

Znalec : Ing. Dlhoš Róbert, Jasuschova 10 , 040 23 Košice
tel : 0903 705 097, e-mail: rdlhos1@gmail.com

Zadávateľ : SPRÁVCA JUDr. Erik Končok, Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina
konkurzný správca úpadcu
Pavol Gaško, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 9.1.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 1/2023

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.5452,
KÚ Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, vo vlastníctve
Gaško Pavol, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700

Počet listov posudku (z toho príloh) : 28 (z toho 16 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

Dátum vypracovania : 12.1.2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

- 1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.5452, parcela č.2280/32, 2285/2, 2286/2, 2300/2, 2302/2, 2303/3, KÚ Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, vo vlastníctve Gaško Pavol, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700.

2. Účel posudku :

Pre účel speňaženia nehnuteľností v konkurznom konaní.

3. Dátum vyžiadania posudku : 9.1.2023

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 10.1.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 9.1.2023

5.2. Získané znalcom:

Výpis z listu vlastníctva, LV č.5452, KÚ Vinné, zo dňa 10.1.2023

Mapy príslušných parciel

Miestne šetrenie

Situovanie pozemkov v KÚ Vinné

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. a č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška č. 490/2004 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.

Zákon č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku.

Zákon č.465/2008 Z.z., ktorým sa menia a dopĺňajú zákony v pôsobnosti Ministerstva financií SR v súvislosti so zavedením meny euro v SR

8. Vlastnícké a evidenčné údaje hodnotených pozemkov :

8.1. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.5452, KÚ Vinné, obec Vinné,
okres Michalovce, zo dňa 10.01.2023

A. Majetková podstata :

Pozemky registra „C“:

parc.č. 2280/32	Trvalý trávny porast	13659 m ²
parc.č. 2285/2	Trvalý trávny porast	11522 m ²
parc.č. 2286/2	Trvalý trávny porast	9638 m ²
parc.č. 2300/2	Vinica	1874 m ²
parc.č. 2302/2	Vinica	5267 m ²
parc.č. 2303/3	Vinica	13815 m ²

B. Vlastník :

1. **Gaško Pavol**, Okružná 1295/44, 071 01 Michalovce

Dátum narodenia : 14.02.1969

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy :

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

Uznesenie krajskej prokuratúri Košice

Vid' LV č. 5452 v prílohe posudku.

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 10.1.2023

Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 10.1.2023

10. Ostatné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje :

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE :

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, 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 neprímeranou pohútkou.

a) Výber použitej metódy :

Všeobecná hodnota nehnuteľností – pozemkov (na mernú jednotku = 1 m²) je možné stanoviť v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a č. 492/ 2004 Z.z., prílohy č.3 ods. E o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódami

- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací a výnosový metóda stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov. Všeobecná hodnota pozemkov je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre dané katastrálne územie a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosť, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku.

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce uvedenej v prílohe číslo 1 k vyhláške číslo 79/1996 časti A.1 prvom bode (orná pôda, trvalé trávne porasty), sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M \times V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur})$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m², ktorá sa vypočíta :

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \times K_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2)$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota, ktorá sa stanoví podľa zákona číslo 582/2004 Z.z. v závislosti od katastrálneho územia a okresu.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu pozemku pre poľnohospodárske účely, ako aj predajnosť pozemku, podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \cdot k_D \cdot k_N \cdot k_V \cdot k_P \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S – koeficient vyjadrujúci bonitovanú pôdno-ekologickú jednotku,

k_D – koeficient vyjadrujúci pôdny druh (zrnitostné frakcie),

k_N – koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť,

k_V – koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy

k_P – koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy,

k_Z – koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory.

k_R – koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, neboli zistené rozdiely.

Všetky pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

c) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty

2.1 Metóda polohovej diferenciacie

2.1.1 Pozemky polohovou diferenciáciou

2.1.1.1

a) Analýza polohy nehnuteľností v KÚ Vinné:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce Vinné.

Vinné leží na juhozápadnom úpätí *Vihorlatu*. Nadmorská výška v strede obce je 148 m n. m., v chotári 105-528 m n. m. Severnú časť chotára tvoria strmé zalesnené juhozápadné svahy, východnú časť tvorí zosunmi zahradené *Vinianske jazero*. Juhovýchodnú časť na ploche 40 ha zaberá *Zemplínska šírava* (podvihorlatská vodná nádrž). Na *Vinianskej stráni* je lesostep s teplomilnou vegetáciou, na vrchu *Senderov* je chránené územie xerothermnej vegetácie.

Realitný trh s poľnohospodárskou pôdou v oceňovanej lokalite zaznamenáva zvýšený dopyt. Dopyt prevyšuje ponuku. Miesta hodnotených parciel nie sú zaťažené negatívnymi vplyvmi.

V regióne je teplá, veľmi suchá, nížinná klíma, kde suma teplôt nad 10°C je 2800 - 3160 a dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 232 dní.

2.1.1.1.1

LV č. 5452 (k.ú. Vinné) pozemky reg "C"

parc.č. 2280/32	Trvalý trávny porast	13659 m ²
parc.č. 2285/2	Trvalý trávny porast	11522 m ²
parc.č. 2286/2	Trvalý trávny porast	9638 m ²
parc.č. 2300/2	Vinica	1874 m ²
parc.č. 2302/2	Vinica	5267 m ²
parc.č. 2303/3	Vinica	13815 m ²

a) Analýza polohy nehnuteľností :

a.1 Pozemok p.č. 2280/32 je umiestený 60 m severozápadne od okrajovej časti obce Vinné, na pravobrežnej strane Kamenného potoka, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.

a.2 Pozemok p.č. 2285/2 je umiestený 70 m severne od okrajovej časti obce Vinné, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej ceste.

a.3 Pozemok p.č. 2286/2 je umiestený 135 m severne od okrajovej časti obce Vinné, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.

- a.4 Pozemok p.č. 2300/2 je umiestený 350 m severne od okrajovej časti obce Vinné, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.
- a.5 Pozemok p.č. 2302/2 je umiestený 250 m severne od okrajovej časti obce Vinné, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.
- a.6 Pozemok p.č. 2303/3 je umiestený 200 m - 350 m severne od okrajovej časti obce Vinné, v časti chotára „ Sabovky “, s prístupom po obecnej ceste a nespevnenej poľnej ceste.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

b.1 Pozemok p.č. 2280/32 (trvalý trávny porast), sa nachádza v nadmorskej výške 170 m.n.m. Pozemok je dlhodobo neužívaný, neošetrovaný, zasiahnutý starším lesným náletom. Pozemok je dlhodobo podmáčaný (na parcelu je nasmerované výpustné potrubie spod prístupovej cesty, viď. fotodokumentácia v prílohe). Parcela nie je vhodná na poľnohospodárske využitie. Pôda na parcele má charakter luvizemnej kambizeme na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá. Parcela leží na rovine. Kód BPEJ 0365042, tj. 7.skupina - menej produkčná pôda.

b.2 Pozemok p.č. 2285/2 (trvalý trávny porast), sa nachádza v nadmorskej výške 180 m.n.m. Pozemok je dlhodobo neužívaný, neošetrovaný, zasiahnutý starším lesným náletom. Pôda na parcele má charakter plytkej kambizeme na vulkanických horninách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá. Parcela leží na miernom 3° svahu. Kód BPEJ 0377462, tj. 8.skupina - menej produkčná pôda.

b.3 Pozemok p.č. 2286/2 (trvalý trávny porast), sa nachádza v nadmorskej výške 180 m.n.m. Pozemok je dlhodobo neužívaný, neošetrovaný, zasiahnutý starším lesným náletom. Pôda na parcele má charakter luvizemnej kambizeme na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá. Parcela leží na rovine. Kód BPEJ 0365042, tj. 7.skupina - menej produkčná pôda.

b.4 Pozemky p.č. 2300/2, 2302/2, 2303/3 (vinica), sa nachádzajú v nadmorskej výške 180 - 190 m.n.m. Parcely vzájomne susedia. Pozemky sú dlhodobo neužívané, neošetrované, sú zasiahnuté starším lesným náletom. Pôvodná vinica je zdevastovaná, jej opätovná rekultivácia si vyžiada zvýšené náklady. Pôda na parcelách má charakter plytkej kambizeme na vulkanických horninách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá. Parcely ležia na miernom 3° - 7° svahu. Kód BPEJ 0377462, tj. 8.skupina - menej produkčná pôda.

c) Analýza prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľností :

Na parcele č. 2280/32 sa tvorí mokrad'.

LV	Parcela	Druh pozemku na LV	Spolu výmera	Podiel	Výmera v podiely
LV 5452“C“	2280/32	TTP	13659	1/1	13659,0 m ²
LV 5452“C“	2285/2	TTP	11522	1/1	11522,0 m ²
LV 5452“C“	2286/2	TTP	9638	1/1	9638,0 m ²
LV 5452“C“	2300/2	Vinica	1874	1/1	1874,0 m ²
LV 5452“C“	2302/2	Vinica	5267	1/1	5267,0 m ²
LV 5452“C“	2303/3	Vinica	13815	1/1	13815,0 m ²

Obec (KÚ) :

Vinné

Východisková hodnota m² TTP :
parcels č. 2280/32

0,0657 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0365042, 7. skupina úrodnosti pôdy	1,50
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,70
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina pri intraviláne)	1,20
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (100% spoluvlastnícky podiel)	1,20
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (podmočená)	0,60
Výsledný koeficient	1,3608

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,50 \times 1,0 \times 1,5 \times 0,7 \times 1,2 \times 1,2 \times 0,60 = 1,3608$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $1,3608 \times 0,0657 \text{ Eur/m}^2 = 0,0894 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $13659,0 \text{ m}^2 \times 0,0894 \text{ Eur/m}^2 = 1221,18 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **1221,18 Eur**

Obec (KÚ) :

Vinné

Východisková hodnota m² TTP :
parcels č. 2285/2

0,0657 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0377462, 8. skupina úrodnosti pôdy	1,20
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K _N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K _V - koeficient vyjadrujúci využiteľnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,70
K _P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (dobrý prístup, pri intraviláne)	1,50
K _Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (100% spoluvlastnícky podiel)	1,20
K _R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	2,268

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 \times 1,0 \times 1,5 \times 0,7 \times 1,5 \times 1,2 \times 1,0 = 2,268$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $2,268 \times 0,0657 \text{ Eur/m}^2 = 0,14901 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $11522,0 \text{ m}^2 \times 0,14901 \text{ Eur/m}^2 = 1716,87 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **1716,87 Eur**

Obec (KÚ) :

Vinné

Východisková hodnota m² TTP :
parcels č. 2286/2

0,0657 Eur

Koeficienty	Hodnota
K _S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0365042, 7. skupina úrodnosti pôdy	1,50
K _D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00

K_N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K_V - koeficient vyjadrujúci využitelnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,70
K_P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (rovina)	1,00
K_Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (100% spoluvlastnícky podiel)	1,20
K_R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory	1,00
Výsledný koeficient	1,89

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,50 \times 1,0 \times 1,5 \times 0,7 \times 1,0 \times 1,2 \times 1,00 = 1,89$

Jednotková hodnota pozemku TTP : $1,89 \times 0,0657 \text{ Eur/m}^2 = 0,124173 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku TTP : $9638,0 \text{ m}^2 \times 0,124173 \text{ Eur/m}^2 = 1196,78 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **1196,78 Eur**

Obec (KÚ) :

Východisková hodnota m² vinica:
parcela č. 2300/2, 2302/2, 2303/3

Vinné

0,3800 Eur

Koeficienty	Hodnota
K_S - koeficient vyjadrujúci BPEJ 0377462, 8. skupina úrodnosti pôdy	1,20
K_D - koeficient vyjadrujúci pôdny druh - zrnitostné frakcie (hlinitá)	1,00
K_N - koeficient vyjadrujúci trh s pôdou, predajnosť (zvýšený záujem)	1,50
K_V - koeficient vyjadrujúci využitelnosť pôdy (neužívaná, neošetrovaná, nálet)	0,60
K_P - koeficient vyjadrujúci polohu a umiestnenie pôdy (mierny svah)	0,90
K_Z - koeficient vyjadrujúci zvyšujúce faktory (100% spoluvlastnícky podiel)	1,20
K_R - koeficient vyjadrujúci redukujúce faktory (zdevastovaná vinica)	0,70
Výsledný koeficient	0,81648

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 \times 1,0 \times 1,5 \times 0,6 \times 0,9 \times 1,2 \times 0,70 = 0,81648$

Jednotková hodnota pozemku vinica : $0,81648 \times 0,3800 \text{ Eur/m}^2 = 0,31026 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku vinica : $20956,0 \text{ m}^2 \times 0,31026 \text{ Eur/m}^2 = 6501,86 \text{ Eur}$

Všeobecná hodnota pozemku : **6501,86 Eur**

Vyhodnotenie

Názov	Hodnota celkom v Eur	Výška podielu	Hodnota v podiely v Eur
LV 5452 "C" 2280/32	1221,18	1/1	1221,18
LV 5452 "C" 2285/2	1716,87	1/1	1716,87
LV 5452 "C" 2286/2	1196,78	1/1	1196,78
LV 5452 "C" 2300/2	581,43	1/1	581,43
LV 5452 "C" 2302/2	1634,15	1/1	1634,15
LV 5452 "C" 2303/3	4286,28	1/1	4286,28
Spolu hodnota	10636,68		10636,68

III. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Vlastník	Katastrálne územie	List vlastníctva	Register	Číslo parcely	Výmera (m ²)	Druh pozemku podľa LV	Spolu/vlast. podiel	Výmera v podiele (m ²)	JVH Eur/m ²	Výsledný koef. PD	Všeob. hodnota v podiele (Eur)
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2280/32	13659	TTP	1	13659,0	0,0657	1,36	1221,18
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2285/2	11522	TTP	1	11522,0	0,0657	2,27	1716,87
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2286/2	9638	TTP	1	9638,0	0,0657	1,89	1196,78
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2300/2	1874	Vinica	1	1874,0	0,3800	0,82	581,43
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2302/2	5267	Vinica	1	5267,0	0,3800	0,82	1634,15
Gaško Pavol	Vinné	5452	C	2303/3	13815	Vinica	1	13815,0	0,3800	0,82	4286,28
					55775,0			55775,0			10636,7

Výmera pozemkov v podiely v m²

55775,0

Všeobecná hodnota pozemkov v podiely v EUR

10636,7

Všeobecná hodnota pozemkov v podiely zaokrúhlene v EUR

10.640,-

IV. ZÁVER

4.1 Úloha znalca :

- 4.1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č.5452, parcela č.2280/32, 2285/2, 2286/2, 2300/2, 2302/2, 2303/3, KÚ Vinné, obec Vinné, okres Michalovce, vo vlastníctve Gaško Pavol, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700.

4.2. Odpoveď :


- 4.2.1 Po preskúmaní a analýze skutkového stavu a v súlade s postupom uvedeným v predchádzajúcich častiach tohto znaleckého posudku stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, podľa celistvosti parciel, miesta, druhu , kvality a využiteľnosti takto :

10.640,- Eur

Slovom : Desaťtisícšesťstoštyridsať Eur

Košiciach 12.1.2023




Ing. Róbert Dlhos

V. PRÍLOHY

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 9.1.2023

Výpis z listu vlastníctva, LV č.5452, KÚ Vinné, zo dňa 10.1.2023

Mapy príslušných parciel

Situovanie pozemkov v KÚ Vinné

Fotodokumentácia

SPRÁVCA

JUDr. Erik Končok

Vojtecha Tvrdeho 793/21, 010 01 Žilina

konkurzný správca úpadcu

Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700

Ing. Róbert Dlhoš, znalec

Jasuschova 10

040 11 Košice

V Žiline, dňa 09.01.2023

Sp. zn. súdu: 1K/20/2021

Sp. zn. správcu: 1K/20/2021 - S 1242

VEC: Objednávka znaleckého posudku

Váž. znalec,

na základe Uznesenia Okresného Žilina, sp. zn. 1K/20/2021, zo dňa 31.01.2022, v právnej veci výkonu trestu prepadnutia majetku dlžníka - odsúdenej osoby, ktorej bol uložený trest prepadnutia majetku: Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700, t. č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Košice, bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700 (ďalej len „Úpadca“), t. č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Košice, som bol súdom ustanovený do funkcie konkurzného správcu Úpadcu.

Predmetné uznesenie bolo zverejnené dňa 07.02.2022 v obchodnom vestníku č. 25/2022.

Súpis všeobecnej a oddelenej podstaty Úpadcu okrem iného obsahuje nasl. nehnuteľnosti:

1. Číslo parcely: 2280/32, Parcela registra: C, Výmera parcely: 13659 m², Druh a spôsob využitia pozemku: trvalý trávny porast, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
2. Číslo parcely: 2285/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 11522 m², Druh a spôsob využitia pozemku: trvalý trávny porast, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
3. Číslo parcely: 2286/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 9638 m², Druh a spôsob využitia pozemku: trvalý trávny porast, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
4. Číslo parcely: 2300/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 1874 m², Druh a spôsob využitia pozemku: vinica, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
5. Číslo parcely: 2302/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 5267m², Druh a spôsob využitia pozemku: vinica, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
6. Číslo parcely: 2303/3, Parcela registra: C, Výmera parcely: 13815 m², Druh a spôsob využitia pozemku: vinica, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452

(ďalej len „Nehnutelnosti“).

Vaším podaním označeným ako „Re: Žiadosť o doručenie cenovej ponuky za zhotovenie znaleckého, resp. viacerých znaleckých posudkov“ zo dňa 21.12.2022 ste mi doručili cenovú ponuku na vyhotovenie znaleckého posudku Nehnutelností s odplatou vo výške 250 eur za 1 listinné vyhotovenie, resp. 275 eur za 2 listinné vyhotovenia (ďalej len „Vaša cenová ponuka“).

Nakoľko Vaša cenová ponuka bola správcom vyhodnotená ako najvýhodnejšia, týmto si správca u Vás záväzne objednáva 2 listinné a 1 elektronické vyhotovenie znaleckého posudku určenia ceny Nehnutelností, za účelom ich speňazenia v konkurznom konaní, v zmysle Vašej cenovej ponuky, a to tak, aby k jeho vyhotoveniu došlo v čo možno najkratšom čase, najneskôr v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto podania. Úhradu odplaty za vyhotovenie predmetného znaleckého posudku vykonám na základe Vami doručenej faktúry, vystavenej na Úpadcu, a to nie pred časom odovzdania znaleckého posudku.

V nadväznosti na uvedené si Vás týmto ako správca dovoľujem požiadať o Vašu súčinnosť vo forme odpovede na elektronickú adresu uvedenú v päte tohto podania, prípadne na elektronickú adresu na ktorú ste zaslali svoju cenovú ponuku, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia tejto objednávky, v ktorej odpovedi uvediete, či túto objednávku za daných podmienok akceptujete.

Ďakujem.

S pozdravom

JUDr. Erik Končok
Správca

SPRÁVCA
JUDr. Erik Končok
V. Tvrdoňo 783/2
010 01 Žilina

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 10.1.2023
 Čas vyhotovenia : 17:34:48
 Údaje platné k : 9.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5452

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 15

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2201/27	60	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/28	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/29	49	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/30	45	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2280/32	13659	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2281/2	853	Ostatná plocha	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2285/2	11522	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

2286/2	9638	Trvalý trávny porast	7		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2300/2	1874	Vinica	3		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2301/2	143	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2302/2	5267	Vinica	3		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2303/3	13815	Vinica	3		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2304/3	792	Ostatná plocha	37		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2542/3	1800	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
iné údaje: bez zápisu						
2542/4	637	Ostatná plocha	37		1	2
iné údaje: bez zápisu						

legenda

Spôsob využívania pozemku

- 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Gaško Pavol r. Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 14.02.1969	1/1
<p>Plomba vyznačená na základe V-4470/2017 (Zmluva o zriadení záložného práva) Plomba vyznačená na základe Z-2190/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-4801/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-490/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-1184/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))</p>		
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V 2875/12 z.d.3.12.2012 - Čz 418/12 Na parc.č. 2201/27,2201/28,2201/29,2201/30 kúpna zmluva V 1521/13 z.d. 21.5.2013 Čz 169/13		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P - 165/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 284EX 111/20-6 zo dňa 16.3.2020, Ex. úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, súd. ex. JUDr.Michal Kruppa, v prospech Ing.Bc.Milan Voroňák, Močarianska 1456/1456, 071 01 Michalovce, nar.01.04.1955,č.z.-290/20		-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

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

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na C KN parc. č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, V 678/15 z.d. 10.04.2015, č.z. 149/15
Vlastník poradové číslo 1	P-94/18 Uznesením krajskej prokuratúri Košice č. 1KV 16/17/8800-170 z dňa 02.02.2018 bol zaistený celý majetok zastavané plochy a nádvoria, trvalé trávnaté porasty, vinice, ostatné plochy na parcelách č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, 2280/32, 2281/2, 2285/2, 2286/2, 2300/2, 2301/2, 2302/2, 2303/3, 2304/3, 2542/3, 2542/4, podľa ustanovenia § 425 ods. 1 Tr. por. s použitím § 426 ods. 1 Tr. por., čz- 64/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 2280/32

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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, 2285/2

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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, 2286/2

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



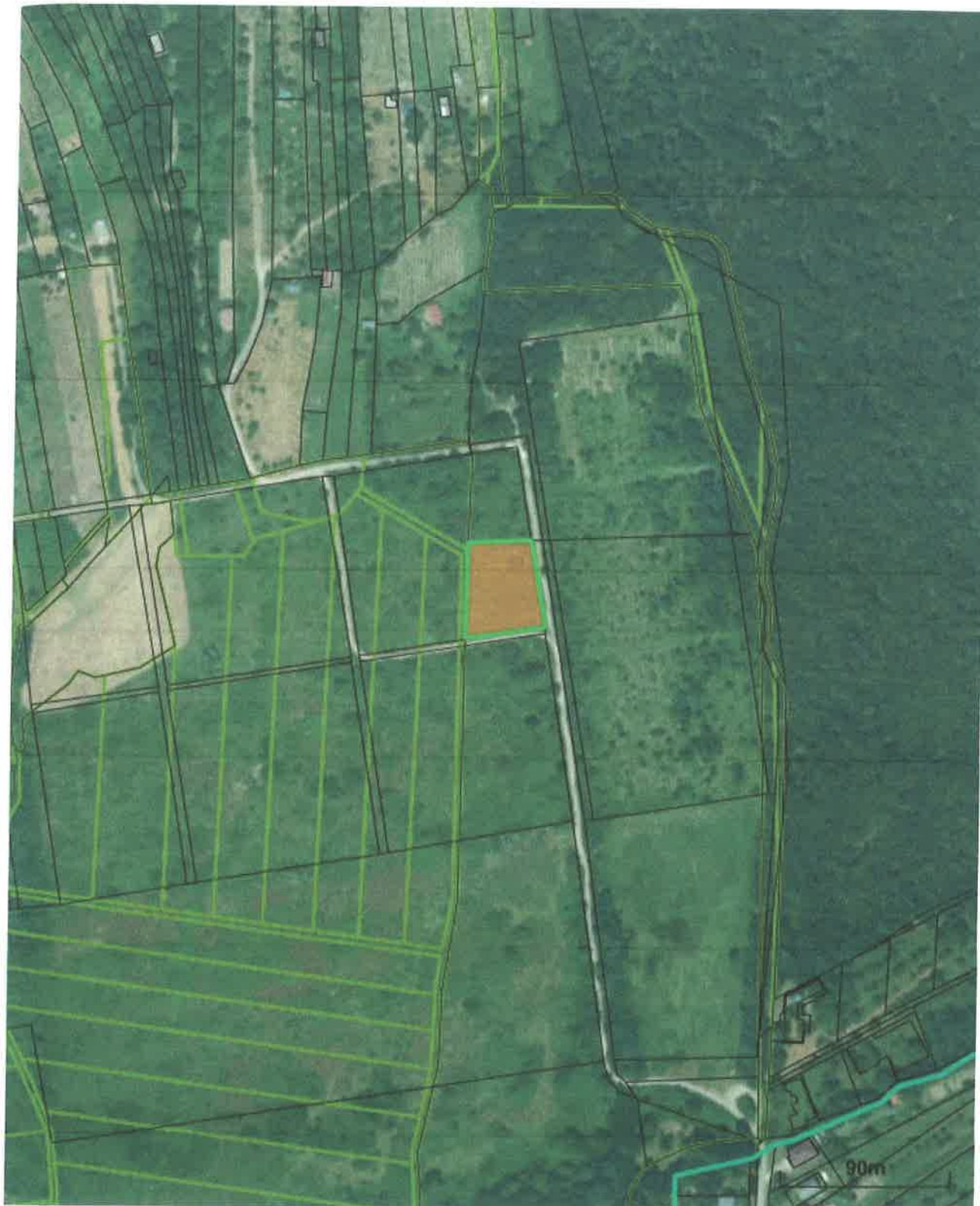
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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, 2300/2

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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, 2302/2

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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, 2303/3

Košický > Michalovce > Vinné > k.ú. Vinné



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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.

KÜ Vinné

2280/32

2286/2

2302/2

2300/2

2303/3

2285/2



100 m

Fotodokumentácia

KÚ Vinné

p.č.2280/32



p.č.2286/2



p.č.2285/2



p.č.2303/3



p.č.2302/2



p.č.2300/2



VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), Živočíšna produkcia (všeobecná aj špeciálna)**, evidenčné číslo znalca **914545**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **1/2023** do znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **2301121**.

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Košice, dňa 12.1.2023



Podpis znalca

