

Znalecká organizácia: **Hodnota s.r.o.**
Macov 54
930 32 Blatná Na Ostrove

Spracovateľ: Ing. Marcel Mastiliak

Evidenčné číslo: 900285

Zadávateľ: **Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.**
Panónska cesta 2
851 04 Bratislava

Číslo objednávky: 4601001329 zo dňa 13.02.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty

- administratívnej budovy súpisné číslo 1391 s príslušenstvom (oplotenie a vonkajšie úpravy) ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príľahlom pozemku parcelné číslo 203. Je situovaná v Košickom kraji, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie Košice - Stredné Mesto, na Štúrovej ulici číslo 21, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 55 (31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty

- administratívnej budovy súpisné číslo 1391 s príslušenstvom (oplotenie a vonkajšie úpravy) ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príslušenstvom pozemku parcelné číslo 203. Je situovaná v Košickom kraji, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie Košice - Stredné Mesto, na Štúrovej ulici číslo 21, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

20.02.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

20.02.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku

5.1 Dodané zadávateľom:

- Karta budovy,
- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia,
- Projektová dokumentácia (jej časť),

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10619, pre k. ú. Košice, zo dňa 25.02.2023, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k. ú. Košice, zo dňa 25.02.2023, vytvorená cez katastrálny portál,
- Ponuky realitných portálov,
- Zameranie a posúdenie skutkového stavu nehnuteľnosti,
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vrátane následných zmien a doplnení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

(z nasledovnej literatúry):

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane následných zmien a doplnení,
- 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, vrátane následných zmien a doplnení,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydal ÚSI ŽU v Žiline,
- STN 73 40 55 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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 pohňútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota (VH) stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Nie sú.

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 a jej následných zmien a doplnení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou keďže ide o objekt ktorý je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnávanie (realitné ponuky sú nejasné/nepresné). Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m³ obstaného priestoru hodnoteného objektu podľa uvedenej metodiky so zohľadnením jednotlivých koeficientov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10619, pre k. ú. Košice, zo dňa 25.02.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 202 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 599 m²
- parcelné číslo 203 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m²

Stavby

- administratívna budova súpisné číslo 1391 postavená na pozemku parcelné číslo 202

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

por. č. 1

Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. v spoluvlastníckom podiele 1/1

Titul nadobudnutia

Prevod vlastníckeho práva

Žiadosť o opravu údajov

Časť C: Ťarchy

Bez ťarch

Iné údaje

Zmena sídla

Žiadosť Pamiatkového úradu o zápis kódu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 20.02.2023 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:

K hodnotenému objektu bola dodaná jeho projektová dokumentácia (jej časť). Pri miestnom šetrení bol zameraný/posúdený skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti a bol skonštatovaný súlad, ten tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vek administratívnej budovy je stanovený na základe predloženej Karty budovy kde je uvedený rok výstavby budovy. Objekt bol počas svojej životnosti postupne podľa potreby rekonštruovaný, naposledy v roku 2001/2002 vid' kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:

Pri miestnej obhliadke bolo zistené že pozemok a hranice pozemku so susediacimi pozemkami zodpovedá stavu nehnuteľnosti zachytenému v kópii z katastrálnej mapy k. ú. Stredné Mesto, zo dňa 25.02.2023, vytvorenej cez katastrálny portál.

Stavba súpisné číslo 1391 nachádzajúca sa na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príľahlom pozemku parcelné číslo 203 ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 10619 ako "Administratívna budova" spĺňa znaky administratívneho objektu.

Vlastnícke a evidenčné údaje zodpovedajú skutočnému stavu vlastníckych práv uvedenej nehnuteľnosti a predloženej dokumentácie.

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

Administratívnej budovy súpisné číslo 1391 s príslušenstvom (oplotenie a vonkajšie úpravy) ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príľahlom pozemku parcelné číslo 203, vrátane týchto pozemkov.

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

Nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Administratívna budova súpisné číslo 1391, postavená na pozemku parcelné číslo 202

Administratívna budova súpisné číslo 1391 je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príľahlom pozemku parcelné číslo 203. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej verejnej spevnenej komunikácie. Z hľadiska inžinierskych sietí je hodnotený objekt napojený na všetky verejné inžinierske siete okrem prípojky plynu (ten je k dispozícii v danej lokalite). Administratívna budova bola postavená/daná do užívania v roku 1936. Hodnotený objekt má jedno podzemné podlažie (skladové priestory a technické/hygienické zázemie), tri nadzemné podlažia (administratívne/kancelárske priestory s hygienickým/sociálnym zázemím) a jedno podkrovné podlažie (administratívne/kancelárske priestory s hygienickým/sociálnym zázemím).

Základové konštrukcie sú železobetónové, riešené ako pásy resp. doska s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie sú murované. Stropná konštrukcia drevená trámová s rovným podhlľadom resp. v podkroví sú sdk podhlľady. Zastrešenie tvorí sedlová strecha s tepelnou izoláciou v kombinácii s plochou strechou. Krytina strechy je z azbestocementových šablón resp. v kombinácii s pozinkovaným plechom a polykarbonátovými doskami. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplné z pozinkovaného plechu, parapety sú z hliníkového plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka hladká. Úpravy vonkajších povrchov tvorí fasádna omietka na báze umelých látok. Vnútorné keramické obklady sú v hygienickom/sociálnom zázemí. Schody sú železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Vstupné dvere sú drevené presklené, interiérové dvere sú drevené hladké plné resp. čiastočne presklené. Okná sú drevené s izolačným sklom resp. drevené strešné okná v podkroví. Povrchy podláh (podľa účelu miestností) tvorí veľkoplošná laminátová podlaha resp. pvc podlahovina resp. textilná podlahovina resp. je položená keramická dlažba. Vykurovanie je centrálné teplovodné s ocelovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Bleskozvod. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia. Vnútorná kanalizácia je z ocelového potrubia. Ohrev teplej vody je centrálny. Kuchynské linky sú na báze dreva. V hygienickom zázemí sú keramické zariadenia vrátane batérií. Ostatné - alarm, kamerový systém, klimatizácia, požiarne hydranty, rozvody televízie a internetu sú pod omietkou a v lištách.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-1,60*1,10)*0,3$	176,67
Spodná stavba	
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-1,60*1,10)*2,62$	1 542,90
Vrchná stavba	
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-2,10*6,60-1,60*1,10)*3,63$	2 087,37
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-2,10*6,60-1,60*1,10)*3,63$	2 087,37
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-2,10*6,60-1,60*1,10)*3,63$	2 087,37
$(30,30*7,95+6,50*1,45-6,60*1,5)*2,55$	613,05
Zastrešenie	
$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-2,10*6,60-1,60*1,10)*0,45$	258,76
Ostatné	
Balkóny 3*(1,20*3,15)*1,00	11,34
Balkóny 2*(1,10*2,00)*1,00	4,40
Lodžia 3*(2,00*6,60)*1,00	39,60
Obstavaný priestor stavby celkom	8 908,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-1,60*1,10)$	588,89	Repr.	2,62	2,62
Nadzemné	1	$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-2,10*6,60-1,60*1,10)$	575,03	Repr.	3,63	3,63
Nadzemné	2	$(30,30*20,05-5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)-$	575,03	Repr.	3,63	3,63

		2,10*6,60-1,60*1,10)				
Nadzemné	3	(30,30*20,05- 5,54*3,45+2*(1,50*1,50/2)- 2,10*6,60-1,60*1,10)	575,03	Repr.	3,63	3,63
Podkrovné	1	(30,30*7,95+6,50*1,45- 6,60*1,5)	240,41		2,55	2,55

Priemerná zastavaná plocha: $(588,89 + 575,03 + 575,03 + 575,03) / 4 = 578,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(588,89 * 2,62 + 575,03 * 3,63 + 575,03 * 3,63 + 575,03 * 3,63 + 240,41 * 2,55) / (588,89 + 575,03 + 575,03 + 575,03 + 240,41) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 578,5) = 0,9615$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,10	8,80	8,91
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	20,64
3	Stropy	9,00	1,10	9,90	10,02
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	8,50
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,34
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,40
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,52
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,34
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,07
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,04
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,05
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,04

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,04
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,52
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,04
	Spolu	100,00		98,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 98,80 / 100 = 0,988$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9880 * 0,9615 * 0,9364 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 278,3308 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Administratívna budova súpisné číslo 1391 postavená na pozemku parcelné číslo 202 bola postavená/daná do užívania v roku 1936 v zmysle predloženej Karty budovy kde je uvedený rok výstavby. Tento údaj o veku zodpovedá konštrukčno-materiálovému vyhotoveniu administratívnej budovy, jej dispozícii a porovnateľným susedným objektom. Životnosť administratívnej budovy stanovujem vzhľadom na jej technický stav, použité stavebné materiály pri výstavbe a vykonané rekonštrukčné práce (objekt bol počas svojej životnosti postupne podľa potreby rekonštruovaný) na 160 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súpisné číslo 1391	1936	87	73	160	54,38	45,63

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$278,3308 \text{ €/m}^3 * 8908,83 \text{ m}^3$	2 479 601,78
Technická hodnota	$45,62 \% \text{ z } 2 479 601,78 \text{ €}$	1 131 194,33

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie čelné kovové, postavené na pozemku parcelné číslo 203**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	42,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 35,0 m
 Pohľadová plocha výplne: 35,0*1,2 = 42,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie čelné kovové	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(35,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 42,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 1,05$	10 296,46
Technická hodnota	56,00 % z 10 296,46 €	5 766,02

2.2.2 Prípojka vody, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 5,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,05$	1 105,95
Technická hodnota	56,00 % z 1 105,95 €	619,33

2.2.3 Prípojka kanalizácie, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 5,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,05$	600,62
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 600,62 \text{ €}$	336,35

2.2.4 Prípojka elektriny, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm

Počet merných jednotiek: 5,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,05$	285,35
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 285,35 \text{ €}$	159,80

2.2.5 Spevnené plochy, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $145,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,050$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2001	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 1,05$	12 758,36
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 12 758,36 \text{ €}$	5 741,26

2.2.6 Vonkajšie schodisko, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $5 * 2,2 = 11,0 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,412 * 1,05	994,28
Technická hodnota	63,33 % z 994,28 €	629,68

2.2.7 Vonkajšia rampa pre imobilných, na pozemku parcelné číslo 203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,5*8 = 12,0$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšia rampa pre imobilných	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,412 * 1,05	549,43
Technická hodnota	63,33 % z 549,43 €	347,95

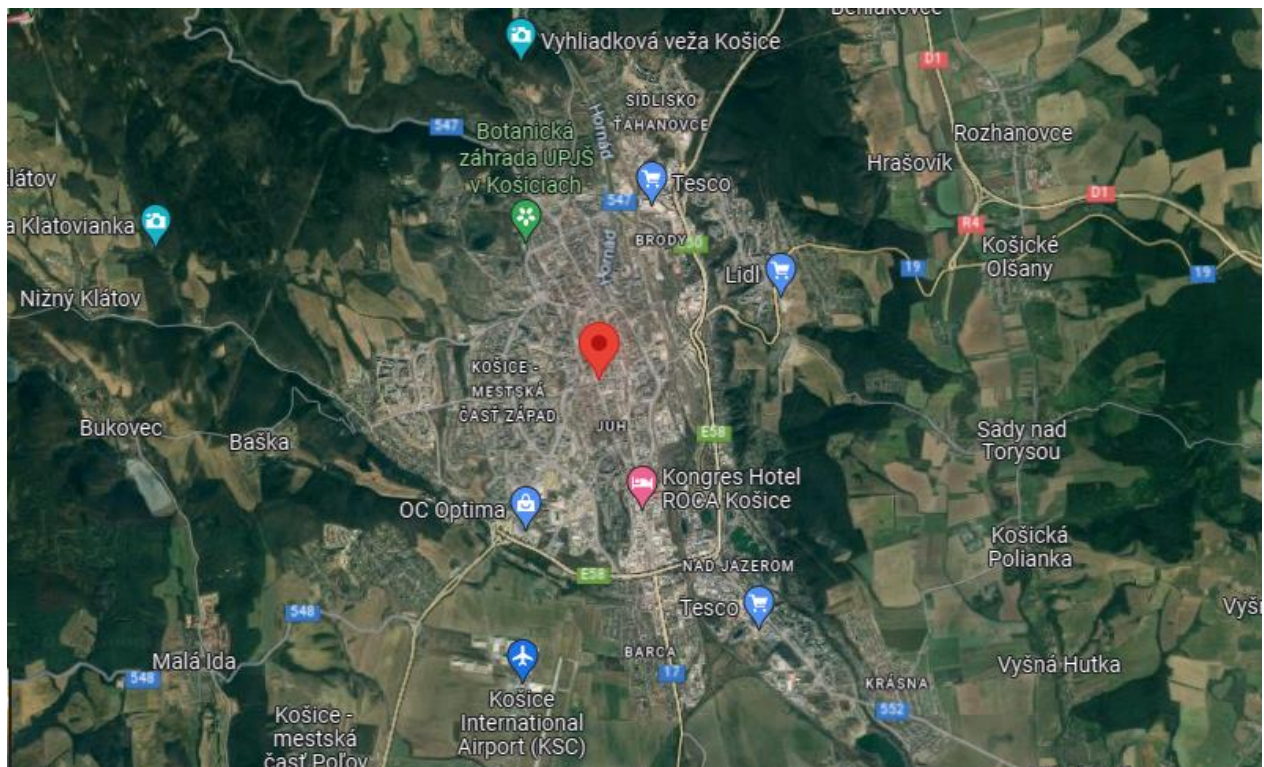
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova súpisné číslo 1391, postavená na pozemku parcelné číslo 202	2 479 601,78	1 131 194,33
Oplotenie čelné kovové, postavené na pozemku parcelné číslo 203	10 296,46	5 766,02
Prípojka vody, na pozemku parcelné číslo 203	1 105,95	619,33
Prípojka kanalizácie, na pozemku parcelné číslo 203	600,62	336,35

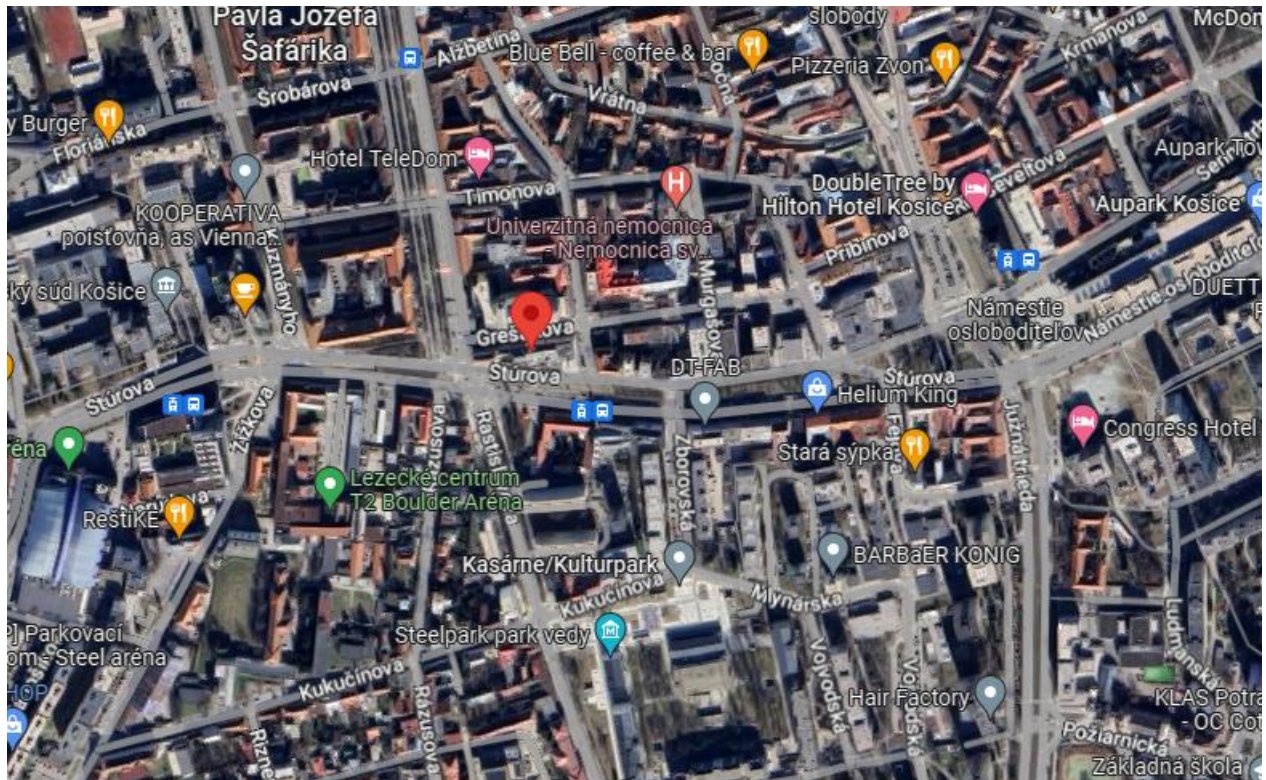
Prípojka elektriny, na pozemku parcelné číslo 203	285,35	159,80
Spevnené plochy, na pozemku parcelné číslo 203	12 758,36	5 741,26
Vonkajšie schodisko, na pozemku parcelné číslo 203	994,28	629,68
Vonkajšia rampa pre imobilných, na pozemku parcelné číslo 203	549,43	347,95
Celkom:	2 506 192,23	1 144 794,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Administratívna budova súpisné číslo 1391 je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príslušnom pozemku parcelné číslo 203. Je situovaná v Košickom kraji, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie Košice - Stredné Mesto, na Štúrovej ulici číslo 21, v uličnej zástavbe objektov resp. v zmiešanej zóne (obchody/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie) daného mesta v jeho širšom centre. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, hodnotená nehnuteľnosť má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, kostol, hotel, miestny úrad, zastávku MHD, autobusovú/železničnú stanicu, čerpaciu stanicu, škôlku, školu, športové, kultúrne, zdravotnícke, reštauračné a spoločenské zariadenia ktoré ponúka dané krajské mesto. Pri objekte sú primerané parkovacie plochy. Dopravné spojenie s ostatnými časťami mesta je MHD, autom resp. peši. Dostupnosť historického centra osobným automobilom je cca do 5 minút jazdy/10 minút pešej chôdze. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Prístup je z miestnej verejnej spevnenej komunikácie.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením a interiérovou dispozíciou prioritne určená pre komerčné nebytové účely (administratívna budova - kancelárske priestory so zázemím Všeobecnej Zdravotnej Poistovne). Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. Iné využitie nepredpokladám ani do budúcnosti resp. zmena účelu bude možná po odsúhlasení príslušných úradov a zrealizovaní potrebných stavebných prác.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danom mieste a danom čase nie sú žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Z právneho hľadiska a z predložených podkladov taktiež nevyplývajú žiadne riziká. Hodnotená nehnuteľnosť s príslušenstvom je majetkovo právne vysporiadaná. Na hodnotenej nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy resp. žiadne vecné bremená.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (krajské mesto Košice), polohu nehnuteľnosti (širšie centrum mesta), typ nehnuteľnosti (administratívna budova), kvalitu použitých stavebných materiálov (murovaný objekt), dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite (rovná sa ponuke) je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,600.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,600

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok k_{PDI}*v_I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00

10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	193,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 193,26 / 180$	1,074
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,144\,794,72 \text{ €} * 1,074$	1 229 509,53 €

3.1.2 POZEMKY

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:

Predmetom ohodnotenia je zastavaný/príľahlý pozemok parcelné číslo 202 a 203 (zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 748 m²) v spoluvlastníckom podiele 1/1 v zmysle listu vlastníctva číslo 10619. Pozemok je situovaný v Košickom kraji, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie Košice - Stredné Mesto, na Štúrovej ulici. Východisková hodnota pozemku je preto 26,56 Eur. Ide o vedľajšiu ulicu v centre mesta nad 100 000 obyvateľov, kde sú postavené prevažne nebytové budovy pre obchod/služby/administratívu so štandardným vybavením a bežné bytové domy s príslušenstvom, pozemok je v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, ide o zmiešanú polohu (obchod/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie), veľmi dobrá vybavenosť pozemku s prístupnými všetkými verejnými inžinierskymi sieťami (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet), pozemok je so zvýšeným záujmom o kúpu resp. koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
202	zastavané plochy a nádvoria	599	599,00	1/1	599,00
203	zastavané plochy a nádvoria	149	149,00	1/1	149,00
Spolu výmera					748,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	Ide o vedľajšiu ulicu v centre mesta nad 100 000 obyvateľov	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	Nebytové budovy pre obchod/služby/administratívu so štandardným vybavením a bežné bytové domy s príslušenstvom	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	Pozemok je v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	Zmiešaná poloha (obchod/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	Veľmi dobrá vybavenosť pozemku s prístupnými všetkými verejnými inžinierskymi sieťami (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet)	1,50

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	Pozemok je so zvýšeným záujmom o kúpu	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Neuvažujem	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	13,3650
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 13,3650$	354,97 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 748,00 \text{ m}^2 * 354,97 \text{ €/m}^2$	265 517,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 202	212 627,03
parcelsa č. 203	52 890,53
Spolu	265 517,56

3.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA STAVBY

Administratívna budova nie je toho času prenajatá resp. je v užívaní vlastníka Všeobecná Zdravotná Poist'ovňa. Pri stanovení hrubého ročného výnosu preto vychádzam z realitných ponúk na obdobné nehnuteľnosti (á 12,00 Eur/m²/mesiac). Podlahová plocha je vypočítaná orientačne zo zastavanej plochy cez koeficienty zohľadňujúce steny a spoločné priestory. Podiel na pozemku je uvažovaný ako 10,00 % z hrubého výnosu. Zadávatel'om neboli predložené podklady k nákladom, preto náklady stanovujem odborným odhadom a to prevádzkové náklady ako 8,00 % z ročného hrubého výnosu stavby (poistenie + daň resp. ostatné náklady sú predpokladané v réžii potencionálneho nájomcu), správne náklady (náklady na prenájímanie) ako 5,00 % z ročného hrubého výnosu stavby a náklady na údržbu ako 0,50 % z východiskovej hodnoty objektu so zohľadnením DPH. Odhad straty stanovujem ako 10,00 % z hrubého ročného výnosu stavby. Za likvidačnú hodnotu nehnuteľnosti uvažujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vypočítanú metódou polohovej diferenciácie ošetrenú od nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti (uvažujem s províziou realitnej kancelárie). Dobu úžitkovosti uvažujem na 20 rokov. Zaťaženie daňou z príjmu uvažujem vo výške 2,00 % (odporúčaná hodnota), základná úroková sadzba ECB (v čase ohodnotenia) je vo výške 3,00 % a mieru rizika stanovujem vo výške 5,00 % čo predstavuje spolu 10,00 % - tnú úrokovú mieru (vzhl'adom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných

materiálov a dopyte po nehnuteľnostiach v danej lokalite). Spôsob určenia váh je v zmysle ÚSI Žilina.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Skladové priestory - spodná stavba	588,89*0,8*0,8	376,89	m ²	72,00	27 136,08
Administratívne priestory - vrchná stavba	(575,03+575,03+575,03+240,41)*0,8*0,8	1 257,92	m ²	144,00	181 140,48
Hrubý výnos spolu:					208 276,56

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10,00 % z 208 276,56	20 827,66

Hrubý výnos stavby: 208 276,56 - 20 827,66 = **187 448,90 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady	8,00 % z 187 448,90	14 995,91
Náklady na údržbu	0,60 % z 2 506 192,23	15 037,15
Správne náklady	5,00 % z 187 448,90	9 372,45
Náklady spolu:		39 405,51

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10,00 % z 187 448,90	18 744,89

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
187 448,90	39 405,51	18 744,89	129 298,50

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 3,00 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,00 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 3,00 + 5,00 + 2,00 = 10,00 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 10,00 / 100 = 0,100$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		1 229 509,53
Likvidačné náklady:		
Provízia RK	0,50 % z 1 229 509,53 €	6 147,55
Likvidačná hodnota:		1 223 361,98

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 129\,298,50 * \frac{(1+0,1000)^{20} - 1}{(1+0,1000)^{20} * 0,1000} + \frac{1\,223\,361,98}{(1+0,1000)^{20}}$$

$$HV = 1\,100\,791,02 + 181\,844,96 = \mathbf{1\,282\,635,98 \text{ €}}$$

3.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 1 144 794,72 €

Výnosová hodnota (HV): 1 282 635,98 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,144\,794,72 - 1\,282\,635,98}{1\,282\,635,98} \right| * 100 = 10,75\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 2,07$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(2,07 * 1\,282\,635,98) + (1 * 1\,144\,794,72)}{2,07 + 1} = \mathbf{1\,237\,736,55 \text{ €}}$$

3.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	1 229 509,53
Kombinovaná metóda	1 237 736,55

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda.

III. ZÁVER

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - administratívnej budovy súpisné číslo 1391 s príslušenstvom (oplotenie a vonkajšie úpravy) ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 202 resp. na príľahlom pozemku parcelné číslo 203. Je situovaná v Košickom kraji, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, katastrálne územie Košice - Stredné Mesto, na Štúrovej ulici číslo 21, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota danej nehnuteľnosti bola stanovená kombinovanou metódou vo výške 1 500 000 Eur, v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova súpisné číslo 1391, postavená na pozemku parcelné číslo 202	1 223 031,99
Oplocenie čelné kovové, postavené na pozemku parcelné číslo 203	6 234,14
Prípojka vody, na pozemku parcelné číslo 203	669,61
Prípojka kanalizácie, na pozemku parcelné číslo 203	363,66
Prípojka elektriny, na pozemku parcelné číslo 203	172,77
Spevnené plochy, na pozemku parcelné číslo 203	6 207,37
Vonkajšie schodisko, na pozemku parcelné číslo 203	680,80
Vonkajšia rampa pre imobilných, na pozemku parcelné číslo 203	376,20
Pozemky	
pozemok - parcelné číslo 202 (599,00 m ²)	212 627,03
pozemok - parcelné číslo 203 (149,00 m ²)	52 890,53
Spolu VŠH	1 503 254,11
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 500 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 500 000,00 €**
Slovom: **Jedenmiliónpäťstotisíc Eur**

V Bratislave dňa 06.03.2023

.....
Ing. Marcel Mastiliak
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

- Výpis z KN, z LV č. 10619, zo dňa 25.02.2023, k. ú. Stredné Mesto	3A4
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.02.2023, k. ú. Stredné Mesto	1A4
- Projektová dokumentácia (jej časť)	12A4
- Výpočet obstavaného priestoru – prehľad	1A4
- Karta budovy	1A4
- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia	6A4
- Ponuky realitných portálov	2A4
- Fotodokumentácia	5A4

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

Okres : 802 Košice I Dátum vyhotovenia : 25.2.2023
Obec : 598186 Košice-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 12:01:58
Katastrálne územie : 826928 Stredné Mesto Údaje platné k : 24.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10619

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
202	599	Zastavaná plocha a nádvorie	16	202, 204	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1391 evidovanej na pozemku parcelné číslo 202							
Iné údaje: Bez zápisu							
203	149	Zastavaná plocha a nádvorie	18	202, 204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 202 Pamiatková rezervácia
- 204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

1 z 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1391	202	15	budova	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

15 Administratívna budova

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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	Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, PSČ 851 04, SR, IČO: 35937874	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Prevod vlastníckeho práva Z-548/2010 z 29.1.2010 - 115/10 Žiadosť o opravu údajov R-1822/2022 - 854/22	
	Iné údaje	
	Zmena sídla R-2504/2017 z 15.5.2017 - 893/17 Žiadosť Pamiatkového úradu SR o zápis kódu - ochranné pásmo pamiatkovej rezervácie č. PUSR-2022/4623-1/14530 - R-595/2022 - č.z.56/2023	
	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 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: ŤARCHY

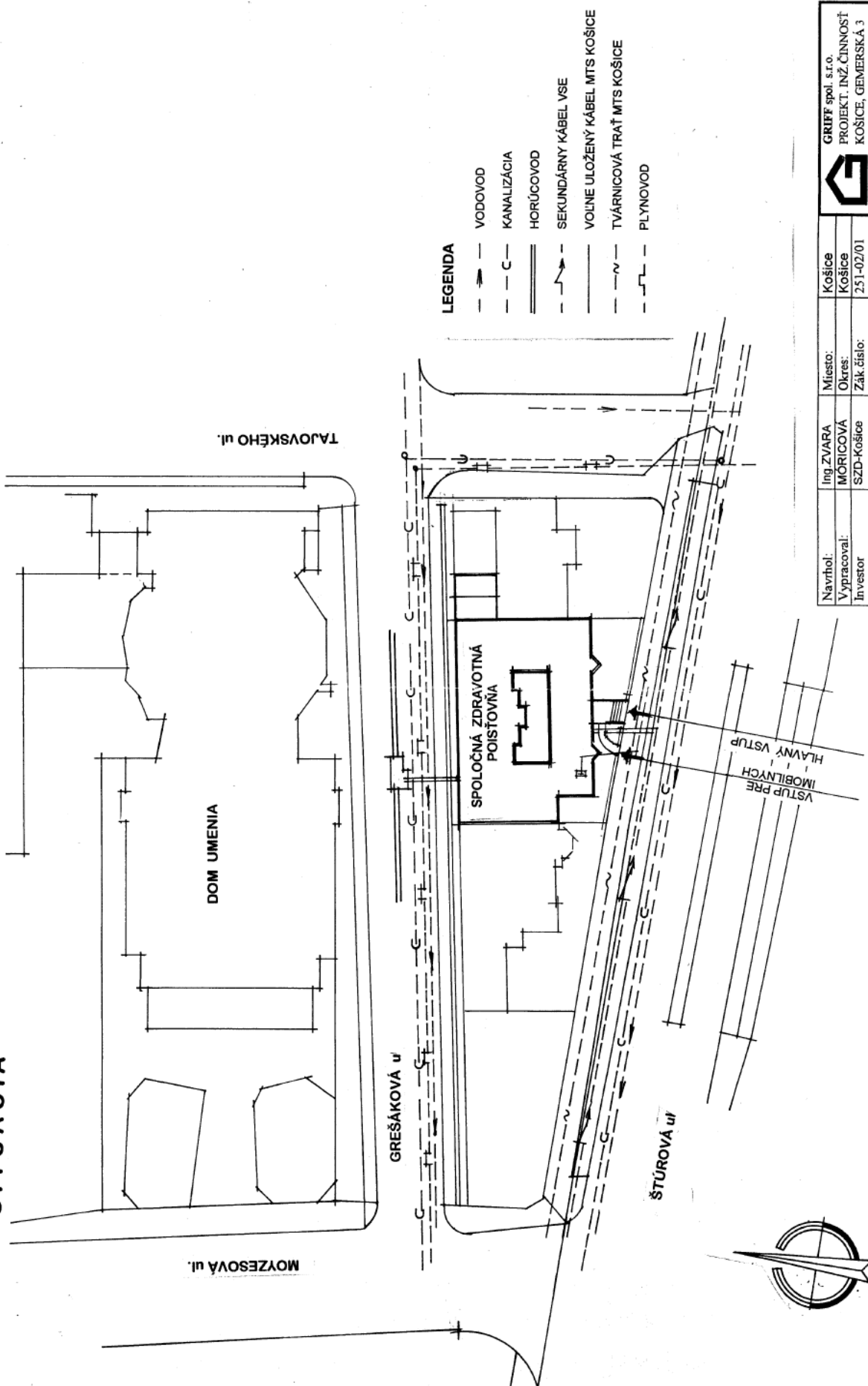
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice I	Obec Košice-Staré Mesto	Katastrálne územie Stredné Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 202 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25.2.2023 12:02:28		
Údaje platné k	24.2.2023 18:00:00		
		Bez autorizácie	

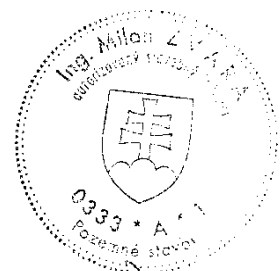
SITUÁCIA




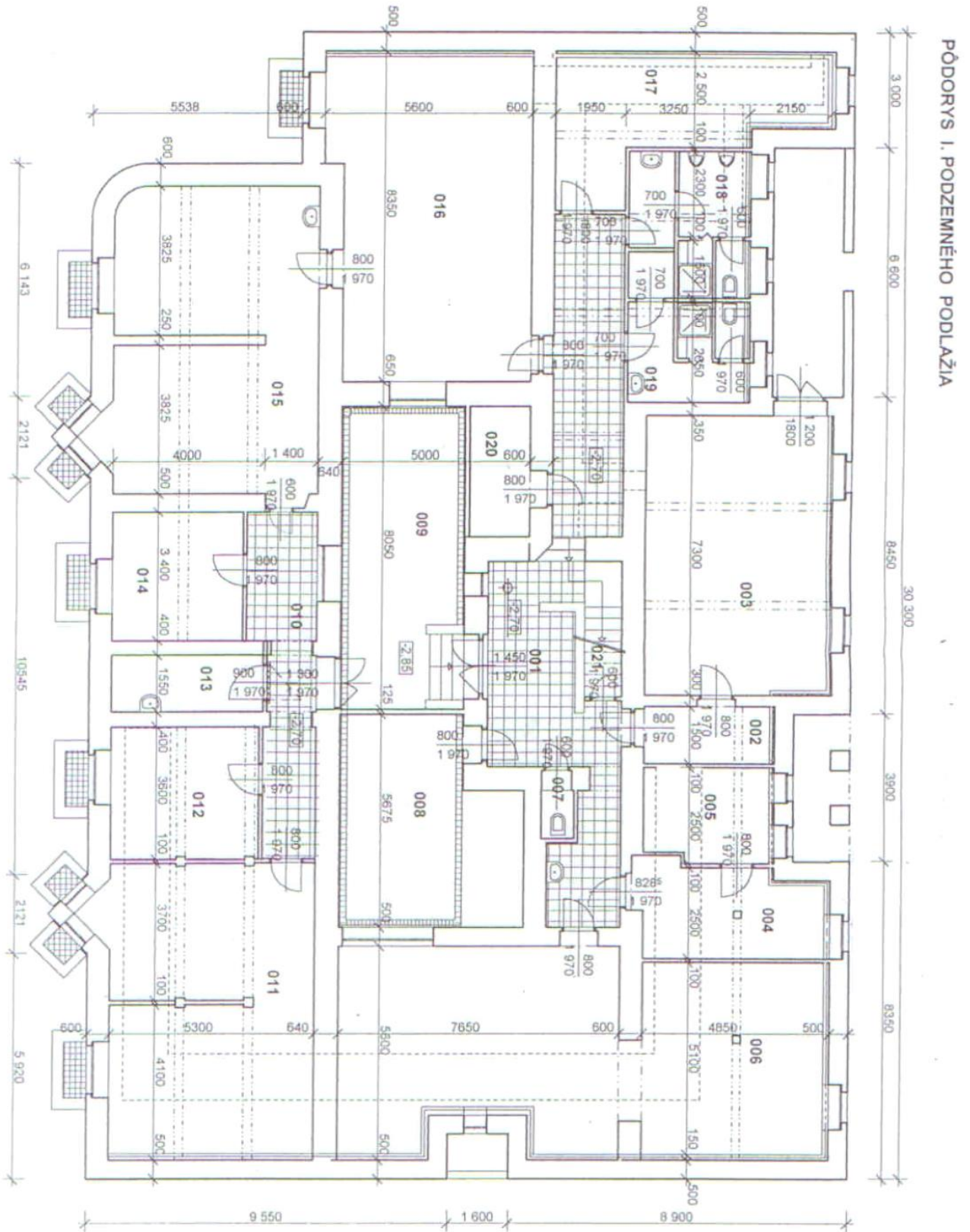
Navrhovateľ:	Ing. ZVARA	Miesto:	Košice	GRIF s.p. s.r.o.
Vypracoval:	MORICOVÁ	Okres:	Košice	PROJEKT. INŽ. ČINNOSŤ
Investor:	SZD-Košice	Zák. číslo:	251-02/01	KOŠICE, GEMERSKÁ 3
Rekonštrukcia fasády Spoločnej zdravotnej poisťovne				Dátum: 2001
Štúrová č. 21, Košice, mesto				Mierka: 1 : 500
Situácia				Formát: A ₁
				2.

LEGENDA MIESTNOSTI - I.PP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	m ²	PODLAHA	STENY	STROPY
001	Schodisko, chodba	18,80	keram.dlažba	Primalex 2x	Primalex 2x
002	MaR	2,03	PVC		
003	Výmeník.stanica	35,41	cem.poter		
004	Sklad	12,15	keram.dlažba		
005	Sklad	9,00	keram.dlažba		
006	Spisovňa	63,54	PVC		
007	WC	1,35	keram.dlažba	ker.obklad	
008	Spisovňa	25,63	PVC	Primalex 2x	
009	Chodba	31,72	keram.dlažba		
010	Chodba	13,19	keram.dlažba		
011	Spisovňa	40,79	PVC		
012	Spisovňa	17,11	PVC		
013	Sklad CO	6,30	PVC		
014	Sklad	11,56	keram.dlažba		
015	Spisovňa	43,83	PVC		
016	Spisovňa	34,14	PVC		
017	Dielňa	21,52	PVC		
018	Predsieň - WC Sprcha - muži	10,40	keram.dlažba	ker.obklad v = 2,0 m	
019	Predsieň - WC Sprcha - muži	12,76	keram.dlažba	ker.obklad v = 2,0 m	
020	Chodba	15,50	keram.dlažba	Primalex 2x	
021	Sklad	1,35	keram.dlažba		

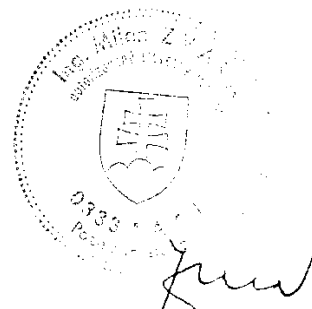



ZODP.PROJEKTANT:	ING.ZVARA	MIESTO:	KOŠICE		GRIFF spol.s r.o.	
VYPRACOVAL:	MÓRICOVÁ	OKRES:	KOŠICE		PROJEKT. INŽINIER. ČINNOSŤ	
INVESTOR:	SZP KOŠICE	ZÁK.ČÍSLO:	309 - 04/02		KOŠICE, GEMERSKÁ 3, 040 11	
KOŠICE - MESTO, ŠTÚROVÁ č.21 - POREALIZAČNÉ ZAMERANIE SPOLOČNEJ ZDRAVOTNEJ POISŤOVNE Pôdorys I.PP				DÁTUM:	04/2002	Č.VÝKR.: 9.
				FORMÁT:	3xA4	
				MIERKA:	1:100	



LEGENDA MIESTNOSTI - I.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	m ²	PODLAHA	STENY	STROPY
101	Zádverie	3,00	keram.dlažba	Primalex 2x	Primalex 2x
102	Hala	141,7	keram.dlažba		
103	Hala - čakáreň	82,81	keram.dlažba		
104	Denná miestnosť	20,90	koberec		
105	Kancelária	25,33	koberec		
106	Kancelária	21,12	koberec		
107	Sklad	4,03	keram.dlažba		
108	Kancelária	16,00	koberec		
109	Kancelária	21,59	koberec		
110	Schodisko	16,70	keram.dlažba		
111	Vstup,schody	4,77	keram.dlažba		
112	Kancelária+sklad	20,58	koberec		
113	Denná miest.upratovač.	10,26	koberec		
114	Kancelária	18,84	koberec		
115	Kancelária	17,52	koberec		
116	Kuchynka	4,21	keram.dlažba	ker.obklad	
117	WC - ženy,upratovač.	12,00	keram.dlažba	ker.obklad	
118	WC - muži	9,10	keram.dlažba	ker.obklad	
119	Kopírka	5,32	koberec	Primalex 2x	




ZODP.PROJEKTANT:	ING.ZVARA	MIESTO:	KOŠICE	 GRIFF spol.s.r.o. PROJEKT. INŽINIER. ČINNOSŤ KOŠICE, GEMERSKÁ 3, 040 11	
VYPRACOVAL:	MÓRICOVÁ	OKRES:	KOŠICE		
INVESTOR:	SZP KOŠICE	ZÁK.ČÍSLO:	309 - 04/02		
KOŠICE - MESTO, ŠTÚROVÁ č.21 - POREALIZAČNÉ ZAMERANIE SPOLOČNEJ ZDRAVOTNEJ POISŤOVNE Pôdorys I.NP				DÁTUM: 04/2002 FORMÁT: 3x4 MIERKA: 1:100	Č.VÝKR.: 10.

LEGENDA MIESTNOSTI - II.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	m ²	PODLAHA	STENY	STROPY
201	Schodisko	16,70	keram.dlažba	Primalex 2x	Primalex 2x
202	Chodba	26,67	keram.dlažba		
203	Spisovňa	15,84	koberec		
204	Kancelária	25,05	koberec		
205	Kancelária	20,95	koberec		
206	Sklad	4,09	PVC		
207	Kancelária	17,00	koberec		
208	Kancelária	14,80	koberec		
209	Kancelária	20,10	koberec		
210	Kancelária	21,40	koberec		
211	Kancelária	12,18	koberec		
212	Kancelária	22,45	koberec		
213	Chodba	31,35	keram.dlažba		
214	WC - ženy	6,70	keram.dlažba		
215	Kuchynka	4,05	keram.dlažba		
216	WC - muži	7,05	keram.dlažba		
217	Upratovačka	4,90	keram.dlažba		
218	Riaditeľ	45,95	koberec	Primalex 2x	
219	Kuchynka	6,50	keram.dlažba		
220	Sekretariát	40,25	koberec		
221	Zástupca riaditeľa	48,56	koberec		
222	WC	4,86	keram.dlažba		




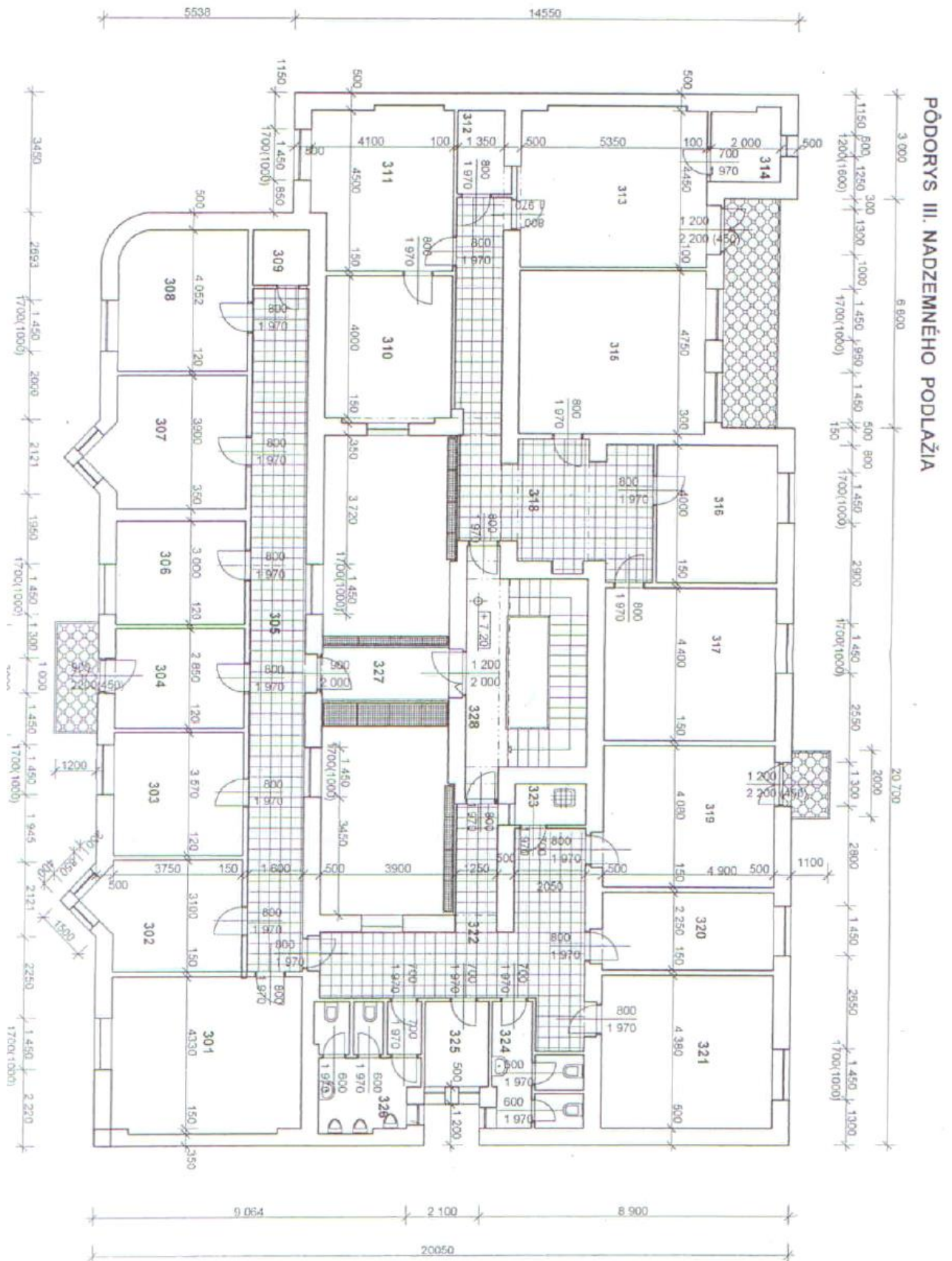
ZODP.PROJEKTANT:	ING.ZVARA	MIESTO:	KOŠICE		GRIFF spol.s r.o. PROJEKT. INŽINIER. ČINNOSŤ KOŠICE, GEMERSKÁ 3, 040 11	
VYPRACOVAL:	MÓRICOVÁ	OKRES:	KOŠICE			
INVESTOR:	SZP KOŠICE	ZÁK.ČÍSLO:	309 - 04/02			
KOŠICE - MESTO, ŠTÚROVÁ č.21 - POREALIZAČNÉ ZAMERANIE SPOLOČNEJ ZDRAVOTNEJ POISŤOVNE Pôdorys II.NP				DÁTUM:	04/2002	Č.VÝKR.: 11.
				FORMÁT:	3xA4	
				MIERKA:	1:100	

LEGENDA MIESTNOSTI - III.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	m ²	PODLAHA	STENY	STROPY
301	Kancelária	23,64	koberec	Primalex 2x	Primalex 2x
302	Kancelária	12,60	koberec		
303	Kancelária	13,39	koberec		
304	Kancelária	11,43	koberec		
305	Chodba	32,76	keram.dlažba		
306	Kancelária	10,86	koberec		
307	Kancelária	15,50	koberec		
308	Kancelária	15,24	koberec		
309	Sklad	2,56	PVC		
310	Kancelária	14,36	koberec		
311	Kancelária	24,25	koberec		
312	Sklad	2,30	PVC		
313	Kancelária	25,85	koberec		
314	Sklad	4,06	PVC		
315	Kancelária	25,85	koberec		
316	Kancelária	13,86	koberec		
317	Kancelária	21,56	koberec		
318	Chodba	28,20	keram.dlažba		
319	Kancelária	20,76	koberec		
320	Kancelária	11,05	koberec		
321	Kancelária	21,56	koberec		
322	Chodba	28,30	keram.dlažba		
323	Upratovačka	2,46	keram.dlažba	ker.obklad	
324	WC - ženy	7,92	keram.dlažba	ker.obklad	
325	Kuchynka	4,74	keram.dlažba	ker.obklad	
326	WC - muži	10,64	keram.dlažba	ker.obklad	
327	Pavlač	5,40	keram.dlažba	Primalex 2x	
328	Schodisko	16,70	keram.dlažba		




ZODP.PROJEKTANT:	ING.ZVARA	MIESTO:	KOŠICE	 GRIF spol. s r.o. PROJEKT. INŽINIER. ČINNOSŤ KOŠICE, GEMERSKÁ 3, 040 11	
VYPRACOVAL:	MÓRICOVÁ	OKRES:	KOŠICE		
INVESTOR:	SZP KOŠICE	ZÁK.ČÍSLO:	309 - 04/02		
KOŠICE - MESTO, ŠTÚROVÁ č.21 - POREALIZAČNÉ ZAMERANIE SPOLOČNEJ ZDRAVOTNEJ POISŤOVNE Pôdorys III.NP				DÁTUM: 04/2002 FORMÁT: 3xA4 MIERKA: 1:100	Č.VÝKR.: 12.

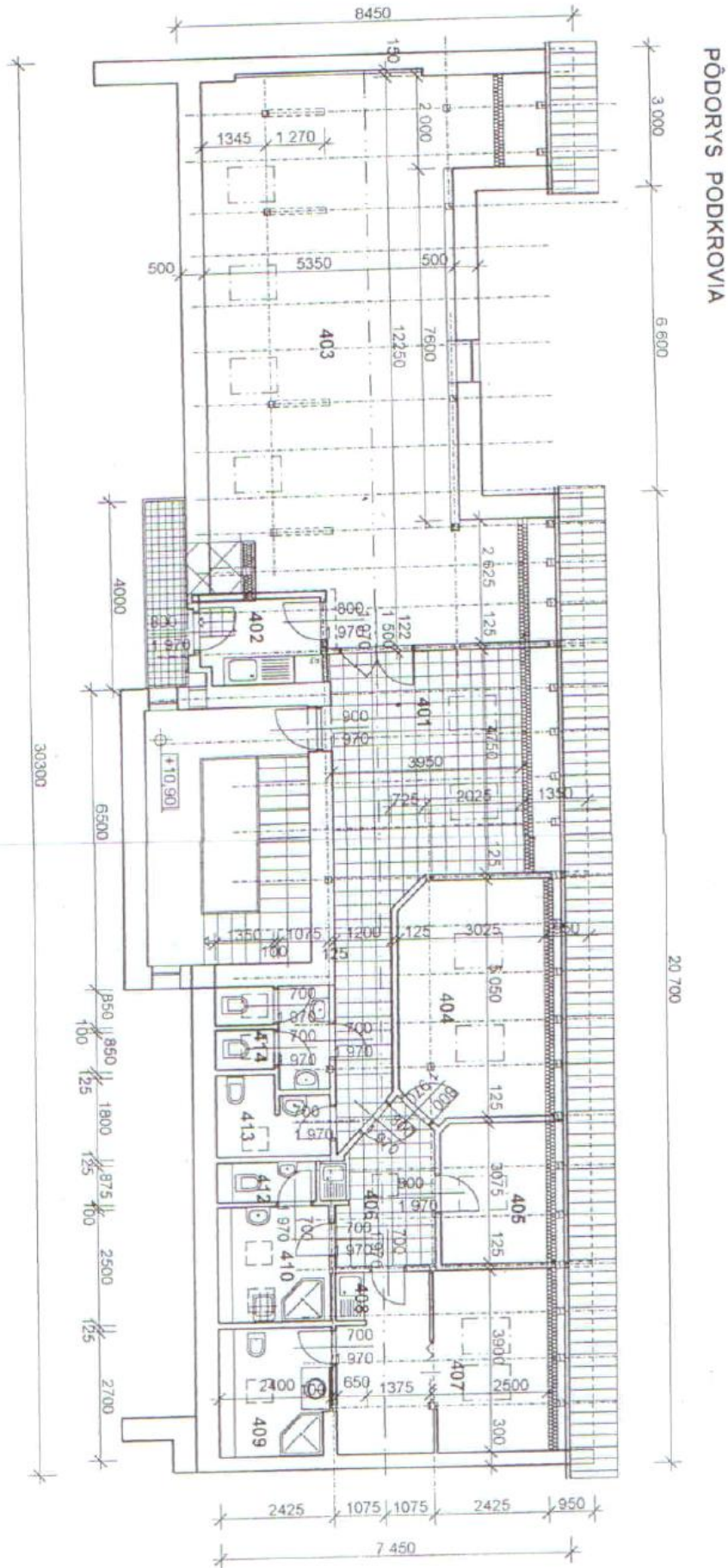


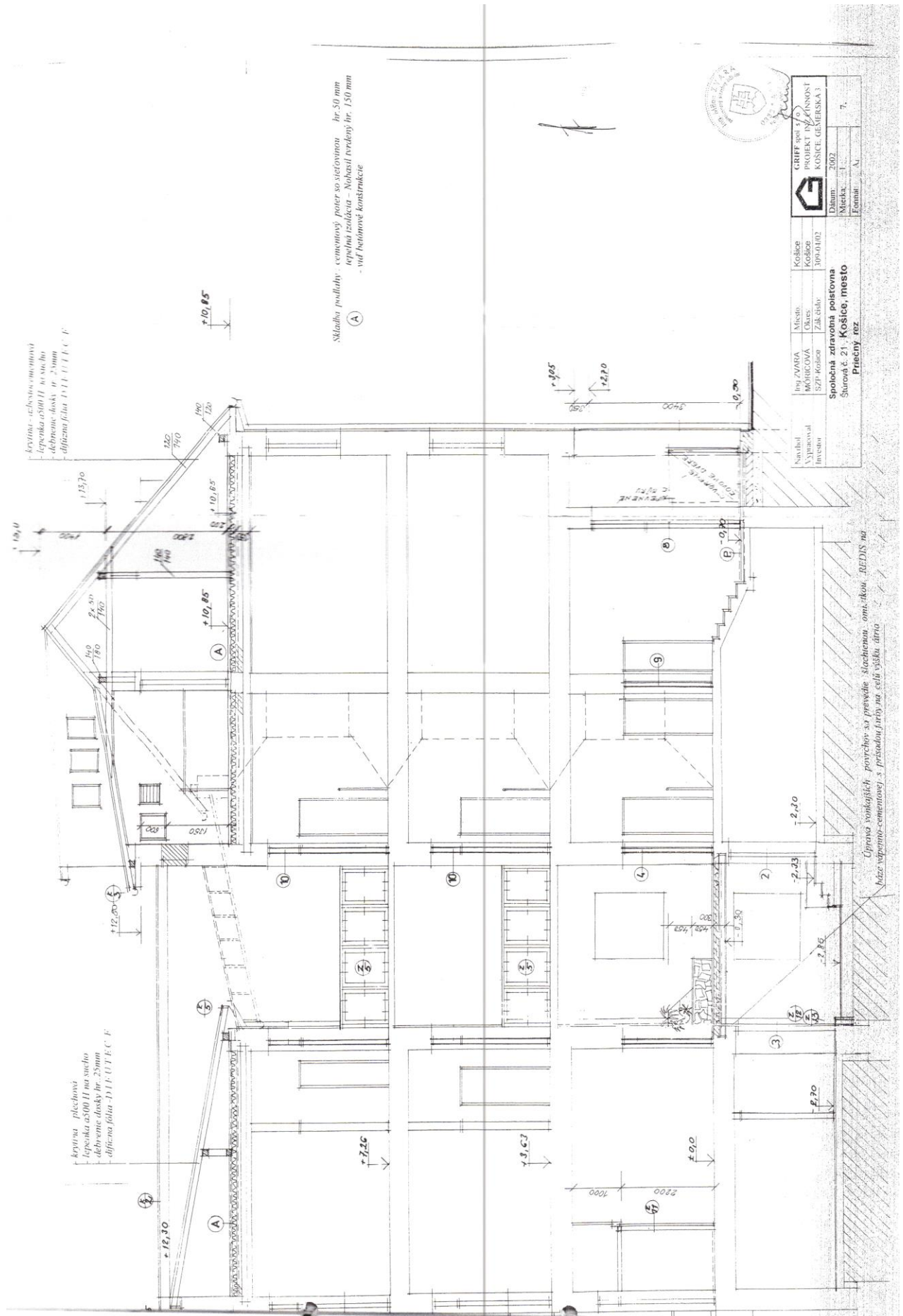
LEGENDA MIESTNOSTI - PODKROVIE

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	m ²	PODLAHA	STENY	STROPY
401	Foyer + chodba	25,90	pláv.laminátová	Primalox 2x	Sadrokartón alt. drevený
402	Kuchynka	5,56	pláv.laminátová		
403	Zasadačka	67,70	pláv.laminátová		
404	Kancelária	15,20	koberec		
405	Kancelária	7,55	koberec		
406	Chodba	6,20	keram.dlažba		
407	Kancelária	17,10	koberec		
408	Kuchyn.kútik	0,85	pláv.laminátová		
409	Kúpeľňa	5,80	keram.dlažba	ker.obklad	
410	Predsieň - sprcha	5,70	keram.dlažba	ker.obklad	
412	WC	2,48	keram.dlažba	ker.obklad	
413	Predsieň - muži WC - muži	4,20	keram.dlažba	ker.obklad v = 1,5 m	
415	Predsieň - ženy WC - ženy	4,95	keram.dlažba	ker.obklad v = 1,5 m	



ZODP.PROJEKTANT:	ING.ZVARA	MIESTO:	KOŠICE		GRIF spol. s r.o.		
VYPRACOVAL:	MÓRICOVÁ	OKRES:	KOŠICE		PROJEKT. INŽINIER. ČINNOSŤ		
INVESTOR:	SZP KOŠICE	ZÁK.ČÍSLO:	309 - 04/02		KOŠICE, GEMERSKÁ 3, 040 11		
KOŠICE - MESTO, ŠTÚROVÁ č.21 - POREALIZAČNÉ ZAMERANIE SPOLOČNEJ ZDRAVOTNEJ POISŤOVNE Pôdorys podkrovia					DÁTUM:	04/2002	Č.VÝKR.: 13.
					FORMÁT:	3xA4	
					MIERKA:	1:100	





Výpočet obstavaného priestoru – prehľad

Zastavaná plocha podzemného podlažia

$30,30 \cdot 20,05 - 5,54 \cdot 3,45 + 2 \cdot (1,50 \cdot 1,50 / 2) - 1,60 \cdot 1,10$

Zastavaná plocha 1. nadzemného podlažia

$30,30 \cdot 20,05 - 5,54 \cdot 3,45 + 2 \cdot (1,50 \cdot 1,50 / 2) - 2,10 \cdot 6,60 - 1,60 \cdot 1,10$

Zastavaná plocha 2. nadzemného podlažia

$30,30 \cdot 20,05 - 5,54 \cdot 3,45 + 2 \cdot (1,50 \cdot 1,50 / 2) - 2,10 \cdot 6,60 - 1,60 \cdot 1,10$

Zastavaná plocha 3. nadzemného podlažia

$30,30 \cdot 20,05 - 5,54 \cdot 3,45 + 2 \cdot (1,50 \cdot 1,50 / 2) - 2,10 \cdot 6,60 - 1,60 \cdot 1,10$

Zastavaná plocha podkrovného podlažia

$30,30 \cdot 7,95 + 6,50 \cdot 1,45 - 6,60 \cdot 1,50$

Zrovnávacía hrúbka základov	– 0,30 m
Konštrukčná výška podzemného podlažia	– 2,62 m
Konštrukčná výška 1. nadzemného podlažia	– 3,63 m
Konštrukčná výška 2. nadzemného podlažia	– 3,63 m
Konštrukčná výška 3. nadzemného podlažia	– 3,63 m
Konštrukčná výška podkrovného podlažia	– 2,55 m
Zrovnávacía hrúbka zastrešenia	– 0,45 m

KARTA BUDOVY

KE kraj

por.č.: 28

funkčné zaradenie:	Krajská pobočka	vlastníctvo:	vlastný
ulica, orientačné číslo:	Štúrova 21	súp.číslo:	1391
obec:	Košice - Staré mesto		
okres:	Košice I.	kraj:	Košický
katastrálne územie:	Stredné Mesto		
číslo LV:	10619		
rok výstavby budovy:	po r. 1936		
rok zásadnej rekonštrukcie:	2000/2001		
parc.číslo budovy:	202		
zastavaná plocha (m2):	599	OP (m3):	N/A
úžitková plocha (m2):	1904,89	z toho ADM (m2):	899,58
počet podlaží celkom, z toho PP/NP:	5, 1 PP/ 3 NP + podkrovia		
počet zamestnancov v budove (k 11.6.2020)	70		
nehnutelná kultúrna pamiatka:	ÁNO, číslo UZPF 3648/1		
Konštrukčný systém budovy:	murovaný, stenový, obojsmerný		
Materiál obvodových stien:	tehlové murivo		
Obvodový plášť budovy/zateplenie:	omietka bez zateplenia		
Materiál stropov:	drevené trámové		
Výplne otvorov/okná:	eurookná s 2-sklom		
Typ strechy:	sedlová so skladanou AZC krytinou, strešné okná v časti plechová krytina plochá - polykarbonát (átrium)		
Konštrukcia strechy:	drevený krov, oceľová konštrukcia		zadný pohľad

Fotografia objektu:

čelný pohľad



Stručný popis budovy:

Budova je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou nachádzajúcou sa v mestskej pamiatkovej zóne v centre mest. Jedná sa o podpivničený radový 3 podlažný objekt s podkroviem, pôvodne s otvoreným vnútorným átrium, slúžiaci ako bytový dom a Nemocnica zubného lekárstva, postavený po r. 1936 v štýle funkcionalizmu. Budova prešla viacnásobnou prestavbou, v rámci ktorej bolo prekryté vnútorné átrium a zobytné podkrovia. Vertikálna komunikácie centrálne umiestneným schodiskom bez výťahu.

V suteréne sa nachádza výmenníková stanica tepla, skladové a technické priestory, príručné registratúry a hygienické zariadenie. Na zvýšenom prízemí je veľkopriestorová kancelária (so vstupom zo Štúrovej ul.), podateľňa, vnútorná hala (bývalé átrium) a kancelárie s prislúchajúcim hygienickým a sociálnym zázemím (delené hygienické zariadenia a kuchynka). Na 2NP a 3NP bunkové kancelárie s balkónmi a prislúchajúcim hygienickým a sociálnym zázemím. V podkroví je zasadacia miestnosť, 2 kancelárie a hygienické zariadenie s kuchynkou. Parkovanie zo strany Grešákovej ulice - prenajaté 2 parkovacie miesta.

Interiér:

V pôvodnom stave adekvátnom dobe používania. V budove nebola realizovaná modernizácia vnútorných priestorov zásadného charakteru. Podlahové krytiny v kancelárskych priestoroch tvoria zväčša koberce. Keramická dlažba/gres v hygienických, sociálnych a komunikačných priestoroch.

Napojenie na IS:

Objekt je napojený na všetky IS (voda, kanál, elektrická energia) okrem plynu. Zásobovanie teplom z OST, výmenníková stanica v 1PP.

Vykurovanie:

tepl vodné, radiátormi

Klimatizácia:

decentrálna, lokálne serverovňa/dátová rozvodňa, kancelárie resp. chodby, átrium (rekuper.)

Slaboprúdová inštalácia:

EZS, EPS, CCTV, SKV, ŠK

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE I

Odbor životného prostredia, Hviezdoslavova 7, 3041 68 Košice

Číslo: ZP-440/2001-KAM

Košice, dňa 27.2.2001

Spoločná zdravotná poisťovňa, generálne riaditeľstvo
Bratislava, Ondavská č. 3, Bratislava 25
návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby:
"Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne
Štúrova 21, Košice".

Spoločná zdravotná poisťovňa
pobočka Košice-mesto

Dňa
dátum - 8-03-2001

Číslo spisu

Prílohy/čísly: Vybavuje:

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E

Spoločná zdravotná poisťovňa, generálne riaditeľstvo Bratislava, Ondavská č. 3, Bratislava 25, podala dňa 18.1.2001 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne, Štúrova 21, Košice" pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom Košice I - odborom životného prostredia č. ŽP-1114/2000-KAM zo dňa 19.6.2000.

Okresný úrad Košice I - odb. životného prostredia ako príslušný stavebný úrad v zmysle ust. § 117, odst. 1, zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení zák. č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy, posúdil predložený návrh a po vykonaní kolaudačného konania dňa 20.2.2001 podľa ust. § 82, odst. 1, stavebného zákona a jeho noviel

p o v o l u j e

užívanie stavby: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne, Štúrova 21, Košice"
zmena stavby na pozemku parc. č. 202 a 203 kat. úz. Košice-Stred nachádzajúcej sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky brániace riadnému užívaniu stavby.

Predmetom stavby je novozriadená vstupná rampa pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, nová konštrukcia krovu so záreplením včetně krytiny, prekrytie átria so zriadením kanáliku v podlahe po obvode átria pre rozvody ÚK.

Pre užívanie stavby Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia stanovuje podľa § 82, odst. 3 stavebného zákona a § 20, odst. "d" vyhl. 453/2000 Z.z. tieto podmienky:

Okresný úrad Košice I

Odbor životného prostredia

Toto rozhodnutie bolo vydané dňa 27.2.2001

stalo sa podľa návrhu a vykonateľným dňa 19.3.2001

V Košiciach dňa 19.3.2001

11

1. Počas prevádzky dodržať a zabezpečiť podmienky záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiarnú bezpečnosť a príslušné STN.
 Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli zistené nedostatky, ktoré bránia riadnému užívaniu stavby.

Odôvodnenie :

Spoločná zdravotná poisťovňa, generálne riaditeľstvo Bratislava, Ondavská č. 3, Bratislava 25, podala dňa 18.1.2001 návrh na tunajší úrad o vykonanie kolaudácie stavby: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne, Štúrova 21, Košice" zmena stavby na pozemku parc. č. 202 a 203, kat. úz. Košice-Stred pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom Košice I - odborom životného prostredia pod č. ŽP-1114/2000-KAM zo dňa 19.6.2000.

K návrhu zo strany navrhovateľa boli predložené doklady. kópia stavebného povolenia a schválená PD, doklady o predpísaných skúškach, doklad o vhodnosti použitých výrobkov, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, revízia správa elektrického zariadenia, správa o odbornej prehliadke bleskozvodu, geometrický plán porealizačného zamerania vstupnej rampy.

Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia po preskúmaní predloženého návrhu zahájil kolaudačné konanie a stanovil ústne jednanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 20.2.2001.

V rámci konania bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení č. ŽP-1114/2000-KAM zo dňa 19.6.2000.

Na základe výsledkov kolaudačného konania stavebný úrad posúdil, že užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Tunajší úrad v kolaudačnom konaní nezisťoval nedostatky resp. dôvody, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie :

Podľa ust. § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia, Hviezdoslavova 7, Košice.



Zlata B o l d o v á
vedúca odboru ŽP

Obdržia:

1. Spoločná zdravotná poisťovňa, gen.riad.Bratislava
Ondavská č.3, P.O.BOX 32, 820 05 Bratislava 25
2. Spoločná zdravotná poisťovňa pobočka Košice,
Štúrova 21, KE

Na vedomie:

1. Ing.Ján Súli, starosta MČ-SM KE, Hviezdoslavova 7, KE
2. ÚHA mesta, Hlavná 68,KE
3. OÚ KE I - ORRaIOV,Hviezdoslavova 7,KE
4. OÚ KE I - odb.PO,Hviezdoslavova 7,KE
5. OÚ KE I - odbor katastrálny, Gemerská 3, KE
6. Gabriela Bartáková, Humenská 16, KE

2.9.2004

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE I
ODBOR ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
 oddelenie stavebného poriadku
 Hviezdoslavova č.7, 040 32 Košice

Číslo: ŽP-01405/2002-KAM

Košice, dňa 16.09.2002

Okresný úrad Košice I

Odbor životného prostredia

Tatárňová 10, Košice I, ŽP-01405/2002-KAM
 dňa 16.9.2002
 stavebný predkladateľ a vykonateľom dňa 23.9.2002
 V Košiciach dňa 23.9.2002

Za správnosť vyhotovenia:

Vec: Spoločná zdravotná poisťovňa gen. riad. Bratislava,
 Ondavská č.3, Bratislava
 - návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby:
 "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne
 pobočka Košice, Štúrova 21 - II.etapa"

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Spoločná zdravotná poisťovňa gen.riad. Bratislava, Ondavská č.3, Bratislava podala dňa 15.8.2002 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne pobočka Košice, Štúrova 21 - II.etapa" s využitím podkrovia na kancelárske účely, zateplenia fasády objektu, výmeny okien, rozvodov ÚK a PVC podlahy na chodbách, prestropenie átria v suteréne na pozemku parc. č. 202 a 203 kat. úz. Stredné mesto nachádzajúcej sa na území ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom Košice I - odborom životného prostredia, Hviezdoslavova č.7, Košice pod č. ŽP-01547/2001-KAM zo dňa 10.09.2001.

Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia ako príslušný stavebný úrad v zmysle ust. § 117, odst. 1, zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zmien a doplnkov v spojení so zákonom č.595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení zák.č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy, posúdil predložený návrh a po vykonaní kolaudačného konania podľa ust. § 82, odst.1, stavebného zákona v znení jeho noviel

p o v o l u j e

užívanie stavby: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne pobočka Košice, Štúrova 21 - II.etapa" pozostávajúcej zo stavebných úprav s využitím podkrovia na kancelárske účely, zateplenia fasády, výmeny okien, rozvodov ÚK a PVC podlahy na chodbách, prestropenie átria v suteréne na pozemku parc. č. 202 a 203 katastrálne územie Stredné mesto, nachádzajúcej sa na území ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie.

1

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli zistené nedostatky brániace riadnému užívaniu stavby.

Pre užívanie stavby Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia stanovuje podľa § 82, odst.3 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Počas prevádzky dodržať a zabezpečiť podmienky záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiarňú bezpečnosť a príslušné STN.

Odôvodnenie :

Spoločná zdravotná poisťovňa gen. riad. Bratislava, Ondavská č. 3, Bratislava podala dňa 15.8.2002 návrh na tunajší úrad o vykonanie kolaudácie stavby: "Stavebné úpravy objektu Spoločnej zdravotnej poisťovne pobočka Košice, Štúrova 21 - II.etapa" pozostávajúcej zo stavebných úprav s využitím podkrovia na kancelárske účely, zateplenia fasády, výmeny okien, rozvodov ÚK PVC podlahy na chodbách, prestropenie átria v suteréne na pozemku parc. č. 202 a 203 kat. úz. Stredné mesto nachádzajúcej sa na území ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom Košice I - odborom životného prostredia, Hviezdoslavova č.7, Košice pod č. ŽP-01547/2001-KAM zo dňa 10.9.2001.

K návrhu zo strany navrhovateľa boli predložené doklady: kópia stavebného povolenia a schválená PD, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, doklad o požadovanej akosti výrobkov, revízná správa elektroinštalácie, rozhodnutie OÚ KE I - ŠOH.

Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia po preskúmaní predloženého návrhu zahájil kolaudačné konanie a stanovil ústne jednanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 13.09.2002.

V rámci konania bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení č. ŽP-01547/2001-KAM zo dňa 10.09.2001 vydanom OÚ Košice I - odborom ŽP, Hviezdoslavova č.7, Košice.

Na záklde výsledkov kolaudačného konania stavebný úrad posúdil, že užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Tunajší úrad v kolaudačnom konaní nezistil nedostatky resp. dôvody, ktoré by bránili riadnému a nerušenému užívaniu stavby a preto rozhodol tak, ako je to uvedené v výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie :

Podľa ust. § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Košice I - odbor životného prostredia, Hviezdoslavova 7, Košice.



Ing. Zlata B o l d o v á
vedúca odboru

Doručí sa:

1. Spoločná zdrav. poisť.Bratislava, Ondavská 3,
820 05 Bratislava, P.O.BOX 32
2. Spoločná zdrav. poisť.pob.Košice, Štúrova 21, KE

Na vedomie:

1. Ing.Ján Suli, starosta MČ-SM KE, Hviezdoslavova 7, KE
2. KPÚ Košice, Hlavná 25, KE
3. OR Hasičského a záchran. zboru KE, Požiarnická 4, KE
4. OÚ KE I - ŠOH, Ipeľská 1, KE
5. Gabriela Bartáková, Humenská 16, KE /stav.dozor/

2004



Na predaj viacúčelová budova /gastro-obchod-služby- kancelárie-firmy atd./ KE centrum

Štúrova, Staré Mesto - Centrum (Košice I)

486 m²

23.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY STARÉ MESTO - CENTRUM • EN-REAL, S.R.O.

649 000 €

1 335,39 €/m²



Skvelá investičná príležitosť ! Investičná nehnuteľnosť - Husárska Košice

Husárska, Staré Mesto - Centrum (Košice I)

1 m² 200 m²

13.9.2022 • BYTOVÝ DOM STARÉ MESTO - CENTRUM

• PHDR. MÁRIA BENEĐIKOVÁ

665 000 €

665 000,00 €/m²



Penzión Rozália, nad Amfiteátrom, funkčný a zariadený , 30 lôžok, 12 vlastných parkovacích miest

Oravská, Košice-Sever (Košice I)

390 m²

10.1.2023 • HOTEL, PENZIÓN KOŠICE-SEVER • REALITY 321



990 000 €

2 538,46 €/m²



Unikátna 2.poschodová polyfunkčná budova, 3 minúty chôdze od Hlavnej ulice | 3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA

Komenského, Košice-Staré Mesto (Košice I)

1170 m²

23.2.2023 • POLYFUNKČNÝ OBJEKT KOŠICE-STARÉ MESTO

• CENTURY 21 SLOVAKIA



1 340 000 €

1 145,30 €/m²



Polyfunkčný objekt – nehnuteľná kultúrna pamiatka, Mäsiarska ulica, Košice – Staré Mesto.

Mäsiarska, Staré Mesto - Centrum (Košice I)

1 m² 533 m²

9.1.2023 • POLYFUNKČNÝ OBJEKT STARÉ MESTO - CENTRUM

• REALITY KOŠIČAN, S.R.O.

1 600 000 €

1 600 000,00 €/m²



PREDAJ: Skutočne výnimočný hotel v TOP LOKALITE v centre mesta Košice

Komenského, Košice-Staré Mesto (Košice I)

1625 m²

23.2.2023 • HOTEL, PENZIÓN KOŠICE-STARÉ MESTO • CENTURY 21 SLOVAKIA



1 700 000 €

1 046,15 €/m²



POLYFUNKČNÝ AREÁL, SLOVENSKÁ, KOŠICE SEVER

Košice-Sever (Košice I)

1585 m² 1585 m² 7573 m²

2.10.2022 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY KOŠICE-SEVER

• AA REALITY KOŠICE S.R.O.

2 050 000 €

1 293,38 €/m²





Prenájom komerčného priestoru Košice-Staré Mesto, Alvinczyho ul. **RE/MAX** Slovakia

Alvinczyho, Staré Mesto - Centrum (Košice I)

1 250 € / mesiac

9,77 €/m²

128 m²

25.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY STARÉ MESTO - CENTRUM

• RE/MAX SLOVAKIA



Prenájom klimatizovaných priestorov na Hlavnej ulici, 247 m², 1. poschodie. **TOM REAL**

Hlavná, Košice-Staré Mesto (Košice I)

cena dohodou

10,89 €/m²

247 m²

24.2.2023 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO

• TOM REAL



Moderné kancelárske priestory v Košiciach **CTR** group

Štúrova, Košice-Staré Mesto (Košice I)

11,20 € / mesiac

11,20 €/m²

173 m²

24.2.2023 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO

• VSH DEVELOPMENT A.S.



Obchodné priestory v centre mesta 131 m² **RE/MAX** Slovakia

Továrenská, Košice-Staré Mesto (Košice I)

15,00 € / mesiac

12,50 €/m²

1810 m² 2460 m²

25.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO • RE/MAX SLOVAKIA



prenájom 2 kancelárii 29 m² **RE/MAX** Slovakia

Moyzesova, Košice-Staré Mesto (Košice I)

415,00 € /

mesiac

29 m²

14,31 €/m²

25.2.2023 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO

• RE/MAX SLOVAKIA



DUETT - PRESTÍŽNE KANCELÁRSKE PRIESTORY 212 m² **CASSOVIA** REALITAS

Jantárová, Košice-Staré Mesto (Košice I)

15,00 + 6,00 € /

mesiac

212 m² 212 m²

15,00 €/m²

19.2.2023 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO

• CASSOVIA REALITAS KOŠICE S.R.O.



prenájom obchodných priestorov **RE/MAX** Slovakia

Alžbetina, Košice-Staré Mesto (Košice I)

1 800 € / mesiac

20,00 €/m²

90 m²

25.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY KOŠICE-STARÉ MESTO • RE/MAX SLOVAKIA



Pohľad na administratívnu budovu



Sklady - suterén



Sklady - suterén

Pohľad na administratívnu budovu



Sklady - suterén



Hygienické zázemie - suterén



Hygienické zázemie - suterén



Technické zázemie - suterén



Kuchynka - prízemie



Hygienické zázemie - prízemie



Hygienické zázemie - prízemie



Hygienické zázemie - prízemie



Kancelárie - prízemie



Kancelárie - prízemie



Chodba - prízemie



Kuchynka - 1. poschodie



Hygienické zázemie – 1. poschodie



Hygienické zázemie – 1. poschodie



Kancelárie – 1. poschodie



Kancelárie – 1. poschodie



Kancelárie – 1. poschodie



Kancelárie – 1. poschodie



Kuchynka – 2. poschodie



Hygienické zázemie – 2. poschodie



Hygienické zázemie – 2. poschodie



Kancelárie – 2. poschodie



Kancelárie – 2. poschodie

Kancelárie – 2. poschodie



Kancelárie – 2. poschodie

Kuchynka – podkrovie



Hygienické zázemie – podkrovie

Hygienické zázemie – podkrovie



Hygienické zázemie – podkrovie



Zasadačka – podkrovie



Kancelárie – podkrovie



Chodba – podkrovie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 900285. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2023. Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.