



Crowdfunding
Analýza postoupení podílu na úvěru

CASSOVAR BUSINESS CENTER I 2407

Košice Žriedlová 11

Kancelářský komplex s retailovou galerií



Obsah

Shrnutí projektu	3
Fundraising	3
Crowdfunding v kostce	4
Pohledávkový crowdfunding	4
Struktura financování projektů	5
Skupina INTEFI	6
Parametry investičního produktu (CZK)	7
Úročení	8
Popis projektu	9
Kapitálová struktura projektu	9
Informace o nemovitosti	12
Souhrn	12
Tržní hodnota nemovitosti	12
Výnosový profil	12
Nájemní smlouvy	12
Komentář	13
Popis nemovitosti	14
Lokalita	15
Dostupnost	15
Lokace nemovitosti	16
Držení nemovitosti	18
Komentář ke kancelářskému trhu	19
Kancelářské budovy v Košicích	19
Vývojový kanál	19
Plánované kancelářské projekty v Košicích	19
Nájemní trh v Košicích	20
Popis vybraných investičních rizik	21
Obecná rizika vztahující se k financování komerčních nemovitostí	21
Riziko dostatečných příjmů	21
Riziko struktury projektu	21
Refinancování	21
Riziko nepředvídatelné události	22
Důležité upozornění	23
Přílohy	24
Katastrální mapa a situační plán	24
Listy vlastnictví	25

Shrnutí projektu

Nabízíme Vám participaci na poskytnutém úvěru formou postoupení pohledávky z úvěru („Úvěr“) poskytnutého InTeFi Invest a.s. IČ: 108 81 115 („Úvěrující“) projektové společnosti Oportio Invest s.r.o., IČ: 196 289 35 („Úvěrovaný“), který refinancuje zdroje akcionáře kancelářského komplexu s retailovou galerií CASSOVAR BUSINESS CENTER I, Košice Žriedlová 11 společnost BPK Asset a.s., IČ: 077 28 212.

Komplex CASSOVAR BUSINESS CENTER I (CBC I) představuje multifunkční development zahrnující kancelářské a maloobchodní prostory s přílehlými podzemními parkovacími plochami. CBC I se skládá z administrativní budovy s obchodní částí v přízemí a prvním patře. Výstavba byla realizována v roce 2010. CBC I je 9patrová budova s pronajímatelnou plochou 21 345,91 m² včetně kancelářských a maloobchodních prostor a skladovacích prostor, přičemž kancelářské prostory jsou uspořádány na šesti horních patrech. Pronajímatelné kancelářské plochy zahrnují 12 780,80 m², skladovací plochy 892 m² a maloobchodní plochy 7 673,11 m² v prvním a druhém nadzemním podlaží. Nemovitost nabízí 390 parkovacích jednotek, které zahrnují podzemní garáž uspořádanou na dvou podlažích a parkovací místa na povrchu.

Celkově je nemovitost atraktivní kancelářskou budovou třídy A v širším centru města Košice.

Ocenění nemovitosti je stanoveno Zprávou o hodnocení Cassovar business center I 26 730 000 Eur (bez DPH). Ocenění bylo provedeno společností CBRE s.r.o. 11. dubna 2024 (Valuation report CBRE 31.12.2023).

Společnosti Oportio Invest budou poskytnuty účelové úvěry ve výši:

- 10 000 000 CZK, s úrokovou sazbou 8,50 % p.a., průběžným splácením úroků v 6měsíční frekvenci vždy k 30.9. a 31.3., jistina bude splatná jednorázově

Úvěry budou zajištěny notářským zápisem k přímé vykonatelnosti a uznání dluhu.

Reporting investorům bude probíhat na pololetní bázi.

InTeFi Invest bude administrovat úvěrové vztahy s Úvěrovaným, což zejména představuje průběžnou kontrolu financované nemovitosti, nájemních vztahů, dodržování podmínek úvěrové smlouvy a případné řešení vzniklých problémů.

Fundraising

Fundraising participací na Úvěru bude rozdělen do více tranší, v předpokládané výši tranší 5 000 000 CZK, přičemž výše může být upravena dohodou Úvěrujícího a Úvěrovaného. Datum zahájení fundraisingu bude po poskytnutí předmětného Úvěru, resp. tranše úvěru a vždy po vzájemné dohodě mezi InTeFi Invest a Oportio Invest.



Crowdfunding v kostce

Skupinové financování - crowdfunding je moderní ale dnes již plně etablovaný, způsob, kterým je možné financovat různé zajímavé projekty, od vývoje nového produktu, přes financování neziskového nebo charitativního záměru až po podnikatelské záměry.

Principem crowdfundingu je, že větší počet jednotlivců přispívá menším obnosem, skládají se, na celkovou částku, která slouží k financování vybraného záměru.

Postupný vývoj vedl k rozdělení crowdfundingu do několika variant, které se od sebe liší hlavně odměnou, kterou získají ti, kteří přispívají, za svůj příspěvek získají:

- odměnový,
- darovací (charitativní),
- investiční,
- půjčkový (dluhový),
- pohledávkový.

Pohledávkový crowdfunding

Ve většině variant crowdfundingu platí, že zájemce o profinancování nějaké projektu vyhlásí projekt a jeho parametry - záměr, výši potřebné částky, dobu za kterou mají být prostředky získány a odměnu investorům, pokud do projektu vloží prostředky. Následně se čeká, zda projekt zaujme investory a vybere se požadovaný objem prostředků. Pokud není za stanovenou dobu požadovaný objem vybrán, je crowdfunding zrušen a prostředky jsou vráceny zájemcům o investování, kteří již prostředky poskytli a projekt není realizován.

Pohledávkový crowdfunding funguje jiným způsobem, jeho specifikem oproti jiným typům crowdfundingu je, že projekt - úvěrovaný již získal prostředky formou úvěru od investora - úvěrujícího, pro realizaci svého záměru a záměr bude realizován. Úvěrujícímu tak vznikla poskytnutím prostředků pohledávka za úvěrovaným. Dalším krokem po poskytnutí prostředků a vzniku pohledávky je, že úvěrující zveřejní, jak velkou část ze vzniklé pohledávky má zájem postoupit na další investory. A na základě zájmu investorů část své pohledávky postoupí.

Pro investory je pohledávkový crowdfunding zajímavý z více hledisek. Investor ví, že investuje do projektu, který bude realizován a který nemůže být zrušen. Protože projekt již prostředky má. Zároveň ale také platí, že úvěrující, který prostředky poskytl, musí mít v projekt, jeho realizaci, budoucnost a atraktivitu důvěru. Důvodem je, že pokud by projekt nebyl kvalitní a pro další investory atraktivní, nebude o postoupení participace zájem a celý úvěr bude nadále držet původní investor.

Z finančního hlediska jsou postupovány podíly na pohledávce - participace na úvěru, investor který projeví zájem o participaci tedy drží zcela stejné podmínky a rizika úvěru, jako úvěrující - výši úroků, výplatu úroků nebo splatnost jistiny úvěru na konci dohodnutého období.

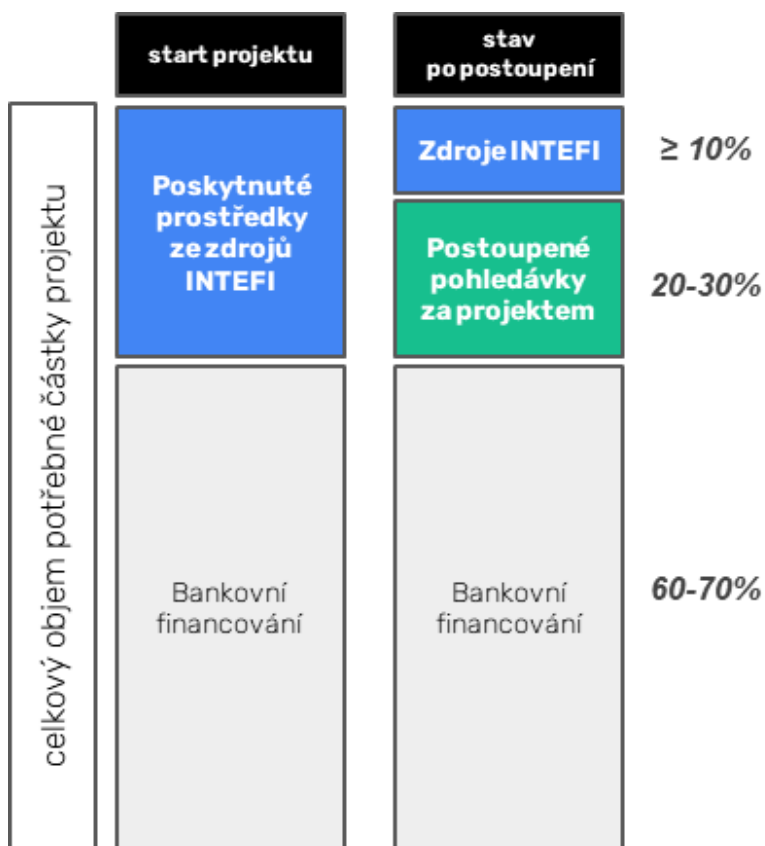
Z právního hlediska obdrží podíl na pohledávce na úvěru, tedy je přímým věřitelem úvěrovaného. Je ale obvyklé, že úvěrující administruje jednotlivé participace a zároveň vykonává i funkci agenta pro zajištění. Tedy vykonává práva věřitele za další investory při správě nástrojů, kterými je úvěr zajištěn. Například zastupuje investory při správě zástavních práv, ručení, zajištění převodem práv nebo jiných zajišťovacích institutů.

Struktura financování projektů

V rámci skupiny INTEFI jsou v současné době realitní projekty financované z vlastních zdrojů a seniorního bankovního financování, pokud to projekt umožňuje a je takové financování efektivní.

Záměr úvěrového crowdfundingu je podělit se s dalšími investory o část výnosů z projektu a v rámci transakce část vlastního už investovaného jmění refinancovat crowdfundingem.

Uvedené schéma zobrazuje postup pohledávkového crowdfundingu u projektu



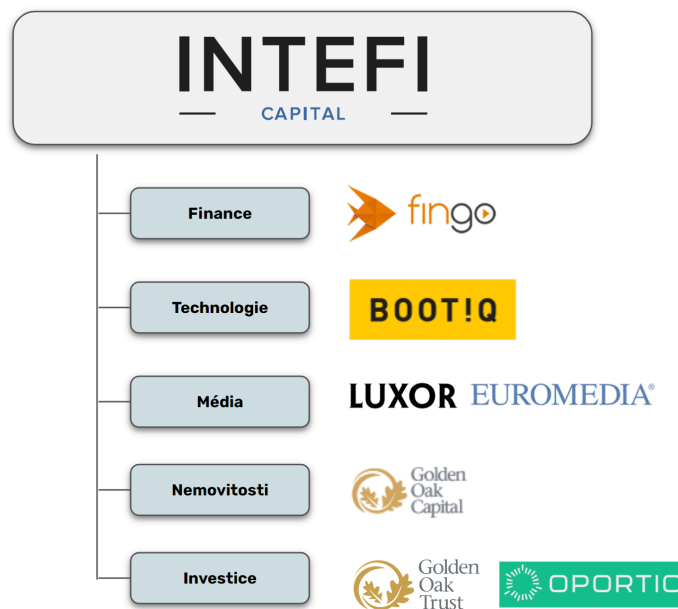
Závazky skupiny

Bez ohledu na to, jak bude projekt financovaný, skupina InTeFi se ve svých projektech zavazuje držet podíl cca 10% vlastních zdrojů. Tento poměr se bude vyhodnocovat vzhledem k tržní hodnotě nemovitosti (v případě nájemné nemovitosti) nebo vzhledem k nákladové hodnotě projektu (v případě developmentu). Dále se skupina InTeFi zavazuje, že bude investory na pravidelné bázi o významných událostech v projektech informovat.

Skupina INTEFI

INTEFI je česká investiční skupina s globálním přesahem, která vlastní české a slovenské společnosti z oblasti informačních technologií a vývoje softwaru, financí, investic a nemovitostí:

- technologická skupina BOOTIQ,
- finančně-zprostředkovatelská společnost FinGO,
- realitní část Golden Oak Capital (GOC),
- minoritní podíl v mediální skupině Knižní Holding, která vlastní knižní nakladatelství s velkoobchodem EUROMDEIA a síť knihkupectví Luxor.



Za rok 2023 vytvořily společnosti skupiny obrat více než 40 mil. EUR a ke konci roku 2023 pro skupinu pracovalo více než 1 400 lidí.

Parametry investičního produktu (CZK)

Produkt	Participace na Úvěru formou postoupení části pohledávky z poskytnutého Úvěru (pohledávkový crowdfunding).	
Měna participace	CZK	
Úrokový výnos	8,50 % p.a.	
Způsob splácení	Úroky - průběžně, jednou za 6 měsíců, vždy k 30.9. a 31.3. Jistina - jednorázově k datu konečné splatnosti	
Datum poskytnutí Úvěru	1.7. 2024	Majiteli projektu (Klientovi) byl poskytnut Úvěr ve výši 10 000 000 Kč
Datum konečné splatnosti	30. 9. 2027	Majitel projektu (Klient) má právo (opci) předčasně splatit úvěr až o 2 roky před datem konečné splatnosti.
Minimální investice	1 000 CZK	
Forma participace	Jednorázová	
Poplatky	Bez poplatků	

Financovaný projekt	Pronajatá kancelářská a obchodní plocha v Košicích (Slovensko)	
Projektová společnost (příjemce Úvěru)	Oportio Invest, s.r.o., IČ: (Česko) 196 28 935	
Akcionář vlastníka nemovitosti	BPK Asset a.s. , IČ: (Česko) 077 28 212, drží 79% akcií přímého majitele nemovitosti.	
Účel financování	Refinancování části vlastních zdrojů akcionáře - Klienta.	
Maximální výška Úvěru	10 000 000 CZK	
Čerpání úvěru po tranších	Ano, možné tranše ve výši 5 000 000 Kč	

Přímý majitel nemovitosti	Cassovar business center a.s., IČ: 36 687 936 (Slovensko)	
Typ nemovitosti	Kancelářský komplex s retailovou galerií	
Lokalita	Slovensko, Košice, ul. Žriedlová, kombinovaná zástavba ve středu města	
Pronajímaná plocha	13,5 tisíc m ² kancelářské prostory, 7 tis. m ² obchodní prostory, 0,5 tisíc m ² sklady a archivy a 390 parkovacích míst.	
Odhad tržní ceny	26 730 000 Eur (bez DPH) valuation report CBRE 1.4.2024	
Nájemní smlouva	Široké spektrum nájemců (např. ALZA, ESET, ERSTE Digital, PS STABILITA, supermarket Fajne, poliklinika AGEL, atd.)	
Další financování	Seniorní bankovní úvěr (J&T Banka, a.s. a VÚB, a.s.).	

Úročení

Participace bude úročena úrokovou sazbou podle výše uvedené tabulky. Úroky budou vypláceny na čtvrtletní bázi, vždy do 15 kalendářních dnů po skončení období. V případě, že by období splatnosti nebylo pracovním dnem, výplata úroků nastane následující pracovní den. Pro výpočet úroků bude použita konvence Standard BCK 30E/360. První úrokové období končí k 31. 3. 2024 a první úroky budou vyplacené nejpozději k 15. 4. 2024.

Tabulka níže znázorňuje, na jakém druhu výnosů se investor při postoupení pohledávky podílí. Investor se začíná podílet na níže uvedených výnosech dnem následujícím po odeslání platby z jeho účtu vedeného u platební instituce v prospěch Úvěrující a přijatým Potvrzením o participaci.

	Druh výnosů	Investor
1.	Splátky jistin úvěrů	ANO
2.	Úroky z úvěrů	ANO
3.	Úroky z prodlení splátek úvěrů	ANO

Vzhledem k tomu, že InTeFi Invest v době postupování pohledávek již Úvěr poskytla, investorovi nenáleží jakékoliv poplatky sjednané na základě uzavřené smlouvy o úvěru jako např. poplatek za sjednání úvěru, poplatek za rezervaci peněžních prostředků, poplatek za částečné čerpání úvěru apod.

V případě, že dojde k předčasnému splacení celé či části participace Úvěru, tak výnos plynoucí z nákladů za přerušování je ve výši, která nikterak materiálně neovlivní celkový očekávaný výnos pro investora. V případě předčasného splacení Úvěru není tedy investor za související předčasné splacení participací nikterak materiálně kompenzován.

Popis projektu

Podílení se na výnosech z úvěru prostřednictvím nabytí části pohledávky (postoupením části pohledávky) z již poskytnutého financování. Úvěr bude poskytnutý společností InTeFi Invest a.s. IČ: 108 81 115, zapsané pod spisovou značkou B 26359 u Městského soudu v Praze, se sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4, projektové společnosti Oportio Invest s.r.o., IČ: 196 289 35, zapsané pod spisovou značkou C 389412 u Městského soudu v Praze, sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4, jako účelový úvěr kterým bude spolufinancován akcionář přímého vlastníka kancelářského komplexu s retailovou galerií CASSOVAR BUSINESS CENTER I, Košice Žriedlová 11, společnost BPK Asset a.s., IČ: 077 28 212, zapsaná pod spisovou značkou B 24041 u Městského soudu v Praze, sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4.

Úrokové výnosy, případně další příslušenství a jistina budou hrazeny z dividend a ostatních plnění obdržných od společnosti Cassovar business center a.s., IČO: 36 687 936, zapsaná oddiel: Sa, vložka číslo: 7419/B, Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, se sídlem Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04 a z ostatních příjmů, které společnost BPK Asset a.s. obdrží v rámci svého podnikání.

Příjmy plynoucí společnosti Cassovar business center a.s. pocházejí zejména z nájmu kancelářském komplexu Cassovar Businec Center I, kterého je společnost Cassovar business center a.s. vlastníkem.

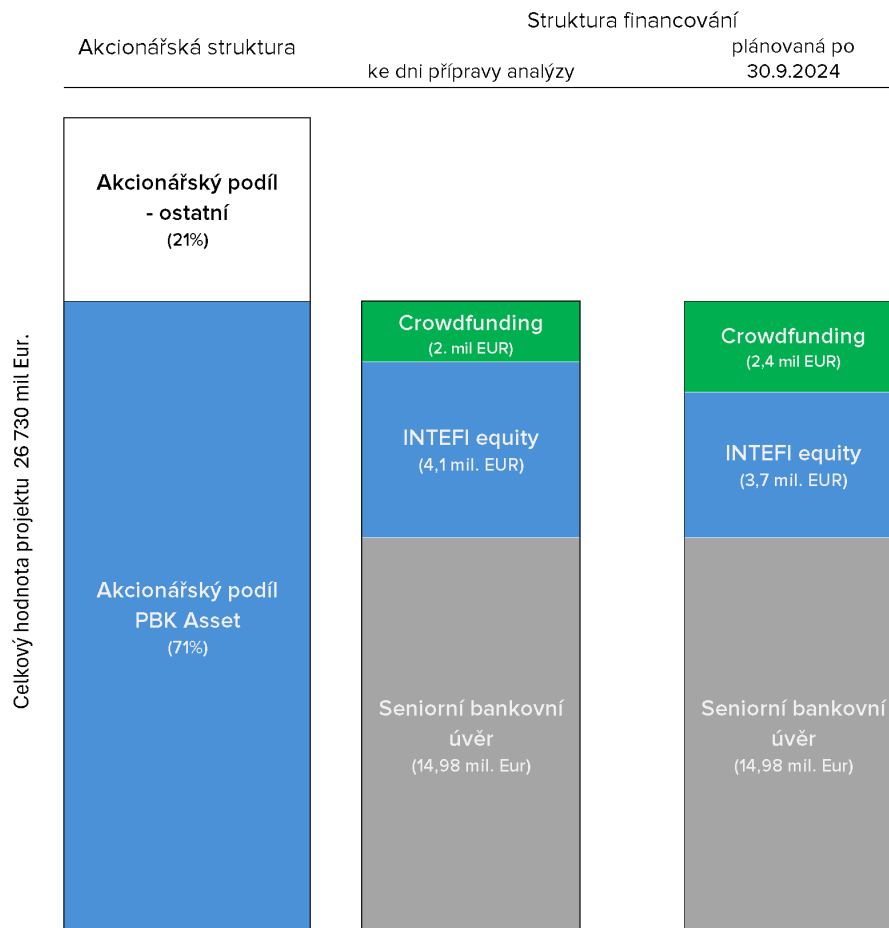
Kapitálová struktura projektu

Cassovar Business Centrum I		v tis. EUR	v %
nota	Hodnota nemovitosti/projektu	26 730	100%
Akcionářská struktura	PBK Asset	21 117	79%
	Ostatní akcionáři	5 613	21%
Struktura financování akcionářského podílu BPK Asset - aktuální	INTEFI equity	4 140	20%
	Seniorní bankovní úvěr	14 977	71%
	Dluhopisy	-	0%
	Crowdfunding	2 000	7%
Struktura financování akcionářského podílu BPK Asset - plánovaná po 30.9.2024	INTEFI equity	3 740	18%
	Seniorní bankovní úvěr	14 977	71%
	Dluhopisy	-	0%
	Crowdfunding	2 400	9%

Hodnota Nemovitosti činí podle tržního ocenění ke dni 1.4.2024 - Valuation report CBRE 26,730mil. Eur (bez DPH). PBK Asset drží ve společnosti CBC I 79% a kapitálová struktura je tvořena seniorním úvěrem poskytnutém bankou, vlastními prostředky skupiny INTEFI a pohledávkami z pohledávkového crowdfundingu.

V projektu je plánováno v rámci crowdfundingového financování zpětné refinancování zdrojů akcionáře BPK Asset, a.s.

Graf níže ilustruje předpokládanou zjednodušenou kapitálovou strukturu k 30. 9.2024



Hospodářské výsledky společnosti Cassovar business center a.s.

Spoločnosť Cassovar business center a.s. sa v roku 2023 dostala do straty z 625 696 € na -1,754 mil. € a tržby jej klesli o ▼46 % na 1,970 mil. €.

IČO	36687936
DIČ	2022264574
IČ DPH	SK2022264574, podľa §4, registrácia od 9.11.2006

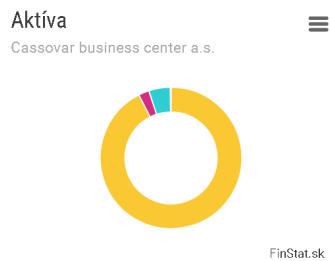
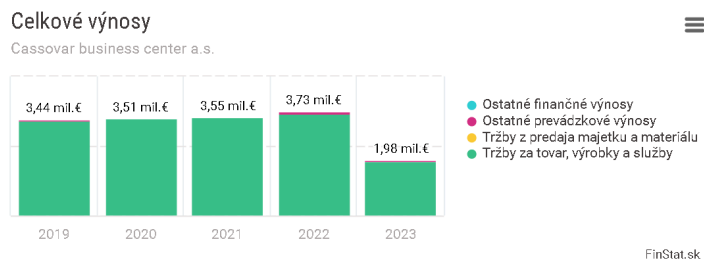
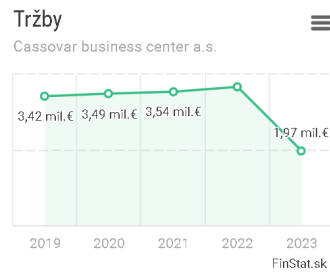
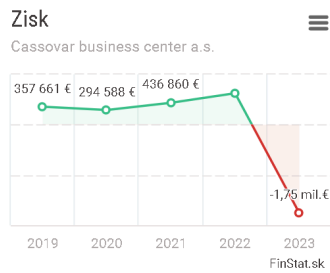
Sídlo
Cassovar business center a.s.
Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

Dátum vzniku
štvrtok, 19. októbra 2006

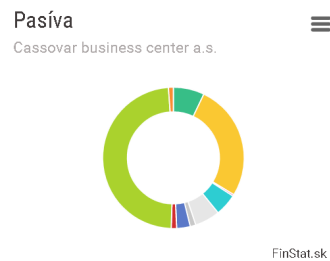
SK NACE
podľa účtovnej závierky:
68200 Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenájatých nehnuteľností podľa Štatistického úradu SR:
47190 Ostatný maloobchod v nešpecializovaných predajniach

Počet zamestnancov
2024: nezistený (Zdroj: Štatistický úrad)

Rok	2023
Celkové výnosy	1 983 222 € ▼
Strata	-1 753 857 € ▼
Aktíva	26 206 320 € ▼
Vlastný kapitál	10 184 981 € ▼
Celková zadlženosť	⊙ 61,14 % ▲
Hrubá marža	⊙ 11,63 % ▼



● Dlhodobý nehmotný majetok súčet	7 623 €
● Dlhodobý hmotný majetok súčet	24,24 mil. €
● Krátkodobé pohľadávky súčet	636 433 €
● Finančné účty súčet	1,28 mil. €
● Časové rozlíšenie	43 053 €



● Základné imanie	2,16 mil. €
● Kapitálové fondy	8,13 mil. €
● Fondy zo zisku súčet	108 911 €
● Výsledok hospodárenia minulých ro...	1,55 mil. €
● Výsledok hospodárenia za účtovné ...	-1,75 mil. €
● Dlhodobé záväzky	-390 479 €
● Krátkodobé záväzky	942 315 €
● Krátkodobé finančné výpomoci	380 000 €
● Bankové úvery	14,75 mil. €
● Časové rozlíšenie súčet	341 591 €

Komentář .

Společnost Cassovar business center, a.s., která je vlastníkem nemovitosti Cassovar Business Center I (viz. Informace o držení dále) vykazuje pozitivní a rostoucí hospodářské výsledky. A to jak z pohledu růstu obrátu, tak i z pohledu růstu ziskovosti.

Zadlužení společnosti je rámci společností zabývajících se pronájmem nemovitostí v obvyklé výši.

Zdroj dat: Finstat.sk

Informace o nemovitosti

Souhrn

Vlastnictví:	Cassovar business center a.s., IČO: 36 687 936 (SK), zapsaná oddiel: Sa, vložka číslo: 7419/B, Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, se sídlem Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04.
Adresa:	CASSOVAR OBCHODNÍ CENTRUM I, Žriedlová 11, 040 01 Košice , Slovensko
Hlavní použití:	Budova se smíšeným využitím s kancelářským a maloobchodním prvkem
Umístění:	Nemovitost se nachází v širším centru města Košice na ulici Žriedlová 11.

Ekonomické parametry nemovitosti

Hrubý příjem	944 088 € ročně (48,45 EUR za m ² /rok)
Čistý příjem	893 485 € ročně (45,85 EUR za m ² /rok)
Hrubé tržní nájemné	2 848 056 EUR ročně (133,42 EUR za m ² /rok)
Čistý tržní nájem	2 530 171 EUR ročně (133,42 EUR za m ² /rok)

Tržní hodnota nemovitosti

26 730 000 EUR (bez DPH). (Ocenění je bez nákladů kupujícího.)

Výnosový profil

Počáteční výnos	3,13 %
Reverzní výnos	8,70 %
Ekvivalentní výtěžek	8,26 %

Parametry výnosového profilu jsou vypočítány na základě stavu a plánu pronájmu z 1. čtvrtletí 2023. Oprávněně lze předpokládat, že v čase poroste objem pronajaté plochy a dojde tak k nárůstu Hrubého i Čistého příjmu a nájmu a zároveň tak narostou parametry Výnosového profilu.

Nájemní smlouvy

Nemovitost má širokou škálu nájemců, k 31.12. 2023 se jednalo o 53 nájmu. Do tohoto počtu jsou započítány nájmy kanceláří, maloobchodu, skladovacích jednotek a parkování.

K tomuto datu činila pronajatá plocha 64,55% při výše uvedeném průběžném nájemném ve výši 944 088 EUR.

Obsazenost budovy dále poroste a do konce roku 2024 se předpokládá obsazenost 80%.

Komentář

Silné stránky nemovitosti

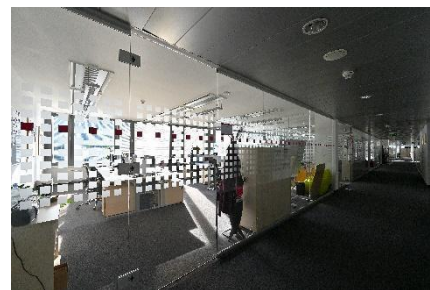
- Atraktivní lokalita v širším centru města;
- Dobrá dostupnost autem, MHD i pěšky z nedaleké vilové čtvrti a centra města;
- Dobře udržovaná budova s dobrým technickým standardem;
- Dobré zajištění parkovacích míst;

Slabé stránky nemovitosti

- Vzhledem ke stáří nemovitosti mohou jednotlivé části nemovitosti vyžadovat rekonstrukci, aby se zvýšila přitažlivost pro nové nájemníky;
- Rostoucí míra neobsazenosti na kancelářském trhu v Košicích a nejistá situace v maloobchodním trhu a nejistota na trhu způsobená vysokou inflací;
- Likvidita Košického investičního trhu byla ovlivněna válkou na Ukrajině. Vzdálenost Košic od hranic Ukrajiny je cca 100 km.

Vymezení uvedených informací

Výše uvedené Ekonomické parametry nemovitosti, Tržní hodnota nemovitosti, Výnosový profil i Nájemní smlouvy vycházejí ze Zprávy o hodnocení Cassovar business center I, datum ocenění 1. června 2023 společnosti CBRE s.r.o.



Popis nemovitosti

Cassovar Business Center I (CBC I) představuje multifunkční development zahrnující kancelářský a maloobchodní prvek s přílehlými podzemními parkovacími plochami. CBC I je součástí areálu skládající se ze dvou administrativních budov s obchodní částí v přízemí a prvním patře. Developerská výstavba byla realizována ve dvou fázích, přičemž CBC I byla dokončena v roce 2010 a CBC II v roce 2012.

Dvě kancelářské části jsou propojeny s obchodní částí v prvním a druhém nadzemním podlaží a obě budovy tak tvoří jeden funkční objekt.

Upozorňujeme, že CBC II má jiného vlastníka a není součástí investičního projektu. Součástí projektu je pouze CBC I s přílehlou maloobchodní částí a parkovacími plochami.

CBC I je 9patrová budova s pronajímatelnou plochou 21 345,91 m² kancelářských, maloobchodních a skladovacích prostor, přičemž kancelářské prostory jsou uspořádány na šesti horních patrech. Pronajímatelné kancelářské plochy zahrnují 12 780,80 m², skladovací plochy 892 m² a maloobchodní plochy jsou o velikosti 7 673,11 m² v prvním a druhém nadzemním podlaží.

Nemovitost také nabízí 390 parkovacích jednotek, uspořádané ve dvou patrech podzemních garáží a parkovacích místech na povrchu.

Celkově je nemovitost atraktivní kancelářskou budovou třídy A v širším centru města Košice.

Předmětná nemovitost byla dokončena do moderního standardu třídy A s dvojitým skleněným předstěnou s hliníkovým rámem v maloobchodní části, hliníkovými obkladovými panely na fasádě kancelářských částí a hliníkovými podhledovými panely použitými na chodbách. Ve třetím patře jsou umístěny technologie budovy.

Objekt je účelově postaven pro kancelářské a maloobchodní využití ve dvou propojených blocích. Prostor recepcce se nachází v přízemí ve dvojnásobné výšce atria. Centrální atrium v obchodní části má rovněž dvojnásobnou výšku a těží z otevřeného mezaninu využívaného jako místa k sezení připadajícího na food court ve druhém nadzemním podlaží. Vertikální komunikace je zajištěna čtyřmi osobními výtahy, třemi osobními výtahy spojujícími recepci s podzemní garáží, dvěma servisními výtahy, dvěma eskalátory a schodišti. Přístup do skladových prostor ve 2.NP je zajištěn z příjezdové cesty na severní straně objektu.

Každé patro bylo dokončeno podle specifikace otevřeného plánu, což umožňuje snadné rozdělení mezi počet nájemců. Standardní vnitřní specifikací kancelářských prostor jsou betonové zdvojené podlahy pokryté kobercem a snížený podhled s osvětlením poskytující umělé světlo. Vytápění a chlazení kancelářských prostor je zajištěno systémem HVAC. Chladicí systém je navíc tvořen podstropními AC konvektory, které lze využít i pro vytápění.

Nemovitost dále těží z otevíravých oken a částečně přístupné zelené střechy.

V suterénu je možnost parkování a skladování.

Veškeré hlavní síťové služby - voda, kanalizace, elektřiny a telefony jsou k dispozici.

Lokalita

Nemovitost se nachází ve východní části Slovenské republiky, v krajském městě Košice. Město je přibližně 450 km východně od Bratislavy. Košice, s počtem obyvatel cca. 240 000 oficiálně registrovaných obyvatel je druhým největším městem v zemi. Město je považováno za ekonomické, politické, kulturní a akademické centrum východní části země. Košice mají spojení se západní částí země a s hlavním městem prostřednictvím dálnice D1; některé její části jsou však ale ve výstavbě. Město těží z dobře rozvinuté železniční infrastruktury a mezinárodního letiště.

Komplex Cassovar business center je umístěna v širším centru města Košice v městské části I., Košice - Staré Mesto. Nachází se na ulici Žriedlová, cca 10 minut chůze od historického centra města.

Dostupnost

Automobilové a železniční spojení

Nemovitost má snadnou dostupnost prostřednictvím Štúrovy ulice vedoucí ke všem hlavním městským tepnám spojující nemovitost s centrem města a všemi ostatními částmi Košic.

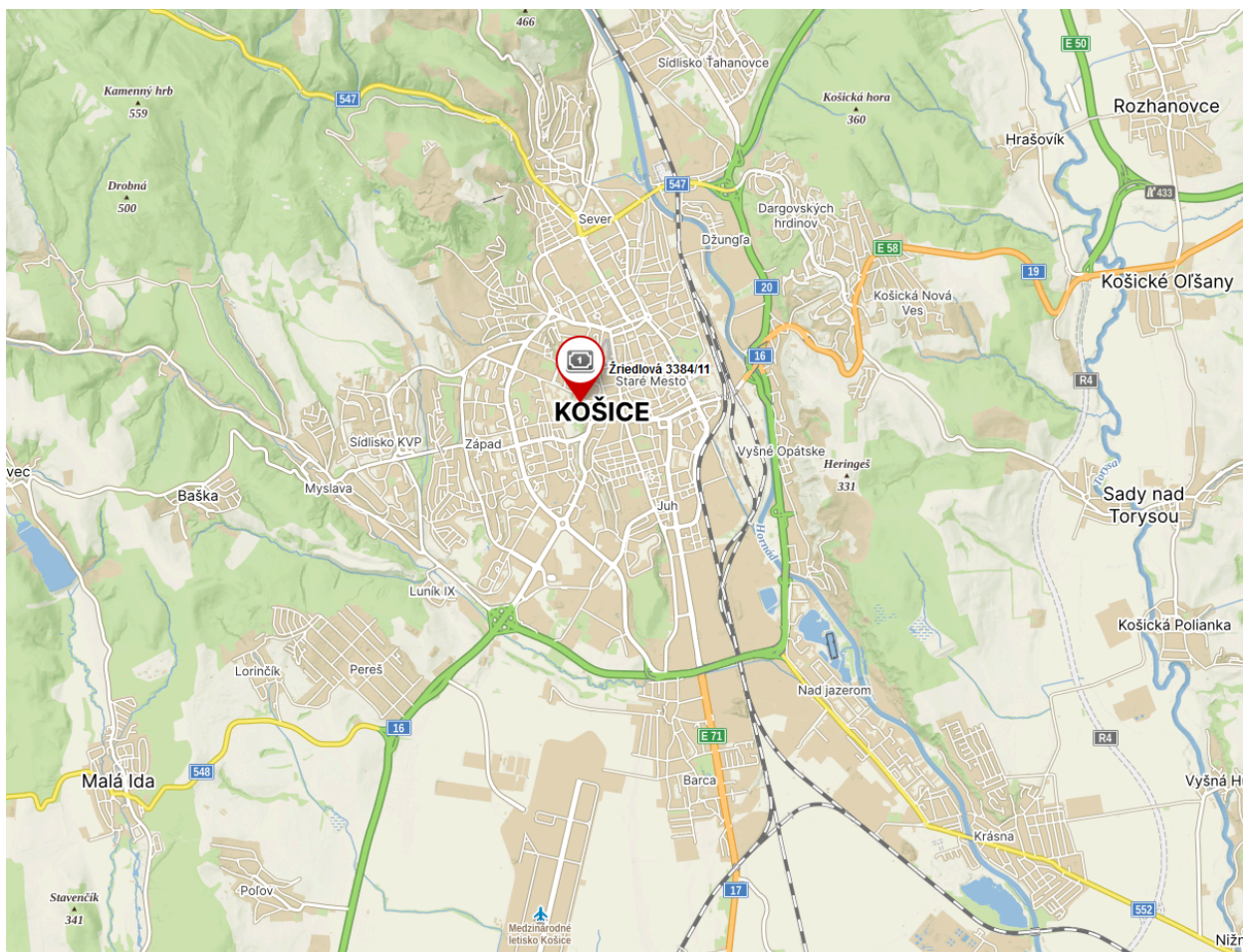
Košické mezinárodní letiště se nachází asi 7 km jižně od nemovitosti a je vzdáleno přibližně 10 až 15 minut jízdy. Mezinárodní železniční spojení zajišťuje vlakový terminál Košice Hlavná stanica, který zajišťuje přímé spojení do Bratislavy, České republiky, Maďarska a Rakouska. Hlavná stanica se nachází asi 3 km východně od nemovitosti a je vzdálena přibližně 5 minut jízdy.

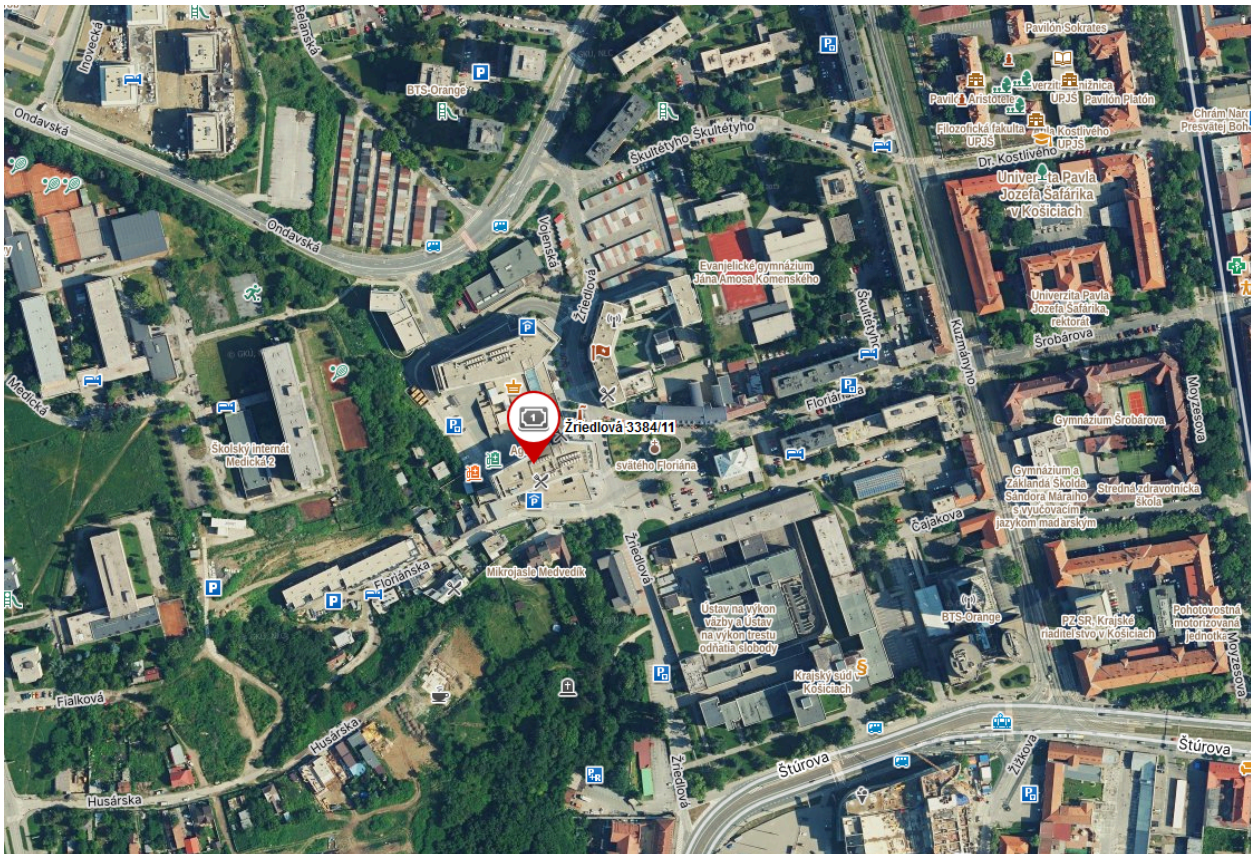
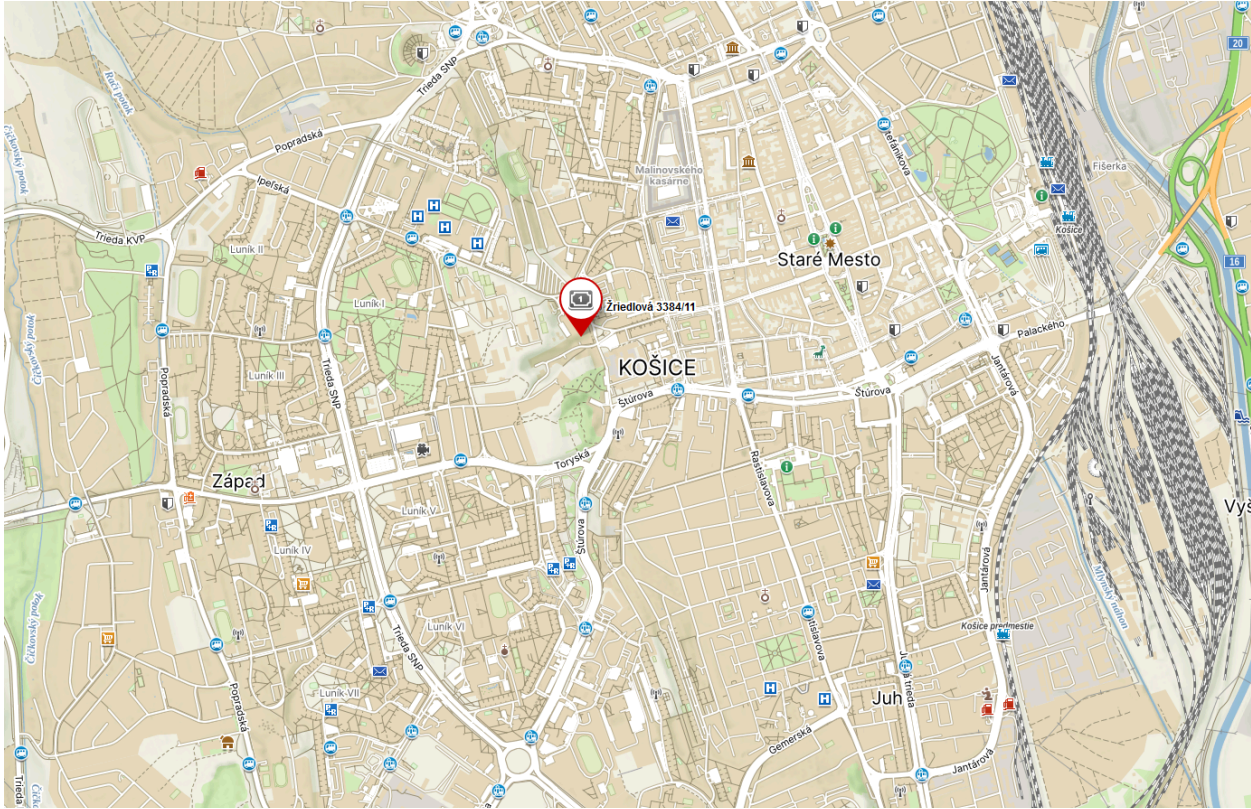
Spojení MHD

Nemovitost se nachází v oblasti dobře dostupné MHD. Nejbližší autobusová zastávka je pár metrů od vchodu do budovy a obsluhují ji autobusy č. 12, 17, 36 a N2. Řada dalších autobusů a tramvají má zastávky v docházkové vzdálenosti na sousedních ulicích.

Obecně, nemovitost je dobře dostupná soukromou i MHD a lokalita je z hlediska dostupnosti a celkového pohodlí velmi dobrá.

Lokace nemovitosti





Zdroj: www.mapy.cz

Držení nemovitosti

Podle informací uvedených v katastru nemovitostí, ke dni 14.6.2023, Výpis z listu vlastnictva č. 15699, katastrální území Hušťáky v okrese Košice I., je jediným vlastníkem nemovitosti společnost Cassovar business center a.s., IČO: 36 687 936 a to na základě kupní smlouvy č. V- 14026/2007 ze dne 28.12.2007 a GG/CBC/2009, V- 5819/2009 ze dne 4.8.2009.

Číslo pozemku	Plocha (m ²)	Použití	Budova č.p.	Typ budovy
3452/1	295	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/14	6 501	Zastavěné plochy a nádvoří	3366	Administrativní budova vč. maloobchodní prostor
3452/18	1 099	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/19	187	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/20	136	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/21	120	Ostatní oblasti		
3452/22	282	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/23	90	Ostatní oblasti		
3452/24	12	Ostatní oblasti		
3452/25	518	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/31	339	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/32	605	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/33	10	Zastavěné plochy a nádvoří		
3452/34	59	Zastavěné plochy a nádvoří		
3456/64	359	Zastavěné plochy a nádvoří	3366	Administrativní budova vč. maloobchodní prostor
celkem	10 612			

Na nemovitosti je ve výpisu z katastru zapsáno zástavní právo ve prospěch Všeobecné úverové banky, as se sídlem Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, Slovenská republika.

Dále je v katastrálním výpisu zapsáno několik věcných břemen umožňující vstup a vjezd na předmětný pozemek ve prospěch vlastníků technické stavby (trafostanica), vlastníků pozemků parc.č. 3452/26 a stavební společností Skanska SK, a.s.

Z dostupné katastrální dokumentace nejsou známy žádná další věcná břemena či zástavní práva mající podstatný vliv na tržní hodnotu předmětné Nemovitosti.

Komentář ke kancelářskému trhu

Kancelářské budovy v Košicích

Košický kancelářský trh je stále relativně novým trhem, kde do roku 2000 existovalo jen malé množství moderního skladu, který od té doby prošel značným rozmachem.

Slovenský kancelářský trh se tradičně soustřeďuje v hlavním městě Bratislavě, ale pro nedostatek pracovní síly se stále více společností poohlíží po krajských městech, kde v činnosti držení a pronájmu nemovitostí tradičně dominují místní společnosti.

Košice jako druhé největší město na Slovensku disponují moderními kancelářskými plochami o rozloze přibližně 200 000 m², což je přibližně desetina velikosti bratislavského kancelářského trhu. Celkový kancelářský fond tvoří cca. 70 % novostaveb a 30 % rekonstruovaných prostor.

Vývojový kanál

Jednou z největších překážek další expanze kapacity trhu je skutečnost, že developeři na jedné straně odmítají spekulativně stavět nové projekty bez předpronájmu, na druhé straně společnosti, zejména centra sdílených služeb, odmítají podepisovat nájemní smlouvy na budoucí regionální projekty, kde výstavba dosud neproběhla.

Tato situace byla posílena relativně negativním ekonomickým sentimentem v posledních dvou letech, který se promítl i do poklesu nabídky kancelářských projektů v Košicích. Plánovaný projekt Tesla III (15 500 m²) nacházející se vedle CBC I byl z tohoto důvodu zrušen a je plánován jako rezidenční projekt.

Aktuálně je v Košicích je plánováno 38 400 m² moderních kancelářských prostor ve 3 projektech, avšak v dlouhodobém horizontu a s nejistým termínem dokončení;

Plánované kancelářské projekty v Košicích

Projekt	Plocha v m ²	Plánovaný termín dokončení
Ekobod III	5 400	Neznámý
N/A, Košice vnější město	8 000	2026
Malinovského kasárny	25 000	Neznámý

Košice se skládají ze 4 okrsků (Košice I, Košice II, Košice III a Košice IV) a 22 městských částí.

Hlavní obchodní lokality ve městě jsou Staré Město (Námestie osloboditeľov, Štúrova, Puškinova, Žriedlova, Továrenská) a okolní lokality – Košice – Juh a Košice – Západ. Staré Město, Košice-Juh a Košice-Západ jsou lokality, kde jsou umístěny stávající projekty (business centra) a většina budoucích developmentů je plánována. Staré město, Košice Juh a Košice- Západ jsou dobře propojeny s ostatními městskými částmi veřejnou dopravou (tramvaje, autobusy a trolejbusy).

Nejoblíbenější kancelářskou destinací je centrální část města včetně Aupark Tower a Business Center Košice. Administrativní budovy v okrajových částech města jsou obecně pro nájemce méně atraktivní. Západní část města lze po starém městě považovat za nejatraktivnější kancelářskou destinací.

Nájemní trh v Košicích

V činnosti pronájmu nemovitostí na lokálním trhu dominuje expanze zavedených lokálních i mezinárodních nájemců s omezeným vstupem nových hráčů na trh. Časté je také stěhování firem ze starších zastaralých projektů třídy B a C.

Poptávka v posledních letech byla poháněna IT společnostmi a centry sdílených služeb (např. European Business Services, T-Systems, AT&T, FPT, Svet zdravia, Freudenberg, Natek, Embraco, GlobalLogic, IBM, Holcim). Nedostatek připravených prostor třídy A zpomaluje likviditu pronájmů a centrum sdílených služeb chybí na trhu větší volné zásoby.

Dalšími negativními faktory ovlivňujícími pronájem kancelářských nemovitostí je chybějící úplný dálniční profil, zajišťující bezproblémové spojení se západní částí Slovenska, a chybějící spojení do hlavních evropských destinací z místního letiště. Mezinárodní letiště Košice sice prošlo v minulých letech rekonstrukcí a zajišťuje spojení s Prahou, Vídní, Londýnem, Varšavou a Bratislavou, ale spojení s dalšími významnými městskými centry mu chybí a nejbližší větší letiště je v Budapešti (260 km).

Na základě pozitivního ekonomického vývoje Slovenska a rostoucího trendu zlepšování pracovního prostředí zaměstnancům očekáváme, že poptávka po budovách třídy A v Košicích přetrvá i v následujících letech.

Popis vybraných investičních rizik

Níže uvedené odstavce popisují rizika, které jsou z hlediska konkrétní participace na základě našeho názoru vnímané jako nejvýznamnější. Prosím vezměte na vědomí, že není možné popsat všechna hypoteticky možná rizika, která mohou nastat a stanovení jejich závažnost či pravděpodobnosti lze dopředu pouze s omezenou platností. Detailnější popis rizik najdete na webové stránce www.oportio.cz v sekci F.A.Q. - často kladené otázky.

Obecná rizika vztahující se k financování komerčních nemovitostí

Riziko splacení úvěru řádně a včas související se specifickým rizikem nemovitosti a rizikem segmentu: Snížení hodnoty nemovitosti v čase po dobu úvěrového vztahu, které může souviset jak s faktory specifickými pro danou nemovitost (havárie, poškození apod.), tak i např. se strukturální změnou dotýkající se celého segmentu kancelářských a retailových nemovitostí, např. růst objemu práce z domova a nebo segmentu e-commerce způsobující nižší požadavek na setrvání ve fyzickém nájmu v nemovitostech nebo změna ohledně očekávané výnosnosti vlastního kapitálu, aktiv apod. Obecně se jedná o strukturální změny předpokladů a očekávání s dopadem na hodnotu nemovitostních aktiv.

Riziko splácení úroků, jistiny úvěru a související provozní riziko nemovitosti spočívající zejména v:

- atraktivitě nemovitosti pro nájemce, které je závislé i na konkurenčních projektech v lokalitě
- pozastavení provozu nemovitosti a související výpadky v nájmu, které nejsou kryty standardním pojištěním či výpadek provozu nemovitosti po dobu delší, než kryje standardní pojištění
- výpadku nájemce či expirace nájemní smlouvy a související riziko obsazení nemovitosti novým nájemcem (souvisí s kreditním rizikem nájemců a celkovým makroekonomickým prostředím)

Riziko dostatečných příjmů

Riziko dostatečných příjmů: Příjmy úvěrovaného subjektu je závislá na příjmech, které mu budou vypláceny akcionářem CBC I společností BPK Asset a na ostatních jejich příjmech. S ohledem na podíl aktuálně pronajaté plochy vnímáme riziko rychlosti obsazení volných prostor a možného prostoru pro vyplácení dividend, jako výsledku hospodaření CBC I. V takovém případě by BPK Asset musel hradit úroky z ostatních svých příjmů.

Riziko struktury projektu

Projekt má kombinovanou strukturu financování, která může vykazovat některé neefektivity nebo nedostatky (finanční, daňové, právní), které mohou vést například k zhoršeným podmínkám seniorního úvěru ze strany financující banky a tím k poklesu výnosu společnosti, které je úvěr poskytnut.

Refinancování

Riziko splacení úvěrů, řádně a včas související s rizikem refinancování: Splacení poskytnutých bankovních úvěrů a ostatních úvěrů, do kterého je zařazeno i postoupení pohledávek, je často závislé na schopnosti refinancovat úvěr nejpozději ke dni jeho splatnosti navazujícím bankovním úvěrem nebo jiným úvěrem. Schopnost refinancování se pak odvíjí především od hodnoty financované nemovitosti v budoucnu (k okamžiku refinancování), schopnosti udržovat příslušné ukazatele roční dluhové služby, která je ovlivněna mimo jiné i výší úrokových sazeb k okamžiku refinancování a dalších parametrů nemovitosti a úvěrovaného, které nelze s jistotou z dnešního

hlediska predikovat.

Nicméně postupné snižování jistiny seniorního úvěru po dobu úvěrového vztahu implicitně zvyšuje šanci úplného refinancování (kompletní splacení úvěru novým navazujícím úvěrem) i v případě poklesu hodnoty financovaného aktiva.

Alternativní způsob splacení Úvěru je prodej aktiva, přičemž z kupní ceny by primárně byl umořen seniorní úvěr a následně i poskytnutý Úvěr.

Tržnímu riziku může být vystavený příjem participace z hlediska změny nabídky a poptávky na trhu nemovitostí, růstu úrokových sazeb a změn vyplývajících z hospodářského cyklu. Ty mohou způsobit jak pokles nebo výpadek příjmů z prodeje bytových i nebytových prostor v případě developmentu (nebo příjmů z pronájmu v případě výnosové nemovitosti), tak i růst stavebních nákladů (nebo růst nákladů na provoz budovy a obsluhu dluhu).

Participace může být ohrožená právními a regulatorními riziky konkrétní participace, změnou právního prostředí nebo sociálního prostředí - ESG (environmental, social and governance) neboli koncept ohleduplného udržitelného podnikání. Česká republika i Slovenská Republika jsou součástí EU, což zvyšuje právní jistotu, ale riziko změny právního prostředí nelze zcela vyloučit. Právní riziko se týká i vzniku možných sporů při vymáhání pohledávek.

Participace v konkrétní jurisdikci může být ovlivněná i daňovými riziky konkrétní participace nebo změnami daňového prostředí, zejména daněmi z nemovitostí, sektorovými daněmi, daní z příjmu, lokálním zdaněním nebo jiným zdaněním, které má vliv na podnikatelské prostředí v zemi a městě.

S ohledem na podstupovaná rizika není doporučováno na participace použít všechny finanční prostředky, které slouží k zajištění běžných životních potřeb (jídlo, bydlení, daně, výživné, rezerva na případ nemoci nebo ztráty zaměstnání - nad rámec pojištění - apod.) Zejména nedoporučujeme vynakládání většího množství finančních prostředků do jedné participace nebo sjednávání půjček s cílem nákupu participací.

Riziko nepředvídatelné události

Po dobu platnosti investice prostřednictvím crowdfundingu mohou nastat nepředvídatelné události (např. přírodní katastrofa, teroristický útok), které mohou způsobit poruchy na finančních trzích, trhu nemovitostí a ostatních oblastech ekonomického a sociálního prostředí, kterého je projekt součástí. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků a ohrozit tak schopnost společnosti splatit veškeré závazky. Dále může být hodnota crowdfundingové investice a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou projekty crowdfundingu realizovány a obchodovány.

Důležité upozornění

Společnost InTeFi Invest a.s., IČ: 108 81 115, zapsané pod spisovou značkou B 26359 u Městského soudu v Praze, se sídlem Doudlebská 1699/5, Nusle, 140 00 Praha 4 (dále jen "Společnost") upozorňuje Investory na možná rizika projektu a další okolnosti, vyhrazuje si ale při tom právo na zřeknutí se odpovědnosti Společnosti vůči Investorům a dalším subjektům za jejich úplnost, bezchybnost.

Společnosti poskytuje informace zejména ve formě odborných názorů, odhadů, stanovisek, prognóz, textů a grafů. Informace jsou předkládané s odbornou péčí, při využití know-how Společnosti, a to na základě aktuálně dostupných podkladů a informací. Upozorňujeme, že informace mají pouze informativní charakter a nejsou nijak závazné. Informují pouze o předpokládaném vývoji. Dále upozorňujeme, že z historických nebo aktuálních hodnot není možné predikovat budoucí stav nebo vývoj. Parametry projektu se mohou měnit dle okolností, které dnes neumíme předvídat. Všechny vizualizace mají ilustrativní charakter.

Zveřejněné informace v popisu poskytnutého úvěru, určeného k postoupení cestou úvěrového crowdfundingu jsou poskytovány pouze pro informativní účely a jako doplňkový zdroj. Informace není možné považovat za formu nabídky, doporučení k prodeji nebo koupi aktiv nebo učinění jakéhokoli právního jednání.

Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých Úvěrovaným, které jsou do určité míry ověřované a zkontrolované. Společnost ale nedělala nezávislou účetní, daňovou nebo právní prověrku (due diligence) Úvěrovaného ani projektu (v případě developmentu). Společnost neodpovídá a negarantuje úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci takto získaných informací. Informace získané tímto způsobem nemohou být jediným podkladem pro investiční rozhodnutí.

Informace jsou připravované primárně pro zájemce o participaci na úvěru, od kterých očekáváme, že budou vykonávat vlastní investiční rozhodnutí a budou posuzovat výhodnost možné participace na úvěru samostatně s dostatečnými informacemi o ceně, rizicích a správně vyhodnotí svoji právní, finanční a daňovou situaci. Uvedené údaje mají pouze omezenou informační hodnotu.

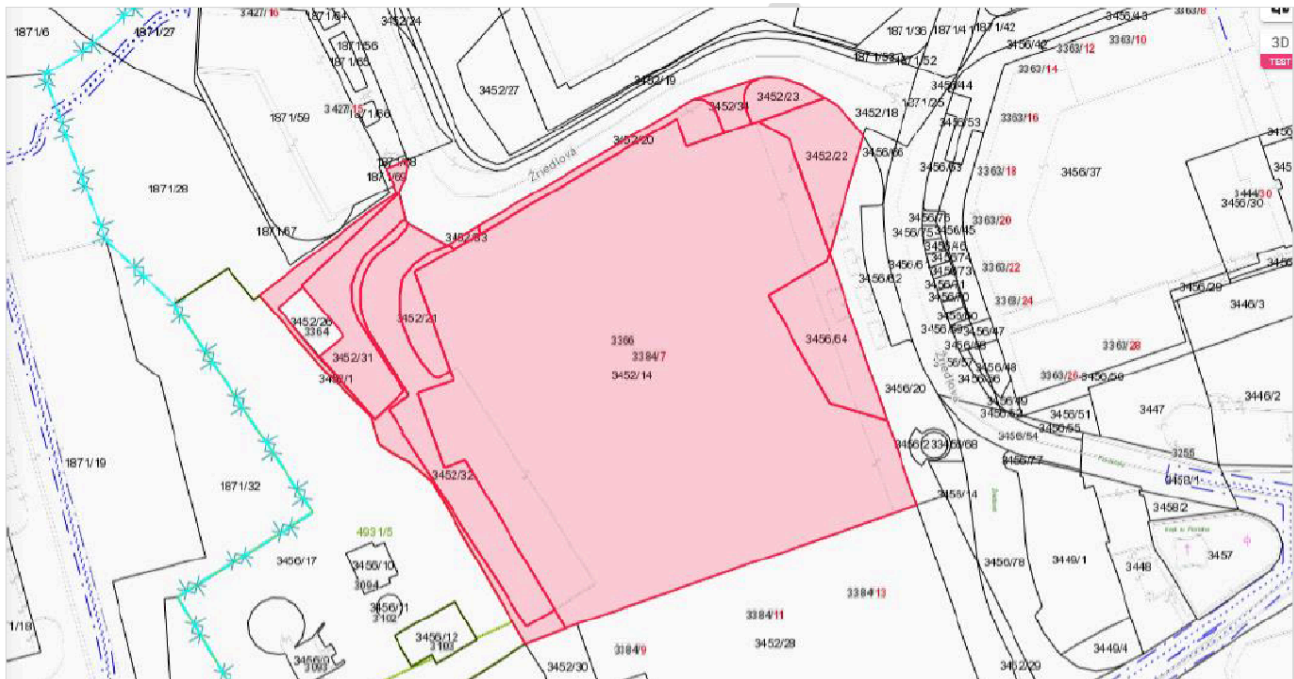
Společnosti si vyhrazuje, že všechny informace, které jsou poskytnuté, odráží názory Společnosti v čase jejich zveřejnění a mohou být změněny, případně doplněny bez předcházejícího upozornění. Zveřejněné rizika rozhodně nejsou popsány všechny, uvedené jsou pouze ty nejpodstatnější. Společnost upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika, nepřebírá jakoukoli odpovědnost za ztráty nebo škody způsobené použitím informací poskytnutých Společností ani za možné důsledky konání v návaznosti na takto poskytnuté informace.

Společnost před rozhodnutím o participaci na úvěru doporučuje Investorům vyhledat nezávislou odbornou pomoc nebo poradenství, obzvláště v případě, že na straně Investora vznikají jakékoli pochybnosti v souvislosti s riziky. Prosím vezměte na vědomí, že z podstaty projektu nelze popsat všechny potenciální rizika ani dopředu stanovit jejich závažnost nebo pravděpodobnost.

Přílohy

Katastrální mapa a situační plán

Situační plán nemovitosti zahrnující oba bloky Cassovar BC I a Cassovar BC II



Listy vlastníctví

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 802	Košice I	Dátum vyhotovenia	: 14.6.2023
Obec	: 598186	Košice-Staré Mesto	Čas vyhotovenia	: 7:30:01
Katastrálne územie	: 827029	Iľušťáky	Údaje platné k	: 13.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15699

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
3452/1	295	Zastavaná plocha a nádvorie	18	204	1	1	
Iné údaje Zápis GP č. 2/2010. R-554/10 v.z.266/10 Zápis GP č. 17/2010 k V-3554/11 - 358/2011							
3452/14	6501	Zastavaná plocha a nádvorie	16	204	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3366 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3452/14							
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/18	1099	Zastavaná plocha a nádvorie	22	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/19	187	Zastavaná plocha a nádvorie	22	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/20	136	Zastavaná plocha a nádvorie	22	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/21	120	Ostatná plocha	29	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/22	282	Zastavaná plocha a nádvorie	22	204	1	1	

1 z 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I Datum vyhotovenia : 14.6.2023
 Obec : 598186 Košice-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 7:37:42
 Katastrálne územie : 827029 Huštáky Údaje platné k : 13.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15702

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-2898/2023 (Zmluva o zriadení záložného práva)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3452/3	732	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/28	2474	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3384 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3452/28							
Iné údaje: Bez zápisu							
3452/30	153	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3456/14	78	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3456/20	529	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3456/23	23	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

1 z 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Cassovar business center II a.s., Žriedlová 11, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36687812	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-9587/2008 zo dňa 19.09.2008 v.z.563/08 Rozhodnutie MČ Košice-Staré mesto o určení súp. čísla č. k. 2009/01195/PLZ/SAR-02 a GP č. 16/2009, Z-6597/2009 zo dňa 30.11.2009 v.z.553/09 Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-7535/2010 zo dňa 13.09.2010 v.z.549/10 Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-8412/2010 zo dňa 18.10.2010 v.z.618/10 Zápis rozostavanej stavby na parc.č. 3452/28, Z-6623/2011 v.z.581/11 Zápis geom. plánu č. 40/2012, Z-4674/2012 v.z.393/12 Rozhodnutie o určení súp.čísła stavby Z-9374/2012 v.z.45/13 Rozhodnutie o povolení vkladu zámennej zmluvy č. 2013001277. V-5879/2013 zo dňa 19.09.2013 v.z.606/13	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zápis GP, R-2047/2008 v.z.83/09 Zmena sídla spoločnosti R-2211/2011 v.z.630/11 R. 2058/2019, Zmena názvu spoločnosti - číslo zmeny - 516/19	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

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

ČASŤ C: ĎARČY

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parc.č. 3452/8, 3452/3 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parc.č. 3452/9, 3452/10. V-9766/2009 zo dňa 18.12.2009 v.z.601/09
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena v LV-15/08, V-9/6//2009 zo dňa 22.12.2009 v.z.605/09

Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 29.09.2011 v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709, na parc.č. 3452/3, 3452/8, 3452/16, 3452/28, 3456/20, 3456/23, 3456/62, 3456/66 a rozostavanú stavbu na parc.č. 3452/28. V-8320/2011 zo dňa 17.10.2011 v.z.632/11
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno IN REM spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc. CKN č. 3452/28 a stavby súp.č. 3384 strepiť: a) umiestnenie technológie plynovej kotolne (zdroja tepla), technológie regulácie a merania dodávky plynu a technológie trafostanice v stavbe so súp.č. 3384, spolu so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom, prevádzkovanie uvedených technológií (vrátane obsluhy, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcie, výmeny či odstránenia), užívanie priestorov, v ktorých sú predmetné technológie umiestnené a vstup, vjazd do stavby k priestorom, v ktorých sú technológie umiestnené b) vstup osôb a vjazd dopravnými prostriedkami a mechanizmami na pozemok parc. CKN č. 3452/3, v nevyhnutnom rozsahu za účelom prevádzkovania uvedených technológií v prospech každého vlastníka iného nebytového priestoru č. 2-09 v suteréne, nachádzajúceho sa v bytovom dome so súp.č. 3363, ktorý je postavený na pozemku parc. CKN č. 3456/37 (zapísaný v LV 15707). Rozhodnutie o povolení vkladu zmluvy o zriadení vecného bremena V-13066/2014 zo dňa 03.11.2015 v.z.865/15
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti ktoréhokoľvek vlastníka Zaťažných nehnuteľností parcely registra C KN č. 3456/20, 3456/23, 3456/66, 3456/68 v prospech každého vlastníka Panujúcich nehnuteľností parcely registra C KN č. 3452/1, 3452/14, 3452/18, 3452/19, 3452/20, 3452/21, 3452/22, 3452/23, 3452/24, 3452/25, 3452/31, 3452/32, 3452/33, 3452/34, 3456/64 umožniť vlastníkovi ako aj jeho klientom a zamestnancom: - prechod a prejazd motorovými vozidlami na tej časti Zaťažných nehnuteľností, ktoré sú na to určené a prispôbené, - parkovanie motorových vozidiel na tej časti Zaťažných nehnuteľností, ktoré sú na to určené a prispôbené, - užívanie lavíčiek, smetných košov a iných zariadení nachádzajúcich sa na Zaťažných nehnuteľnostiach, - užívanie, údržbu a nakladanie s dlažbou nachádzajúcou sa na Zaťažných nehnuteľnostiach. Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení vecného bremena V-10364/2021 zo dňa 1.10.2021 - číslo zmeny 4128/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 802	Košice I	Dátum vyhotovenia	: 14.6.2023
Obec	: 598186	Košice-Staré Mesto	Čas vyhotovenia	: 7:40:41
Katastrálne územie	: 827029	Huštáky	Údaje platné k	: 13.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15079

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
3450	170	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje K vlastníkovi č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam Zápis geom.plánu č.9/2008, R-1758/2008 - v.z.644/2008 Zmena sídla spoločnosti R-2211/2011 - v.z.630/2011							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 8

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel

1 z 4

1	Laczková Etela r. Makranská, (SPF), Dátum narodenia: -	3/14
	Titul nadobudnutia	
	č.d.6568/1929 PKV 3740 Rozhodnutím c. ROEP 1/2000-Za	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Cassovar business center II a.s., Žriedlová 11, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36687812	10/14
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-1576/2010 zo dňa 23.3.2010 - v.z.178/2010	
	Iné údaje	
	Zmena sídla spoločnosti R-2211/2011 - v.z.630/2011 R 2058/2019, Zmena názvu spoločnosti - číslo zmeny - 516/19	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Columbiová Vilma r. Mokranská, (SPF), Dátum narodenia: -	1/84
	Titul nadobudnutia	
	č.d.8885/1942 PKV 3740 Rozhodnutím c. ROEP 1/2000-Za	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Mokranský Vojtech, (SPF), Dátum narodenia: -	1/84
	Titul nadobudnutia	
	č.d.8885/1942 PKV 3740 Rozhodnutím c. ROEP 1/2000-Za	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Mokranská Jolana, (SPF), Dátum narodenia: -	1/84
	Titul nadobudnutia	
	č.d.8885/1942 PKV 3740 Rozhodnutím c. ROEP 1/2000-Za	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Sztankovičová Margita r. Mokranská, (m. Koloman SPF), Dátum narodenia: -	1/84
	Titul nadobudnutia	
	č.d.8885/1942 PKV 3740 Rozhodnutím c. ROEP 1/2000-Za	

Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 3450 Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 29.9.2011 v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709, na parc.č.3450. V-8320/2011 zo dňa 17.10.2011 - v.z.632/2011

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

