

**Znalec:** Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,  
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com  
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty  
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

**Zadávatel' posudku:** DRAŽOBNÍK s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** 021/2026 zo dňa 26.03.2026

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

### **č.49/2026**

#### **Vo veci**

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Veľká Lomnica, obec Veľká Lomnica, okres Kežmarok, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.2775:

- parc.č.3728/276 – ostatná plocha s výmerou 733m<sup>2</sup>

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom uskutočniť dobrovoľnú dražbu

**Počet strán (z toho príloh):** 15 (5)

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

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

Stanoví všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Veľká Lomnica, obec Veľká Lomnica, okres Kežmarok, evidované na LV č.2775, a to: - parc.č.3728/276 – ostatná plocha s výmerou 733m<sup>2</sup>

## 2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 27.03.2026

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 30.03.2026

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.021/2026 na vypracovanie znaleckého posudku, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o.

### b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.2775, k.ú. Veľká Lomnica, vytvorený ISKN zo dňa 27.03.2026

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Veľká Lomnica, vytvorená ISKN zo dňa 27.03.2026

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 27.03.2026

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 27.03.2026

- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

## 6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., 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. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

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

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

## 7. Definície dôležitých pojmov:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neohodnotiť rozostavanú stavbu neevidovanú v KN, príslušenstvo a vonkajšie úpravy realizované na predmetnom pozemku

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Na všetky pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

kde	M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
	$VH_{MJ}$	- východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku
	$k_{PD}$	- koeficient polohovej diferenciacie

V obciach v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na rekreáciu môžu mať pozemky jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00)

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20)

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00)

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50)

$k_Z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00–3,00)

$k_R$  – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20–0,99)

Porovnávací metóda pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

#### Zdôvodnenie vylúčenia ostatných metód:

Metóda porovnávania nebola použitá z nasledovných dôvodov:

- nezistený dostatočný počet ponúk na pozemky podobného spôsobu využívania ako ohodnocovaný

Kombinovaná metóda nebola použitá z nasledovných dôvodov:

- metóda predpokladá stanovenie výnosovej hodnoty na báze prenájmu stavieb tretím osobám. Stanovenie objektívneho nájomného pre takýto pozemok je hypotetické, pretože na území nie je vytvorený takýto trh

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

**Prieskum realitného trhu** bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

**Vo Veľkej Lomnici** a okolí bolo v ponuke viacero pozemkov na výstavbu domov i rekreačných objektov, investičných pozemkov a nových i rozostavaných rodinných domov a rekreačných objektov, napr.:

**Na Kôprovskej ulici – pozemok 699m<sup>2</sup> s projektom** na podkrovný rodinný dvojdom, stavebným povolením, pripravenou prípojkou vody, elektriny za 225 000 Eur (322 Eur/m<sup>2</sup> vrátane prípojok, projektu, stavebného povolenia)

**Stavebné pozemky pre Natura Resorte cca 498m<sup>2</sup> za 99 600 Eur** (200Eur/m<sup>2</sup>)

**Pri Tatragolfe – pozemok 880m<sup>2</sup>** v novej lokalite so všetkými sieťami vrátane plynu, chodníkmi, osvetlením za 167 200Eur (190 Eur/m<sup>2</sup>)

**Stavby:**

**Na Ľadovej ulici** – na 90% dokončený rekreačný objekt (apartmánový dom) s UP 110m<sup>2</sup> podkrovný, v každej izbe kúpeľňa, podlahové vykurovanie plynovým kotlom, všetky siete, na pozemku 386m<sup>2</sup> za 280 000 Eur

**Športová** – novostavba - poschodový 5i dom s garážou, ZP 75m<sup>2</sup>, UP 132m<sup>2</sup> za 290 000 Eur

**Vedľa golfového ihriska** – 3 bungalovy odovzdávané ako holodomys s UP 117m<sup>2</sup> na pozemku 605 až 651m<sup>2</sup> za 330000 Eur s DPH, v štandarde dokončené, vykurované TČ, soláry, FV za 395 000 Eur

Ponúkané pozemky a stavby sú v rôznych lokalitách, rôzneho vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**Výpis z listu vlastníctva č.2775**, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 27.03.2026

**Okres :** 703 Kežmarok

**Obec :** 524000 Veľká Lomnica

**Kat.ú. :** 867837 Veľká Lomnica

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY** registra „C“ evidované na katastrálnej mape

**parc.č.3728/276 – ostatná plocha s výmerou 733m<sup>2</sup>**

Umiestnenie pozemku: 2 – mimo zastavaného územia obce

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby a práva k nehnuteľnosti:**

**vlastník**

**1 T.H. Group, s.r.o., Starozagorská 9, Košice, SR, IČO: 53068297**

**Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva uzavretá dňa 04.03.2021 V 1199/21 - 415/21

Rozhodnutie č. OU-KK-KO-X9/2026-2/Ba zo dňa 04.02.2026 - X 9/26 - 109/26,

Iné údaje: Právo "in rem" vlastníka CKN parc. č. 3728/276, spočívajúce v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami cez pozemok povinného, vlastníka CKN parc. č. 3728/209, 3728/116 /LV 1320/ v rozsahu GP č. 113/19, G1 799/19, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej dňa 08.01.2020 v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.01.2020 V 60/20 - 129/20, 415/21, 20/26, 109/26

Poznámky

Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100980778/2026 zo dňa 03.03.2026 na CKN parc. č. 3728/276. Zákaz nakladať s majetkom daňového dlžníka bez súhlasu správcu dane - P 47/26 - 127/26

**C. Ťarchy:**

**Vlastník poradové číslo 1** Daňový úrad Košice , Železničná 1, 041 90 Košice - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102115418/2025 zo dňa 10.06.2025 na CKN parc. č. 3728/276. Zákaz nakladať s majetkom daňového dlžníka bez súhlasu správcu dane - P 92/25 - 335/25, Z 1114/25 - 361/25, 20/26, 109/26

**Vlastník poradové číslo 1** JUDr. Viktor Križiak, nar. 11.01.1974, Tyršovo nábrežie 11, 040 01 Košice (záložný veriteľ) - Zmluva o zriadení záložného práva uzavretá dňa 15.06.2024, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 01.09.2025 na CKN parc. č. 3728/276 - V 1770/25 - 565/25, 20/26, 109/26

**Vlastník poradové číslo 1** Súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger, Exekútorský úrad Košice, Žižkova 6, 04001 Košice - Príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 245EX 42/26 zo dňa 18.03.2026 na CKN parc. č. 3728/276 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 85104 Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO 35937874 - Z 435/26 - 158/26

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou vykonaná dňa 27.03.2026 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka.

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

Dokumentácia ani povoľovacie doklady k rozostavanej rekreačnej drevostavbe na predmetnom pozemku neboli znalcovi poskytnuté, táto nehnuteľnosť nebola sprístupnená, zvonku sa jedná o zastrešenú a otvorovými výplňami uzavretú zrubovú stavbu bez dokončených klampiarskych konštrukcií.

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

Údaje z katastra nehnuteľností dostupné na stránke <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/> boli porovnané so skutočným stavom. Rozostavaná stavba sa zatiaľ nezobrazuje na predmetnom pozemku na dostupnej katastrálnej mape ani na podklade ortofotomapy.



K pozemku je na LV zapísané vecné bremeno práva vstupu, prechodu a prejazdu po parc.č.3728/209, 3728/11 (LV 1320)

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**

**Pozemky:**

- parc.č.3728/276 – ostatná plocha s výmerou 733m<sup>2</sup>

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

**h) Informácie 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:**

Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi navrhované plochy rekreácie, susedí smerom k trase električky na východnej strane s plochami cestovného ruchu a na západe s navrhovanými plochami bývania v rodinných domoch

Zdroj: Územný plán návrh (ÚPN) obce Veľká Lomnica z roku 2021, výkres Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami, prístupný na webovej stránke mesta Veľká Lomnica.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na ulici Vysoká v novej rozostavanej lokalite rekreačných objektov zapadne od trate električky v susedstve apartmánov Natur Resort a reštaurácie, lokalita susedí na západe s plochami určenými pre rodinné domy. Prístup k nehnuteľnosti je po parc.č.3728/265 vo vlastníctve obce Veľká Lomnica (LV č.1) a po pozemkoch Natur Resort, s.r.o. (LV č.1320), čo je ošetrované vecným bremenom.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

V súčasnosti je pozemok vedený na LV ako ostatná plocha v extraviláne obce a nachádza sa na ňom rozostavaná zrubová podkrovná stavba. Je situovaný v rekreačnej lokalite určenej územným plánom na rekreáciu, v susedstve nová lokalita

rodinných domov, neďaleko golf. Možnosť využívania aj formou prenájmu. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, verejnú elektrickú a dopravnú sieť. Dobrá dostupnosť do Vysokých Tatier a k rekreačným možnostiam – turistika i cykloturistika, Aquapark, lyžovanie a podobne.



*Veľká Lomnica*



**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Stav evidovaný v KN zatiaľ nezodpovedá skutočnému stavu, na predmetnom pozemku sa nachádza v katastri nezapísaná rozostavaná stavba. Geometrický plán na zápis rozostavanej stavby ani žiadne doklady k stavbe neboli znalcami k dispozícii.

Na LV sú zapísané poznámky a viaceré ťarchy týkajúce sa zriadenia záložného a exekučného záložného práva a plomba na základe rozhodnutia o zriadení záložného práva. S užívaním stavby nie sú spojené žiadne ďalšie znalcami známe riziká.

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 k.ú.Veľká Lomnica

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v lokalite novších rekreačných a rodinných domov v dobrej lokalite v extraviláne obce Veľká Lomnica s vyhovujúcou dostupnosťou k občianskej vybavenosti, dobrou dostupnosťou do Vysokých Tatier. Pozemok je vedený ako ostatná plocha a je na ňom rozostavaná zrubová rekreačná nehnuteľnosť. Možnosť napojenia na základné inžinierske siete dostupné v lokalite – vodovod, kanalizácia, elektrická sieť. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť od Vysokých Tatier vychádzam z hodnoty 80% z východiskovej hodnoty pozemku vo Vysokých Tatrách.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3728/276	ostatná plocha	733,00	1/1	733,00

Obec:

Veľká Lomnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu,	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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby)	3,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	6,2285
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 6,2285$	<b>132,36 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3728/276	$733,00 \text{ m}^2 * 132,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	97 019,88
<b>Spolu</b>		<b>97 019,88</b>

#### 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Stav evidovaný v KN zatiaľ nezodpovedá skutočnému stavu, na predmetnom pozemku sa nachádza v katastri nezapísaná rozostavaná stavba. Geometrický plán na zápis rozostavanej stavby ani žiadne doklady k stavbe neboli znalcovi k dispozícii.

Na LV sú zapísané poznámky a viaceré ťarchy týkajúce sa zriadenia záložného a exekučného záložného práva a plomba na základe rozhodnutia o zriadení záložného práva. S užívaním nehnuteľnosti v zmysle územného plánu nie sú spojené žiadne ďalšie znalcovi známe nedostatky.

### III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č.3728/276 v katastrálnom území Veľká Lomnica, ul.Vysoká, okres Kežmarok.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
k.ú.Veľká Lomnica - parc. č. 3728/276 (733 m <sup>2</sup> )	97 019,88
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>97 019,88</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>97 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatsedemtisíc Eur</b>	

V Košiciach, dňa 30.03.2026

Ing. Martin Hromják



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Hromják".

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.021/2026
- Výpis z LV č.2775, k.ú. Veľká Lomnica
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľká Lomnica
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok Dátum vyhotovenia : 27.3.2026  
 Obec : 524000 Veľká Lomnica Čas vyhotovenia : 11:47:15  
 Katastrálne uzemie : 867837 Veľká Lomnica Údaje platné k : 26.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2775

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-461/2026 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3728/276	733	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku  
 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- 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 / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>T.H. Group, s.r.o., Starozagorská 9, Košice, SR, IČO: 53068297</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva uzavretá dňa 04.03.2021 V 1199/21 - 415/21 Rozhodnutie č. OU-KK-KO-X9/2026-2/Ba zo dňa 04.02.2026 - X 9/26 - 109/26.	
	Iné údaje: Právo "in rem" vlastníka CKN parc. č. 3728/276, spočívajúce v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami cez pozemok povinného, vlastníka CKN parc. č. 3728/209, 3728/116 /LV 1320/ v rozsahu GP č. 113/19, G1 799/19, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej dňa 08.01.2020 v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.01.2020 V 60/20 - 129/20, 415/21, 20/26, 109/26.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100980778/2026 zo dňa 03.03.2026 na CKN parc. č. 3728/276. Zákaz nakladať s majetkom daňového dlžníka bez súhlasu správcu dane - P 47/26 - 127/26.	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

1 z 2

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102115418/2025 zo dňa 10.06.2025 na CKN parc. č. 3728/276. Zákaz nakladať s majetkom daňového dlžníka bez súhlasu správcu dane - P 92/25 - 335/25, Z 1114/25 - 361/25, 20/26, 109/26,
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	JUDr. Viktor Križiak, nar. 11.01.1974, Tyršovo nábrežie 11, 040 01 Košice (záložný veriteľ) - Zmluva o zriadení záložného práva uzavretá dňa 15.06.2024, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 01.09.2025 na CKN parc. č. 3728/276 - V 1770/25 - 565/25, 20/26, 109/26,
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger, Exekútorový úrad Košice, Žižkova 6, 04001 Košice - Prikaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 245EX 42/26 zo dňa 18.03.2026 na CKN parc. č. 3728/276 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 85104 Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO 35937874 - Z 435/26 - 158/26,

**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	Obec	Katastrálne územie
	Kežmarok	Veľká Lomnica	Veľká Lomnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 3728/276 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			

parc.č.3728/276, Vysoká ul., katastrálne územie Veľká Lomnica



Kanalizácia, vodovod



## 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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 49/2026

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

Podpis znalca



