

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 15.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 19/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1611/69, vedeného na LV č. 2392, pozemkov parcelné číslo 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/113, 1611/114, vedených na LV č. 2392, pozemku parcelné číslo 1611/117, vedeného na LV č. 3448, spoluvlastníckeho podielu 6589/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/73, vedeného na LV č. 1888, spoluvlastníckeho podielu 6529/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/78, vedeného na LV č. 3442, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ťahanovce, obec Košice-Ťahanovce, okres Košice I.

Počet strán (z toho príloh): 35 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 07.08.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1611/69, vedeného na LV č. 2392, pozemkov parcelné číslo 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/113, 1611/114, vedených na LV č. 2392, pozemku parcelné číslo 1611/117, vedeného na LV č. 3448, spoluvlastníckeho podielu 6589/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/73, vedeného na LV č. 1888, spoluvlastníckeho podielu 6529/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/78, vedeného na LV č. 3442, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ťahanovce, obec Košice-Ťahanovce, okres Košice I.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
01.08.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
01.08.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 15.07.2024 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 01.08.2024,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listov vlastníctva č. 2392, 3448, 1888 a 3442 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 15.07.2024 a 31.07.2024, okres Košice I, obec Košice-Ťahanovce, katastrálne územie Ťahanovce - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/69, 1611/73, 1611/78, 1611/113, 1611/114, 1611/117 - vytvorená v troch častiach dňa 29.07.2024 cez katastrálny portál, okres Košice I, obec Košice-Ťahanovce, katastrálne územie Ťahanovce - príloha č. 4,
- Fotodokumentácia - príloha č. 5.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.

- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, nehnuteľnosť nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani výnosovú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 2392 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 31.07.2024 a Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 3448, 1888, 3442 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 15.07.2024, okres Košice I, obec Košice-Ťahanovce, katastrálne územie Ťahanovce - ktoré tvoria prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 01.08.2024. Obhliadky sa zúčastnil zástupca vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností Ing. Tibor Labanič a zástupca objednávateľa znaleckého posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov sa technická dokumentácia nevyžaduje.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky evidované na LV č. 2392:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/22,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/24,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/32,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/69,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/113,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/114,

Pozemok evidovaný na LV č. 3448:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1611/117,

Pozemok evidovaný na LV č. 1888:

- zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastníckeho podielu 6589/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/73,

Pozemok evidovaný na LV č. 3442:

- zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastníckeho podielu 6529/10000 k pozemku parcelné číslo 1611/78.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky a stavby, evidované na LV č. 2392, neuvedené v objednávke.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v úplne okrajovej južnej časti Ťahanovce, mestskej časti krajského mesta Košice, v bezprostrednom okolí sú prevažne hospodárske stavby. Lokalita s ohodnocovanými pozemkami bola v minulosti súčasťou priemyselného areálu Magnezitových závodov. V danej lokalite je možnosť napojenia na základné inžinierske siete sporadicky. Pozemky sú rovinné. Krajské mesto Košice má podľa údajov z internetovej stránky cca 230 tisíc obyvateľov, Mestská časť Ťahanovce cca 2.137 obyvateľov, v Košiciach je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta, v mestskej časti Ťahanovce, resp. v katastrálnom území Ťahanovce je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, telocvičňa, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky nie sú v súčasnosti využívané, nie je na nich vykonávaná žiadna starostlivosť spočívajúca v odstraňovaní rozširujúcej sa buriny na parcele v blízkosti štátnej a vnútroareálovej železničnej trate. Na prevažnej časti areálu boli pôvodné stavebné objekty odstránené. Na pozemkoch sa nachádzajú depónie sutí z demolovaných stavieb. Využitie pozemkov je individuálne obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2392 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti je spochybnená: parc. CKN č. 1611/74 je duplicitná s parc. reg. E č. 1758/1 v LV-1049, parc. CKN č. 1611/75 je duplicitná s parc. reg. E č. 1799/1 v LV-1113, parc. CKN č. 1611/80 je duplicitná s parc. reg. E č. 1799/1 v LV-1113, P1-257/2008 v.z. 164/08;

Obmedzujúca: Uznesenie Okresného súdu Košice I sp. zn. 39C/272/2014-18 o nariadení predbežného opatrenia spočívajúceho v povinnosti záložného veriteľa zdržať sa všetkých právnych úkonov vedúcich k výkonu záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva V-8350/10, V-8191/10, V-690/11 na pozemky parc. reg. C KN č. 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/1, 1612/7. P-2320/14 zo dňa 22.12.2014 v.z. 854/2014;

Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom: Ing. Maroš Grund, na parcelu C KN č. 1611/69, zastavané plochy a nádvorie o výmere 8913 m² (Zmluva o úvere V12373/2015), predajom predmetu záložného práva na dobrovoľnej dražbe. P-1089/2018 zo dňa 20.11.2018 - 377/2018;

Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemky C KN parc.č. 1611/1 - zast. plochy a nádvorie o výmere 5526 m², p.č. 1611/22 - zast. plochy a nádvorie o výmere 1751 m², p.č. 1611/24 - zast. plochy a nádvorie o výmere 434 m², p.č. 1611/32 - zast. plochy a nádvorie o výmere 300 m², p.č. 1611/69 - zast. plochy a nádvorie o výmere 8913 m², p.č. 1611/113 - zast. plochy a nádvorie o výmere 1401 m², p.č. 1611/114 - zast. plochy a nádvorie o výmere 8148 m² v podiele 1/1 (V-8082/2017), formou predaja

nehnutelností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2392 z Katasterportálu je v časti Tarchy uvedené:

Oprávnený z vecného bremena k nehnuteľnostiam v k.ú. Tahanovce pozemky registra C KN parcelné číslo 1611/59, parcelné číslo 1611/66, parcelné číslo 1618/18 vedené v liste vlastníctva č. 2124 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu zmluvy o zriadení vecného bremena V-5501/2012 zo dňa 27.07.2012 v.z.235/2012;

Zriaďuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parcelu registra „C,, č. 1611/67 v prospech: Ing. Peter Trančík Vecné bremeno je zriadené ako vecné bremeno in personam na dobu neurčitú a jeho obsahom je právo oprávneného a právo všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie parcely č. 1611/67 od oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez parcelu č. 1611/67 za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania parcely č. 1611/67, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania predmetného pozemku. Rozhodnutie o povolení vkladu zmluvy o zriadení vecného bremena V-5059/12 zo dňa 3.9.2012 v.z.274/12;

Záložné právo v prospech Ing. Maroš Grund na parcelu C KN č. 1611/69 na základe Zmluvy o úvere zo dňa 26.11.2015, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V 12375/2015 zo dňa 1.12.2015 - 655/2015;

Oprávnený z vecného bremena: Zriaďuje sa vecné bremeno "in rem" spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pozemkami parc. registra C KN č. 1611/61, 1611/62, 1611/121, 1611/125 v rozsahu podľa GP č. 202/2017 v prospech: vlastníka nehnuteľností parc. registra C KN č. 1611/68, 1611/69 - Rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena V-7974/2017 zo dňa 8.3.2018 - v.z.93/2018;

V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384/A/001 zo dňa 07.07.2017 prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel, k nehnuteľnostiam pozemok registra C KN p.č. 1611/1 zast. plochy a nádvoria o výmere 5526 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/22 zast. plochy a nádvoria o výmere 1751 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/24 zast. plochy a nádvoria o výmere 434 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/32 zast. plochy a nádvoria o výmere 300 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/69 zast. plochy a nádvoria o výmere 8913 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/113 zast. plochy a nádvoria o výmere 1401 m2, pozemok registra C KN p.č. 1611/114 zast. plochy a nádvoria o výmere 8148 m2, v podiele 1/1, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -9/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20;

Oprávnený z vecného bremena: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve oprávneného a práve všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie pozemku parc. CKN č. 1611/58 od oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez slúžiaci pozemok za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania pozemku, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania pozemku v prospech každého vlastníka pozemku parc. CKN č. 1612/7. Rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena V-3342/2023 zo dňa 11.05.2023 č.z.933/2023;

Zmluva o zriadení vecného bremena in rem spočívajúceho v práve Oprávneného a práve všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie Panujúceho pozemku parcela C KN č. 1611/71 od Oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez Slúžiaci pozemok parcela C KN č. 1611/132 za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania Panujúceho pozemku, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania pozemku, v prospech vlastníka a každého ďalšieho vlastníka nehnuteľností pozemku parcely C KN č. 1611/71. Rozhodnutie o povolení vkladu V-3867/2023 zo dňa 25.05.2023, č.z. 1023/2023;

Záložné právo na pozemok parcela registra C KN č. 1611/115, č. 1611/132, č. 1612/5, č. 1612/7, č. 1612/15 v prospech: Ing. Maroš Grund Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-123/2024 zo dňa 7.3.2024 č.z. 73/2024;

Zmluva o záložnom práve k úvere č. S00905/2024 v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava podľa V-5661/2024 zo 09.07.2024 na: pozemky CKN parc.č. 1611/68, 1612/9 - 206/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3448 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemok C KN parc.č. 1611/117 - zast. plochy a nádvoria o výmere 6150 m2 v podiele 1/1 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20;

Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3448 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel,
k nehnuteľnosti pozemok registra C KN p.č. 1611/117 zast. plochy a nádvoria o výmere 6150 m², v podiele 1/1, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny - 9/20;
Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1888 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemok C KN parc.č. 1611/73 - zast. plochy a nádvoria o výmere 578 m² v podiele 6589/10000 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20;
Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1888 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel,
k nehnuteľnosti pozemok registra CKN p.č. 1611/73 zast. plochy a nádvoria o výmere 578 m², v podiele 6589/10000, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -9/20;
Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3442 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemok C KN parc.č. 1611/78 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2536 m² v podiele 6549/10000 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20;
Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z1869/2020 č.z.160/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3442 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel,
k nehnuteľnosti pozemok registra C KN p.č. 1611/78 zast. plochy a nádvoria o výmere 2536 m², v podiele 6549/10000, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny - 9/20;
Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 pozemok na LV 2392 POPIS

Pozemky parcelné číslo 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/69, 1611/113, 1611/114 sú zaradené v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 2392. Pozemok parcelné číslo 1611/117 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 3448. Pozemok parcelné číslo 1611/73 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 1888. Pozemok parcelné číslo 1611/78 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 3448.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Košice-Ľahanovce Mestská časť. Krajské mesto Košice má podľa údajov z internetovej stránky cca 230 tisíc obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na základné inžinierske siete sporadicky. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

Pri pozemku parcelné číslo 1611/69 bol použitý koeficient redukujúcich faktorov z dôvodu takmer žiadnej efektívnej využiteľnosti dvojtretinovej osovej dĺžky smer sever juh a z dôvodu nepravidelného lichobežníkového tvaru parcely tohto úseku s neúmerným pomerom strán s dĺžkou takmer 240 metrov a zužujúcou sa šírkou z cca 26 metrov na cca 6 metrov, prevažne pri štátnej železničnej trati. Pozemok parcelné číslo 1611/1 tvorí niekdajší dvor nepravidelného tvaru okolo bývalých stavieb. V priestore pozemku parcelné číslo 1611/1 sa nachádzajú parcely číslo 1611/23 a 1611/31, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia. Pozemky parcelné číslo 1611/22, 1611/24, 1611/32 tvoria plochy pod bývalými stavbami. Pozemok parcelné číslo 1611/114 tvorí plochu takmer nepravidelného štvorca. Pri pozemku parcelné číslo 1611/113 bol použitý koeficient redukujúcich faktorov z dôvodu takmer žiadnej efektívnej využiteľnosti, nakoľko ide o dva pásy, priliehajúce z oboch strán k pozemku parcelné číslo 1611/123 vo vlastníctve iného vlastníka, na ktorej je vybudovaná časť vnútroareálovej železničnej trate. Pozemok parcelné číslo 1611/117 tvorí plochu takmer nepravidelného obdĺžnika. Pozemok parcelné číslo 1611/73 tvorí spoločnú komunikáciu medzi plochami 1611/114 a 1611/117, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 6589/10000. Pozemok parcelné číslo 1611/78 tvorí spoločnú komunikáciu tvaru písmena F, predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 6529/10000.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times KPD \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

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

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

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

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

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

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1611/69	zastavaná plocha a nádvorie	8913,00	1/1	8913,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VHMJ = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 0,40$	0,9504
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,9504$	25,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1611/69	$8\,913,00 \text{ m}^2 * 25,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	224 964,12
Spolu		224 964,12

2.1.1.2 pozemok na LV 2392

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1611/1	zastavaná plocha a nádvorie	5526,00	1/1	5526,00
1611/22	zastavaná plocha a nádvorie	1751,00	1/1	1751,00
1611/24	zastavaná plocha a nádvorie	434,00	1/1	434,00
1611/32	zastavaná plocha a nádvorie	300,00	1/1	300,00
1611/114	zastavaná plocha a nádvorie	8148,00	1/1	8148,00
Spolu výmera				16 159,00

Obec:
Východisková hodnota:

Košice
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,2175
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2175$	85,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1611/1	$5\,526,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	472 251,96
parcela č. 1611/22	$1\,751,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	149 640,46
parcela č. 1611/24	$434,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37 089,64
parcela č. 1611/32	$300,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 638,00
parcela č. 1611/114	$8\,148,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	696 328,08
Spolu		1 380 948,14

2.1.1.3 pozemok na LV 2392

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1611/113	zastavaná plocha a nádvorie	1401,00	1/1	1401,00

Obec:
Východisková hodnota:

Košice
V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,10
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 2,00 * 0,40$	0,8712
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,8712$	23,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1611/113	$1\,401,00 \text{ m}^2 * 23,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 419,14
Spolu		32 419,14

2.1.1.4 pozemok na LV 3448

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1611/117	zastavaná plocha a nádvorie	6150,00	1/1	6150,00

Obec:
Východisková hodnota:

Košice
V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,2175
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2175$	85,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1611/117	$6\,150,00 \text{ m}^2 * 85,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	525 579,00
Spolu		525 579,00

2.1.1.5 pozemok na LV 1888

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1611/73	zastavaná plocha a nádvorie	578,00	6589/10000	380,84

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,45

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,50 * 0,45$	1,4479
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,4479$	38,46 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{Poz} = 6589/10000 * 22$ 229,88 €	14 647,27 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1611/73	$578,00 \text{ m}^2 * 38,46 \text{ €/m}^2 * 6589/10000$	14 647,27
Spolu		14 647,27

2.1.1.6 pozemok na LV 3442

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1611/78	zastavaná plocha a nádvorie	2536,00	6529/10000	1655,75

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$V_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,45

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 2,50 * 0,45$	1,2251
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,2251$	32,54 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{poz} = 6529/10000 * 82$ 521,44 €	53 878,25 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1611/78	$2\,536,00 \text{ m}^2 * 32,54 \text{ €/m}^2 * 6529/10000$	53 878,25
Spolu		53 878,25

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

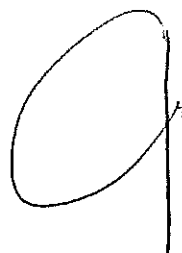
Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/69 (8 913 m ²)	1/1	224 964,12
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/1 (5 526 m ²)	1/1	472 251,96
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/22 (1 751 m ²)	1/1	149 640,46
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/24 (434 m ²)	1/1	37 089,64
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/32 (300 m ²)	1/1	25 638,00
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/114 (8 148 m ²)	1/1	696 328,08
pozemok na LV 2392 - parc. č. 1611/113 (1 401 m ²)	1/1	32 419,14
pozemok na LV 3448 - parc. č. 1611/117 (6 150 m ²)	1/1	525 579,00
pozemok na LV 1888 - parc. č. 1611/73 (380,84 m ²)	6589/10000	14 647,27
pozemok na LV 3442 - parc. č. 1611/78 (1 655,75 m ²)	6529/10000	53 878,25
Spolu pozemky (34 659,59 m²)		2 232 435,92
Všeobecná hodnota celkom		2 232 435,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		2 230 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónydvestotridsaťtisíc Eur		

V Nových Zámkoch, dňa 07.08.2024

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 15.07.2024 – 2 strany,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listov vlastníctva č. 2392, 3448, 1888 a 3442 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 15.07.2024 a 31.07.2024, okres Košice I, obec Košice-Ťahanovce, katastrálne územie Ťahanovce – 11 strán,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/69, 1611/73, 1611/78, 1611/113, 1611/114, 1611/117 - vytvorená v troch častiach dňa 29.07.2024 cez katastrálny portál, okres Košice I, obec Košice-Ťahanovce, katastrálne územie Ťahanovce – 3 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 19 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 15.07.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Predmetom Dražby sú nehnuteľnosti:

1. evidované na liste vlastníctva č. 2392, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/69 o výmere 8913 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

2. evidované na liste vlastníctva č. 2392, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/1 o výmere 5526 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,- parc. č. 1611/22 o výmere 1751 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,- parc. č. 1611/24 o výmere 434 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,- parc. č. 1611/32 o výmere 300 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,- parc. č. 1611/113 o výmere 1401 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,- parc. č. 1611/114 o výmere 8148 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

3. evidované na liste vlastníctva č. 3448, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/117 o výmere 6150 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

4. evidované na liste vlastníctva č. 1888, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/73 o výmere 578 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

v spoluvlastníckom podiele 6589/10000 z celku

5. nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 3442, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce,

a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/73 o výmere 2536 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

v spoluvlastníckom podiele 6529/10000 z celku

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	KATYS s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Škultétyho 1, Košice 040 01
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	36 213 110

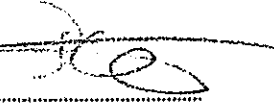
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

01.08.2024 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 10 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy dusan.dicer@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom


4. 337C
36200
U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

1. evidované na liste vlastníctva č. 2392, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/69 o výmere 8913 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

2. evidované na liste vlastníctva č. 2392, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/1 o výmere 5526 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 1611/22 o výmere 1751 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 1611/24 o výmere 434 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 1611/32 o výmere 300 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 1611/113 o výmere 1401 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 1611/114 o výmere 8148 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

3. evidované na liste vlastníctva č. 3448, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/117 o výmere 6150 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku

4. evidované na liste vlastníctva č. 1888, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce, a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/73 o výmere 578 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 6589/10000 z celku

5. nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 3442, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice-Ľahanovce, katastrálne územie Ľahanovce,

a to:

Parcely reg. „C“:

- parc. č. 1611/78 o výmere 2536 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 6529/10000 z celku

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	OBJEKT BOL VOĽNE PRÍSTUPNÝ
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná



tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

redmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	01.08.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:


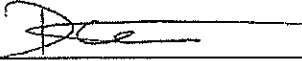
.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade neprístupnosti nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelnárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkov ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. Miroslav Tokár	znalec	
Mgr. Dušan Dičér	U9, a.s.	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelnárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/Informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802
 Obec : 598127
 Katastrálne územie : 827452

Košice I
 Košice-Ľahanovce
 Ľahanovce

Dátum vyhotovenia : 31.7.2024
 Čas vyhotovenia : 15:57:23
 Údaje platné k : 26.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2392

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 24

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1610/2	775	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1610/4	120	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/1	5526	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/22	1751	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/23	37	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/24	434	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/31	137	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/32	300	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/45	220	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/67	211	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/68	1450	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6172/2024 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/69	8913	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
1611/72	253	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/74	934	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/75	107	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/80	84	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/113	1401	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/114	8148	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/115	2595	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	2
Iné údaje: Bez zápisu							
1611/132	405	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1612/5	1087	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2861 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1612/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 898.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1612/7	2596	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1612/9	6710	Ostatná plocha	34		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6172/2024 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
1612/15	2357	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 2 Nájom k pozemku
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2574	1611/22	1	stará úpravovňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2574	1611/45	1	budova zauhfovania		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2574	1610/4	1	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

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	KATYS s.r.o., Škultétyho 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36213110	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V- 3675/03 v.z.43/04 Žiadosť o zápis Z-4509/2005-v.z.209/05 Rozhodnutie Správy katastra Košice X-129/2006-Ka, pol.vz. 4/07 Rozhodnutie o zrušení súp.čísła - 324/2007, zápis GP č. 1145/07, Z-3569/2007 - 171/07 Rozhodnutie o povolení vkladu zámennej zmluvy V-704/2023 zo dňa 23.2.2023 č.z. 401/2023		
Iné údaje: Žiadosť o zmenu sídla R 1352/2007 - v.z.73/08 Žiadosť o zápis GP č. 564/2012, R-2713/2012 v.z.371/2012 Žiadosť o zápis GP č.38/2017 R 3719/17 zo dňa 30.8.2017 - 303/17		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti je spochybnená: parc. CKN č. 1611/74 je duplicitná s parc. reg. E č. 1758/1 v LV-1049, parc. CKN č. 1611/75 je duplicitná s parc. reg. E č. 1799/1 v LV-1113, parc. CKN č. 1611/80 je duplicitná s parc. reg. E č. 1799/1 v LV-1113, P1-257/2008 v.z.164/08		-
Obmedzujúca: Uznesenie Okresného súdu Košice I sp. zn. 39C/272/2014-18 o nariadení predbežného opatrenia spočívajúceho v povinnosti záložného veriteľa zdržať sa všetkých právnych úkonov vedúcich k výkonu záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva V-8350/10, V-8191/10, V-690/11 na pozemky parc. reg. C KN č. 1611/22, 1611/24, 1611/32, 1611/1, 1612/7. P-2320/14 zo dňa 22.12.2014 v.z. 854/2014		-
Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom: Ing. Maroš Grund KN č. 1611/69, zastavané plochy a nadvoria o výmere 8913 m2 (Zmluva o úvere V-12373/2015), predajom predmetu záložného práva na dobrovoľnej dražbe. P-1089/2018 zo dňa 20.11.2018 - 377/2018		-

<p>Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemky C KN parc.č. 1611/1 - zast. plochy a nádvoria o výmere 5526 m², p.č. 1611/22 - zast. plochy a nádvoria o výmere 1751 m², p.č. 1611/24 - zast. plochy a nádvoria o výmere 434 m², p.č. 1611/32 - zast. plochy a nádvoria o výmere 300 m², p.č. 1611/69 - zast. plochy a nádvoria o výmere 8913 m², p.č. 1611/113 - zast. plochy a nádvoria o výmere 1401 m², p.č. 1611/114 - zast. plochy a nádvoria o výmere 8148 m² v podiele 1/1 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20</p>	-
---	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena k nehnuteľnostiam v k.ú. Ťahanovce pozemky registra C KN parcelné číslo 1611/59, parcelné číslo 1611/66, parcelné číslo 1618/18 vedené v liste vlastníctva č. 2124 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu zmluvy o zriadení vecného bremena V-5501/2012 zo dňa 27.07.2012 v.z.235/2012
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parcelu registra „C,, č. 1611/67 v prospech: Ing. Peter Trančík Vecné bremeno je zriadené ako vecné bremeno in personam na dobu neurčitú a jeho obsahom je právo oprávneného a právo všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie parcely č. 1611/67 od oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez parcelu č. 1611/67 za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania parcely č. 1611/67, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania predmetného pozemku. Rozhodnutie o povolení vkladu zmluvy o zriadení vecného bremena V-5059/12 zo dňa 3.9.2012 v.z.274/12
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Ing. Maroš Grund r. Grund, na parcelu C KN č. 1611/69 na základe Zmluvy o úvere zo dňa 26.11.2015, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V 12375/2015 zo dňa 1.12.2015 - 655/2015
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena: Zriaďuje sa vecné bremeno "in rem" spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pozemkami parc. registra C KN č. 1611/61, 1611/62, 1611/121, 1611/125 v rozsahu podľa GP č. 202/2017 v prospech: vlastníka nehnuteľnosti parc. registra C KN č. 1611/68, 1611/69 - Rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena V-7974/2017 zo dňa 8.3.2018 - v.z.93/2018
Vlastník poradové číslo 1	V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384/A/001 zo dňa 07.07.2017 prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel, k nehnuteľnostiam pozemok registra C KN p.č. 1611/1 zast. plochy a nádvoria o výmere 5526 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/22 zast. plochy a nádvoria o výmere 1751 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/24 zast. plochy a nádvoria o výmere 434 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/32 zast. plochy a nádvoria o výmere 300 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/69 zast. plochy a nádvoria o výmere 8913 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/113 zast. plochy a nádvoria o výmere 1401 m ² , pozemok registra C KN p.č. 1611/114 zast. plochy a nádvoria o výmere 8148 m ² , v podiele 1/1, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -9/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve oprávneného a práve všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie pozemku parc. CKN č. 1611/58 od oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez slúžiaci pozemok za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania pozemku, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania pozemku v prospech každého vlastníka pozemku parc. CKN č. 1612/7. Rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena V-3342/2023 zo dňa 11.05.2023 č.z.933/2023
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení vecného bremena in rem spočívajúceho v práve Oprávneného a práve všetkých osôb odvodzujúcich si svoje práva na užívanie Panujúceho pozemku parcela C KN č. 1611/71 od Oprávneného (najmä vypožičiavateľa, nájomcovia a podnájomcovia) na prechod a prejazd cez Slúžiaci pozemok parcela C KN č. 1611/132 za účelom akéhokoľvek prístupu a užívania Panujúceho pozemku, či už súkromného alebo komerčného, nie len za účelom obhospodarovania pozemku, v prospech vlastníka a každého ďalšieho vlastníka nehnuteľnosti pozemku parcely C KN č. 1611/71. Rozhodnutie o povolení vkladu V-3867/2023 zo dňa 25.05.2023, č.z. 1023/2023

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemok parcela registra C KN č. 1611/115, č. 1611/132. č. 1612/5. č. 1612/7. č. 1612/15 v prospech: Ing. Maroš Grund Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-123/2024 zo dňa 7.3.2024 č.z. 73/2024
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o záložnom práve k úveru č. S00905/2024 v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava podľa V-5661/2024 z 09.07.2024 na: pozemky CKN parc.č. 1611/68, 1612/9 - 206/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I Dátum vyhotovenia : 15.7.2024
 Obec : 598127 Košice-Ľahanovce Čas vyhotovenia : 18:25:01
 Katastrálne územie : 827452 Ľahanovce Údaje platné k : 12.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3448

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1611/117	6150	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	KATYS s.r.o., Škultétyho 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36213110	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3675/2003 v.z.43/2004	
	Iné údaje: Žiadosť o zápis GP č. 564/2012, R-2713/2012 v.z.371/2012	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel na pozemok C KN parc.č. 1611/117 - zast. plochy a nádvoria o výmere 6150 m ² v podiele 1/1 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

nehuteľnosti vlastníckovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 1	V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel, k nehnuteľnosti pozemok registra C KN p.č. 1611/117 zast. plochy a nádvorí o výmere 6150 m ² , v podiele 1/1, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny - 9/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20
----------------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I Dátum vyhotovenia : 15.7.2024
 Obec : 598127 Košice-Ľahanovce Čas vyhotovenia : 18:21:45
 Katastrálne územie : 827452 Ľahanovce Údaje platné k : 12.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1888 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1611/73	578	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	KATYS s.r.o., Škultétyho 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36213110	6589/10000
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3675/2003 v.z.43/04		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemok C KN parc.č. 1611/73 - zast. plochy a nádvoria o výmere 578 m ² v podiele 6589/10000 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe, P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20		-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel, k nehnuteľnosti pozemok registra CKN p.č. 1611/73 zast. plochy a nadvoria o výmere 578 m ² , v podiele 6589/10000, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -9/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I Dátum vyhotovenia : 15.7.2024
 Obec : 598127 Košice-Ľahanovce Čas vyhotovenia : 18:24:10
 Katastrálne územie : 827452 Ľahanovce Údaje platné k : 12.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3442 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1611/78	2536	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	KATYS s.r.o., Škultétyho 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36213110	6529/10000
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3675/2003 v.z.43/04		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom RNDr. Ing. Marek Kelbel, na pozemok C KN parc.č. 1611/78 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2536 m ² v podiele 6549/10000 (V-8082/2017), formou predaja nehnuteľností ako zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-55/2020 zo dňa 23.01.2020 - č.zmeny 25/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V-8082/2017 zo dňa 10.01.2020, Zmluva o zriadení záložného práva na základe Zmluvy o úvere č. 042/17/170384 zo dňa 07.07.2017 v prospech RNDr. Ing. Marek Kelbel, k nehnuteľnosti pozemok registra C KN p.č. 1611/78 zast. plochy a nádvorí o výmere 2536 m ² , v podiele 6549/10000, podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny - 9/20 Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/17/170384 s účinkami ku dňu 21.02.2020, Z-1869/2020 č.z.160/20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne účkony.
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice I	Obec	Košice-Jahanovce	Katastrálne územie	Jahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parceli 1611/69					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účkony					
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	29.7.2024 16:30:47					
Údaje platné k	26.7.2024 18:00:00					

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

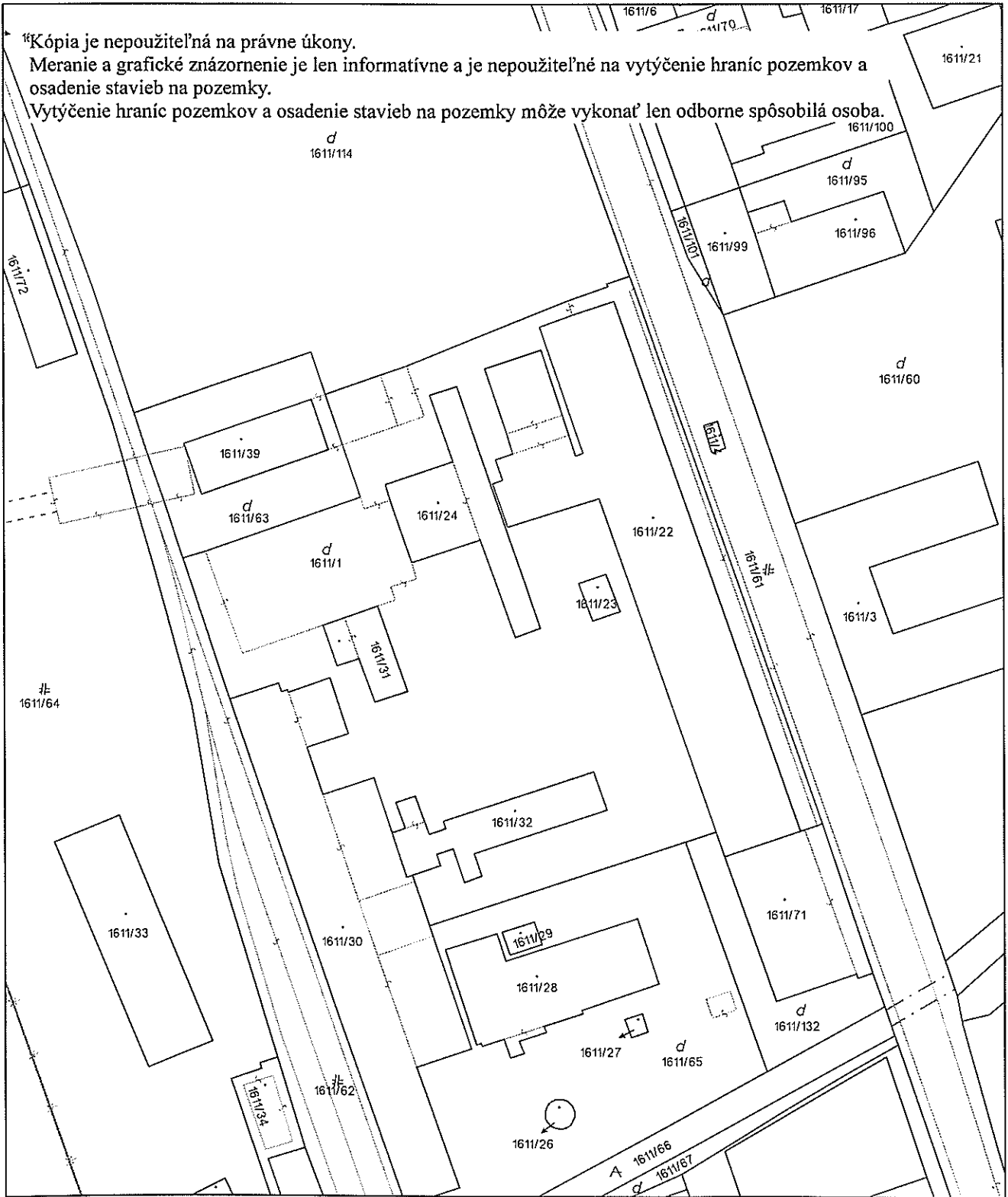


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice I	Obec Košice-Ľahanovce	Katastrálne územie Ľahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1611/78			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.7.2024 16:36:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	26.7.2024 18:00:00		

16 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

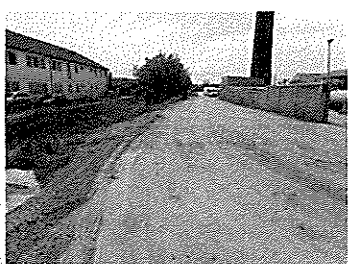
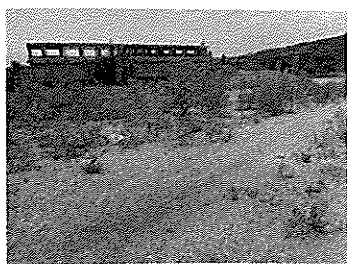
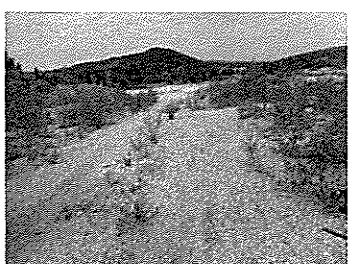
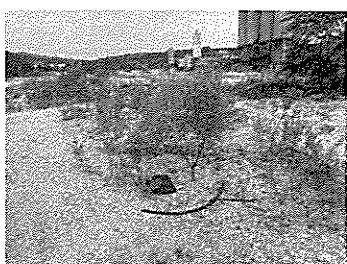
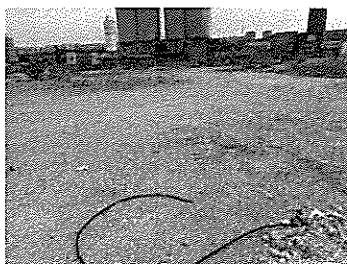
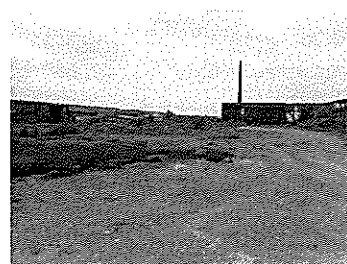
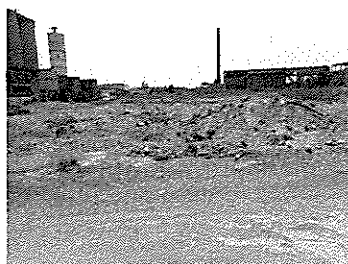
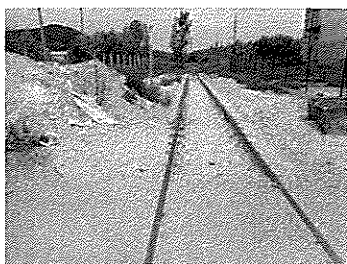
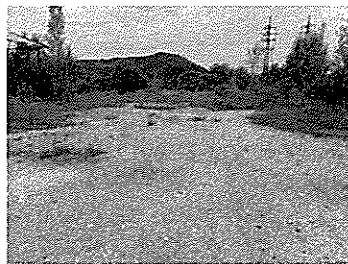
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice I	Obec Košice-Ľahanovce	Katastrálne územie Ľahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1611/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	29.7.2024 16:39:04	Bez autorizácie	
Údaje platné k	26.7.2024 18:00:00		

Fotodokumentácia pozemkov parcelné č. 1611/1, 1611/22, 1611/24, 1611/32,
1611/69, 1611/73, 1611/78, 1611/113, 1611/114, 1611/117, kú Ľahanovce

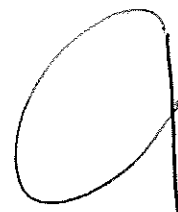


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19/2024.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke.

