

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: U9, a.s., Zélinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, DIČ:2021706280, IČ DPH:
SK2021706280

Číslo objednávky: zo dňa 2.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, v k.ú. Olšovany, obec Olšovany, vedené Okresným úradom Košice okolie - katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 972:
 - parcela KN-E č. 935 - orná pôda o výmere 1526 m², v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka CAWAC s.r.o., 044 42 Košické Olšany 75, IČO: 31703895,
- LV č. 954:
 - parcela KN-E č. 944 - orná pôda o výmere 401 m²,
 - parcela KN-E č. 947 - orná pôda o výmere 2312 m²,v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka Ing. Peter Kováč a Ing. Jana Kováčová,
, BSM,
pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 20 (7)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 2.5.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Olšovany, obec Olšovany, vedené Okresným úradom Košice okolie - katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 972:

- parcela KN-E č. 935 - orná pôda o výmere 1526 m², v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka CAWAC s.r.o., 044 42 Košické Olšany 75, IČO: 31703895,

- LV č. 954:

- parcela KN-E č. 944 - orná pôda o výmere 401 m²,
- parcela KN-E č. 947 - orná pôda o výmere 2312 m²,
v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka Ing. Peter Kováč a Ing. Jana Kováčová,
, BSM.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

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

19.5.2025

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

8.6.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 972, k.ú. Olšovany, zo dňa 2.5.2025, vyhotovené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 954, k.ú. Olšovany, zo dňa 2.5.2025, vyhotovené cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Olšovany, zo dňa 8.6.2025, vyhotovené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.obecolšovany.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Zákon č. 251/2012 o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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, obvykle vrátane dane 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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. V metóde polohovej diferenciácie pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľností. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože znalec nezískal podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľností je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH _{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
K _{PD}	- koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 972 v k. ú. Olšovany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

- parcela KN-E č. 935 - orná pôda o výmere 1526 m², mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

1 CAWAC s.r.o., 042 21 Košické Olšany 75, SR, IČO: 31703895

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB banky a.s. V 5501/2022

Iné údaje:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 954 v k. ú. Olšovany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

- parcela KN-E č. 944 - orná pôda o výmere 401 m², mimo zastavaného územia obce

- parcela KN-E č. 947 - orná pôda o výmere 2312 m², mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

1 Ing. Peter Kováč a Ing. Jana Kováčová,

, BSM

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB banky a.s. V 6089/2021

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB banky a.s. V 5500/2022

Iné údaje:

1 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

1 R 1513/2016 Zápis Chráneného vtáčieho územia Košická kotlina vyhláseného Ministerstvom životného prostredia SR Vyhláškou č. 22/2008 Z.z.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.5.2025, na ktorej sa zúčastnil okrem znalca p. Orjabinec za spoločnosť U9 a.s.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.5.2025

d) Technická dokumentácia:

Nie je predmetom skúmania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Stavby: nie sú

Pozemky:

- parcela KN-E č. 935

- parcela KN-E č. 944

- parcela KN-E č. 947

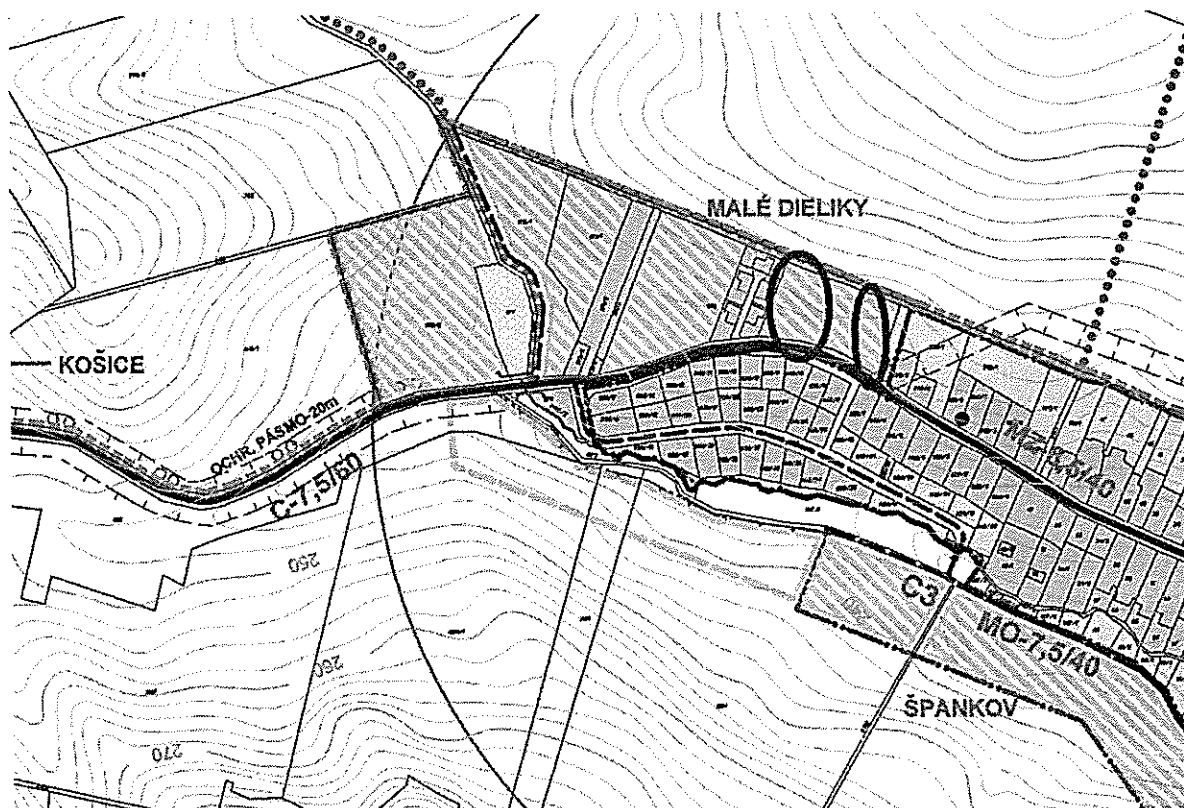
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Funkčné využitie plôch v zmysle platného územného plánu, sa jedná o lokalitu pre výstavbu rodinných domov.

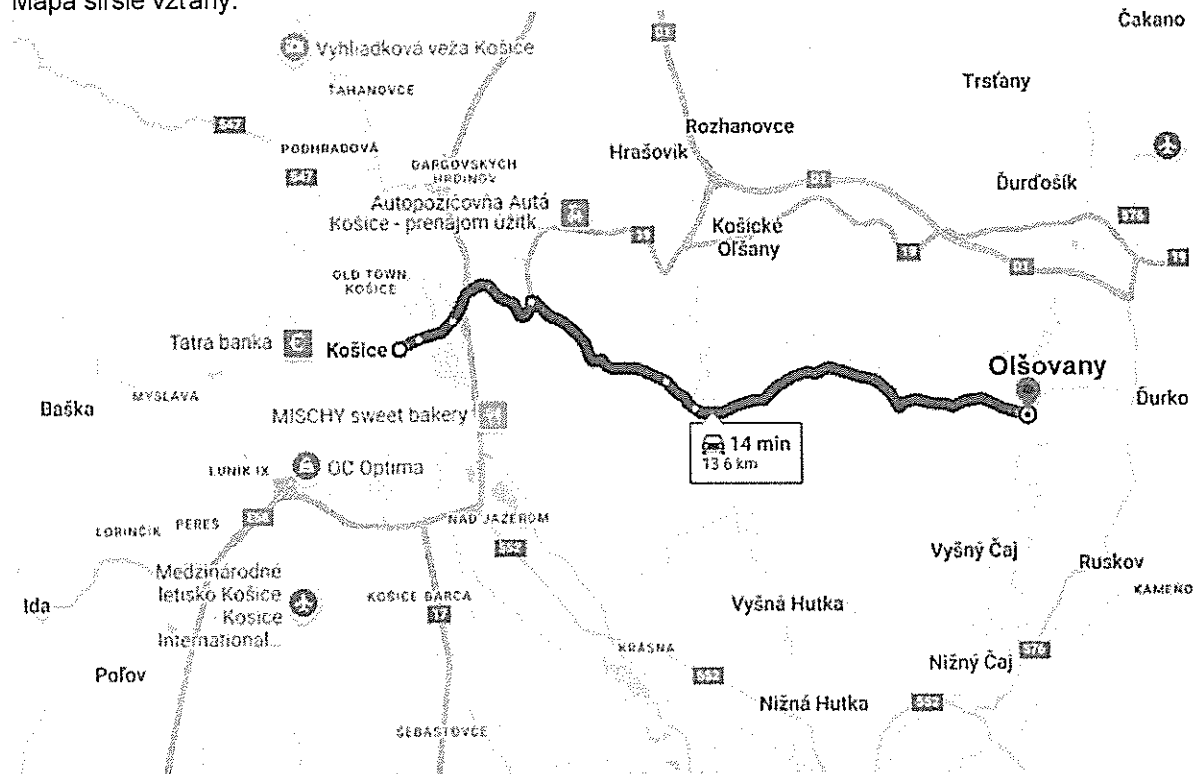
https://www.obecolšovany.sk/_dokumenty/05%20komplex%20D+O.pdf



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa širšie vzťahy:



Obec Oľšovany, s počtom obyvateľov do 600, sa nachádza cca. 14 km východne od krajského mesta Košice.

Hodnotené pozemky v k.ú. Oľšovany sa nachádzajú na hlavnej ulici obce, v preluke zástavby rodinných domov.

Obec je dostupná autobusovou prímestskou dopravou po vybudovaných cestných komunikáciách, s vybudovanou infraštruktúrou inžinierskych sietí - elektrická energia, plyn, výstavba kanalizácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú umiestnené pozdĺž hlavnej cesty obce, v zástavbe rodinných domov, ale mimo zastavaného územia, s platným územným plánom, ktorý ich predurčuje na výstavbu rodinných domov. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle LV č. 954 sú k pozemkom zriadené ťarchy pre vlastníka por. č. 1:

- Záložné právo v prospech VÚB banky a.s., aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva k pozemkom, ako aj zápis chráneného vtáčieho územia Košická kotlina.

K pozemku KN-E č. 935 na LV č. 972 je zriadená ťarcha pre vlastníka č. 1 - Záložné právo v prospech VÚB banky a.s., aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva k pozemku. Okrem toho na pozemku je vedené nadzemné vedenie vysokého napätia elektrickej energie.

Okrem toho v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 KN-E na LV č. 972

POPIS



Predmetom ohodnotenia je pozemok parcely KN-E č. 935 - orná pôda o výmere 1526 m², v k.ú. Olšovany, mimo zastavaného územia obce, s platným spoločným územným plánom obcí Ďurkov, Olšovany a Svinica. Pozemok bol identifikovaný na katastrálnej mape ako parcela KN - C č. 935/19 - orná pôda o výmere 1526 m², pozemok nezaraďený do pôdneho fondu a využívaný pre rastlinnú výrobu alebo dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu.

Obec Olšovany je od krajského mesta Košice vzdialená cca. 14 km východne, z čoho vyplýva zvýšený záujem o pozemku pre výstavbu rodinných domov. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú VH do 80% z východiskovej hodnoty mesta (obce), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Vzhľadom k vzdialenosti obce, a jej dopravnej dostupnosti, je uvažované 70% z východiskovej hodnoty mesta Košice.

Pozemok je umiestnený v preluk medzi rodinnými domami, pozdĺž hlavnej príjazdovej cesty v obci. Na pozemku, pokrytom nízkou zeleňou, je umiestnený stĺp s betónovým základom s nízkonapäťovým transformátorom, ktoré mení vysoké napätie na nižšie hodnoty, a zároveň k stĺpu z jednej strany prichádza nadzemné vedenie vysokého napätia a z druhej strany stĺpa sa napájajú nadzemné vodiče nízkeho napätia. Celá trasa nadzemného vedenia elektrickej energie prebieha asi v 1/3 pozdĺž pozemku.

Lokalita v obci Olšovany, jedná sa o obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia pozemkov, pre výstavbu rodinných domov so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta je vyhovujúca. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná o plochy určené pre výstavbu rodinných domov. Pozemky je možné napojiť na dostupné inžinierske siete priamo z verejných sietí: elektrická energia a plyn. Povyšujúcim faktorom je fakt, že sa jedná o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie ako v súčasnosti, jedná sa o nezastavané stavebné pozemky. Redukujúcim faktorom je ochranné pásmo nadzemného elektrického vedenia, podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, ktoré stanovuje pre napätie 22 kV vzdialenosť od krajného vodiča na každú stranu 10 m pre vodiče bez izolácie. V ochrannom pásme a pod vedením je okrem iného zakázané zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky, vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3m, čo obmedzuje výstavbu rodinného domu na ploche do 1/2 výmery pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
935	orná pôda	1526,00	1/1	1526,00

Obec:

Olšovany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
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>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k_o koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce s autobusovou prímestskou dopravou</i>	0,85
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná alebo rekreačná poloha</i>	1,30

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>možné priame napojenie na elektrickú energiu a plyn</i>	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>nezastavané stavebné pozemky</i>	2,50
k_r koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva <i>ochranné pásmo VV</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,10 * 2,50 * 0,50$	2,0739
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,0739$	38,55 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 935	$1\,526,00 \text{ m}^2 * 38,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	58 827,30
Spolu		58 827,30

2.1.1.2 KN-E na LV č. 954

POPIS



Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely: KN-E č. 944 - orná pôda o výmere 401 m², a KN-E č. 947 - orná pôda o výmere 2312 m², v k.ú. Olšovany, mimo zastavaného územia obce, s platným spoločným územným plánom obcí Ďurkov, Olšovany a Svinica. Obidva pozemky boli identifikované na katastrálnej mape ako časť parcely KN - C č. 935/3 - orná pôda o výmere 3977 m², pozemok nezaraďený do pôdneho fondu a využívaný pre rastlinnú výrobu alebo dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu.

Obec Olšovany je od krajského mesta Košice vzdialená cca. 14 km východne, z čoho vyplýva zvýšený záujem o pozemky pre výstavbu rodinných domov. Obec a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú VH do 80% z východiskovej hodnoty mesta (obce), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Vzhľadom k vzdialenosti obce, a jej dopravnej dostupnosti, je uvažované 70% z východiskovej hodnoty mesta Košice.

Pozemky sú umiestnené v prelúke medzi rodinnými domami, pozdĺž hlavnej príjazdovej cesty v obci.

Pozemky sú nezastavané, sú prázdne, pokryté nízkou zeleňou, oplotené plotom.

Jedná sa o obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov.

Intenzita využitia pozemkov, pre výstavbu rodinných domov so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta je vyhovujúca. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná o plochy určené pre výstavbu rodinných domov.

Pozemky je možné napojiť na dostupné inžinierske siete priamo z verejných sietí: elektrická energia a plyn. Povyšujúcim faktorom je fakt, že sa jedná o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie ako v súčasnosti, jedná sa o nezastavané stavebné pozemky. Pozemky sa nachádzajú v lokalite chráneného vtáčieho územia Košická kotlina, vyhláseného Ministerstvom životného prostredia SR vyhláškou č. 22/2008, ktoré má zabezpečiť podmienky prežitia a rozmnožovania sťahovavých druhov vtákov v danej lokalite, a tým zabrániť ich ohrozenie. Povolená výstavba rodinných domov nebráni jeho podmienkam.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
944	orná pôda	401,00	1/1	401,00
947	orná pôda	2312,00	1/1	2312,00
Spolu výmera				2 713,00

Obec:

Olšovany

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
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>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k_p koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce s autobusovou prímestskou dopravou</i>	0,85
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná alebo rekreačná poloha</i>	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>možné priame napojenie na elektrickú energiu a plyn</i>	1,10

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>nezastavané stavebné pozemky</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,10 * 2,50 * 1,00$	4,1479
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 4,1479$	77,11 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 944	$401,00 \text{ m}^2 * 77,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 921,11
parcela č. 947	$2 312,00 \text{ m}^2 * 77,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	178 278,32
Spolu		209 199,43

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 2.5.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Olšovany, obec Olšovany, vedené Okresným úradom Košice okolie - katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 972:
 - parcela KN-E č. 935 - orná pôda o výmere 1526 m², v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka CAWAC s.r.o., 044 42 Košické Olšany 75, IČO: 31703895,
- LV č. 954:
 - parcela KN-E č. 944 - orná pôda o výmere 401 m²,
 - parcela KN-E č. 947 - orná pôda o výmere 2312 m²,
 - v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníka Ing. Peter Kováč a Ing. Jana Kováčová, BSM.

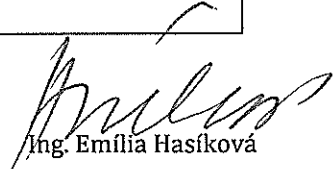
ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
KN-E na LV č. 972 - parc. č. 935 (1 526 m ²)	58 827,30
KN-E na LV č. 954 - parc. č. 944 (401 m ²)	30 921,11
KN-E na LV č. 954 - parc. č. 947 (2 312 m ²)	178 278,32
Spolu pozemky (4 239,00 m²)	268 026,73
Všeobecná hodnota celkom	268 026,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	268 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestdesiatosemtisíc Eur	

V Strážskom, dňa 08.06.2025




Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 2.5.2025 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 972, k.ú. Olšovany, zo dňa 2.5.2025, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 954, k.ú. Olšovany, zo dňa 2.5.2025, vyhotovené cez katastrálny portál - 2 A4
4. Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Olšovany, zo dňa 8.6.2025, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
5. Fotodokumentácia - 1 A4



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0131
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Emília Hasíková
Zámočnícka 166
07222 Strážske
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 02.05.2025

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	972
Katastrálne územie:	Olšovany
Obec:	Olšovany
Okres:	Košice - okolie

Pozemky – parcely registra „E“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
935	1526	Orná pôda	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	CAWAC s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Košické Olšany 75, Košické Olšany, PSČ 044 42, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	31703895

Číslo listu vlastníctva:	954
Katastrálne územie:	Olšovany
Obec:	Olšovany
Okres:	Košice - okolie

Pozemky – parcely registra „E“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
944	401	Orná pôda	1/1
947	2312	Orná pôda	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) je:

Obchodné meno/titul, meno a priezvisko:	Ing. Peter Kováč a Ing. Jana Kováčová
Sídlo/bydlisko:	
IČO / rodné číslo, dátum narodenia:	RČ: (Ing. Peter Kováč) RČ: (Ing. Jana Kováčová)

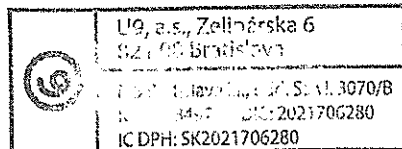
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

19.05.2025 o 10:00 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 2.5.2025
Obec : 521825 Olšovany Čas vyhotovenia : 11:21:13
Katastrálne územie : 843768 Olšovany Údaje platné k : 1.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 972

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
935	1526	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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	CAWAC s.r.o., Košické Olšany 75, Košické Olšany, PSČ 044 42, SR, IČO: 31703895	1/1
	Titul nadobudnutia: V 908/2012 zo dňa 17.04.2012 kúpna zmluva - č.z. 11/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 97/2025 zo dňa 03.04.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 31.03.2025, záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.11/25	-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 5501/2022 zo dňa 28.12.2022 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na: -pozemok registra E KN parc. číslo 935 orná pôda o výmere 1526 m ² - č.z. 105/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 2.5.2025
 Obec : 521825 Olšovany Čas vyhotovenia : 11:37:06
 Katastrálne územie : 843768 Olšovany Údaje platné k : 1.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 954

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
944	401	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
947	2312	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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kováč Peter r. , Ing. a Jana Kováčová r. , Ing., , PSC , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM	1/1
Titul nadobudnutia: V 3506/2008 zo dňa 11.11.2008 - kúpna zmluva, č.z. 76/08 V 3482/2008 zo dňa 11.11.2008 - kúpna zmluva, č.z. 77/08 V 1907/2012 zo dňa 25.6.2012 - kúpna zmluva, č.z.29/12		
Iné údaje: R 1513/16 zo dňa 12.08.2016 - Zápis Chráneného vtáčieho územia Košická kotlina vyhláseného Ministerstvom životného prostredia SR vyhláškou č. 22/2008 Z.z. k parcele reg."C" č.935/14 - č.z. 83/16		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 96/2025 zo dňa 03.04.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 31.03.2025, záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.13/25		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

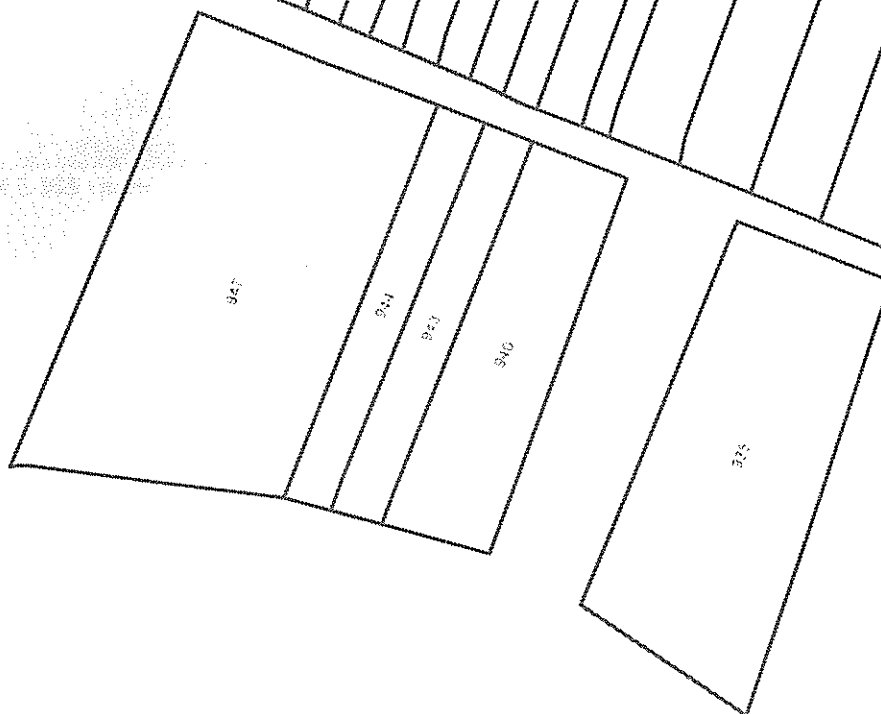
Vlastník poradové číslo 1	V 6089/2021 zo dňa 10.01.2022 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na: -pozemok registra C KN parc. číslo 944 orná pôda o výmere 401 m2 -pozemok registra C KN parc. číslo 947 orná pôda o výmere 2312 m2 - č.z. 2/22
Vlastník poradové číslo 1	V 5500/2022 zo dňa 28.09.2022 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na: -pozemok registra C KN parc. číslo 944 orná pôda o výmere 401 m2 -pozemok registra C KN parc. číslo 947 orná pôda o výmere 2312 m2 - č.z. 75/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice - okolie	Obec Olšovany	Katastrálne územie Olšovany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 944		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	8. 6. 2025 18:49:36		
Údaje platné k	6. 6. 2025 18:00:00		

FOTODOKUMENTÁCIA Pozemky KN - E č. 935, 944, 947 , k.ú. Olšovany
zo dňa 19.5.2025



Pohľad na parc. KN-E č. 935 - južný



Pohľad na parc. KN-E č. 935 - juhovýchodný



Pohľad na parc. KN-E č. 947 - juhozápadný



Pohľad na parc. KN-E č. 947 - južný



Pohľad na parc. KN-E č. 944 (vpredú) a 947 - JV



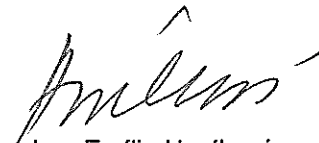
Pohľad na parc. KN-E č. 944 - juhovýchodný

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 28/2025.

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



Ing. Emília Hasíková

