

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846,
znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 21.05.2025 a doplnenie objednávky z 14.07.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

54/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 7960, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená pre rýchlostnú komunikáciu o výmere 25362 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Počet strán (z toho príloh) : 34 (20)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	6
2.1 POZEMKY	8
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	8
2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida	8
2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, plánovaná rýchlostná komunikácia	10
2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, časť parc. EKN 3244	11
III. ZÁVER	13
OTÁZKY A ODPOVEDE	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	14
MIMORIADNE RIZIKÁ	14
IV. PRÍLOHY	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	34

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 7960, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená pre rýchlostnú komunikáciu o výmere 25362 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 12.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 28.03.2025

- doplnenie objednávky z 14.07.2025

b) podklady získané znalcom:

- objednávka z 21.05.2025

- fotodokumentácia z 12.06.2025

- list vlastníctva č. 7960 z 12.06.2025 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.06.2025 k parc. CKN 3237/24 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.06.2025 k parc. 3237/28 vydaná katastrálnym portálom

- informácia Obce Veľká Ida k využitiu pozemkov v zmysle územného plánu obce z 24.08.2021

- Územno plánovacia informácia obce Veľká Ida z 03.07.2025 - upresnenie

- identifikácia ohodnocovaných parciel CKN a EKLN vo vzťahu k územnému plánu obce

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 27.07.2025 k parc. EKN 3244 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 27.07.2025 k parc. EKN 3229 vydaná katastrálnym portálom

- schéma rýchlostnej komunikácie z územného plánu obce

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) **Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) **Definície použitých postupov**

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 7960 vydaný Katastrálnym portálom dňa 12.06.2025

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

Pozemok, parcela registra "E" č.:

- 3192/1 - orná pôda o výmere 69840 m²

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m²

- 3230 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3970 m²

- 3232 - trvalý trávny porast o výmere 54685 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m²

B. Vlastníci:

- **3 HIGH TATRAS CAFE, s.r.o., Sobotské námestie 1733/12, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 50 706 683, podiel 1/2**

- **Poznámka:** 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

- **4 Pardalis, s.r.o., Blagoevova 28, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35 913 053, podiel 1/2**

- **Poznámka:** 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

C. Ťarchy:

- **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 elektroenergetického 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
- **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 postúpení pohľadávky zo dňa 16.3.2023. - č.z.144/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila 12.06.2025 o 14.00 hod. za účasti Ing. Pavla Ganzarčíka, znalca, ktorý ohodnocuje poľnohospodársku pôdu a znalca. Vlastník nehnuteľnosti sa nedostavil ani sa neospravedlnil. Ohodnocované pozemky sú voľne dostupné z okolitých pozemkov.

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

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu: z dôvodu, že charakteristika pozemkov, v prípade parc. CKN 3237/24, kód využitia 18 - "pozemok, na ktorom je dvor" nezodpovedá skutkovému stavu, pozemok nie je užívaný, je zarastený krovím a náletovými drevinami, v prípade parc. CKN 3237/28, kód využitia 18 - "pozemok, na ktorom je dvor" nezodpovedá skutkovému stavu, južná časť pozemku nie je užívaná, je zarastená krovím a náletovými drevinami, severná časť pozemku je užívaná na poľnohospodárske účely, je súčasťou veľkého lánu poľnohospodárskeho pozemku.

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

Stavby : nie sú

Pozemok:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m², podiel 1/2

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená pre rýchlostnú komunikáciu o výmere 25362 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): obec Veľká Ida má spracovaný územný plán, je zverejnený na webovej stránke obce:

<https://www.velkaida.sk/uzemny-plan-obce>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

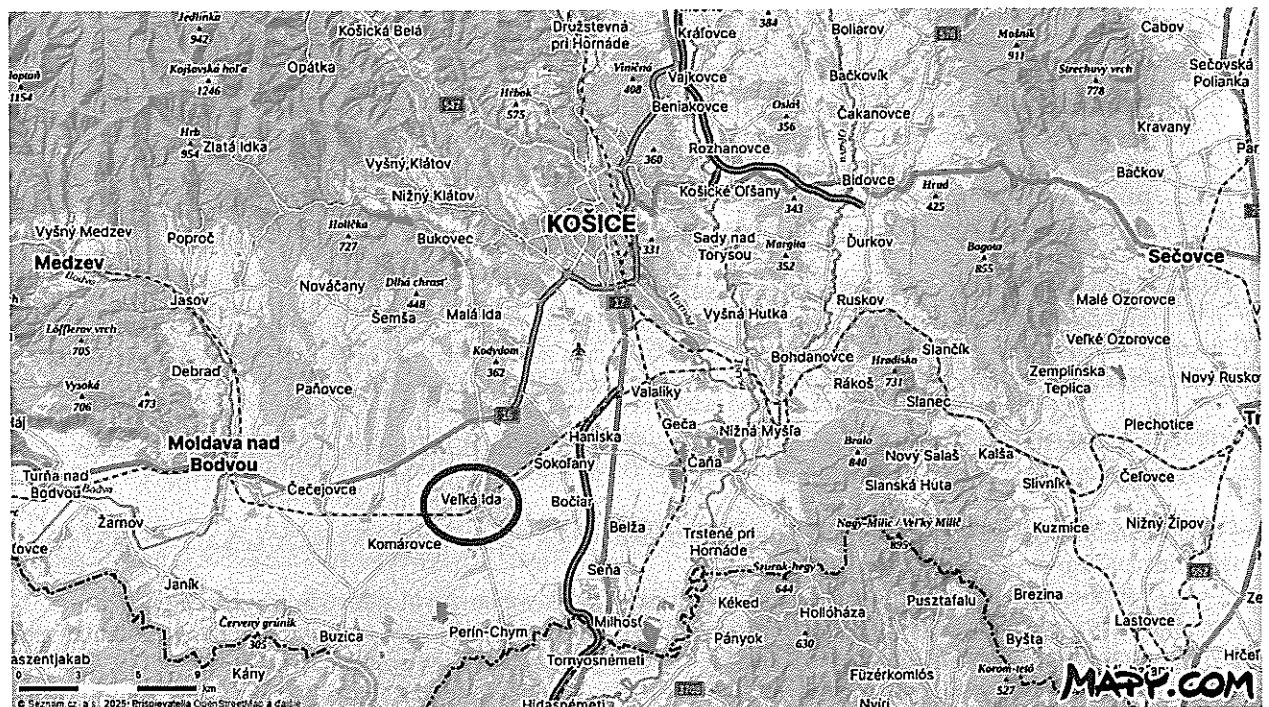
Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Veľká Ida v okrese Košice okolie, severozápadne od obce. Vzdialenosť pozemku od centra obce je cca. 4 km poľnou cestou, 8 km po riadnych komunikáciach.

Obec Veľká Ida v okrese Košice - okolie leží 20 km na JZ od okresného mesta Košice, ktoré je zároveň aj krajským mestom. Obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce, počet jej obyvateľov sa pohybuje okolo 4.200.



Širšie vzťahy obce Veľká Ida



Mapa polohy obce s vyznačením polohy ohodnocovaného pozemku



Mapa lokality s približným vyznačením polohy ohodnocovaného pozemku CKN 3237/24 a EKN 3235/1



Mapa lokality s približným vyznačením polohy ohodnocovaného pozemku EKN 3229

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky v prevažnej miere neslúžil žiadnemu účelu, severná časť parc. 3237/28 slúžila na poľnohospodárske účely.

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 24.08.2021 sú parcely CKN č. 3237/24 a časť parc. EKN 3235/1 v stave časti parc. CKN 3237/28 podľa platného územného plánu využiteľné ako "zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby".

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 03.07.2025 je časť parcely EKN o výmere 25362 m² v zmysle územného plánu obce určená na výstavbu rýchlostnej komunikácie.

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 03.07.2025 je časť parc. EKN 3244 je využiteľná ako "plochy skladového hospodárstva a priemyselnej výroby".

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že ohodnocovaný pozemok nemá zriadený priami prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena práva prechodu.



Poloha pozemku a vyznačenie prístupovej verejnej komunikácie

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida

POPIS:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

pozemok, parcela registra "E" č.:

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

pozemok, parcela registra "E" č.:

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m².

Ohodnocované pozemky v čase obhliadky v prevažnej miere neslúžili žiadnemu účelu, severná časť parc. 3237/28 a ohodnocovaná časť parc. EKN 3244 slúžila na poľnohospodárske účely. Situované sú v blízkosti Priemyselného parku Veľká Ida podľa priložených kópií z katastrálnej mapy. Pozemky majú možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, ostatné siete v okolí nie sú priamo dostupné, je možné ich vybudovať. Porovnateľné pozemky v tejto lokalite sú priemerné obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

S užívaním ohodnocovaných pozemkov nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že pozemok, parc. CKN 3237/24 a EKN 3235/1 nemajú zriadený priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena práva prechodu. Prístup k pozemkom je zo štátnej cesty I. triedy č. I/16 cez odbočku k priemyselnému parku Veľká Ida, popri ktorom je účelová komunikácia vo vlastníctve obce na parc. CKN 3245/2, /4, /13 a /29, ktorá končí na konci priemyselného parku podľa priloženej dokumentácie.

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 24.08.2021 sú parcely CKN č. 3237/24 a časť parc. EKN 3235/1 v stave časti parc. CKN 3237/28 podľa platného územného plánu využiteľné ako "zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby", časť parc. EKN 3244 je využiteľná ako "plochy skladového hospodárstva a priemyselnej výroby".

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil odborným odhadom vo výške 60% z východiskovej hodnoty mesta Košice, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
CKN 3237/24	zastavaná plocha a nádvorie	14249,00	1/2	7124,50

EKN 3235/1 v stave parc. CKN 3237/28	zastavaná plocha a nádvorie	5400,00	1/2	2700,00
Spolu výmera				9 824,50

Obec:

Veľká Ida

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>priemyselná lokalita okraja obce Veľká Ida s počtom obyvateľov okolo 4200</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok v čase obhliadky bez využitia, s možnosťou využitia podľa planého územného plánu obce</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej a vlastnej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Košice 20 km</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>zmiešané územie v priemyselnej lokalite využiteľné podľa územného plánu obce ako "zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby"</i>	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>čiastočná infraštruktúra, priama možnosť napojenia na verejný rozvod elektro, ostatné inžinierske siete nie sú priamo dostupné, je možné ich vybudovať</i>	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
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.) <i>zanedbaná údržba pozemku, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 0,80$	0,7038
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,7038$	11,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. CKN 3237/24	$14\,249,00 \text{ m}^2 * 11,22 \text{ €/m}^2 * 1/2$	79 936,89
parcels č. EKN 3235/1 v stave parc. CKN 3237/28	$5\,400,00 \text{ m}^2 * 11,22 \text{ €/m}^2 * 1/2$	30 294,00
Spolu		110 230,89

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, plánovaná rýchlostná komunikácia**POPIS:****pozemok, parcela registra "E" č.:**

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená na zastavanie rýchlostnou komunikáciou v zmysle územného plánu obce o výmere 25362 m².

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky slúžil na poľnohospodárske účely. Situovaný je južne od štátnej cesty I. triedy č. I/16 asi 400 m vzdušnou čiarou, cca. 1 km od Priemyselného parku Veľká Ida. Pozemok so stavom v čase obhliadky nemá žiadnu možnosť napojenia na inžinierske siete. Porovnateľné pozemky v tejto lokalite sú priemerne obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

S užívaním ohodnocovaného pozemku nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že pozemok nemá zriadený priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena práva prechodu.

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 03.07.2025 je časť parcely EKN o výmere 25362 m² v zmysle územného plánu obce určená na výstavbu rýchlostnej komunikácie.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil odborným odhadom vo výške 60% z východiskovej hodnoty mesta Košice, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
EKN 3229, časť určená na zastavanie	orná pôda	25362,00	1/2	12681,00

Obec:

Veľká Ida

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 60,00% z 26,56 €/m² = 15,94 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>poľnohospodárska lokalita okraja obce Veľká Ida s počtom obyvateľov okolo 4200</i>	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemok v čase obhliadky užívaný ako poľnohospodárska pôda, podľa planého územného plánu obce určený na výstavbu rýchlostnej komunikácie</i>	0,90
k _p koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej a vlastnej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Košice 20 km</i>	0,80
k _f koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>poľnohospodárska lokalita, pozemok určený na zastavanie rýchlostnou komunikáciou v zmysle územného plánu obce</i>	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez infraštruktúry</i>	0,80
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
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.) <i>nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,80$	0,3686
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,3686$	5,88 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/2 * 149\,128,56 \text{ €}$	74 564,28 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. EKN 3229, časť určená na zastavanie	$25\,362,00 \text{ m}^2 * 5,88 \text{ €/m}^2 * 1/2$	74 564,28
Spolu		74 564,28

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, časť parc. EKN 3244

POPIS:

pozemok, parcela registra "E" č.:

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m².

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky v prevažnej miere slúžil na poľnohospodárske účely. Situovaný je v blízkosti Priemyselného parku Veľká Ida podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy. Pozemky má možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, ostatné siete v okolí nie sú priamo dostupné, je možné ich vybudovať. Porovnateľné pozemky v tejto lokalite sú priemerné obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

S užívaním ohodnocovaných pozemkov nie sú spojené žiadne riziká. Prístup k pozemku je zo štátnej cesty I. triedy č. I/16 cez odbočku k priemyselnému parku Veľká Ida, popri ktorom je účelová komunikácia vo vlastníctve obce na parc. CKN 3245/2, /4, /13 a /29, ktorá končí na konci priemyselného parku podľa priloženej dokumentácie.

Podľa potvrdenia Obce Veľká Ida z 03.07.2025 je časť parc. EKN 3244 je využiteľná ako "plochy skladového hospodárstva a priemyselnej výroby".

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil odborným odhadom vo výške 60% z východiskovej hodnoty mesta Košice, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
EKN 3244, časť určená na zastavanie	orná pôda	15731,00	1/2	7865,50

Obec:

Veľká Ida

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>priemyselná lokalita okraja obce Veľká Ida s počtom obyvateľov okolo 4200</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok v čase obhliadky využívaný na poľnohospodárske účely, s možnosťou využitia podľa pláného územného plánu obce</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej a vlastnej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Košice 20 km</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>zmiešané územie v priemyselnej lokalite využiteľné podľa územného plánu obce ako "zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby"</i>	1,15
k_I	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia)	1,00

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	iba na jeden druh verejnej siete) <i>čiasťočná infraštruktúra, priama možnosť napojenia na veejný rozvod elektro, ostatné inžinierske siete nie sú priamo dostupné, je možné ich vybudovať</i>	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8798
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,8798$	14,02 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 220\,548,62 \text{ €}$	110 274,31 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. EKN 3244, časť určená na zastavanie	$15\,731,00 \text{ m}^2 * 14,02 \text{ €/m}^2 * 1/2$	110 274,31
Spolu		110 274,31

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 7960, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená pre rýchlostnú komunikáciu o výmere 25362 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 7960, a to:

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3237/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14249 m²

pozemok, parcely registra "E" č.:

- 3229 - orná pôda o výmere 160177 m², jej časť určená pre rýchlostnú komunikáciu o výmere 25362 m²

- 3235/1 - orná pôda o výmere 11962 m², jej časť evidovaná v registri "C" č. 3237/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5400 m²

- 3244 - orná pôda o výmere 36667 m², jej časť určená na zastavanie o výmere 15731 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 295.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida - parc. č. CKN 3237/24 (7 124,5 m ²)	1/2	79 936,89
Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida - parc. č. EKN 3235/1 v stave parc. CKN 3237/28 (2 700 m ²)	1/2	30 294,00
Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, plánovaná rýchlostná komunikácia - parc. č. EKN 3229, časť určená na zastavanie (12 681 m ²)	1/2	74 564,28
Pozemok mimo ZÚO obce Veľká Ida, časť parc. EKN 3244 - parc. č. EKN 3244, časť určená na zastavanie (7 865,5 m ²)	1/2	110 274,31
Spolu pozemky (30 371,00 m²)		295 069,48
Všeobecná hodnota celkom		295 069,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		295 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevätidesiatpäťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

S užívaním ohodnocovaných pozemkov nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že časť ohodnocovaných pozemkov nemá zriadený priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po cudzích pozemkoch bez zriadeného vecného bremena práva prechodu. Prístup k pozemkom je zo štátnej cesty I. triedy č. I/16 cez odbočku k priemyselnému parku Veľká Ida, popri ktorom je účelová komunikácia vo vlastníctve obce na parc. CKN 3245/2, /4, /13 a /29, ktorá končí na konci priemyselného parku podľa priloženej dokumentácie.

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

V Trebišove, dňa 27.07.2025

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka z 21.05.2025
- fotodokumentácia z 12.06.2025
- list vlastníctva č. 7960 z 12.06.2025 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.06.2025 k parc. CKN 3237/24 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.06.2025 k parc. 3237/28 vydaná katastrálnym portálom
- informácia Obce Veľká Ida k využitiu pozemkov v zmysle územného plánu obce z 24.08.2021
- doplnenie objednávka z 14.07.2025
- Územno plánovacia informácia obce Veľká Ida z 03.07.2025 - upresnenie
- identifikácia ohodnocovaných parciel CKN a EKN vo vzťahu k územnému plánu obce
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 27.07.2025 k parc. EKN 3244 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 27.07.2025 k parc. EKN 3229 vydaná katastrálnym portálom
- schéma rýchlostnej komunikácie z územného plánu obce



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško
Čsl.armády 2355/28
07501 Trebišov

V Bratislave, dňa 21.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého ohodnotenia

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého ohodnotenia 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

Spoluovlastnícky podiel 1/2.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

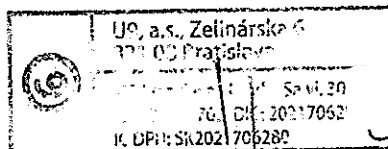
Obchodné meno:	HIGH TATRAS CAFE s.r.o.
Sídlo:	Sobotské námestie 1733/12, 058 01 Poprad
IČO:	50 706 683

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

Znalecký posudok bude vypracovávať Ing. Pavol Ganzarčík, znalec z odboru Poľnohospodárstvo. Vás žiadame o vypracovanie ohodnotenia na parcelu KN „C“ č. 3237/24 a časť parcely KN „E“ č. 3235/1 na ploche 5 400,0 m² /KN C č. 3237/28/ (bližšia identifikácia v prílohe).

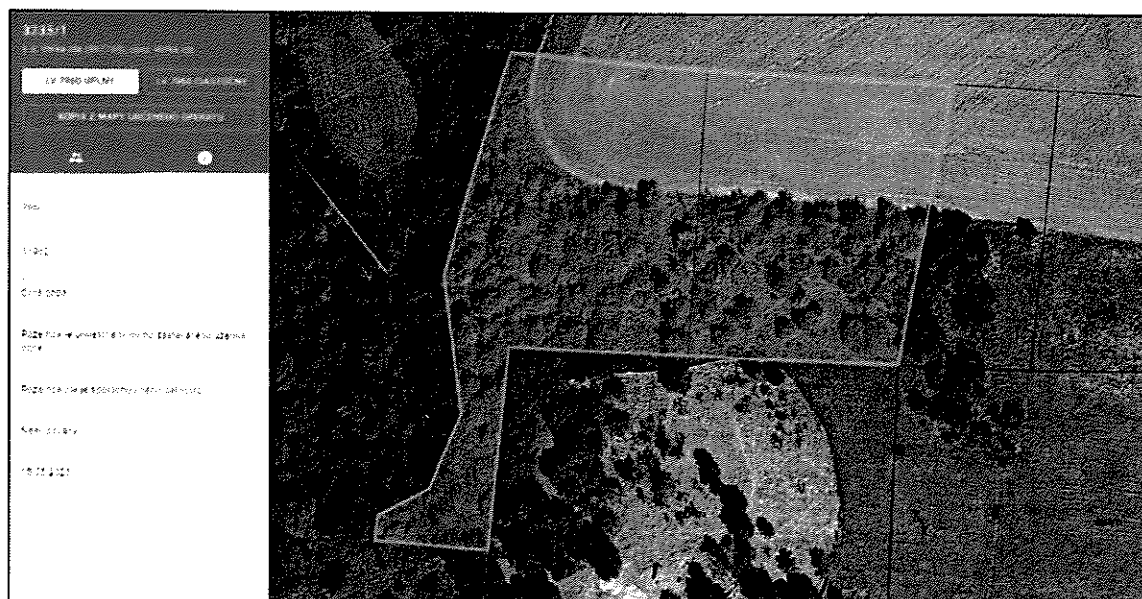
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti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

S pozdravom

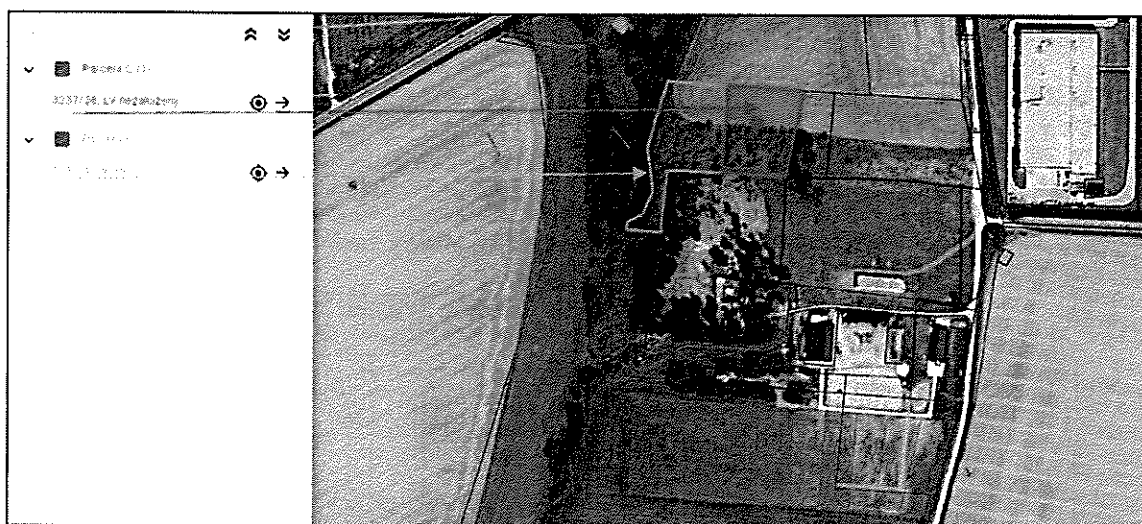


U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Parcely na LV č. 7960



Parcela KN E č. 3235/1 je po identifikácii na záväzný druh pozemku na výmere 5 400,0 m² vedená so záväzným druhom pozemku ZPaN. Zároveň je táto plocha určená ÚP na zastavanie, viď ÚP informáciu obce.



Parcelu KN C č. 3237/24 a časť parcely KN E č. 3235/1 na ploche 5 400,0 m² /KN C č. 3237/28/ je oprávnený hodnotiť len znalec z odboru stavebníctva.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 12.06.2025

Pozemok, parc. CKN 3237/28 a 3237/24 v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Východná hranica parc. 3237/28 v smere na sever



Pohľad na časť parc. 3237/28 v smere na západ



Pohľad na časť parc. 3237/28 v smere na západ

FOTODOKUMENTÁCIA Z 12.06.2025

Pozemok, parc. CKN 3237/28 a 3237/24 v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Pohľad na časť parc. 3237/28 v smere na západ



Pohľad na časť parc. 3237/28 v smere na západ



Pohľad na časť parc. 3237/28 v smere na SZ

FOTODOKUMENTÁCIA Z 12.06.2025

Pozemok, parc. CKN 3237/28 a 3237/24 v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Južná hranica parc. 3237/24 v smere na západ



Južná hranica parc. 3237/24 v smere na západ



Vzdušný NN rozvo elektro na južnej strane parc. 3237/24

FOTODOKUMENTÁCIA Z 12.06.2025

Pozemok, parc. CKN 3237/28 a 3237/24 v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Južná hranica severnej časti parc. 3237/24 v smere na západ



Pohľad na strednú časť parc. 3237/24 v smere na sever



Pohľad na strednú časť parc. 3237/24 v smere na západ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 806	Košice - okolie	Dátum vyhotovenia	: 12.6.2025
Obec	: 522147	Veľká Ida	Čas vyhotovenia	: 6:33:56
Katastrálne územie	: 867748	Veľká Ida	Údaje platné k	: 11.6.2025 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	-
	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	-
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	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

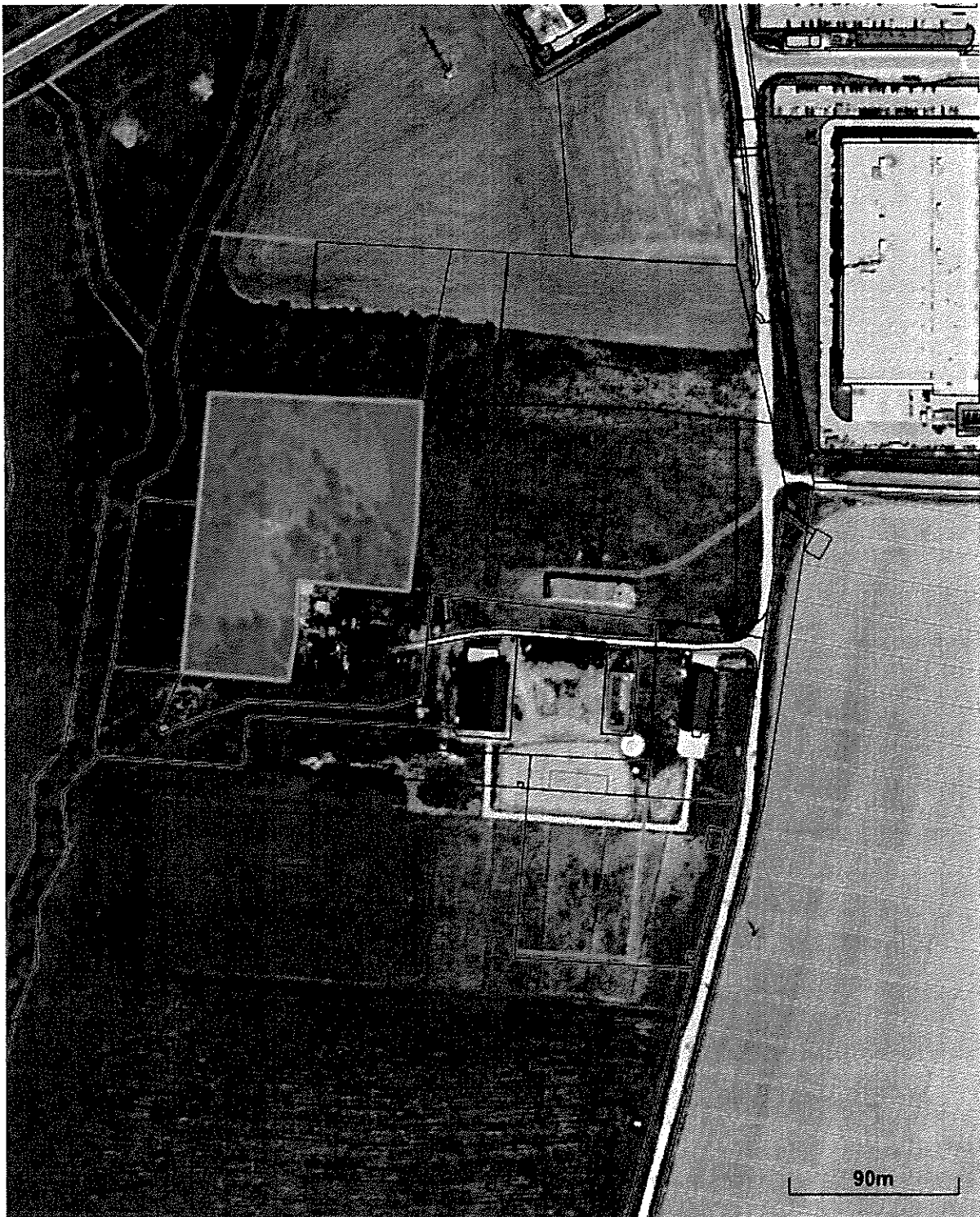
ČASŤ C: ŤARCHY

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 povolennej 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 elektroenergetického 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 postúpení pohľadávky zo dňa 16.3.2023. - č.z.144/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 3237/24

Košický > Košice - okolie > Veľká Ida > k.ú. Veľká Ida



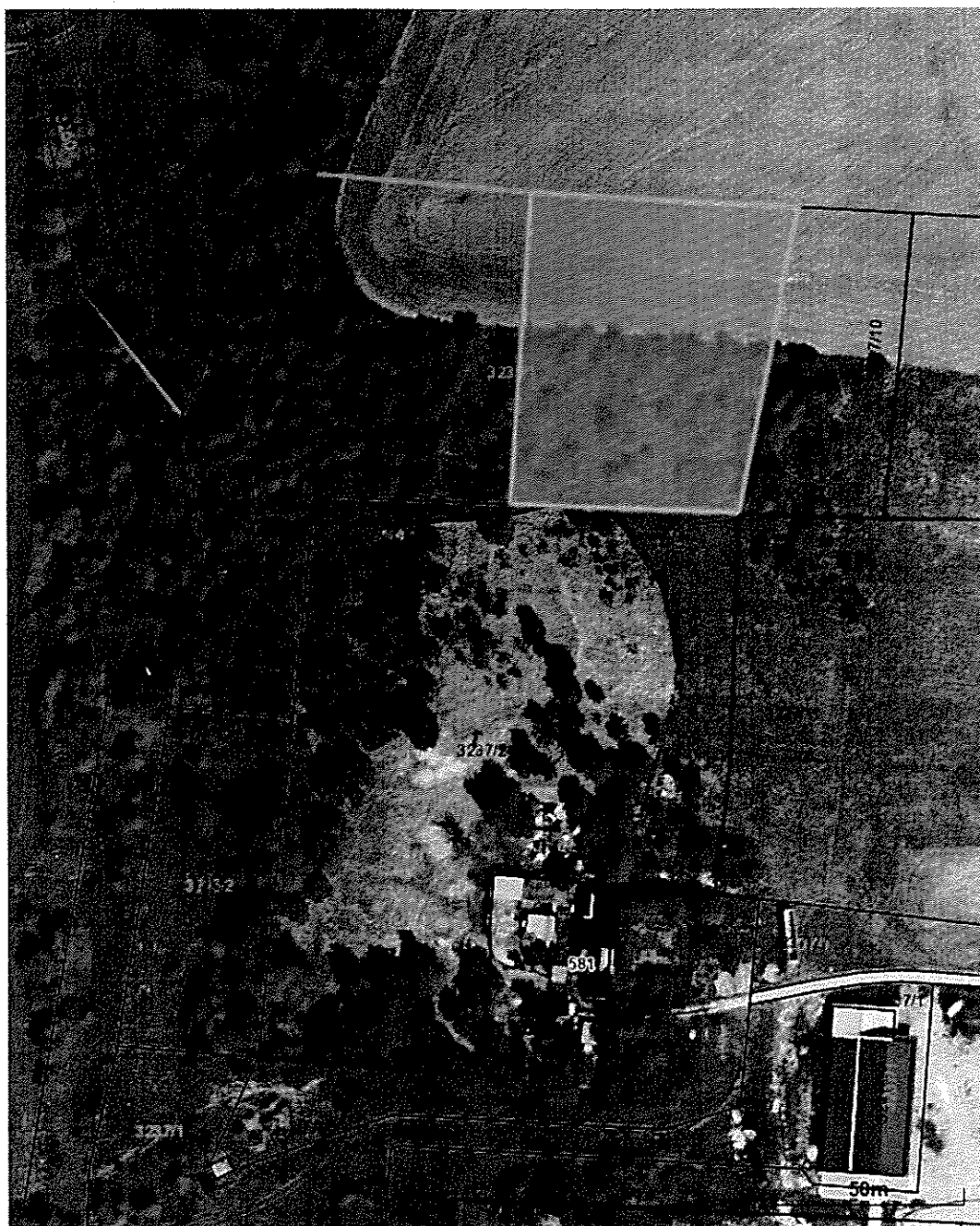
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.

Parcela registra C, 3237/28

Košický > Košice - okolie > Veľká Ida > k.ú. Veľká Ida



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.



**OBEC
VEĽKÁ IDA
MUNICIPAL OFFICE
VEĽKÁ IDA**

Obecný úrad Veľká Ida
Kaštieľ č. 42
044 55 Veľká Ida
Slovenská republika

Tel.: 055/69 92 155, 69 92 616 E-mail: obec@velkaida.sk
IČO: 00324868, DIČ: 2021245127, č. účtu: 1627-542/0200, VÚB Košice - centrum

Advokátska kancelária Mišík, s.r.o.
Bajkalská 21/A
821 01 Bratislava
IČO 36 862 746

Váš list značky / zo dňa
/ 3.8.2021

Naša značka
161/2021-001

Vybavuje/linka
zástupca / 055/6992616
0915 905 839

Veľká Ida, dňa
24.8.2021

VEC:

Žiadosť o zaslanie územnoplánovacej informácie – stanovisko obce

Obec Veľká Ida, zastúpená starostom obce Petrom Nagyom, Vám vydáva nasledovné stanovisko k využitiu pozemkov v katastrálnom území Veľká Ida:

- číslo parcely KN-C č. 3237/24: podľa ZaD č. 1 ÚPN obce Veľká Ida, časť Františkov Dvor, spôsob využitia: zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby.

- číslo parcely KN-E 3192/1 sa nachádza sever - severozápadne od intravilánu obce Veľká Ida. V ÚP obce nie je uvedené využitie plochy.

- čísla parcely KN-E 3229, KN-E 3230 a KN-E 3232, ÚP obce Veľká Ida nerieši územie na ktorom sa nachádzajú parcely. Informatívne, cez parcelu KN-E č. 3229 mala by viesť rýchlostná cesta R2.

- číslo parcely KN-E 3235/1: podľa ZaD č. 1 ÚPN obce Veľká Ida, časť Františkov Dvor, spôsob využitia: z časti zmiešané územie bývania a poľnohospodárskej výroby a z časti na poľnohospodárske využitie.

- číslo parcely KN-E 3244: parcela sa nachádza v západnej časti od „Priemyselného a logistického areálu Veľká Ida“. Využitie plochy podľa ZaD č. 4 ÚPN, časť Františkov Dvor. Sprievodná správa: 6.) NÁVRH ZMENY Č. 4 FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA: „Zmena č. 4 ÚPN obce Veľká Ida, časť Františkov dvor navrhuje zmenu časti rozvojovej plochy technického vybavenia územia pre navrhovanú ES 110/22 kV pri ceste I/50 na výrobné územie s plochami priemyselnej výroby a skladového hospodárstva. Navrhuje sa nový výrobo-skladový areál západne od jestvujúcej miestnej komunikácie z cesty I/50 do priemyselného a logistického parku.

„ZaD č. 4 ÚPN obce Veľká Ida, časť Františkov Dvor schválilo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Ide uznesením č. 87/17 zo dňa 11.9.2017. Záväzná časť ZaD č. 4 ÚPN obce Veľká

**Ida, časť Františkov Dvor schválilo OZ vo Veľkej Ide VZN č. 1/2017 zo dňa 11.9.2017.
VZN nadobudlo právoplatnosť dňa 26.9.2017“.**

Podľa našich vedomostí horepomenané parcely, ktoré nie sú uvedené v ÚP obce Veľká Ida sa využívajú na poľnohospodárske účely.

S pozdravom




Peter Nagy
starosta obce

Príloha: - 2x grafická časť, na ktorej sú vyznačené plochy dotknutého pozemku a legenda



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško
Čsl.armády 2355/28
07501 Trebišov

V Bratislave, dňa 14.07.2025

Vec: Objednávka znaleckého ohodnotenia - doplnenie

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého ohodnotenia 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

Znalecký posudok bude vypracovávať Ing. Pavol Ganzarčík, znalec z odboru Poľnohospodárstvo. S ohľadom na upresnenie územnoplánovacej informácie Vás žiadame o vypracovanie ohodnotenia na:

- parcelu KN „C“ č. 3237/24,
 - časť parcely KN „E“ č. 3235/1 na ploche 5 400,0 m² /KN C č. 3237/28
 - časť parcely KN „E“ č. 3229 na ploche 25 362,0 m²
 - časť parcely KN „E“ č. 3244 na ploche 15 731,0 m²
- (bližšia identifikácia v prílohe).

S pozdravom

U9, a.s. Zeli
821 08 Bratislava
IČO: 50 706 683
IČ DPH: SK202170619 a.s.
v z. Mgr. Mária Chlapalová



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.

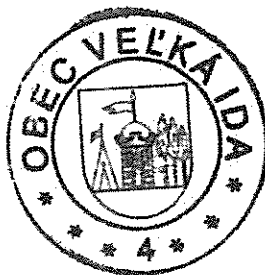


Obec Veľká Ida

Oblasný úrad Veľká Ida, Kašiel' 42, 044 55 Veľká Ida

Osoba zodpovedná za vydanie vyjadrenia: Peter Nagy- starosta

S pozdravom



Peter Nagy
starosta obce

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	3237/24	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
2	x	3192/1	orná pôda	69 840,00	3192/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
3	x	3229	orná pôda	160 177,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					x	x	Rýchlosť komunikácie	stavebníctvo
4	x	3230	ZPaN	3 970,00	3231/1	orná pôda	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					3228	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
5	x	3232	TTP	54 685,00	3228	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
					3244/1	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
6	x	3235/1	orná pôda	11 962,00	3237/28	ZPaN	Bývanie a poľno. výroba	stavebníctvo
					3244/1	TTP	bez vplyvu	poľnohospodárstvo
7	x	3244	orná pôda	36 667,00	x	x	lok. z. i. vč. areál	stavebníctvo
Spolu				351 550,00	x	x	x	x
Z toho				poľnohospodárska pôda				
				nepoľnohospodárske a neľesné pozemky				
Spolu				351 550,00				

Parcela registra E, 3244

Košický > Košice - okolie > Veľká Ida > k.ú. Veľká Ida



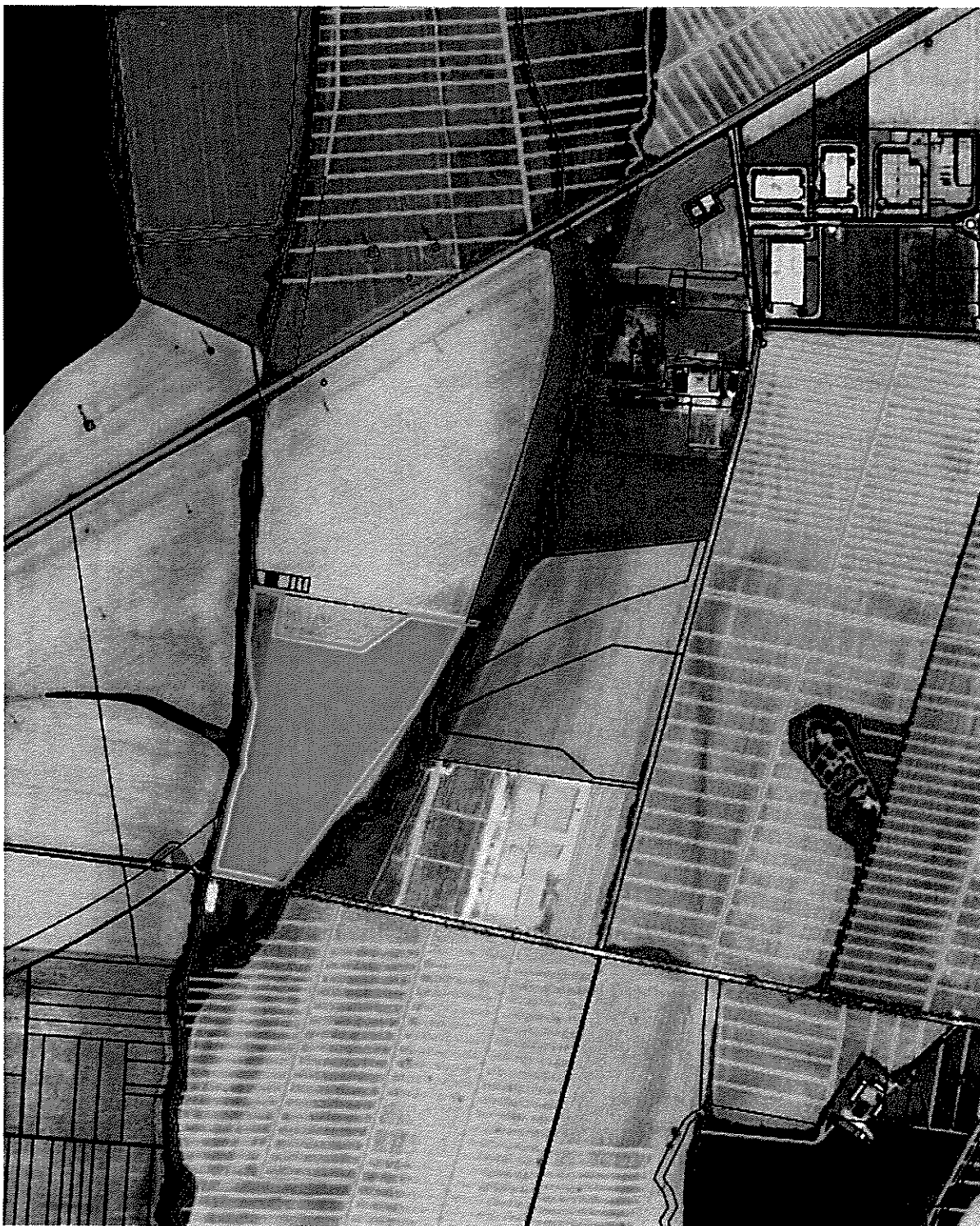
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.

Parcela registra E, 3229

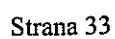
Košický > Košice - okolie > Veľká Ida > k ú. Veľká Ida



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 54/2025.

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

Podpis znalca

