

Znalec : Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá,
znalec z odboru Poľnohospodárstvo,
odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy,
Rastlinná produkcia a Živočíšna produkcia

Zadávatel': U9, a. s.
Zeleninárska 6
821 08 Bratislava
IČO: 35 849 703

Číslo spisu /objednávky/: Objednávka zo dňa 21. 05. 2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 21/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Veľká Ida,
okres Košice - okolie.

Počet strán / z toho príloh: 37/20

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy vo výške spoluvlastníckeho podielu spoločnosti HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683. Parcely sú vedené na LV 7960 v k. ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie.

2. Účel posudku: Pre účely organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 01. 08. 2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: 01. 08. 2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5. 1. Podklady poskytnuté zadávateľom:

1. Súpis parciel podľa listu vlastníctva.
2. Územnoplánovacia informácia obce Veľká Ida zo dňa 07. 05. 2025 číslo: 85/2025-007.
3. Znalecký posudok č. 54/2025, ktorý vypracoval Ing. Miroslav Vaško, znalec v odbore stavebníctvo, evidenčné číslo znalca 913 731.

5. 2. Podklady obstarané znalcom:

1. Mapa bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek. Zdroj: www.podnemapy.sk
2. Fotodokumentálny materiál.
3. Mapové podklady – katastrálna mapa, mapa určeného operátu, ortofotomapa.
4. Výpis z listu vlastníctva číslo 7960 v k. ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie.
5. Územnoplánovacia informácia - upresnenie obce Veľká Ida zo dňa 3. 7. 2025 č. 85/2025-008.
6. ÚPN – O Veľká Ida – Zmeny a doplnky č. 7 – návrh na prerokovanie.

6. Použité právne predpisy a literatúra.

Zákon č. 582/2004 Z. z. z 23. septembra 2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z. z. z 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon v platnom znení.

Zákon č. 220/2004 Z. z. O využívaní a ochrane poľnohospodárskej pôdy v platnom znení.

Bielek, P. a kol., 1998, Naše pôdy, Bratislava.

Bujnovský, R., Juráni, B., 1999, Kvalita pôdy – jej vymedzenie a hodnotenie, Bratislava.

Džatko, M., 2002, Hodnotenie produkčného potenciálu poľnohospodárskych pôd a pôdno-ekologických regiónov Slovenska, Bratislava.

Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016.

Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy v Bratislave, 2000, Morfogenetický klasifikačný systém pôd Slovenska, Bratislava.

7. Definície použitých veličín a použitých postupov.

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Na použitie iných metód neboli k dispozícii podklady. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, vrátane dane s pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

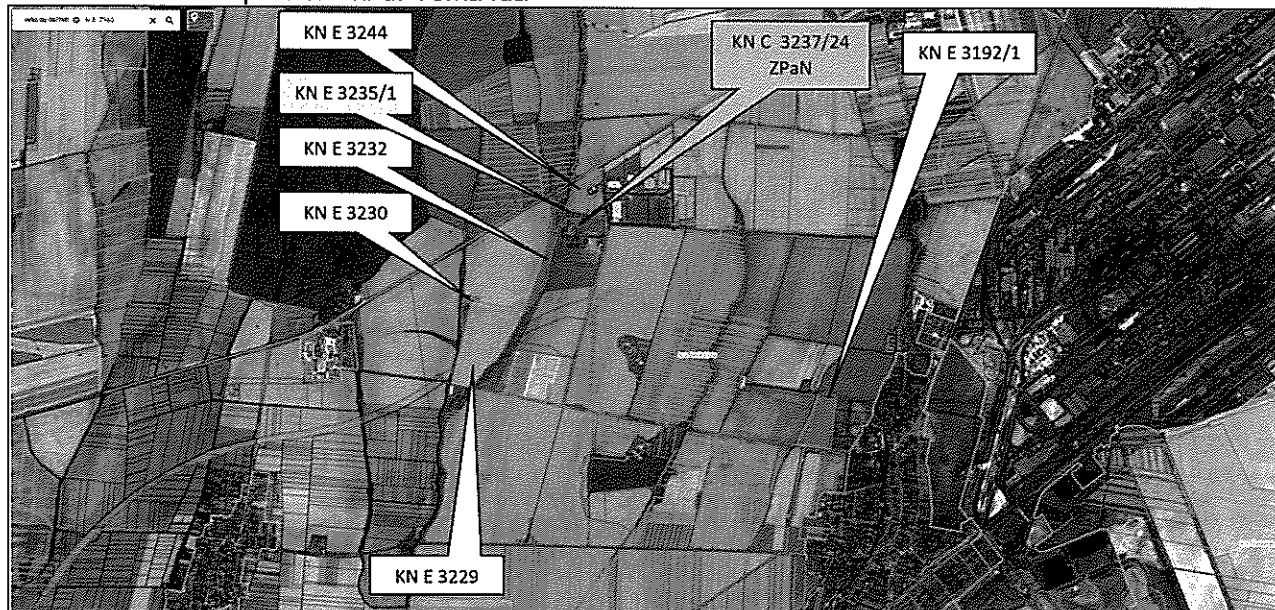
1. Vlastnícké vzťahy

Vlastnícké vzťahy sú posudzované podľa listu vlastníctva č. 7960.

Tabuľka 1: Predmet ohodnotenia a spoluvlastnícky podiel										
P.č.	Číslo LV	Parcela KN C číslo	Parcela KN E číslo	Druh pozemku podľa LV	Umiestnenie pozemku	Výmera v m ²	Poradové číslo vlastníka na LV	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel	
1	7960	3237/24	x	ZPaN	extravilán	14 249,00	3	HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683	1	2
2		x	3192/1	orná pôda	extravilán	69 840,00				
3		x	3229	orná pôda	extravilán	160 177,00				
4		x	3230	ZPaN	extravilán	3 970,00				
5		x	3232	TTP	extravilán	54 685,00	4	Pardalis s.r.o., Blagoevova 28, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35913053	1	2
6		x	3235/1	orná pôda	extravilán	11 962,00				
7		x	3244	orná pôda	extravilán	36 667,00				
SPOLU				x	x	351 550,00	x	x	x	x

Parcely nachádzajúce sa vpravo od štátnej cesty z obce Čečejevce do Šace sa poľnohospodársky využívajú. Ležia neďaleko od priemyselného parku, ktorý sa rozrastá a blízko hranice intravilánu v susedstve územia, ktoré územný plán určuje na zastavanie.

Obrázok 1: Poloha parcel v k. ú. Veľká Ida



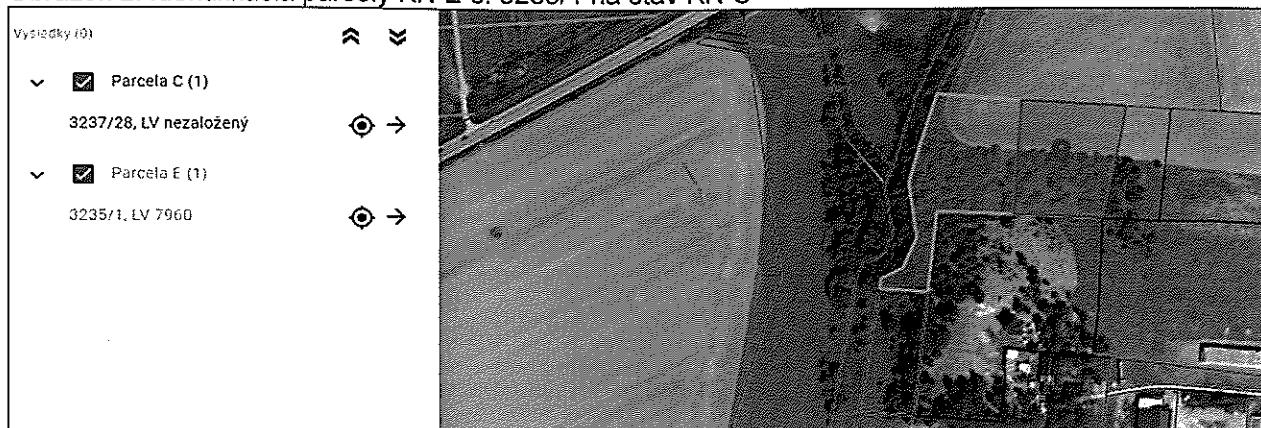
2. Predmet ohodnotenia, vplyv územného plánu a určenie príslušnosti znalcov.

2.1. Predmet ohodnotenia, grafická identifikácia na záväzný druh pozemku

Predmet ohodnotenia tvoria parcely uvedené v tabuľke 1, v katastrálnom území Veľká Ida, okres Košice - okolie.

Parcely sú vedené na liste vlastníctva v registri KN C aj KN E. Údaje o druhu pozemku v zmysle § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z., sú pre parcely registra KN C záväzným údajom katastra, pokiaľ sa nepreukáže opak. Druh pozemku nie je podľa vyššie uvedeného zákona záväzným údajom katastra pri parcelách KN E. Pre určenie záväzného druhu pozemku pre parcely KN E sme vypracovali grafickú identifikáciu.

Obrázok 2: Identifikácia parcely KN E č. 3235/1 na stav KN C



Parcelu KN C č. 3237/24 /zastavané plochy a nádvorí/ a časť parcely KN E č. 3235/1 o výmere 5 400,00 m², /parcela KN C č. 3237/28 – zastavané plochy a nádvorí/ ohodnotil znalec v odbore stavebníctvo Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca 913 731 v znaleckom posudku č. 54/2025.

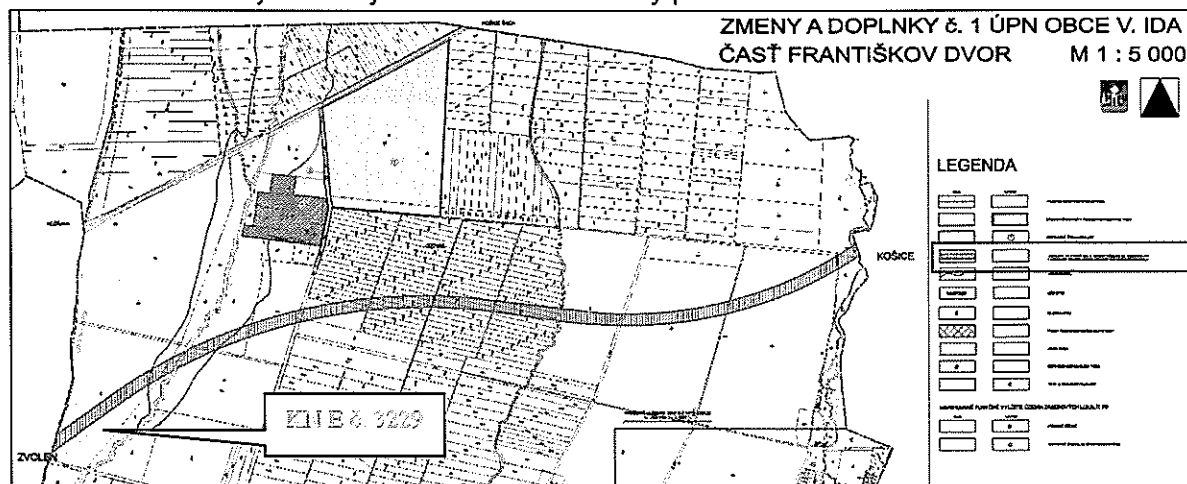
2.2. Vplyv územného plánu.

V zmysle § 7 ods. 1 Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. V územnoplánovacej informácii obce **Veľká Ida č. 85/2025-007 zo dňa 07. 05. 2025**, vid' prílohy, je identifikovaná časť parcely KN E č. 3235/1, ktorú územný plán určuje na zastavanie. Jedná sa územie, ktoré je v registri KN C prekryté parcelou KN C č. 3237/28 so záväzným druhom pozemku zastavané plochy a nádvorí /ZPaN/.

Pri kontrole územnoplánovacej dokumentácie sme zistili nesúlad územného plánu obce s tvrdeniami uvedenými v UP informácii č. 85/2025-007.

1. Parcela KN E č. 3229, cez ktorú vedie v územnom pláne /ZaD č. 1/ zakreslená trasa rýchlostnej komunikácie na výmere cca 25 362,0 m².

Obrázok 3: Trasa rýchlostnej komunikácie – územný plán obce V. Ida –ZaD č.1



Na uvedenú plochu bol daný aj súhlas orgánu ochrany **poľnohospodárskej pôdy**, vid' legendu obrázka 1, **s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13, ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.**

Obrázok 4: Stanovenie približnej výmery časti parcely KN E č. 3229 určenej ÚP na zastavanie



Na zastavanie je určená výmera cca 25 362,0 m. Určenie presnej výmery je možné len po geodetickom zameraní, po vytyčení trasy komunikácie.

2. Parcela KN E č. 3244 na veľkej časti svojej výmery je určená územným plánom obce Veľká Ida /ZaD č. 3 a ZaD č. 4/ na zastavanie v rámci Lokality č. 3.

Obrázok 5: Záber PPF – ZaD č. 4

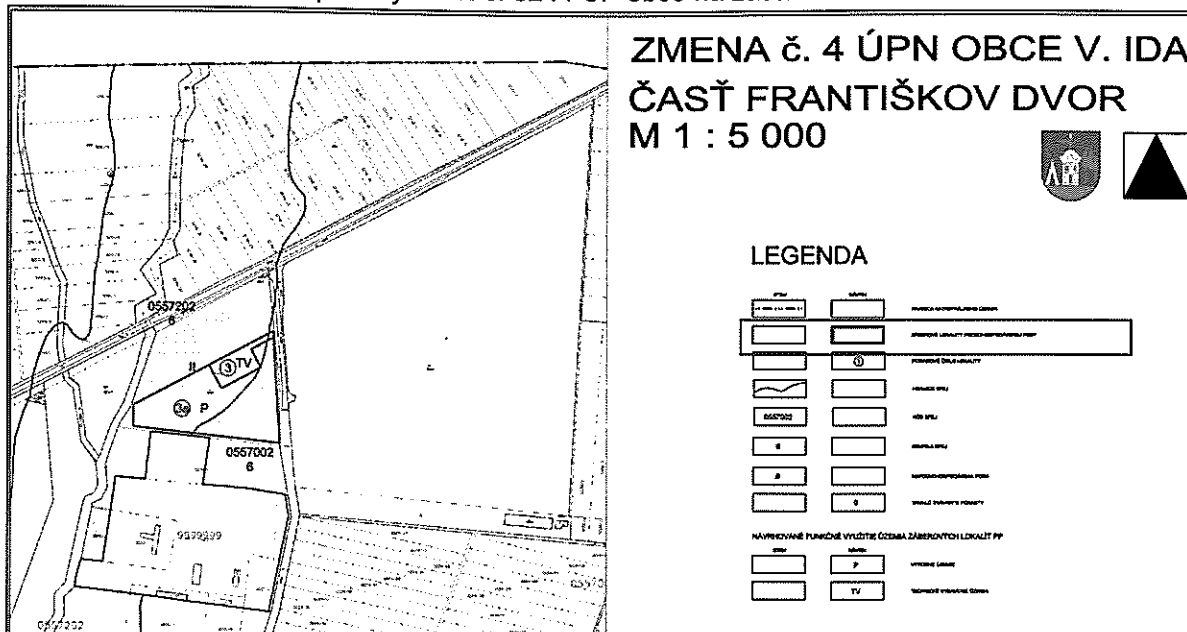
Tabuľka č. 2 – Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, Zmena č. 4 ÚPN obce Veľká Ida – návrh, časť Františkov dvor, priemyselný a logistický park, zmena funkčného využitia lokality na ktoré bol udelený súhlas so záberom PP.

Katastrálne územie, obec	Pôvodné (ZaD č.3 ÚPN obce Veľká Ida)							Nové (Zmena č.4 ÚPN obce Veľká Ida)							hydrometeorologické zariadenia	Poznámka
	Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom ha	Výmera PP			Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom ha	Výmera PP						
				Celkom ha	Z toho					Celkom ha	Z toho					
					BPEJ	SK					Výmera ha	BPEJ	SK	Výmera ha		
Veľká Ida	3	Technické vybavenie územia	2,85	2,85	0557002	6	1,11	3	Technické vybavenie územia (TV)	0,39	0,39	0557002	6	0,01	Žiadne	Navrhovaná ES 110/22 kV
											0557202	6	0,38			
					0557202	6	1,74	3a	Priemyselná výroba, sklady (P)	2,46	2,46	0557002	6	1,11		
											0557202	6	1,35			
Celkom			2,85	2,85			2,85			2,85	2,85			2,85		

ZaD č. 4 ÚPN – O Veľká Ida, časť Františkov dvor,
Priemyselný a logistický park_návrh
Správa vyhodnotenie záberu PP

URBAN studio s.r.o.
www.zadvelkaida.uzemnyplan.sk

Obrázok 6: Určenie časti parcely KN E č. 3244 ÚP obce na zastavanie



Obrázok 7: Určenie plochy parcely KN E č. 3244 na zastavanie



Na základe vyššie uvedených zistení sme požiadali obec veľká Ida o presnenie územnoplánovacej informácie. Obec vo svojom vyjadrení zo dňa 03. 07. 2025 č. 85/2025-008 uvádza:

- 1. cez parcelu v katastrálnom území obce Veľká Ida KN E č. 3229 vedie v územnom pláne ZsD č. 1 rýchlostná komunikácia o výmere cca 25 362 m². Tento stav je platný aj v súčasnosti.
- 2. časť parcely v katastrálnom území obce Veľká Ida KN E 3244 o výmere 15 731,00 m² je v územnom pláne obce Veľká Ida určená ako **plochy skladového hospodárstva a priemyselnej výroby**. Charakteristika územia: Hlavnou funkciou územia sú plochy pre priemyselnú a stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a technické vybavenie územia so samostatnými účelovými stavbami a areálmi.

Tabuľka 2: Identifikácia parciel KN E na záväzný druh pozemku KN C									
P. č.	Pôvodná parcela			Parcela KN C				Vplyv územného plánu	Príslušnosť znalca /odbor/
	KN C číslo	KN E číslo	Druh pozemku podľa LV	Výmera v m ²		Číslo	Záväzný druh pozemku		
1	3237/24	x	ZPaN	14 249,00	14 249,00	3237/24	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
2	x	3192/1	orná pôda	69 840,00	69 840,00	3192/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
3	x	3229	orná pôda	160 177,00	134 815,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					25 362,00	x	x	Rýchlostná komunikácia	stavebníctvo
4	x	3230	ZPaN	3 970,00	3 727,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					243,00	3228	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
5	x	3232	TTP	54 685,00	54 685,00	3228	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
6	x	3235/1	orná pôda	11 962,00	6 562,00	3244/1	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					5 400,00	3237/28	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
7	x	3244	orná pôda	36 667,00	20 936,00	3244/1	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					15 731,00	x	x	Lok č.3, VS areál	stavebníctvo
Spolu			x	351 550,00	351 550,00	x	x	x	x
Z toho		poľnohospodárska pôda			290 808,00				
		nepoľnohospodárske a nelesné pozemky			60 742,00				
Spolu					351 550,00				

Časť parcely KN E č. 3229 na výmere 25 362,00 m² /rýchlostná komunikácia/ a časť parcely KN E č. 3244 na výmere 15 731,00 m² /Lokalita ÚP č. 3/ ohodnocoval znalec v odbore stavebníctvo Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca 913 731 v znaleckom posudku č. 54/2025.

Tabuľka 3: Nepoľnohospodárske a nelesné pozemky - sumarizácia									
P. č.	Pôvodná parcela				Parcela KN C			Vplyv územného plánu	Príslušnosť znalca /odbor/
	KN C číslo	KN E číslo	Druh pozemku podľa LV	Výmera v m ²		Číslo	Záväzný druh pozemku		
1	3237/24	x	ZPaN	14 249,00	14 249,00	3237/24	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
3	x	3229	orná pôda	160 178,00	25 362,00	x	x	Rýchlostná komunikácia	stavebníctvo
6	x	3235/1	orná pôda	11 963,00	5 400,00	3237/28	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
7	x	3244	orná pôda	36 668,00	15 731,00	x	x	Lokalita ÚP č.3, VS areál	stavebníctvo
Spolu				x	186 390,00	60 742,00	x	x	x

3. Ohodnocovaná poľnohospodárska pôda.

V tomto znaleckom posudku sú ohodnocované pozemky, ktoré k dátumu ohodnotenia sú poľnohospodárskou pôdou, ktorá sa nachádza v extraviláne obce, nie je zastavaná stavbou, nie je územným plánom určená na zastavanie, nenachádza sa v zriadenej záhradkárskej alebo chatovej osade ani na hospodárskom dvore poľnohospodárskeho podniku.

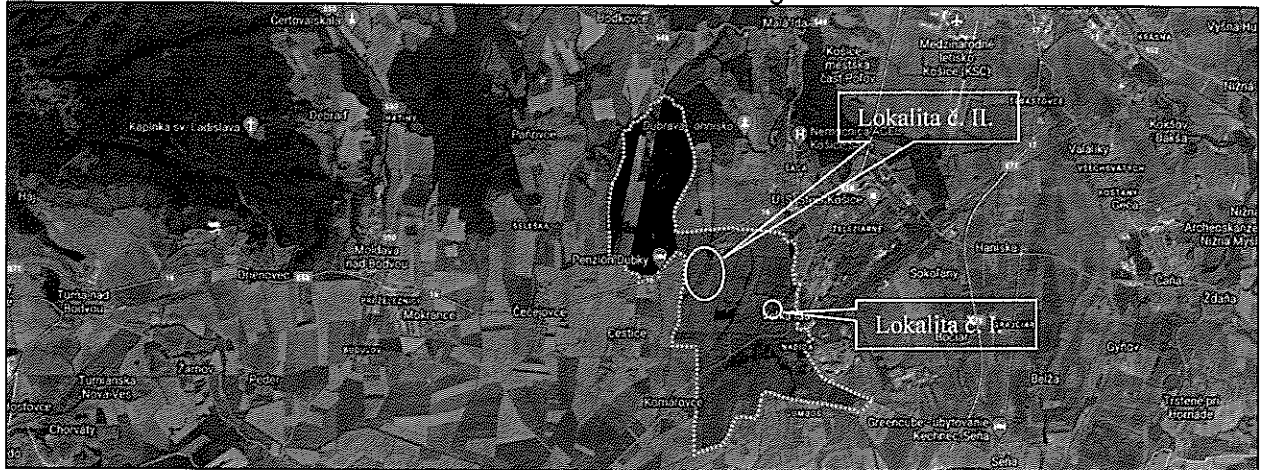
Tabuľka 4: Poľnohospodárska pôda - sumarizácia								
P. č.	Pôvodná parcela KN E			Parcela KN C			Vplyv územného plánu	Príslušnosť znalca /odbor/
	KN E číslo	Druh pozemku podľa LV	Výmera v m ²	Číslo	Záväzný druh pozemku			
2	3192/1	orná pôda	69 840,00	69 840,00	3192/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
3	3229	orná pôda	160 177,00	134 815,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	
4	3230	ZPaN	3 970,00	3 727,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	
				243,00	3228	TTP	bez vplyvu	
5	3232	TTP	54 685,00	54 685,00	3228	TTP	bez vplyvu	
6	3235/1	orná pôda	11 962,00	6 562,00	3244/1	TTP	bez vplyvu	
7	3244	orná pôda	36 667,00	20 936,00	3244/1	TTP	bez vplyvu	
Spolu			x	337 301,00	290 808,00	x	x	x

4. Údaje o predmete posúdenia – katastrálne územie Veľká Ida

4. 1. Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Veľká Ida má 4 232 obyvateľov /31. 12. 2024/. Leží v blízkosti krajského mesta Košice. v západnej časti *Košickej kotliny* na dolnom toku *Idy*. Nadmorská výška v strede obce je 218 m n. m., v chotári 195-322 m n. m. Väčšia časť chotára je na náplavových kuželoch potoka, menšia na zalesnenej severozápadnej pahorkatine z treťohorných usadenín. Má nivné, illimerizované pôdy a hnedozeme.

Obrázok 8: Poloha obce a katastrálneho územia Veľká Ida v regióne



Parcely ležia v dvoch lokalitách. V lokalite č. I leží parcela KN E č. 3192/1. V lokalite č. II., ktorá sa nachádza západne a juhozápadne od priemyselného parku, neďaleko územia, ktoré sa nazýva Františkov dvor.

Lokalita č. I.

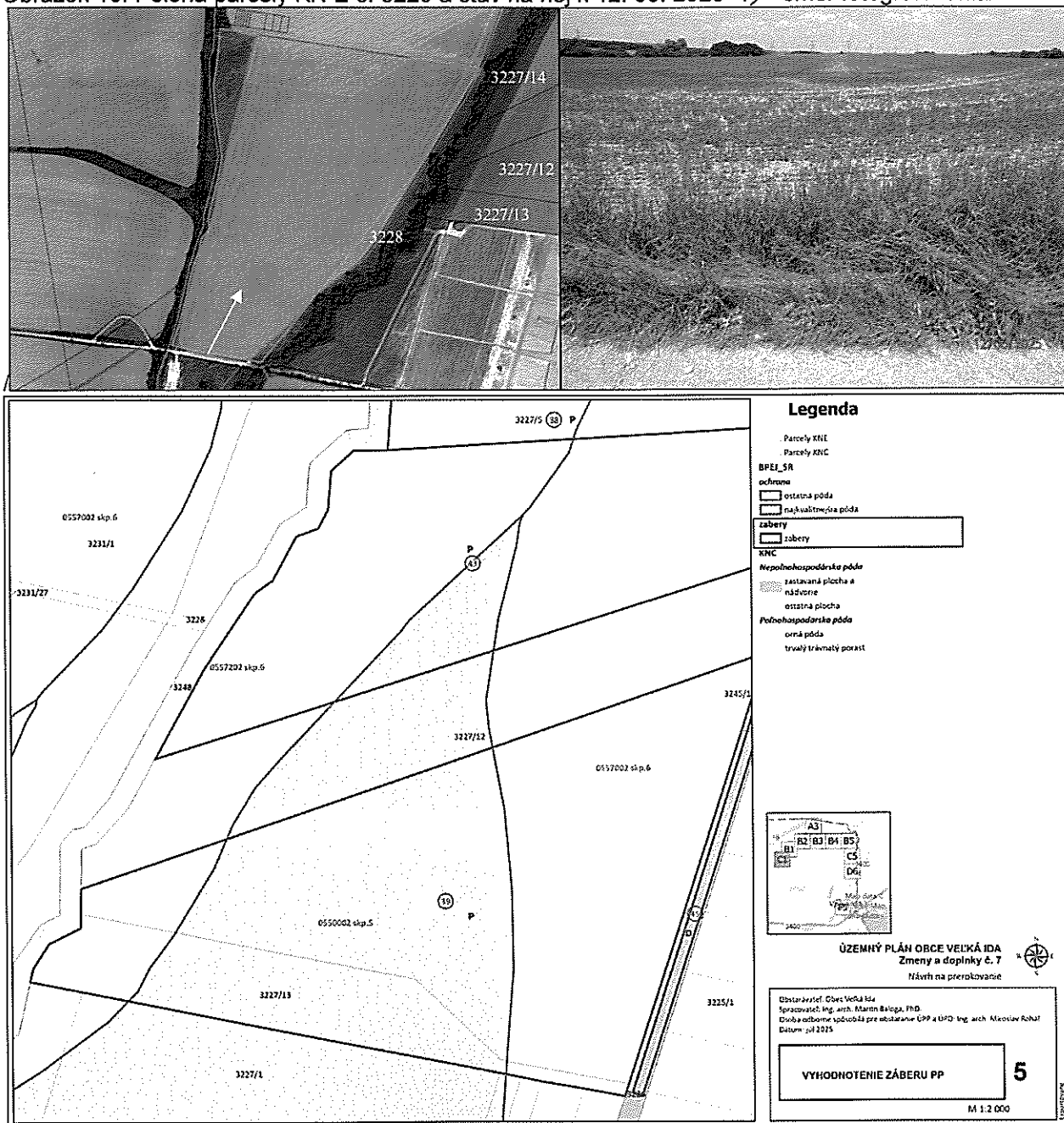
Obrázok 9: Poloha parcely KN E č. 3192/1 a stav na nej k 12. 06. 2025 / ↗smer fotografovania/



Parcela KN E č. 3192/1 leží neďaleko hranice intravilánu a na parcelu je možný priamy vstup z miestnej komunikácie. Z východnej strany susedí parcela s územím, ktoré územný plán určuje ako plochy výroby a občianskej vybavenosti. Vzhľadom tomu, ako sa vyvíja situácia zo záberom pozemkov ležiacich západne od obce, smerom k priemyselnému parku, je pravdepodobné, že aj toto územie bude v nie príliš vzdialenej budúcnosti zahrnuté do rozvojových plôch pre obec.

Lokalita č. II.

Obrázok 10: Poloha parcely KN E č. 3229 a stav na nej k 12. 06. 2025 / ↗ smer fotografovania/



Susedné parcely KN C č. 3227/12, 3227/13 a 3227/14 sú v navrhovaných ZaD č. 7 určené na zastavanie /lokality č. 38, 39, 43, a rýchlostná komunikácia/.

Zo severu k týmto parcelám sa napája územie Františkovho dvora, ktoré sa bude rozvíjať južným smerom. Od územia priemyselného parku a Františkovho dvora ich oddeľuje len úzka parcela KN C č. 3248 s druhom pozemku ostatná plocha.

Cez parcelu KN E č. 3229 je plánovaná trasa komunikácie, ktorá je už zahrnutá v územnom pláne. Obec sa môže rozvíjať predovšetkým západným smerom, nakoľko na východe hraničí s územím železničným.

Vyššie uvedené skutočnosti sa týkajú aj parciel KN E č. 3230 a č. 3232, ktoré s parcelou KN E č. 3229 susedia.

Obrázok 11: Poloha parcely KN E č. 3230 a stav na nej k 12. 06. 2025 / ➤ smer fotografovania/



Obrázok 12: Poloha parcely KN E č. 3232 a stav na nej k 12. 06. 2025 / ➤ smer fotografovania/

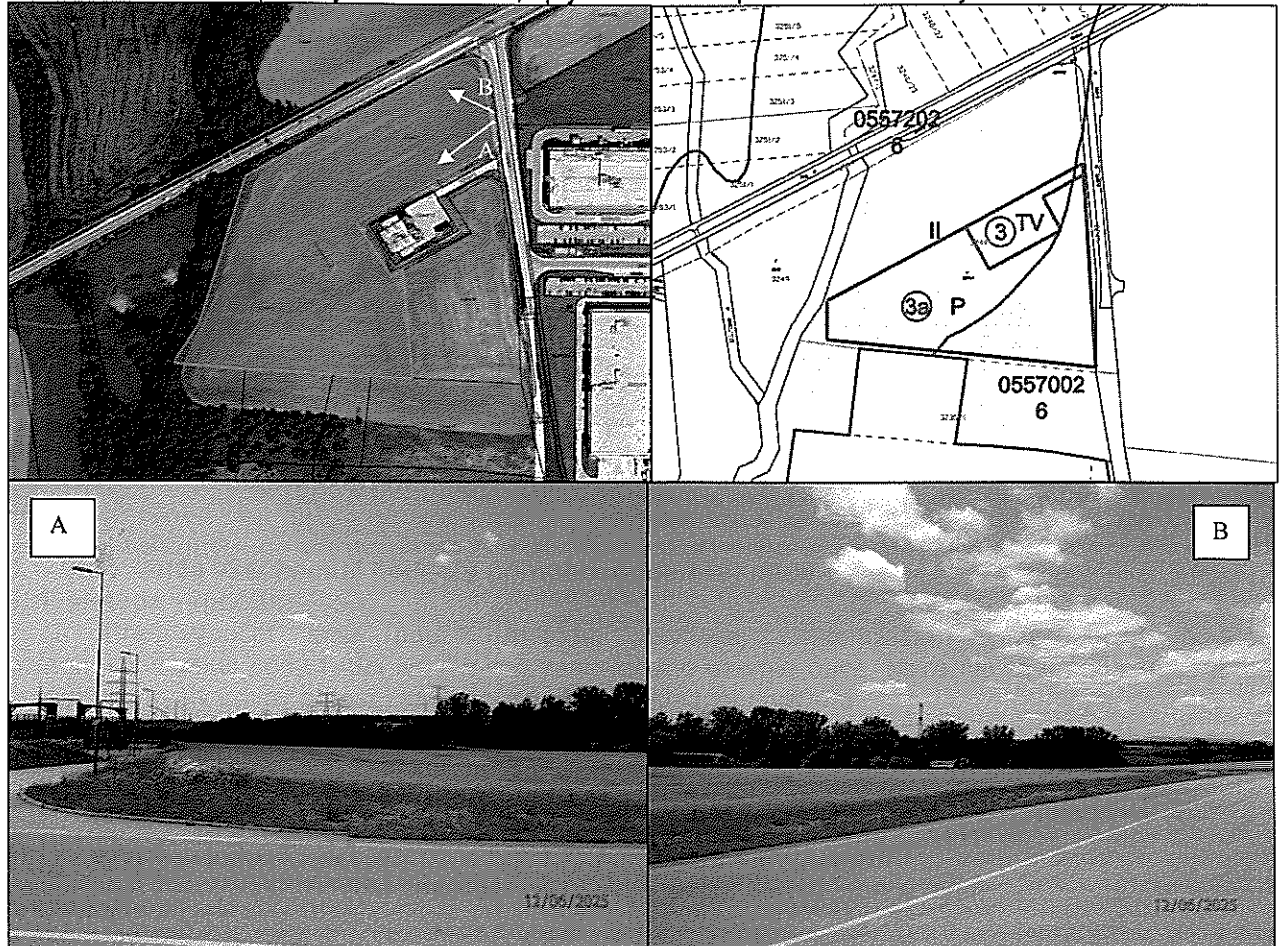


Obrázok 13: Poloha parcely KN E č. 3235/1 a stav na nej k 12. 06. 2025 / ➤ smer fotografovania/



Parcela KN E č. 3235/1 na severnej /priemyselný park/ i južnej a východnej /Františkov dvor/ hranici susedí s lokalitami, ktoré územný plán určuje na zastavanie. Poloha parcelu predurčuje na vyššie využitie práve v súvislostiami, ktoré sú riešené na susedných parcelách.

Obrázok 14: Poloha parcely KN E č. 3244, vplyv územného plánu a stav na nej k 12. 06. 2025



Z celkovej výmery parcely 36 667,0 m² je 15 731,0 m² určených územným plánom na zastavanie. Jedná sa o južnú časť parcely. Zvyšok parcely, ktorý nie je určený na zastavanie zo severu hraničí s komunikáciou Čečejevce – Šaca.

Približne polovica výmery tejto časti parcely, ktorá leží rovnobežne s komunikáciou, sa nachádza v ochrannom pásme tejto komunikácie I. triedy /50,0m od osi vozovky/ a cez toto územie vedie aj zásobovacie potrubie vodovodu so svojim ochranným pásmom. Ochranné pásmo transformovne je 10,0 m od konštrukcie transformovne a do parcely pravdepodobne nezasahuje pre existenciu prístupovej cesty k objektu transformovne. Využitelnosť tohto územia je v rozhodujúcej miere limitovaná existenciou uvedených ochranných pásiem.

Územie má priamy vstup s miestnej asphaltovej komunikácie, ktorou je riešený vstup do priemyselného parku a príľahlých území.

4. 2. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na listoch vlastníctva v časti C – Tarchy: Na parcele KN E č. 3244 je zriadené vecné bremeno v prospech VSD, a. s. Košice.

Na vlastníka č. 3, na všetky parcely na LV, je zriadené záložné právo v prospech Gprof, s. r. o., Modra. IČO: 51 933 748

Katastrálne územie Veľká Ida má najviac poškodené životné prostredie na Slovensku. Skutočnosť sme zohľadnili v redukujúcom koeficiente.

4. 3. Analýza využitia nehnuteľnosti

Parcely sa v súčasnosti poľnohospodársky využívajú bežným veľkovýrobným spôsobom. Hranice parciel nie sú v teréne viditeľné. Ich presná identifikácia by bola možná len po geodetickom zameraní. Polohu parciel sme určili podľa viditeľných terénnych znakov.

Tabuľka 5: Zatriedenie pozemkov do BPEJ a kultúrnych dielov LPIS									
P. č.	Pôvodná parcela KN E		Ohodnocovaná výmera v m ²	BPEJ				KD LPIS	
	Číslo	Druh pozemku záväzný		kód	podiel v %	TPK	BHPP	Kód dielu	Podiel v %
2	3192/1	orná pôda	69 840,00	0550002	95	O4	67	Čečejovce 0203/1	95
				0411012	5	O4	71		
3	3229	orná pôda	134 815,00	0550002	50	O4	67	Čečejovce 2104/1	90
				0557002	45	O5	57		
				0557202	5	O6	54		
4	3230	orná pôda	3 727,00	0557002	75	O5	57	Čečejovce 2104/1	85
		TTP	243,00	0557202	25	O6	54	Čečejovce 2102/1	5
5	3232	TTP	54 685,00	0557202	100	O6	54	Čečejovce 2102/1	90
6	3235/1	TTP	6 562,00	0557202	100	O6	54	Čečejovce 2004/1	30
7	3244	TTP	20 936,00	0557202	100	O6	54	Čečejovce 2004/1	100
Spolu		x	290 808,00						

5. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy**5. 1. Metóda výpočtu:**

Pre výpočet sme použili metódu polohovej diferenciácie. Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy /VŠH_{POZ}/ mimo zastavaného územia obce, ktorá nie je určená na stavbu, orná pôda, trvalý trávny porast, sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} / \text{€/}, \text{ kde}$$

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku stanovíme podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} / \text{€/m}^2, \text{ kde}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, určená podľa Zákona č. 582/2004 Z. z. z 23. septembra 2004 v platnom znení.

$$K_{PD} = k_{vs} \cdot k_{ds} \cdot k_{pp} \cdot k_{iv} \cdot k_{dp} \cdot k_p \cdot k_r$$

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká všeobecnej situácie, dopravného spojenia, polohy pozemku, intenzity využívania a dosahovania výnosu, druhu pozemku a zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

5. 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu – výpočet

Všetky čiastkové koeficienty sú uvedené v tabuľke Stanovenie čiastkových koeficientov a výpočet koeficientu polohovej diferenciácie pre každé katastrálne územie.

5. 2. 1. Stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie- charakteristika čiastkových koeficientov
Koeficient všeobecnej situácie /0,80 - 2,20/

Koeficient je charakterizovaný veľkosťou obce podľa počtu obyvateľov.

Koeficient dopravného spojenia /0,80 - 2,00/

Pozemok je neprístupný – pozemok, ktorý nesusedí s parcelou evidovanou v C- KN so spôsobom využitia 22 podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti). Pozemok je pre žiadateľa neprístupný aj v prípadoch, keď síce spĺňa podmienku podľa predošlej vety, ale osoba nedisponuje všetkými spoluvlastníckymi podielmi k pozemku alebo ak je na tomto pozemku vyčlenený podnájomný pozemok podľa § 12b zákona o nájme.

Koeficient polohy pozemku od intravilánu /0,50 - 5,00/

V tabuľke stanovenie jednotlivých koeficientov, je uvedená vzdialenosť parciel od hranice intravilánu obce v km na približný stred parcely. Vzdialenosť je meraná vzdušnou čiarou.

Koeficient intenzity využitia /0,70 - 1,40/

Parcely začlenené do KD LPIS boli v čase obhliadky využívané priemerným spôsobom.

Koeficient druhu pozemku podľa BPEJ /0,30 - 5,00/

Zatriedenie sme vykonali na základe bodovej hodnoty produkčného potenciálu, ďalej BHPP, a zatriedením do typologicko-produkčnej kategórie, ďalej TPK. Pomocou BHPP vyjadrujeme kvalitu pôdy na úrovni pôdných typov indexom hodnôt v rozpätí od 0 do 100. Index kvality pôdy vyjadrujeme priemerom hodnôt získaných za jednotlivé funkcie pôdy, pričom každá z funkcií má rovnocenné postavenie a význam žiadnej z nich nezvýhodňujeme. TPK charakterizuje udržateľné vzťahy medzi vlastnosťami BPEJ a spôsobmi využívania ich potenciálu.

Koeficient povyšujúcich faktorov /1,00 - 125,00/

Pre dokonalejšiu charakteristiku povyšujúcich faktorov sme pôvodný čiastkový koeficient rozdelili do troch podkoeficientov.

$$kpf = kpf1 \cdot kpf2 \cdot kpf3, \text{ kde:}$$

kpf1 /1,00 - 5,00/ – charakterizuje stav na trhu s pozemkami v regióne, vplyv veľkých miest v okolí

kpf2 /1,00 - 5,00/ – charakterizuje potenciál budúceho možného vyššieho využitia

kpf3 /1,00 - 5,00/ – charakterizuje polohu parcely v lokalite, stav na jej povrchu a podobne

Koeficient redukujúcich faktorov /1,00 - 0,20/

Koeficient zohľadňuje výskyt obmedzení na parcele, predovšetkým ochranných pásiem existujúcich stavieb a ekologického zaťaženia prostredia.

5. 2. 2. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie

Koeficient polohovej diferenciácie vypočítame ako súčin čiastkových koeficientov.

Tabuľka 6: Stanovenie čiastkových koeficientov a výpočet koeficientu polohovej diferenciácie																
Parcela číslo KN E	Charakteristika čiastkových koeficientov															KPD
	KVS	KDS		KPP		KIV		KDP		KPF				KRF		
	obec	vstup na parcelu		vzdialenosť v km		KD LPIS		TPK		kpf1	kpf2	kpf3	KPF	vplyv		
3192/1	1,00	ÁNO	1,20	0,15	4,00	95%	1,05	O4	1,30	1,50	3,00	1,00	4,50	VN	0,85	25,06
3229	1,00	ÁNO	1,20	2,8	0,85	90%	1,00	O4-O5	1,25	1,50	2,50	2,50	9,38	-	1,00	11,95
3230	1,00	NIE	0,80	2,8	0,85	85%	0,90	O4-O5	1,25	1,50	2,50	2,50	9,38	-	1,00	7,17
	1,00	NIE	0,80	2,8	0,85	85%	0,90	O4-O6	1,25	1,50	2,50	2,50	9,38	-	1,00	7,17
3232	1,00	NIE	0,80	2,5	0,85	90%	0,95	O6	1,20	1,50	4,00	3,50	21,00	VN	0,95	15,47
3235/1	1,00	NIE	0,80	2,6	0,85	30%	0,75	O6	1,20	1,50	5,00	4,00	30,00	nálet	0,85	15,61
3244	1,00	ÁNO	1,40	2,5	0,85	100%	1,10	O6	1,20	1,50	5,00	3,00	22,50	OP	0,50	17,67

5. 2. 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy

Pre výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty sme použili jednotkovú východiskovú hodnotu uvedenú pre dané katastrálne územie v zákone č. 582/2004 Z. z. a koeficient polohovej diferenciácie, ktorý bol určený podľa vyššie uvedených zistení. Následne sme vypočítali všeobecnú hodnotu ohodnocovaných pozemkov. Parcela KN E č. 3244 má záväzný druh pozemku TTP. Podľa stavu na parcele sa táto dlhodobo využíva ako orná pôda. Počas obhliadky bola na parcele zasiata husto siata obilnina. To znamená, že parcela sa využíva ako orná pôda, v zmysle § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z.

Tabuľka 7: Výpočet všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy - k. ú. Veľká Ida

Parcela číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Koeficient polohovej diferenciácie	VH _{MU} /582/2004 Z. z./ v €/m ²	VŠH _{MU} v €/m ²	VŠH _{poz} v €	
						Časti parcely	Celej parcely
3192/1	69 840,00	orná pôda	25,06	0,4182	10,48	731 970,52	731 970,52
3229	134 815,00	orná pôda	11,95	0,4182	5,00	673 912,80	673 912,80
3230	3 727,00	orná pôda	7,17	0,4182	3,00	11 178,31	11 298,56
	243,00	TTP	7,17	0,069	0,49	120,25	
3232	54 685,00	TTP	15,47	0,069	1,07	58 354,45	58 354,45
3235/1	6 562,00	TTP	15,61	0,069	1,08	7 066,05	7 066,05
3244	20 936,00	orná pôda	17,67	0,4182	7,39	154 721,67	154 721,67
SPOLU	290 808,00	x	x	x	5,63	1 637 324,05	1 637 324,05

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy je 1 637 324,05 €

6. Stanovenie všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov.

Všeobecnú hodnotu nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov stanovil znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie ohodnocovanie nehnuteľností Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca 913 731 v znaleckom posudku č. 54/2025.

Tabuľka 8: Výpočet všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov

Tabuľka 8: Výpočet všeobecnej hodnoty nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov							
Pôvodná parcela						Všeobecná hodnota	
P. č.	LV číslo	KN C číslo	KN E číslo	Výmera parcely v m ²	Ohodnocovaná výmera v m ²	v €/m ²	v €
1	7960	3237/24	x	14 249,00	14 249,00	11,22	159 873,78
3		x	3229	160 178,00	25 362,00	5,88	149 128,56
6		x	3235/1	11 963,00	5 400,00	11,22	60 588,00
7		x	3244	36 668,00	15 731,00	14,02	220 548,62
Spolu				223 058,00	60 742,00	9,72	590 138,96

Všeobecná hodnota nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov je 590 138,96 €.

7. Stanovenie celkovej všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov

Na základe vyššie uvedených postupov uvádza nasledujúca tabuľka zhrnutie vypočítaných všeobecných hodnôt ohodnocovaných pozemkov.

Tabuľka 9: Výpočet všeobecnej hodnoty parciel a priemernej všeobecnej hodnoty mernej jednotky								
P. č.	Pôvodná parcela				Všeobecná hodnota			
	KN C číslo	KN E číslo	Výmera v m ²	Časti parcely v m ²	Mernej jednotky v €/m ²	Časti parcely v €	Celej parcely v €	Mernej jednotky v €/m ²
1	3237/24	x	14 249,00	14 249,00	11,22	159 873,78	159 873,78	11,22
2	x	3192/1	69 840,00	69 840,00	10,48	731 970,52	731 970,52	10,48
3	x	3229	160 177,00	134 815,00	5,00	673 912,80	823 041,36	5,14
				25 362,00	5,88	149 128,56		
4	x	3230	3 970,00	3 727,00	3,00	11 178,31	11 298,56	2,85
				243,00	0,49	120,25		
5	x	3232	54 685,00	54 685,00	1,07	58 354,45	58 354,45	1,07
6	x	3235/1	11 962,00	6 562,00	1,08	7 066,05	67 654,05	5,66
				5 400,00	11,22	60 588,00		
7	x	3244	36 667,00	20 936,00	7,39	154 721,67	375 270,29	10,23
				15 731,00	14,02	220 548,62		
Spolu			351 550,00	351 550,00	x	2 227 463,01	2 227 463,01	6,34

Celková všeobecná hodnota ohodnocovaných pozemkov vo výmere 351 550,00 m² je 2 227 463,01 €.

8. Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov spoločnosti:

HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683
Spoluvlastnícky podiel na LV č. 7960: ½

Tabuľka 10: Spoluvlastnícke podiely vlastníkov pre LV č. 7960, k. ú. Veľká Ida								
LV číslo	Výmera parciel na LV v m ²	Všeobecná hodnota parciel na LV v €	Poradové číslo vlastníka	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel			
					v podiele		v m ²	v €
7960	351 550,00	2 227 463,01	3	HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683	1	2	175 775,00	1 113 731,51
			4	Pardalis s. r. o., Blagoevova 28, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35913053	1	2	175 775,00	1 113 731,51
Spolu	x	2 227 463,01	x	x	x	x	351 550,00	2 227 463,01

**Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu spoločnosti
HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683
na ohodnocovaných pozemkoch je**

1 113 731,01 €.

III. ZÁVER

Úlohou znalca bolo v znaleckom posudku stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy vo výške spoluvlastníckeho podielu spoločnosti HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683 pre účely organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Parcely sú vedené na LV 7960 v k. ú. Veľká Ida, okres Košice – okolie.

**Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu spoločnosti
HIGH TATRAS CAFE s. r. o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683
na ohodnocovaných pozemkoch, ktoré sú vedené na LV č. 7960 v k. ú. Veľká Ida,
okres Košice – okolie je k 01. 08. 2025**

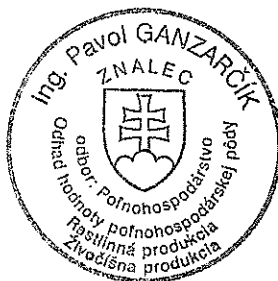
1 113 731,01 €.

Po zaokrúhlení:

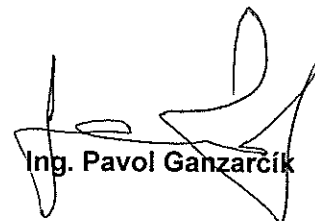
1 114 000,00 €

V znení prílohy č. 5 vyhlášky č. 490/2004 Z. z. v platnom znení sa súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5 000 eur na celých desať eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých sto eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých tisíc eur, nad 1 000 000 eur na celých desaťtisíc eur.

Doložka v zmysle § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. : Znalecký posudok obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, vypracoval som ho na základe objektívne zistených skutočností a ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Spracované dňa: 01. 08. 2025


Ing. Pavol Ganzarčík

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva číslo 7960 v k. ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie. /2/
2. Územnoplánovacia informácia obce Veľká Ida zo dňa 07. 05. 2025 číslo: 85/2025-007. /4/
3. Územnoplánovacia informácia - upresnenie obce Veľká Ida zo dňa 3. 7. 2025 č. 85/2025-008. /2/
4. ÚPN –O Veľká Ida – Zmeny a doplnky č. 7 – návrh na prerokovanie. /9/
5. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 12. 06. 2025. /3/
6. Objednávka na vykonanie ZP. /1/
7. ZP č. 54/2025 Ing. Vaško –len na CD

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 2.8.2025
 Obec : 522147 Veľká Ida Čas vyhotovenia : 10:26:01
 Katastrálne územie : 867748 Veľká Ida Údaje platné k : 1.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7960

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
3237/24	14249	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
3192/1	69840	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3229	160177	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3230	3970	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3232	54685	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3235/1	11962	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3244	36667	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	HIGH TATRAS CAFE s.r.o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50706683	1/2
	Titul nadobudnutia: V 2390/20 zo dňa 24.6.2020 - kúpna zmluva - č.z.122/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 100/21 zo dňa 8.2.2021 - Začatie súdneho konania na základe žaloby o určenie vlastníckeho práva, vedeného na Okresnom súde Košice č. 16C/8/2021 zo dňa 5.2.2021 - č.z.63/21	-
4	Pardalis s.r.o., Blagoevova 28, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35913053	1/2
	Titul nadobudnutia: V 1575/24 zo dňa 13.05.2024 - kúpna zmluva - č.z.563/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 100/21 zo dňa 8.2.2021 - Začatie súdneho konania na základe žaloby o určenie vlastníckeho práva, vedeného na Okresnom súde Košice č. 16C/8/2021 zo dňa 5.2.2021 - č.z.63/21	-
	Informatívna: P 635/21 zo dňa 14.7.2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, záložným veriteľom: Gprof, s.r.o., Štúrova 71, 900 01 Modra, IČO: 51 933 748, formou dobrovoľnej dražby - č.z.228/21; P 90/25 zo dňa 31.3.2025 - Oznámenie o zmene spôsobu výkonu záložného práva - č.z.67/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3, 4	Z 3676/18 zo dňa 1.10.2018 - Vecné bremeno podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, v prospech oprávneného z vecného bremena: Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36 599 361, s obsahom oprávnení na výkon povolenej činnosti podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení; a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu geometrického plánu č. 157/2018, úradne overeného pod č. 792/2018 na pozemok registra "E" parc.č. 3244. - č.z.510/18
Vlastník poradové číslo 3	V 15/21 zo dňa 13.1.2021 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Gprof, s.r.o., Štúrova 71, 900 01 Modra, IČO: 51 933 748 na pozemok registra "C" - parc.č.3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249m2 a na pozemky registra "E" - parc.č.3192/1 - orná pôda o výmere 6 98 40m2 - parc.č.3229 - orná pôda o výmere 16 01 77m2 - parc.č.3230 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 70m2 - parc.č.3232 - trvalý trávny porast o výmere 5 46 85m2 - parc.č.3235/1 - orná pôda o výmere 1 19 62m2 - parc.č.3244 - orná pôda o výmere 3 66 67m2 na podiel 1/2 pod B3. - č.z.14/21; Z 1272/23 zo dňa 22.3.2023 - Zmluva o postupe pohľadávky zo dňa 16.3.2023. - č.z.144/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Obec Veľká Ida

Obecný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

Dňa dňa:
13. 5. 2025

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Váš list značky / zo dňa
14.04.2025

Naša značka
85/2025-007

Vybavuje/linka
Starosta obce
055/6992616

Veľká Ida, dňa
07.05.2025

VEC: Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie, katastrálne územie Veľká Ida, okres Košice
- okolie – stanovisko obce Veľká Ida

Obec Veľká Ida, zastúpená starostom Petrom Nagyom, Vám týmto vydáva nasledovné stanovisko ohľadne využitia pozemkov v katastrálnom území Veľká Ida:

- zmysle platného územného plánu obce Veľká Ida v znení neskorších zmien a doplnkov (zmény a doplnky č.6 schválené v 8/2023 uznesením č. 76/2023 a VZN 4/2023) predmetné parcely KNE : 3192/1, 3229, 3230, 3232, 3244 územný plán obce Veľká Ida **nedefinuje**. Parcela KNC 3237/24 územný plán obce Veľká Ida definuje ako zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby. Parcela KNE 3235/1 zo západnej časti územný plán obce Veľká Ida nedefinuje, zvyšnú časť definuje ako zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby.

Zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou sú plochy obytného územia s nízkopodlažnou obytnou zástavbou s doplnkovými plochami pre poľnohospodársku výrobu na lokalite Františkov dvor

Prípustné funkčné využitie

- 1) - obytné územie s plochami pre nízkopodlažnú obytnú zástavbu
- 2) - hospodárska zeleň na plochách obytného územia

Obmedzujúce funkčné využitie územia

- 1) - poľnohospodárska výroba s malými a strednými farmami so zariadeniami a stavbami pre živočíšnu výrobu, skladové hospodárstvo a mechanizačné dvory
- 2) - dopravné zariadenia a služby, garáže

Vylučujúce (zakazujúce) funkčné využitie územia

- 1) - všetko ostatné funkčné využitie územia

Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky využitia plôch výrobného územia

Pravidlá usporiadania územia

- maximálna výška zástavby obytného územia 2 podlažia a možnosť využitia podkrovia



Obec Veľká Ida

Obecný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

- maximálna výška zástavby poľnohospodárskej výroby 1 podlažie
- koeficient zastavanosti plôch obytného územia max. kz = 0,3, koeficient zastavanosti plôch poľnohospodárskej výroby max. kz = 0,7

Obec v budúcnosti neplánuje v tejto časti obce meniť funkčné využitie územia.

Osoba zodpovedná za vydanie stanoviska: Peter Nagy- starosta

S pozdravom




Peter Nagy
starosta obce

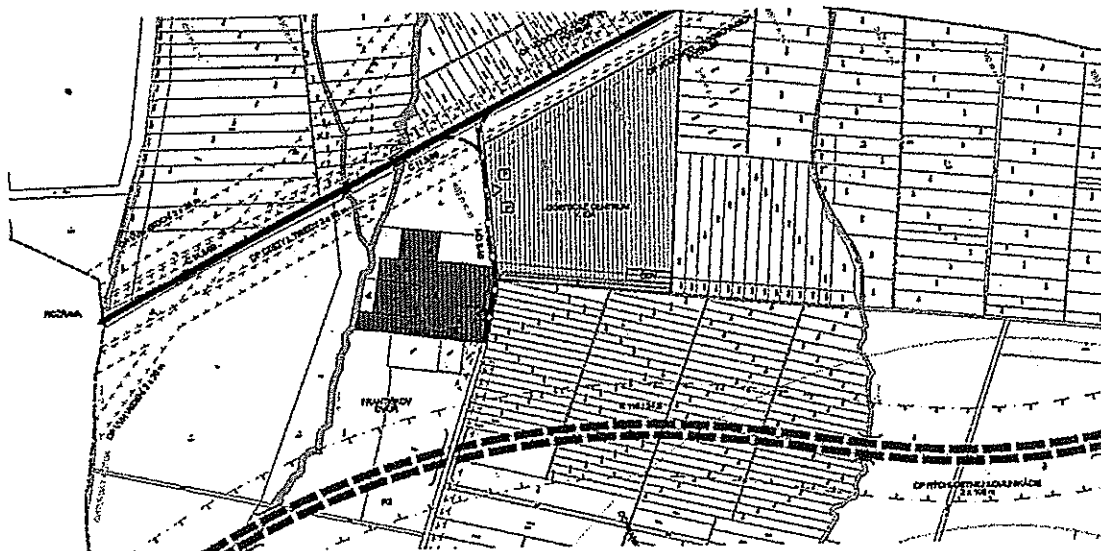
Príloha: grafické vyznačenie polohy dotknutých pozemkov.



Obec Veľká Ida

Obečný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

Územný plán: parcela KNC 3237/24, KNE 3235/1



Legenda:

BY FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

VÝROBNÉ ÚZEMIE

STV

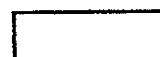
NÁVM



PLOCHY SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA A LOGISTICKÝCH AREÁLOV



TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA, PLOCHY ZVLÁŠTNÝCH ÚČELOV



ČISTIARNE ODPADOVÝCH VOD

ZMIEŠANÉ ÚZEMIE



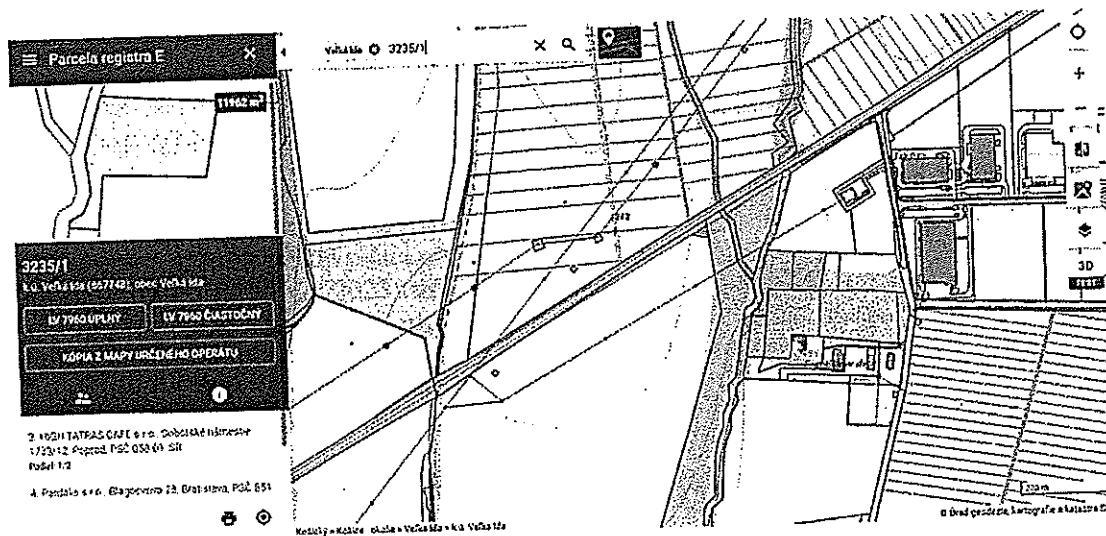
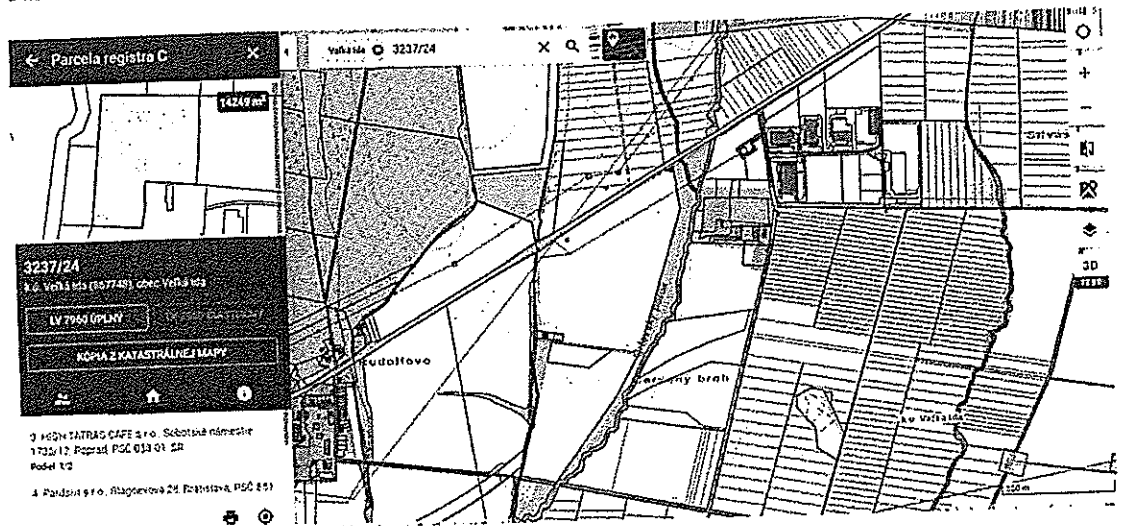
ZMIEŠANÉ ÚZEMIE BYVANIA A POLOHOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

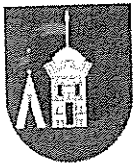


Obec Veľká Ida

Obecný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

Parcela : KNC 3237/24, KNE 3235/1





Obec Veľká Ida

Obecný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

Pavel Ganzarčík

Váš list značky / zo dňa
30.06.2025

Naša značka
85/2025-008

Vybavuje/linka
Starosta obce
055/6992616

Veľká Ida, dňa
03.07.2025

VEC: Žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie – upresnenie – odpoveď obce.

Obec Veľká Ida, zastúpená starostom Petrom Nagyom, na základe vašej žiadosti „o poskytnutie územnoplánovacej informácie – upresnenie“ Vám týmto vydáva nasledovné vyjadrenie:

- 1. cez parcelu v katastrálnom území obce Veľká Ida KN E č. 3229 vedie v územnom pláne ZaD č. 1 rýchlostná komunikácia o výmere cca 25 362 m². Tento stav je platný aj v súčasnosti.

- 2. časť parcely v katastrálnom území obce Veľká Ida KN E 3244 o výmere 15 731,00 m² je v územnom pláne obce Veľká Ida určená ako **plochy skladového hospodárstva a priemyselnej výroby**. Charakteristika územia: Hlavnou funkciou územia sú plochy pre priemyselnú a stavebnú výrobu, skladové hospodárstvo a technické vybavenie územia so samostatnými účelovými stavbami a areálmi.

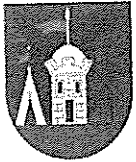
- **Prípustné funkčné využitie:** 1) Priemyselná a stavebná výroba, skladové hospodárstvo so samostatnými účelovými stavbami a areálmi včítane logistických areálov 2) Dopravné zariadenia a služby a technické vybavenie územia

- **Obmedzujúce funkčné využitie územia:** 1) Prevádzkové administratívne a servisné budovy a zariadenia 2) Stravovacie a zdravotnícke zariadenia len vo väzbe na výrobné plochy

- **Vylučujúce funkčné využitie územia:** 1) Obytné územie, plochy pre zástavbu bytových a rodinných domov 2) Obytné územie, obchodné, ubytovacie, výchovné, zdravotnícke, cirkevné, kultúrne a sociálne zariadenia verejnej občianskej vybavenosti 3) rekreačné územie, športové plochy a zariadenia 4) výrobné územie, poľnohospodárska výrobná činnosť s hospodárskymi dvormi so samostatnými účelovými stavbami.

Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky využitia plôch výrobného územia - maximálna výška navrhovaných výrobných objektov 2 nadzemné podlažia, maximálna výška navrhovaných prevádzkových administratívnych objektov 4 podlažia.

- maximálna výška navrhovaných výrobných a skladových objektov na lokalite Františkov dvor (logistické centrum priemyselnej a logistický park) 259 m n. m. Maximálna výška servisno-prevádzkových objektov 250,6 m n. m. - koeficient zastavanosti plôch výrobného územia max. kz = 0,7 - areály priemyselnej, stavebnej výroby a skladového hospodárstva včítane logistických areálov musia byť oplocované, - parkovanie a garážovanie osobných a nákladných motorových vozidiel zabezpečiť na plochách výrobného územia.

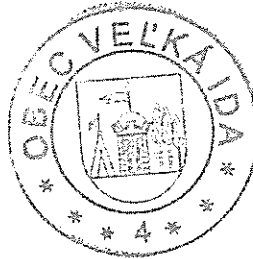


Obec Veľká Ida

Obecný úrad Veľká Ida, Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida

Osoba zodpovedná za vydanie vyjadrenia: Peter Nagy- starosta

S pozdravom



Peter Nagy
starosta obce

Územný plán obce Veľká Ida Zmeny a doplnky č. 7

Návrh na prerokovanie

Názov dokumentácie:	Územný plán obce Veľká Ida, Zmeny a doplnky č. 7
Etapu:	návrh na prerokovanie
Obstarávateľ:	Obec Veľká Ida
Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Miroslav Roháč
Spracovateľ:	Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt SKA reg. č. 2090AA Kollárova 5428/22, Poprad
Dátum:	júl 2025

1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu obce Veľká Ida je spracovaná na základe požiadavky orgánu územného plánovania

Názov dokumentácie: Územný plán obce Veľká Ida, Zmeny a doplnky č. 7

Etapa: návrh na prerokovanie

Obstarávateľ: Obec Veľká Ida

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. arch. Miroslav Roháč

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt
SKA reg. č. 2090AA

Kollárova 5428/22, Poprad

Dátum: júl 2025

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus a regulácia: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.

Ing. arch. Ján Bátora

Ing. Marián Kukura

1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Hlavné ciele riešenia vyplývajú z požiadaviek obstarávateľa.

- Zmeny funkčného využitia v lokalitách
- Doplnenie prístupovej cesty k priemyselnému parku Františkov Dvor

1.3 ZHODNOTENIE ÚZEMIA PODĽA SPRACOVANEJ A SCHVÁLENEJ ÚPD

Návrh ÚPN obce Veľká Ida bol spracovaný v XI/2002, prerokovaný v súlade s platnou legislatívou a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva vo Veľkej Ide č. 292/2004 zo dňa 28. 08. 2004, záväzná časť VZN č. 8/2004 zo dňa 28. 08. 2004. Právnu účinnosť nadobudlo VZN dňa 16. 09. 2004

Posledná Zmena a doplnok č. 6 ÚPN-O Veľká Ida bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva č. 76/2023 zo dňa 24.8.2023

Navrhované zmeny a doplnky nemenia navrhovanú koncepciu riešenia územia.

1.4 SÚLAD S ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA A ZADANÍM ÚPN-O VEĽKÁ IDA

Zmeny a doplnky č. 7 rešpektujú záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a verejnoprospešné stavby, ktoré sa vzťahujú na riešené územie, z ÚPN-R VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2017 schváleného uznesením č. 509/2017 zo dňa 12.6.2017, ktorého záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením KSK č. 18/2017 zo dňa 12.6.2017 s účinnosťou od 10.7.2017.

Zadanie, bývalé „Územné a hospodárske zásady“ (ÚHZ) boli spracované a schválené bývalým ONV Košice - okolie v roku 1989 Navrhovaná ZaD č. 7 nie je v rozpore s nadradenou dokumentáciou ani so zadáním ÚPN.

1.5 ZÁKLADNÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA, PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A ZÁSADY JEHO VYUŽITIA

Základná urbanistická kompozícia obce, ako je definovaná v súčasnom územnom pláne obce ostáva zachovaná.

Navrhujú sa nasledujúce zmeny v územnom pláne:

Číslo zmeny	Parcelné číslo	Súčasnité využitie	Nové využitie
1	KNC 3227/4 a 5	Plochy poľnohospodárskej výroby	Zmiešané územie plôch výroby a občianskej vybavenosti
2	KNC 3220/16, 3220/17, 3220/18, 3220/19, 3220/20, 3220/21, 3220/22, 3220/23, 3220/24, 3220/25, 3220/26, 3220/27, 3220/28, 3220/2, 3220/30,	Plochy poľnohospodárskej pôdy	Výrobné územie, plochy priemyselnej výroby a energetické hospodárstvo (rozšírenie priemyselného parku Veľká Ida)

Číslo zmeny	Parcelné číslo	Súčasná využitie	Nové využitie
3	3220/31, 3220/32, 3220/33, 3220/34 KNC 3220/12, 3220/13, 3222/12 a 3222/13	Plochy poľnohospodárskej pôdy	Výrobné územie, plochy priemyselnej výroby a energetické hospodárstvo (rozšírenie priemyselného parku Veľká Ida)
4	KNC 604, 605	Obytné územie stav plôch rodinných domov	Návrh plôch bytových domov
5	KNC 3186/3	Plochy poľnohospodárskej pôdy	Výrobné územie, odstavné plochy k R2, logistika, nabíjacia stanica
6	KNC 3227/12 a 13	Plochy poľnohospodárskej pôdy	Výrobné územie, plochy skladového hospodárstva, priemyselnej výroby a technického vybavenia územía

1.5.1 Etapizácia výstavby

Neurčuje sa.

1.5.2 Návrh riešenia bývania

Lokality nepredpokladajú navýšenie počtu obyvateľov, nakoľko ide predovšetkým o ponechanie stavu bez návrhu zmeny funkčného využitia, ako bolo pôvodne navrhované v územnom pláne obce.

1.6 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Ochranné pásma technickej a dopravnej vybavenosti tak, ako sú definované v ÚPN-O Veľká Ida sú rešpektované.

Nezasahuje do maloplošných chránených území ani do sústavy NATURA 2000.

V území sa nachádza SKCHVU009 Košická kotlina, riešením sa do nej nezasahuje.

1.7 ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

1.7.1 Obrana štátu a požiarne ochrana

Návrh zmeny rešpektuje platné normy a predpisy týkajúce sa záujmov obrany štátu a požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami. Zariadenia obrany štátu sa v území nenachádzajú.

1.7.2 Ochrana pred povodňami

Zmena zachováva navrhované úpravy vodných tokov a do záplavových území sa nezasahuje.

Územie je mimo záplavových čiar Q5, Q10, Q50, Q100 a Q1000, ako sú určené v mapách povodňového rizika MŽP SR.¹

1.7.3 Civilná ochrana

Koncepcia civilnej ochrany sa v území nemení.

1.8 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES

Nezasahuje sa do chránených území.

1.9 VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE

1.9.1 Doprava

Dopĺňa sa prístupová cesta k priemyselnému parku Veľká Ida (Františkov Dvor).

Uvedená cesta bude triedy C2 MO 8/40. Súčasťou cesty bude aj vyznačený cyklistický pruh.

1.9.2 Vodné hospodárstvo

V obci Veľká Ida je vybudovaný verejný vodovod, ktorý je v operatívnej správe VVS a. s. Košice. Obec Veľká Ida je zásobovaná pitnou vodou zo SKV Košice, tlakové pomery sú zabezpečené vo vodojeme Moldava (kóta dna 284 m n. m., kód max. hl. 289 m n. m.).

Pre uvedené zmeny nie je potrebné navyšovať kapacitu vodojemu, nepredpokladá sa navýšenie potreby vody.

V obci Veľká Ida je vybudovaná verejná splašková (gravitačná a tlaková) kanalizácia včítane čerpacích staníc (Č.S.). Splaškové odpadové vody sú čistené v ČOV Košice – Šaca na k. ú. Šaca. Kapacita ČOV Šaca je 8 411 EO, $Q_p = 34,07$ l/s.

Zásobovanie vodou priemyselného parku je riešené samostatne. Maximálna kapacita prívodu je 24 l.s⁻¹. Vrámcí zmien a doplnkov nedochádza k zmene.

1.9.3 Elektroenergetika

Pre navrhovanú zmenu nie je potrebné zmeniť výkon navrhovaných trafostaníc. Navrhované lokality sú rovnomerne rozmiestnené po obci a je možné ich pripojiť na trafostanice podľa návrhu v územnom pláne obce.

Zásobovanie vodou priemyselného parku je riešené samostatne. V areáli sa nachádza trafostanica 110/22 kV s výkonom 12,5 MW s možnosťou rozšírenia na 25 MW. Vrámcí zmien a doplnkov nedochádza k zmene.

1.9.4 Plynofikácia

Pre navrhované zmeny nie je potrebné meniť kapacitu regulačnej stanice plynu.

Zásobovanie vodou priemyselného parku je riešené samostatne. Územie je napojené na plynovod STL DN 150 s $Q_{max} 870$ m³.hod⁻¹. Vrámcí zmien a doplnkov nedochádza k zmene.

¹ <http://www.minzp.sk/sekcie/temy-oblasti/voda/ochrana-pred-povodnami/manazment-povodnovych-rizik/povodnove-mapy.html>

1.9.5 Telekomunikácie

Trasy telekomunikačných vedení sa nemenia.

1.10 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

1.10.1 Kvalita ovzdušia

Zmenou ÚPN-O nedôjde k zmene podmienok vytvárania nových zdrojov znečistenia, ktoré by vyžadovali špeciálne opatrenia v územnom pláne obce.

1.10.2 Hlučnosť

Vzhľadom na umiestnenie priemyselného parku sa nepredpokladá zmena hlukových pomerov v území.

1.10.3 Odpad

Koncepcia zberu odpadu sa nemení.

1.10.4 Radónové riziko

Predmetné územie spadá do stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Pred umiestnením stavieb sa odporúča urobiť konkrétne merania.

1.10.5 Svahové deformácie

V k.ú. n sú evidované žiadne svahové deformácie, ktoré sa nachádzajú mimo lokalít zmien a doplnkov

1.11 PRVKY ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY

Navrhované lokality nezasahujú do prvkov M-USES.

1.12 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Chránené ložiskové a dobývacie priestory sa v území nenachádzajú.

1.13 PREDBEŽNÝ ZÁBER POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné rešpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

1.13.1 Nový záber PP

Navrhované rozšírenie zaberá najkvalitnejšiu pôdu. Rozšírené územie je v kontakte so zastavaným územím v lokalite Františkov dvor, pričom id o rozšírenie priemyselného parku a prístupovej ceste k tomuto územiu.

V kat. území Veľká Ida sú najkvalitnejšie pôdy zaradené do týchto BPEJ: 0411002, 0511002, 0550002.

Predbežný záber poľnohospodárskej pôdy

Celkom dochádza k záberu	51,6921 ha	pôdy,
z toho	49,6112 ha	poľnohospodárskej pôdy a
	9,2168 ha	najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

1.13.2 Predbežný záber lesnej pôdy

Dochádza k záberu 0,064 lesnej pôdy bez klasifikácie JPRLU na p.č. 3167/3 KNC k.ú. Veľká Ida

lokalita	Účel	Výmera lokality celkom	Poľnohospodárska pôda							etapa	hydromeliorácie	užívateľ	poznámka
			Výmera poľnohospodárskej pôdy	BPEJ	SKUPINA	Z toho		v z.ú.					
						mimo z.ú.							
38	P	10,6276	10,6168	0557002	6		5,2468		1. etapa			ostatná pôda	
				0557202	6		5,1887					ostatná pôda	
				I	-		0,1813					ostatná pôda	
39	P	9,7680	9,7680	0550002	5		4,7568		1. etapa			najkvalitnejšia pôda	
				0557002	6		4,1507					ostatná pôda	
				0557202	6		0,8605					ostatná pôda	
40	D	3,7838	3,7838	0550002	5		3,7838		1. etapa			najkvalitnejšia pôda	
41	P	15,9460	15,9460	0557002	6		15,9460		1. etapa			ostatná pôda	
42	P	2,4707	2,4707	0557002	6		2,4707		1. etapa			ostatná pôda	
43	P	6,5113	6,5113	0550002	5		0,6234		1. etapa			najkvalitnejšia pôda	
				0557002	6		2,8120					ostatná pôda	
				0557202	6		3,0759					ostatná pôda	
44	D	2,5847	0,5146	0511042	6		0,2516		1. etapa			ostatná pôda	
				0550002	5		0,0528					najkvalitnejšia pôda	
				0551003	6		0,0337					ostatná pôda	
				0557002	6		0,1759					ostatná pôda	
				L	-		0,0006					ostatná pôda	

P- priemysel, D-doprava

2 ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI

Do kap. 1 Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia obce. Určenie prípustných a obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia funkčných plôch

Časti B, Výrobné územie, dopravné územia, technické vybavenie územia (kód 200)

Sa dopĺňa odsek:

g, Plochy fotovoltaických elektrární (kód 207)

▪ Charakteristika územia

Hlavnou funkciou územia sú plochy fotovoltaických elektrární.

▪ Prípustné funkčné využitie

1. Fotovoltaické panely
2. Súvisiace technické zariadenia

▪ Obmedzujúce funkčné využitie územia

Budovy pre správu, sklady pre účely správy elektrárne

▪ Vylučujúce funkčné využitie územia

všetky ostatné funkcie

▪ Pravidlá usporiadania územia

- Maximálna výška zástavby 1 podlažie
- Areály musia byť oplotené



U9, a.s.
Zelínarska 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 znalkyňa Ing. Pavol Ganzarčík dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
7960	Košice - okolie	Veľká Ida	Veľká Ida

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
3237/24	14249	Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemky parc. reg. „E“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
3192/1	69840	Orná pôda
3229	160177	Orná pôda
3230	3970	Zastavaná plocha a nádvorie
3232	54685	Trvalý trávny porast
3235/1	11962	Orná pôda
3244	36667	Orná pôda

Spoluvlastnícky podiel 1/2.

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 zabezpečovanom 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 nešlo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	poľnohosp. pôda, 272 a
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	—

Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	12.06.2025 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	12.6.25 14 ⁰⁰ – 1430
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:

Stav na porovnanie porovnávam teréne a z obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia.

kg. Vaško: obhliadka prevedená v teréne a vykonaná fotodokumentácia.

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 nesprístupnenia 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., Zelinárska 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 dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB: kg. P. Ganzavčík - znalec: kg. Miroslav Vaško, znalec:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

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, Zelinárska 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.





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Pavol Ganzarčík
Petzvalova 62
059 01 Spišská Belá

V Bratislave, dňa 21.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nasledovná nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
7960	Košice - okolie	Veľká Ida	Veľká Ida

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
3237/24	14249	Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemky parc. reg. „E“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
3192/1	69840	Orná pôda
3229	160177	Orná pôda
3230	3970	Zastavaná plocha a nádvorie
3232	54685	Trvalý trávny porast
3235/1	11962	Orná pôda
3244	36667	Orná pôda

Spoluvlastnícky podiel 1/2.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

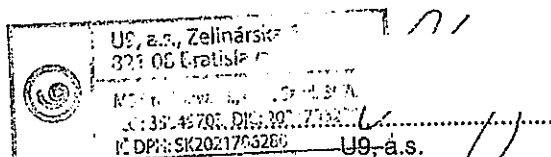
Obchodné meno:	HIGH TATRAS CAFE s.r.o.
Sídlo:	Sobotské námestie 1733/12, 058 01 Poprad
IČO:	50 706 683

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 12.06.2025 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

