieto archy:

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO:35724803, na parc.č.973/2,parc.č.973/4 a penzión LUCUS s barom súp.č.460 V 2706/08z.d.28.7.2008-čz.125/08 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavkyz.d. 11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22

Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, 45584168, č.z. 34/22

Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorový úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-86/24

Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na parcelu C KN 973/2, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 51/25

V liste vlastníctva č. 3386v časti C ĽARCHY sú zaevidované tieto ľarchy:
Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO:35724803 na parc.č.1066/82,parc.č.1102,parc.č.1103,parc.č.1066/177,penzion LUCUS s barom súp.č.6060 na parc.č.1103a rekreačná chata súp.č.6061 na parc.č.1102V 2706/08 z.d.28.7.2008-čz.245/08Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavkyz.d.11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22

Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr.Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica,45584168, č.z. 158/22

Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosťč.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorský úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd.ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobnýmdielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-283/24

Z-1398/2022 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice z.d.08.04.2022 , právoplatné 12.5.2022 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť. čz-170/25

Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti:parcelu C KN 1066/82, 1066/169, 1066/170, 1066/177, 1066/237, 1102, 1103 a stavbu so súp.č. 6061 na parcele C KN 1102, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1,040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorskýpre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 196/25

Z-254/2023 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 040 90, Košice č.10304225/2023 z.d. 19.01.2023, právoplatné 27.02.2023 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. čz-243/2025

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3 .Stavby sa nachádzajú na spojnici katastrálnych území obcí Vinné a Kaluža, v lokalite s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,030	7	0,21
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	68,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 68,24 / 180$	0,379
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 757\,125,97 \text{ €} * 0,379$	286 950,74 €

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoria

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 1369 - parcelné číslo 973/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m², sa nachádza v katastrálnom území Kaluža, obec Kaluža, okres Michalovce. K pozemku je prístup po spevnenej komunikácii a je k nemu privedená vodovodná, kanalizačná a elektro prípojka. V lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu.

Dopravné spojenie autobusovou dopravou a autom do centra okresného mesta Michalovce je do 10 min. Preto vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 80 % z 9,96 €/m² = 7,97

€/ m² (80 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Michalovce) a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
973/2	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	1/1	286,00

Obec:

Kaluža

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,04
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,04 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	3,1320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,1320$	24,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 973/2	$286,00 \text{ m}^2 * 24,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 138,56
Spolu		7 138,56

3.2.2 Zastavané plochy a nádvoria

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 3386- parcela číslo 1066/82 - ostatná plocha o výmere 775 m², parcela číslo 1066/169 - ostatná plocha o výmere 511 m², parcela číslo 1066/170 - ostatná plocha o výmere 153 m², parcela číslo 1102 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m², parcela číslo 1103 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 301 m², sa nachádza v katastrálnom území Vinné, obec Vinné, okres Michalovce K pozemkom je prístup po spevnenej komunikácii a je k nim privedená vodovodná, kanalizačná a elektro prípojka. V lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu.

Dopravné spojenie autobusovou dopravou a autom do centra okresného mesta Michalovce je do 10 min. Preto vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 80 % z 9,96 €/m² = 7,97 €/m² (80 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Michalovce) a to v zmysle prílohy č. 3

vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1066/82	ostatná plocha	775,00	1/1	775,00
1066/177	ostatná plocha	168,00	1/1	168,00
1102	zastavaná plocha a nádvorie	174,00	1/1	174,00
1103	zastavaná plocha a nádvorie	301,00	1/1	301,00
Spolu výmera				1 418,00

Obec:

Vinné

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,04
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,04 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	3,1320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,1320$	24,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1066/82	$775,00 \text{ m}^2 * 24,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 344,00
parcela č. 1066/177	$168,00 \text{ m}^2 * 24,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 193,28
parcela č. 1102	$174,00 \text{ m}^2 * 24,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 343,04
parcela č. 1103	$301,00 \text{ m}^2 * 24,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 512,96
Spolu		35 393,28

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH stavieb - penzión LUCUS s barom súpisné číslo 460 na parcele číslo 973/2 a parcela 973/2, katastrálne územie – Kaluža, obec - Kaluža, okres – Michalovce, penzión LUCUS s barom súpisné číslo 6060 na parcele č. 1103, rekreačná chata súpisné číslo 6061 na parcele č. 1102 a parcela č. 1066/82, 1066/177, 1102, 1103, katastrálne územie – Vinné, obec - Vinné, okres – Michalovce?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Penzión LUCUS s barom , s.č. 460 na p.č. 973/2 ,k.ú. Kaluža	118 439,31
Penzión LUCUS s barom , s.č. 6060 na p.č. 1103 ,k.ú. Vinné	106 280,52
Rekreačná chata s.č. 6061	38 199,56
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	262 919,39
Oplotenie z betónových tvárnic	11 036,49
Studňa kopaná	622,86
Studňa vŕtaná	2 288,92
Spolu za Studne	2 911,78
Vodovodná prípojka	111,17
Kanalizačná prípojka	1 389,94
Kanalizačná prípojka	1 421,68
Spevnené asfaltové plochy	3 769,11
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	257,61
Spevnené plochy z kameňa	412,12
Spevnené plochy z keramickej dlažby	2 230,51
Obrubníky	490,93
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 083,08
Spolu stavby	286 950,74
Pozemky	
Podľa LV č. 1369 - parc. č. 973/2 (286 m ²)	7 138,56
podľa LV č. 3386 - parc. č. 1066/82 (775 m ²)	19 344,00
podľa LV č. 3386 - parc. č. 1066/177 (168 m ²)	4 193,28
podľa LV č. 3386 - parc. č. 1102 (174 m ²)	4 343,04
podľa LV č. 3386 - parc. č. 1103 (301 m ²)	7 512,96
Spolu pozemky (1 704,00 m²)	42 531,84
Všeobecná hodnota celkom	329 482,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	329 000,00

329.000,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťdeväťtisíc Eur

V Košiciach dňa 07.09.2025



Ing. Paulína Černochová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 1369	- 2 str.
2. List vlastníctva č. 3386	- 3 str.
3. Kópia z katastrálnej mapy	- 1 str.
4. Pôdorysy a rezy objektov	- 4 str.
5. Doklady o veku stavby	- 3 str.
6. Objednávka	- 1 str.
7. Protokol o obhliadke predmetu dražby	- 2 str.
8. Fotodokumentácia	- 4 str.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce
Obec : 522589 Kaluža
Katastrálne územie : 823228 Kaluža

Dátum vyhotovenia : 3.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:56:18
Údaje platné k : 2.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1369

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
973/2	286	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
460	973/2	13	Penzión LUCUS s barom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

13 Budova ubytovacieho zariadenia

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	AMRUC spol. s r.o., Priemyselná 6, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO: 36198111 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1807/03 z.d.4.11.2003- 151/03 Na p.č.973/2, 973/4 - Rozhodnutie SK-Michalovce o oprave chyby v katastrál.operáte z.d.16.4.2008, X-108/2008/Hr. - čz 69/2008 Na parcelu 973/2 rozhodnutie OÚ Vinné č. 2339/2005 o zmene užívania stavby z.d. 29.9.2005-Z 1437/08 čz-111/08 Na parcelu 973/2 rozhodnutie OÚ Vinné č.738/2006 na zápis prístavy z.d. 11.7.2006 -Z 738/2006 čz-111/08	1/1
Iné údaje: Bez zápisu		

Poznámky	K nehnuteľnosti
P - 329/2016 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 2706/08 z.d. 3.5.2016, OTP Bankou Slovensko a.s., Štúrova 5, Bratislava, na penzión Lucus a pozemky, ČZ - 75/16	-
P - 242/2019 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Platiť sa oplatí s.r.o.,č.PSO041/19/12A z.d. 5.4.2019, OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na C KN parc.č.973/2,973/4 a na stavby - penzión LUCUS s.č.460 na C KN parc.č.973/2, P-242/2019,č.z.-86/19	-
P-490/19 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 041/19 z dňa 18.7.2019, od Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz-184/19	-
P-776/19 Poznamenáva sa oznámenie o opakovanej dražbe z dňa 25.11.2018, zn. PSO041/19 od Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 821 08 Bratislava, Navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz- 289/19	-
P - 80/2022 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 6.209.325 z.d. 27.1.2022, EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, na C KN parc.č.973/2 a na stavbu - penzión LUCUS s barom s.č.460 na C KN parc.č.973/2, č.z.-49/22	-
P-199/2021 Poznamenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 100287409/2021 zo dňa 18.02.2021, právoplatné 16. 03.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č.z.-84/24 P-351/2021 Oznámenie DÚ Košice č. 100453885/2021 o právoplatnosti. čz-89/24	-
P-632/2021 Poznamenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 100960013/2021 zo dňa 12.06.2021, právoplatné 08.07.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č.z.-93/24 P-775/2021 oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti. čz-95/24	-
P-864/2021 - Poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101442734/2021 z.d.9.8.2021, právoplatné dňa 13.09.2021, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-96/24 P-1037/2021 oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti, č.z. 97/24	-
P-1126/2021 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102229012/2021 z.d.10.11.2021, práv. 07.12.2021 od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-18/25 P-1226/2021 oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti, čz-30/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Geometrický plán: 36582972-162/2005

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, na parc.č.973/2,parc.č.973/4 a penzión LUCUS s barom súč.460 V 2706/08 z.d.28.7.2008-čz.125/08 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavky z.d. 11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, 45584168, č.z. 34/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorický úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-86/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na parcelu C KN 973/2, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 51/25

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce
Obec : 523259 Vinné
Katastrálne územie : 869503 Vinné

Dátum vyhotovenia : 3.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:54:14
Údaje platné k : 2.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3386

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1066/82	775	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1066/169	511	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1066/170	153	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1066/177	168	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1066/237	839	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1102	174	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1103	301	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6060	1103	13	Penzión LUCUS s barom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
6061	1102	19	rekreačná chata		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

13 Budova ubytovacieho zariadenia

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	AMRUC spol. s r.o., 072 31, Vinné, č. 6060, SR, IČO: 36198111	1/1
Plomba vyznačená na základe Z-2496/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1807/03 z.d.4.11.2003- čz 324/03 Na p.č.1102,1103,1066/82 - Rozhodnutie SK-Michalovce o oprave chyby v katastrál.operáte z.d.16.4.2008, X-108/2008/Hr. - čz 125/2008 Na parcelu 1103 rozhodnutie OÚ Vinné č. 2339/2005 o zmene užívania stavby z.d. 29.9.2005-Z 1437/08 čz-211/08 Na parcelu 1103 rozhodnutie OÚ Vinné č. 738/2006 na zápis prístavby z.d. 11.7.2006-Z 1437/08 čz-211/08 Na parcely CKN č. 1066/82, č. 1066/169, č. 1066/170, č. 1066/177 geometrický plán: č. 36582972-24/2008 -Z 1457/08 z.d. 1.7.2008 čz-215/08 Zápis GP č.36582972-71/10, ČZ-206/10 Na diel 1 o výmere 147m2 podľa GP č. 36582972-101/2010 pričlenený k parc.č. 1066/237 kúpna zmluva V-3412/10 z.d. 25.1.2011, čz 48/11		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P - 329/2016 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 2706/08 z.d. 3.5.2016, OTP Bankou Slovensko a.s., Štúrova 5, Bratislava, na penzión Lucus a pozemky, ČZ - 197/16		-
P - 242/2019 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Platiť sa oplatí s.r.o.,č.PSO041/19/12A z.d. 5.4.2019, OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na C KN parc.č.1066/82,1066/177,1102,1103 a na stavby - penzión LUCUS s.č.6060 na C KN parc.č.1103 a rekreačná chata s.č.6061 na C KN parc.č.1102, P-242/2019,č.z.-223/19		-
P-490/19 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 041/19 z dňa 18.7.2019, od Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz-580/19		-
P-776/19 Poznamenáva sa oznámenie o opakovanej dražbe z dňa 25.11.2018, zn. PSO041/19 od Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 821 08 Bratislava, Navrhovateľ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava čz- 901/19		-
P - 80/2022 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 6.209.325 z.d. 27.1.2022, EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, na C KN parc.č.1066/82,1066/177,1102,1103 a na stavby - penzión LUCUS s barom s.č.6060 na C KN parc.č.1103 a rekreačná chata s.č.6061 na C KN parc.č.1102, č.z.-194/22		-
P-199/2021 Poznamenáva sa Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 100287409/2021 zo dňa 18.02.2021, právoplatné 16. 03.2021 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, č.z.-281/24 P-351/2021 Oznámenie DÚ Košice č. 100453885/2021 o právoplatnosti. čz-287/24, čz300/24		-
P-50/2023 - Poznamenáva sa Rozhodnutie č.100304225/2023 o zriadení záložného práva z.d.19.1.2023, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-222/25		-
P-364/2025 - Poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva, č.103375397/2025 o zriadení záložného práva z.d. 21.8.2025, od Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, čz-441/25		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

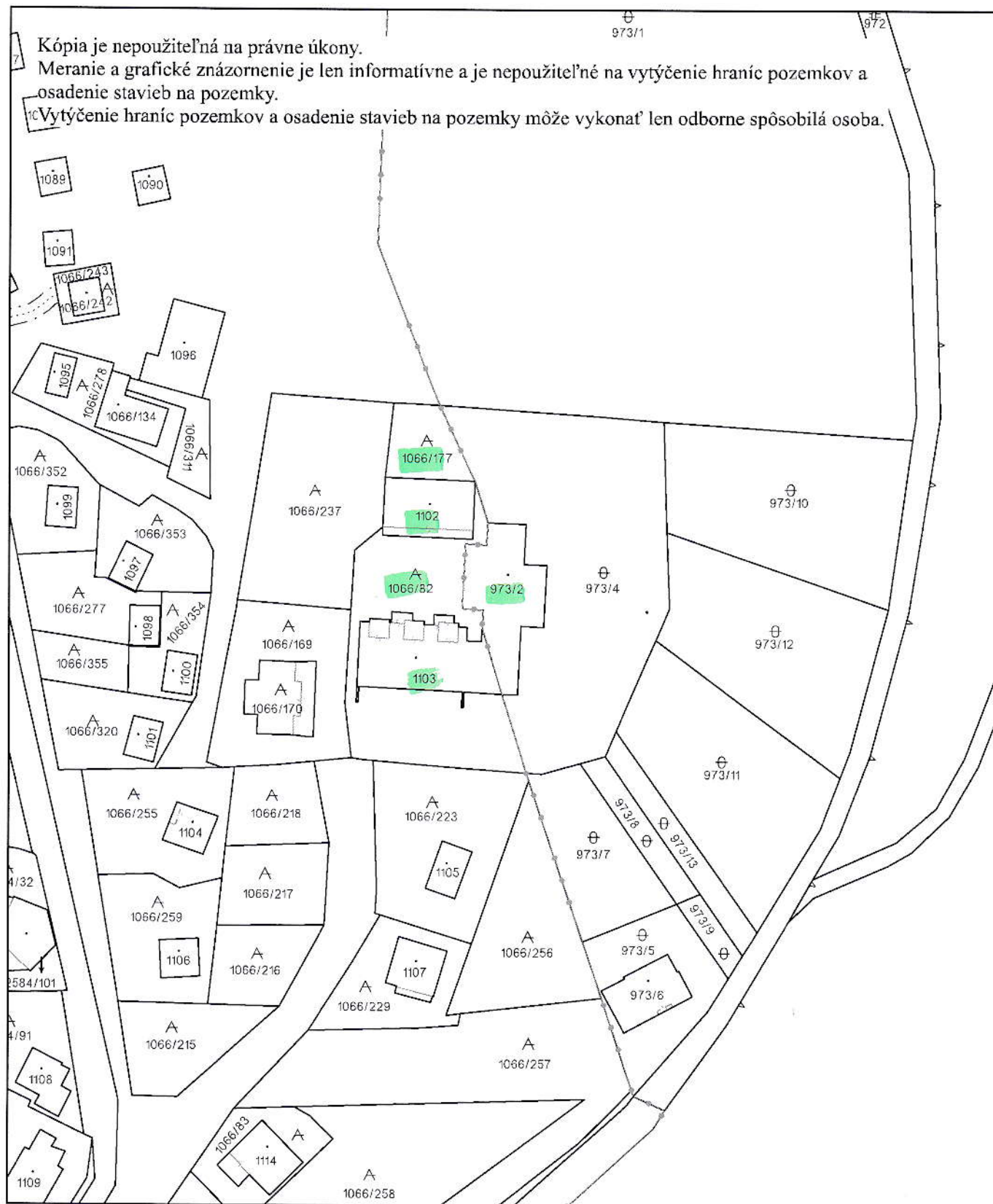
GP 14328810-10/99, čz 324/03

Geometrický plán: č.36582972-161/2005

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 na parc.č.1066/82,parc.č.1102,parc.č.1103,parc.č.1066/177, penzion LUCUS s barom súp.č.6060 na parc.č.1103 a rekreačná chata súp.č.6061 na parc.č.1102 V 2706/08 z.d.28.7.2008-čz.245/08 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadavky z.d. 11.12.2020, Z-348/2021, č.z. 159/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-4138/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 412EX 474/20-14 z.d. 30.11.2020, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech oprávneného CORTEC s.r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, 45584168, č.z. 158/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-974/2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.412EX 16/20 z.d.18.3.2021, od Exekútorský úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO 00178454, čz-283/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-1398/2022 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 041 90 Košice z.d. 08.04.2022, právoplatné 12.5.2022 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť. čz-170/25
Vlastník poradové číslo 1	Z-3687/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcelu C KN 1066/82, 1066/169, 1066/170, 1066/177, 1066/237, 1102, 1103 a stavbu so súp. č. 6061 na parcele C KN 1102, 412EX 648/22 z.d. 27.9.2022, Ex. úrad Košice, Hroncova 1, 040 01 Košice, súd. ex. JUDr. Mária Nogová, v prospech Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam, Rastislavova 914/3, Bratislava, IČO: 00178454, ČZ 196/25
Vlastník poradové číslo 1	Z-254/2023 Rozhodnutie Daňového úradu Košice, Železničná 1, 040 90, Košice č. 10304225/2023 z.d. 19.01.2023, právoplatné 27.02.2023 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. čz-243/2025

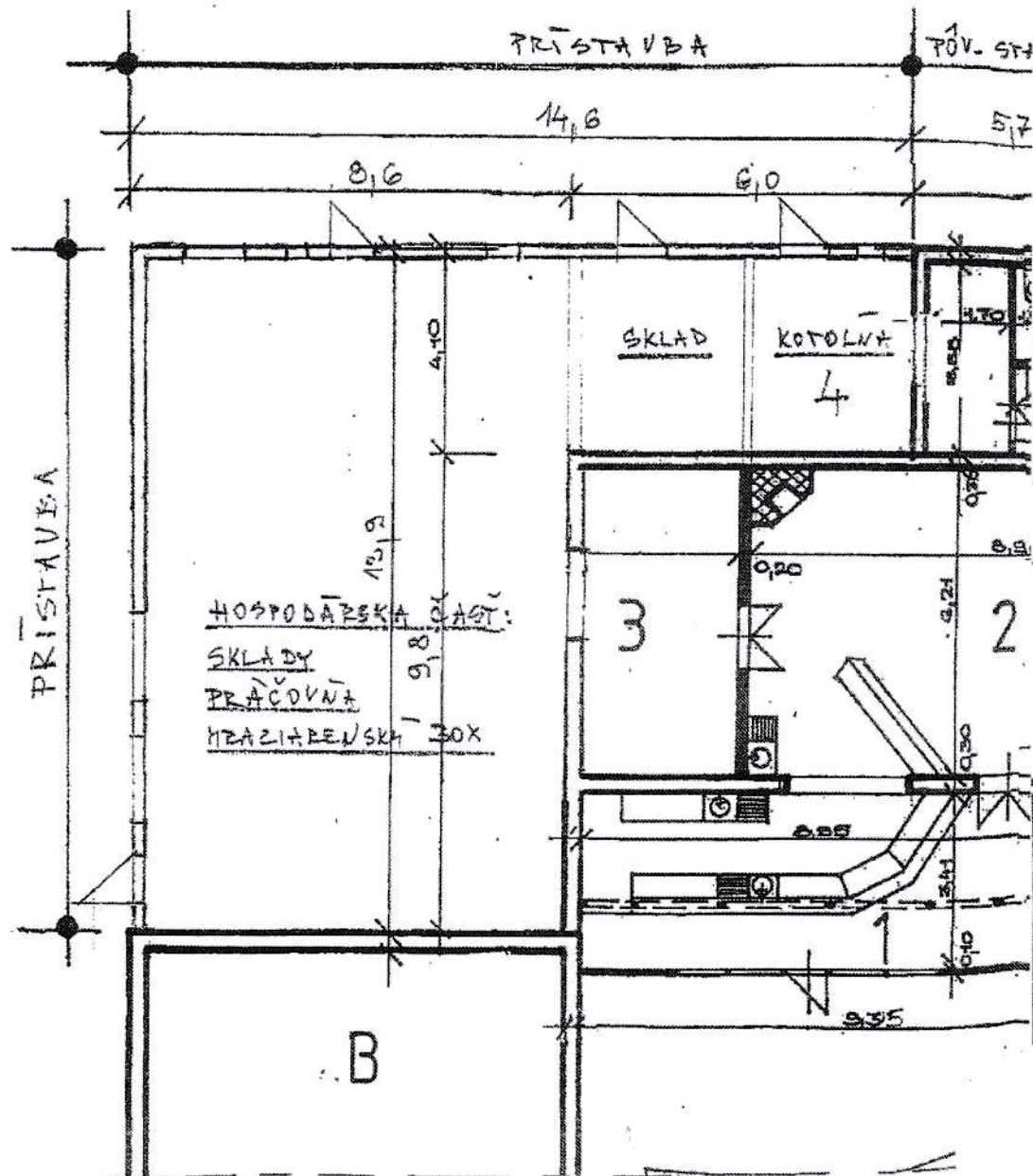
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

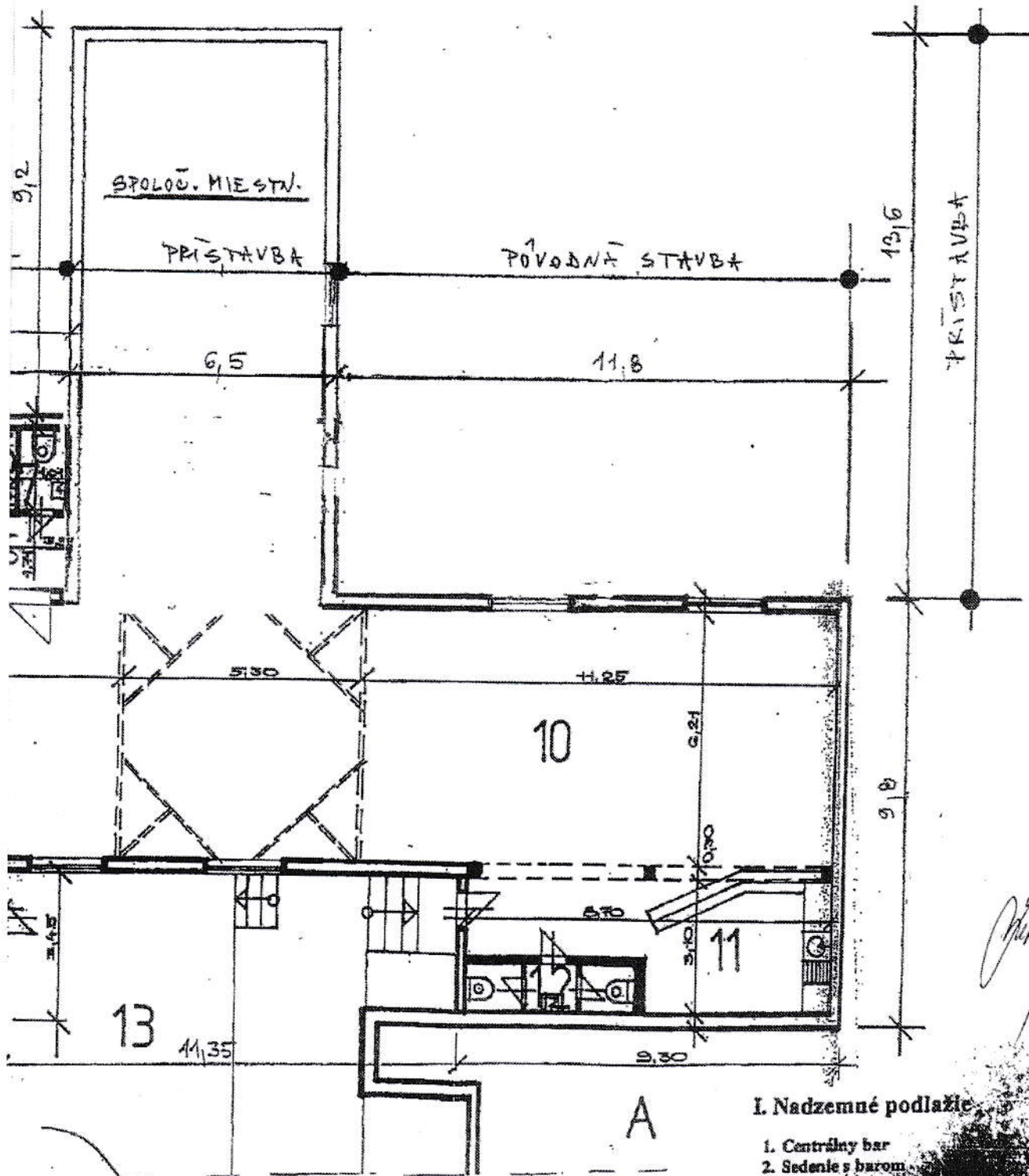


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Michalovce	Kaluža	Kaluža
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 973/2			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	3. 9. 2025 12:00:42	Bez autorizácie	
Údaje platné k	2. 9. 2025 18:00:00		

PENZION LUGUS S BAROM

súp.č.460, parc.č.973/2, katastrálne územie Kaluža.





I. Nadzemné podlažie

1. Centrálny bar
2. Sedenie s barom
3. Kuchyňa
4. Kotolňa
5. Chodba
6. WC muž
7. WC ženy

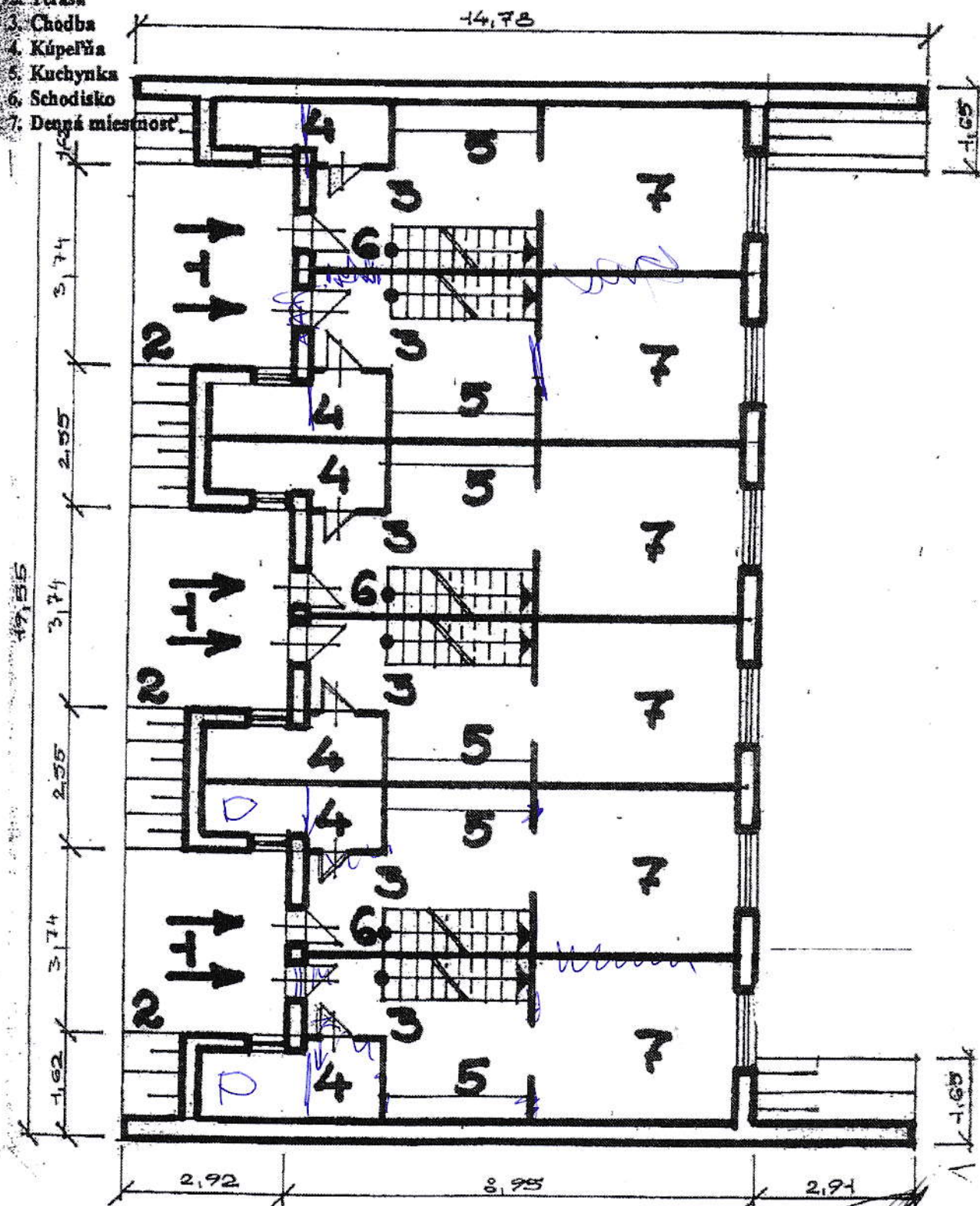
10. Spoločenský priestor
11. Bar
12. Kuchyňa
13. Vstupná hala

PENZION LUCUS S BAROM, sup.č. 6060

parc.č.1103, katastrálne územie Vinné.

I. Nadzemné podlažie

1. Hlavný vstup z dvora
2. Terasa
3. Chodba
4. Kúpeľňa
5. Kuchynka
6. Schodisko
7. Dvorná miestnosť

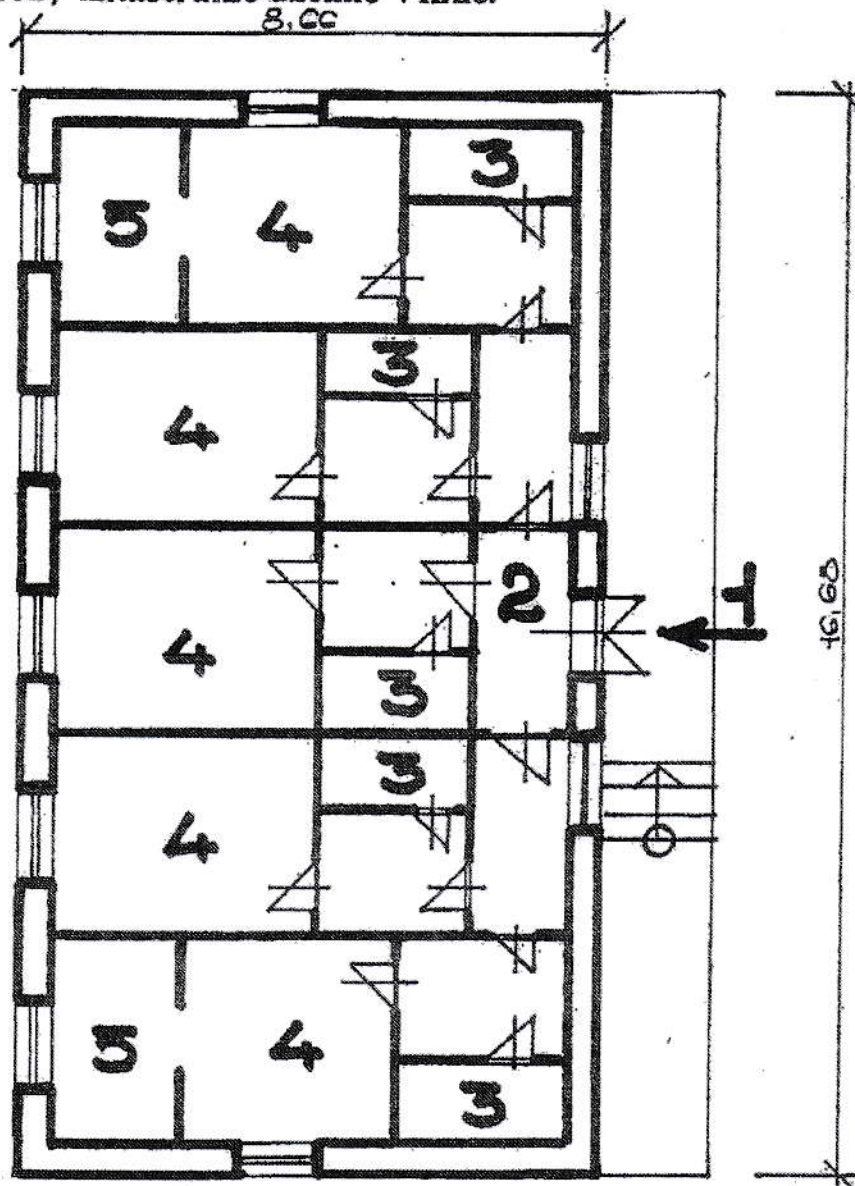


REKREAČNÁ CHATA, SÚP.Č. 6061

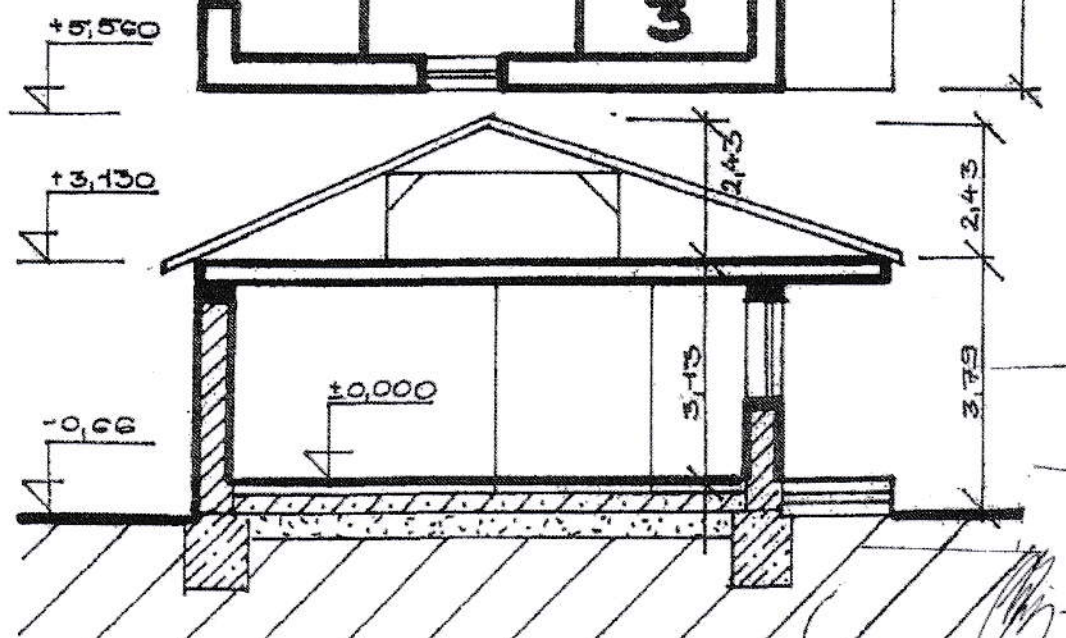
parc.č.1102, katastrálne územie Vinné.

I. Nadzemné podlažie

1. Hlavný vstup z dvora
2. Spojovacia chodba
3. Kúpeľňa
4. Denná miestnosť
5. Spálňa



Priečny rez :

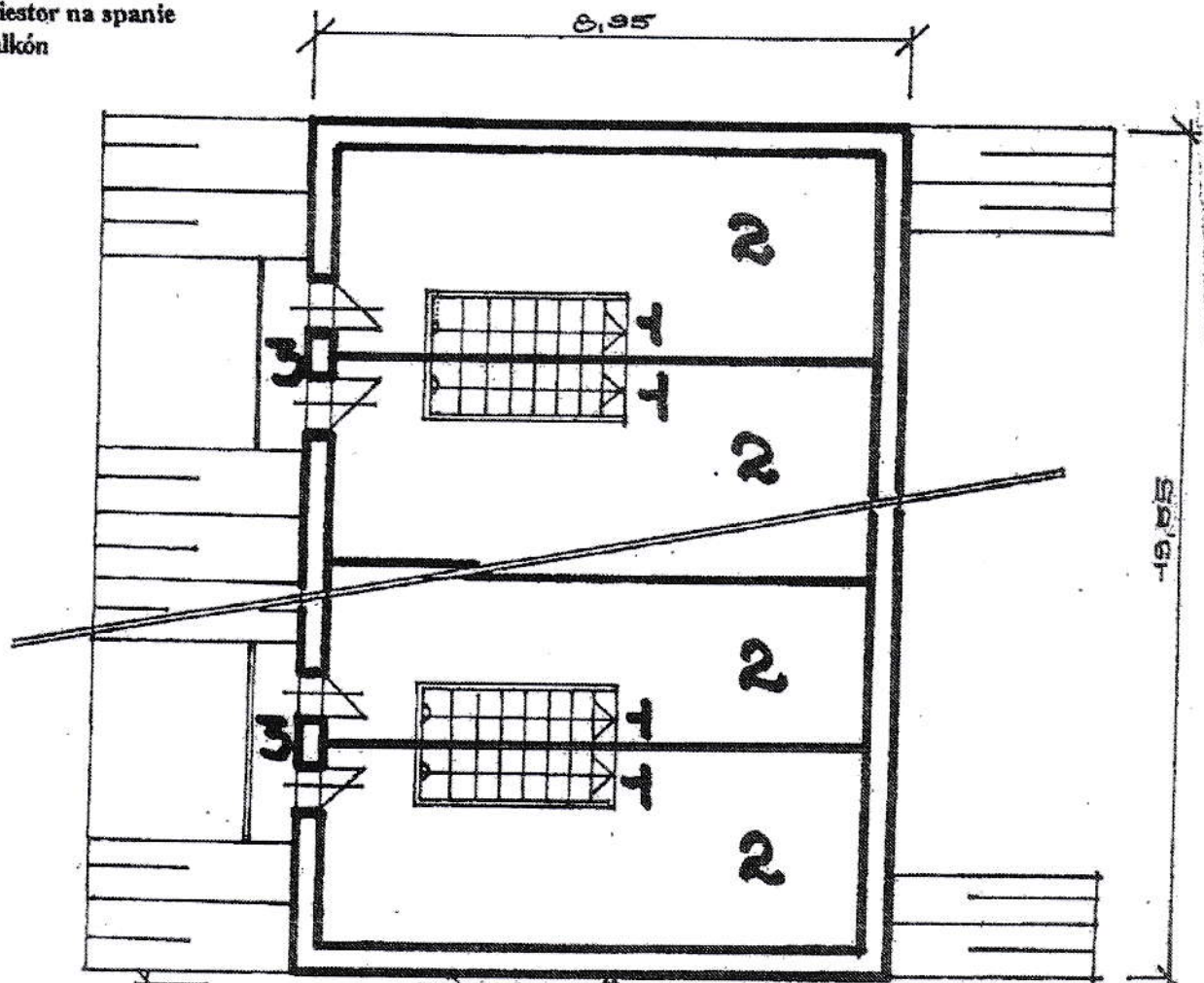


PENZIÓN LUCVUS S BAROM, súp. č. 6060

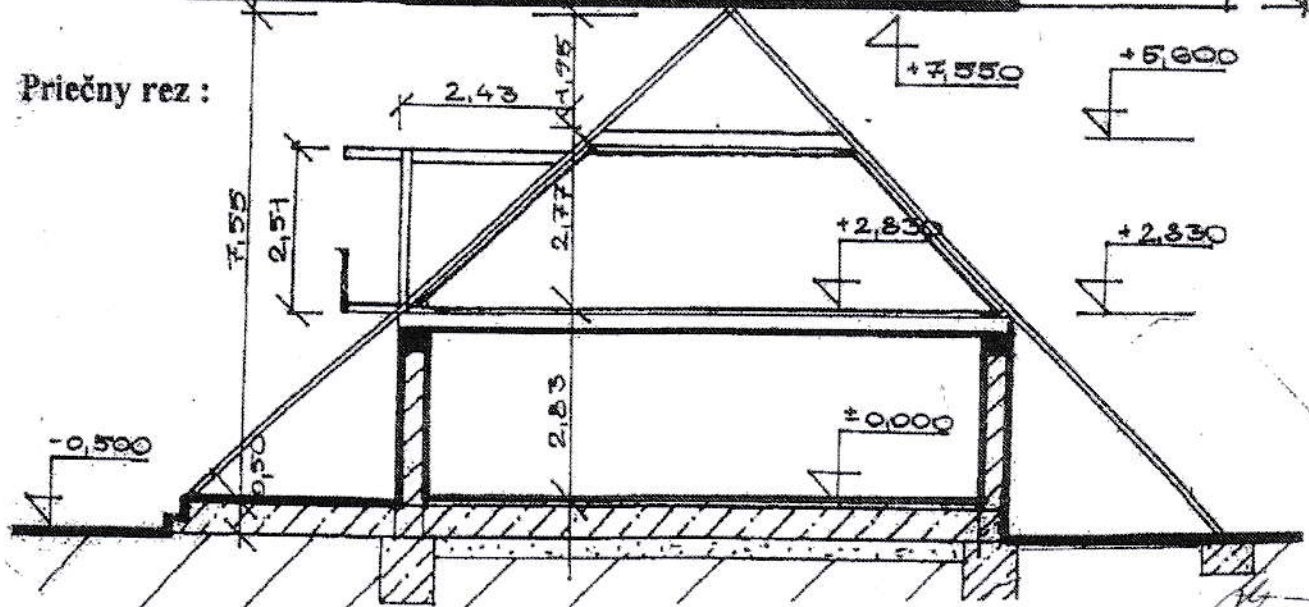
parc.č.1103, katastrálne územie Vinné.

Podkrovie :

- 1. Schodisko
- 2. Priestor na spanie
- 3. Balkón



Priečny rez :



Cestné stavby, a.s., 040 01 Košice

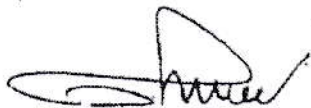
AMRUC. s.r.o.,
Ružová 2387/12
075 01 Trebišov

VEC : Potvrdenie o veku objektov rekreačného zariadenia na Vinianskom jazere.

Na základe dostupných dokladov a informácií týmto potvrdzujeme, že rekreačná chata – prevádzková budova súp.č.460, parc.č.973/2 bola daná do užívania v roku 1969, rekreačná chata súp.č.6061, parc.č.1102 bola daná do užívania v roku 1976 a rekreačná chata súp.č.6060, parc.č.1103 bola zrealizovaná v roku 1993.

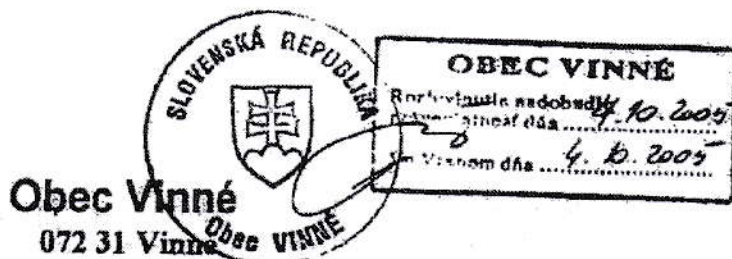
Tento doklad sa vydáva za účelom vypracovania znaleckého posudku na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

v KOŠICIACH dňa 15. 11. 2005



.....
razítka a podpis





Číslo : 2339/2005

Vo Vinnom 29.9.2005

Vec: AMRUC, s.r.o., Ružová 2387/12, 075 01 Trebišov

- žiadosť o povolenie zmeny v užívaní časti stavby „Rekreačné zariadenie“ na „Penzión LUCUS s barom“, na parc.č.973/2, katastrálne územie Kaluža a na parc.č.1066/82 kat.územie Vinné.

ROZHODNUTIE

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 7.7.2005 Obec Vinné ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 2 píš. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky

povoľuje

v súlade s § 85, ods.1, stavebného zákona, zmenu užívania časti stavby „Rekreačného zariadenia“ na „Penzión LUCUS s barom“, ktorá sa nachádza na parc.č.973/2, katastrálne územie Kaluža a na parc.č.1066/82 kat.územie Vinné.

Stavba obsahuje:

Spoločenskú miestnosť so sedením, bar, kuchyňa, sociálne zariadenie pre mužov a ženy, samostatná sprcha, kotoľňa, šatňa a terasa.

Pre užívanie stavby stavebný úrad Obec Vinné určuje podľa § 82, ods.1 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Pri užívaní stavby dbať na ochranu životného prostredia a dodržiavať predpisy hygienické, požiarne a bezpečnostné.
2. Prevádzka nesmie mať negatívny vplyv na životné prostredie.
3. Užívaním stavby zabezpečiť ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti
4. Elektrické zariadenia udržiavať a vykonávať na nich pravidelné odborné prehliadky a skúšky.
5. Nevykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu príslušného stavebného úradu.
6. Stavbu užívať v súlade so súhlasom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Michalovce, vydaného pod č.2005/01098 zo dňa 3.8.2005.
7. So všetkými druhmi odpadov, ktoré vzniknú v priebehu užívania prevádzky je nutné nakladať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a zmluvy uzavretej s Obcou Vinné.
8. V prípade vzniku nebezpečných odpadov postupovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve.

Pri miestnom zisťovaní v konaní o zmene užívania časti stavby neboli zistené nedostatky, ktoré by vo svojom súhrne bránili riadnemu a nerušenému užívaniu.

Pripomienky ani námietky účastníkov konania ku zmene v užívaní časti stavby neboli vznesené.

Odôvodnenie:

Na základe žiadosti AMRUC, s.r.o., Ružová 2387/12, Trebišov vykonal príslušný stavebný úrad, podľa § 85, ods.1, stavebného zákona dňa 19.7.2005 konanie o zmene v užívaní časti stavby „Rekreačné zariadenie“ na „Penzión LUCUS s barom“ na pozemku parc.č.973/2 katastrálne územie Kaluža a na parc.č.973/2 kat.územie Vinné.

strana 2 rozhodnutia č.2339/2005 zo dňa 29.9.2005

Zmena v užívaní stavby bola prejednaná s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi štátnej správy. K zmene užívania sa vyjadrili: Obec Vinné, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Michalovce, OR HaZZ Michalovce.

Žiadateľ ku zmene užívania časti stavby predložil tieto doklady:

- záväzné stanovisko Obce Vinné vydané pod č.2340/2005 dňa 7.7.2005.
- záväzné stanovisko Obce Kaluža vydané pod č.34/2004 dňa 16.11.2005.
- Doklad o určení stavebného úradu vydaný Krajským stavebným úradom v Košiciach pod č.2004/00807 dňa 3.11.2004.
- Výpis z listu vlastníctva č.3386, vyhotovený Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Michalovce dňa 1.7.2005.
- kópia z katastrálnej mapy vyhotovená pod č.5482/05 zo dňa 1.7.2005.
- Súhlas na zmenu v užívaní časti stavby vydaný Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Michalovciach pod č.2005/01098 zo dňa 3.8.2005.
- správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia, ktorú vykonal Imrich Jakubko dňa 22.9.2005.
- platobný výmer č.433 na miestny poplatok za komunálny odpad a drobné stavebné odpady vydaný Obcou Vinné dňa 8.8.2005.
- Zmluva č.1586/2005 o odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou uzatvorená medzi VVS,a.s., OZ Michalovce a spol.AMRUC, s.r.o., Ružová 2387/12, Trebišov.
- zmluva o dodávke elektriny uzatvorená medzi VSE,a.s., Mlynská 31, Košice a spol.AMRUC, s.r.o., Ružová 2387/12, Trebišov.

Pretože užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie, zmena spĺňa podmienky hygienické, požiarne a bezpečnostné, bolo rozhodnuté tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok bol vyrubený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. v znení neskorších noviel vo výške 500,- Sk.

Poučenie:

Podľa § 53 a 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení zákona NR SR č.215/2002 Z.z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní na Obec Vinné.



Ing. Jozef KRÁL'
starosta obce

Rozhodnutie sa doručí:

- AMRUC, s.r.o., Ružová č.2387/12, 075 01 Trebišov
- Obec Kaluža, 073 36 Kaluža

Príj. 4.10.05

Na vedomie:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, S.Chalúпку 5, Michalovce
- OR HaZZ Michalovce
- VVS,a.s., OZ Michalovce
- VSE,a.s., Siete Východ, Michalovce
- SPP, a.s., Plynárenská, Michalovce

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

V Bratislave dňa 04.08.2025

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Paulína Černochová,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Michalovce, obec: Vinné, katastrálne územie: Vinné, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor,

A. na liste vlastníctva č. 3386, a to konkrétne:

- Penzión LUCUS s barom so súpisným číslom 6060 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra "C" č. 1103 o výmere 301 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- rekreačná chata so súpisným číslom 6061 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcely registra "C" č. 1102 o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 1066/82 o výmere 775 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parcely registra "C" č. 1066/177 o výmere 168 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parcely registra "C" č. 1102 o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 1103 o výmere 301 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnuteľnosť 1“) a

nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Michalovce, obec: Kaluža, katastrálne územie: Kaluža, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor

B. na liste vlastníctva č. 1369, a to konkrétne:

- Penzión LUCUS s barom so súpisným číslom 460 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra "C" č. 973/2 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 973/2 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnuteľnosť 2“ a spolu s Nehnuteľnosťou 1 ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Nehnuteľnosť 1 a Nehnuteľnosť 2 sú vo výlučnom vlastníctve:

- AMRUC spol. s r.o., Vinné č. 6060, 072 31 Vinné, IČO: 36 198 111, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa **27.08.2025 (streda) o 15:00 hod.**

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

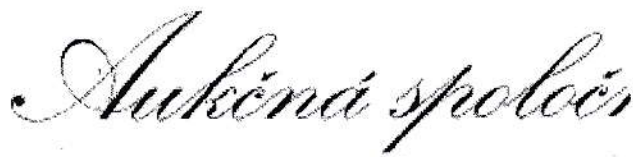
IČO: 46 141 341

JUDr. Marek Piššal

konateľ

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk



PROTOKOL O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM OHODNOTENIA PREDMETU DRAŽBY

uskutočnenej v zmysle ust. § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“)

Označenie dražobníka:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.
so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Označenie vlastníka:

Nehnuteľnosť 1 a Nehnuteľnosť 2 sú vo výlučnom vlastníctve:

- AMRUC spol. s r.o., Vinné č. 6060, 072 31 Vinné, IČO: 36 198 111, v podiele 1/1.

Označenie súdneho znalca:

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

Miesto ohodnocovania predmetu dražby:

- Penzión LUCUS s barom nachádzajúci sa na ulici Vinné so súpisným číslom 6060, v obci Vinné

Dátum ohodnocovania predmetu dražby: 27.08.2025 (streda) o 15:00 hod.

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Michalovce, obec: Vinné, katastrálne územie: Vinné, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor,

A. na liste vlastníctva č. 3386, a to konkrétne:

- Penzión LUCUS s barom so súpisným číslom 6060 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra "C" č. 1103 o výmere 301 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- rekreačná chata so súpisným číslom 6061 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcely registra "C" č. 1102 o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 1066/82 o výmere 775 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parcely registra "C" č. 1066/177 o výmere 168 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parcely registra "C" č. 1102 o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 1103 o výmere 301 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnuteľnosť 1“) a

nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Michalovce, obec: Kaluža, katastrálne územie: Kaluža, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor

B. na liste vlastníctva č. 1369, a to konkrétne:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

- Penzión LUCUS s barom so súpisným číslom 460 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra "C" č. 973/2 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra "C" č. 973/2 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnuteľnosť 2“ a spolu s Nehnuteľnosťou 1 ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Priebeh ohodnocovania:

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník a) poskytol potrebnú súčinnosť
- ai) poskytol dokumentáciu k Nehnuteľnosti

b) neposkytol potrebnú súčinnosť
c) nájomné zmluvy viaznuce na Predmete dražby

Dlžník/Vlastník bol vyzvaný na uvedenie svojej korešpondenčnej adresy, ktorá je...../ Dlžník/Vlastník odmietol poskytnúť svoju korešpondenčnú adresu

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník aktuálny kontakt:

0905 935 826
Adresa Vinné 6060

Poznámka k priebehu:

Obhliadka predmetu dražby bola ukončená o 16:15 hod.

Vinné, dňa 27.08.2025

Za dlžníka/vlastníka:

Za súdneho znalca:

Za dražobníka:



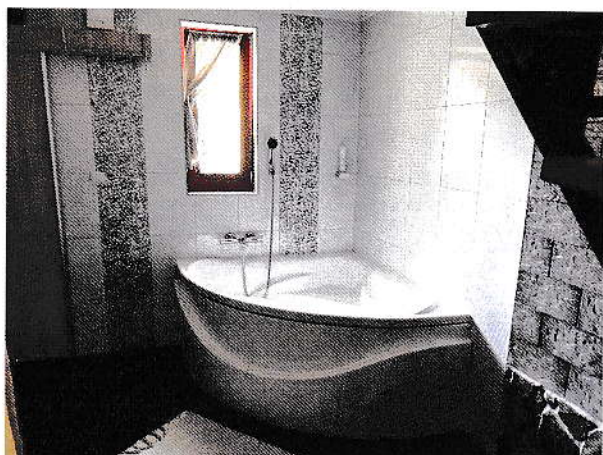

.....
Ing. Paulína Černochová


.....

Pohľady na Penzión LUCUS s barom s.č.6060 na parcele č. 1103



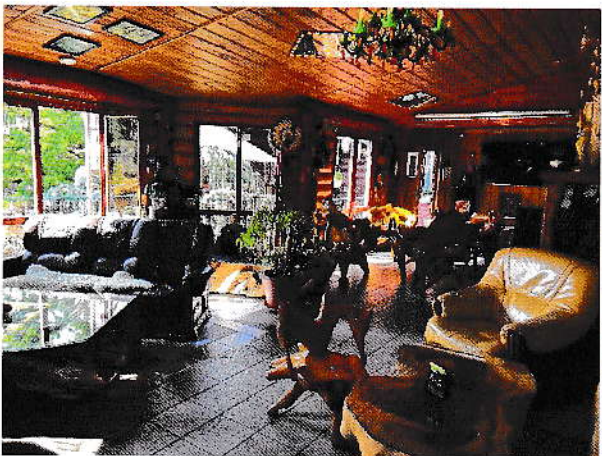
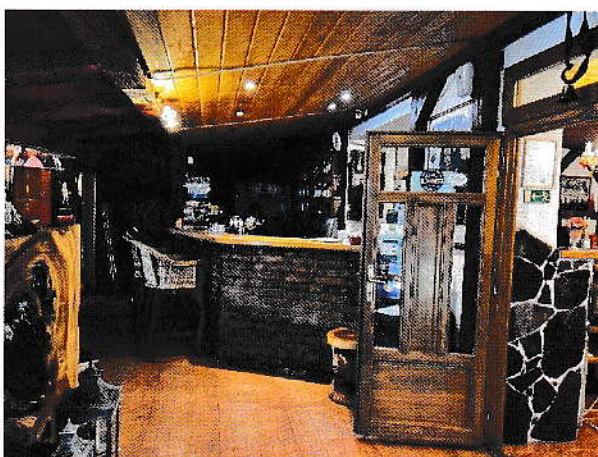
Pohľady do Penziónu LUCUS s barom s.č.6060 na parcele č. 1103



Pohľady na Penzión LUCUS s barom s.č.460 na parcele č. 973/2



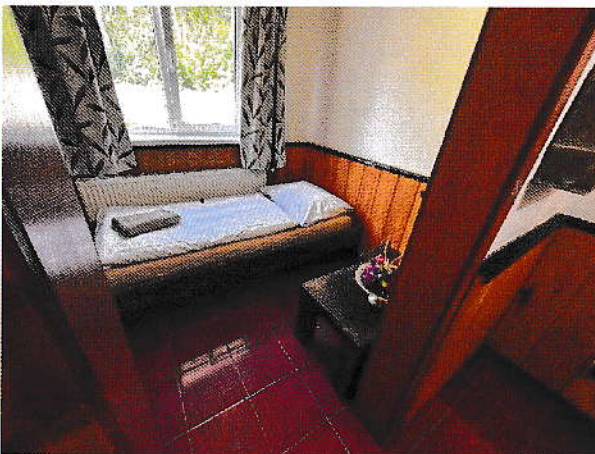
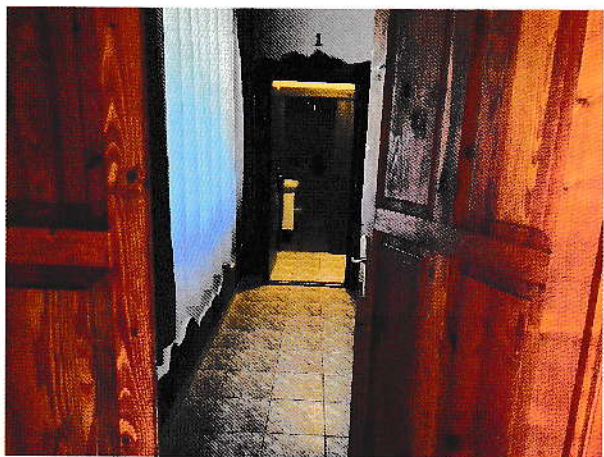
Pohľady do Penziónu LUCUS s barom s.č.460 na parcele č. 973/2



Pohľady na rekreačnú chatu s.č.6061 na parcele č. 1102



Pohľady do rekreačnej chaty s.č.6061 na parcele č. 1102



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Paulína Černochová

