Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 972 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
znalec v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: PLASTOKNO, s.r.o. Košice, so sídlom Pri Hati 1, 040 31 Košice
v zastúpení JUDr. Andrea Havlátova Rajczyová, advokát a správca, Žižkova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): e-mail zo dňa 27.04.2021

ZNALECKÝ POSUDOK
č.103/2021

Vo veci
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **na Južnej triede v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - Juh**, okres Košice IV, a to:
Nehnuteľnosti evidované na LV č.14171:
- prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103
- garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 39 (15)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností **na Južnej triede 2934/66 v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - Juh**, okres Košice IV, a to:
Nehnuteľnosti evidované na LV č.14171:
- prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103
- garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 21.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 28.04.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, e-mail zo dňa 27.04.2021
- Znalecký posudok 32/2020 vypracovaný Ing. Pavlom Kuželom, z ktorého boli použité nasledujúce podklady:
  - Rozhodnutie o povolení užívania stavby č.V7st.594/03-Pá vydala Mestská časť Košice – Juh dňa 02.06.2003, právoplatnosť nadobudnutá 10.07.2003
  - Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi JUDr. Andreou Havlátovou Rajczyovou, správcou úpadcu PLASTOKNO, s.r.o., Košice a nájomcom HENITRADE, s.r.o., Zdoba 186, Sady nad Torysou – na priestory v prevádzkovej budove podpísaná dňa 12.07.2019
  - Zmluva o nájme nebytových priestorov medzi JUDr. Andreou Havlátovou Rajczyovou, správcou úpadcu PLASTOKNO, s.r.o., Košice a nájomcom Štefanom Szillassym – na priestory v prevádzkovej budove podpísaná dňa 30.12.2019
  - Výťah z projektovej dokumentácie na stavbu PLASTOKNO – Prevádzková budova, objekt SO-01 Administratívna budova vypracovaná Ing. Jurajom Siničákom 12/1999 (stavebné pôdorysy, rez) a SO-05 Garáže vypracovaný 11/1999 (pôdorys z dokumentácie protipožiarnej ochrany)

b) podklady získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z LV 14171 vytvorený cez katastrálny portál dňa 20.04.2021
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.04.2021
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 21.04.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 21.04.2021
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :
Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení r1/c58/2003 Z.z.
STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2020
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.

Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

Konštrukčná výška podlažia je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.

Obstavaný priestor sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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.

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb sa stanovuje na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \,.\, (RU \,.\, k_{CU} \,.\, k_V \,.\, k_{ZP} \,.\, k_{VP} \,.\, k_K \,.\, k_M) \qquad [€],$$

kde
M – počet merných jednotiek, najčastejšie m^3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m^2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).
RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:
a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty

nehnuteľností a stavieb vydanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),

b) pre drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI,

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4.Q.2020.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \qquad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%],
VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla stanovená lineárnou alebo analytickou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom sa stavba začala užívať.

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb. V odôvodniteľných prípadoch sa miera opotrebenia stanovuje iným spôsobom, napr. analytickou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
V znaleckej praxi a v súlade s vyhláškou sú použiteľné tieto metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda
3. Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb (najlepšie realizovaných prevodov, v menej významných prípadoch ponúk).

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, byty a nebytové priestory) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností znalca. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu) s prihliadnutím na zohľadnenie technického stavu.

Metóda polohovej diferenciácie je použiteľná na všetky zložky majetku (nehnuteľnosti a stavby) nerozdielne a zabezpečuje jednotný prístup a zohľadnenie špecifík ohodnocovaného majetku.

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€],$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

<u>Ponuky na predaj:</u> V okrese Košice IV boli v ponuke:
V lokalite Košice – Juh:
- Na Jarmočnej polyfunkčný objekt z roku 2010, zateplenie 2015 pozostávajúci z murovanej 2-loďovej haly, rekreačno-regeneračné centrum so saunami, skladové boxy, ZP 700m2, UP 1238m^2 za 990 000 Eur.
Ostatné objekty na predaj nemali uvedenú ponukovú cenu.
Realizované ceny z uskutočnených obchodov neboli dostupné. Táto vzorka nie je dostatočná na vykonanie porovnania, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.
Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože nehnuteľnosť je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Výpis z listu vlastníctva č.14171, informatívny výpis z katastra nehnuteľností vytvorený dňa 20.04.2021
Okres : Košice IV
Obec : Košice - Juh
Kat.ú.: Južné Mesto

A. Majetková podstata:

STAVBY

Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103

Garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

1 PLASTOKNO, s r.o. Košice, Pri hati 1, Košice, PSČ 040 31, SR **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

IČO: 31669891

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3891/2019

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-49569/07/Čin zo dňa 30.05.2007 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-270/2007 v.z.1109/07 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.07.2007 R-778/2007 v.z.1198/07

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-76311/07/Čin zo dňa 27.08.2007 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-350/2007 v.z.1544/07 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.09.2007, R-1138/2007 v.z.1935/07

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-7406/08/Čin zo dňa 01.02.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-43/2008 v.z.285/08 Oprava: Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.02.2008, R-1111/2008 v.z.1231/08

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/1059-10377/08/Čin zo dňa 11.02.2008 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-52/2008 v.z.333/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/1059-19120/08/Čin zo dňa 17.03.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 zriaďuje DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, Z-1589/2008 v.z.572/08

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice o začatí daňového exekučného konania na vymoženie daňového nedoplatku č. 695/340/1059-18835/08/Čin zo dňa 17.03.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 zriadením záložného práva, Z1590/2008 v.z.573/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/1059-30143/08/Čin zo dňa 30.04.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-168/2008 v.z.867/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/79323/08/Čin zo dňa 01.10.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-302/2008 v.z.1783/08

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/81034/08/Čin na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č.2459/103, P2-556/2008 v.z.1845/08

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/87951/08/Čin zo dňa 10.11.2008 na stavbu súp.č. 2934 parc.č. 2459/103 na vymoženie daňového nedoplatku v prospech Daňový úrad Košice I, P2-612/2008 v.z.2001/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/87945/08/Čin zo dňa 10.11.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech Daňový úrad Košice I, P1- 350/2008 v.z.2002/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie DÚ KE I č. 695/340/87899/08/Čin zo dňa 10.11.2008 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Z6542/2008 v.z.2176/08. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.11.2008, Z-7140/2008 v.z.2177/08

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/93358/08/Čin zo dňa 03.12.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 v prospech DÚ KE I, P1-367/2008 v.z.2178/08

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie č. 695/340/13217/09/Čin o začatí daňového exekučného konania dňa 02.03.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parcele č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, P2-138/2009 v.z.339/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie č. 695/340/4098/09/Čin na začatie daňového exekučného konania na stavbu súp.č. 2934 na parcele č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, Z-1243/2009 v.z.340/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca: Rozhodnutie č. 695/340/13188/09/Čin na zriadenie záložného práva na prevádzkovú budovu č.s. 2934 na parcele č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I. Tomášikova 35, Zákaz nakladania

s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane, Z1412/2009 v.z.390/09 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2009, Z-2129/2009 v.z.641/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti Číslo: 695/340/19602/09/Čin zo dňa 25.03.2009, Daňový úrad Košice I ,Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-61/2009 v.z.444/09 informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/23040/09/Čin zo dňa 07.04.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, P2-259/2009 v.z.589/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/29847/Čin zo dňa 05.05.2009 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-74/2009 v.z.642/09

Informatívna poznámka: informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 220/2009 - 4 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, 2459/137, JUDr. Michal Kešeľak, súdny exekútor, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves, P2-410/2009 v.z.971/09

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/54874/09/Čin zo dňa 29.06.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, DÚ KE I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice, P2-419/2009 zo dňa 08.07.2009 v.z.980/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/59543/09/Čin na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-120/2009 v.z.1031/09

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/60213/09/Čin na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P2-462/2009 v.z.4032/09 **Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca** Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/62120/09//Čin zo dňa 24.07.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1- 125/2009 v.z.1048/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/67616/09/Čin zo dňa 14.08.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1- 148/2009 v.z.1153/09

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/68687/09/Čin zo dňa 20.08.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-566/2009 v.z.1198/09 obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/76481/09/Čin zo dňa 23.09.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1- 177/2009 v.z.1360/09

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/92767/09/Čin zo dňa 26.11.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-785/2009 v.z.1745/09

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/97787/09/Čin zo dňa 17.12.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1- 287/2009 v.z.6/10

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/4590/10/Čin zo dňa 20.01.2010 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-54/2010 v.z.155/10

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/6029/10/čin zo dňa 28.01.2010 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-74/2010 v.z.203/10

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/15029/10/Čin zo dňa 24.02.2010 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-216/2010 v.z.361/10

Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/14577/10/Čin zo dňa 24.02.20100 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-217/2010 v.z.363/10

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/21375/10/Čin. zo dňa 15.3.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. P1-296/2010 v.z.449/10 informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/22222/10/Čin. zo dňa 18.3.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. P1-317/2010 v.z.458/10

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/31627/10/Čin zo dňa 22.04.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice. P1-444/2010 v.z.630/10

Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti Číslo: 695/340/4058/11/Čin, v prospech Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P-66/2011 v.z.146/11
Informatívna poznámka: informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 469/2010, JUDr. Renáta Ďurková, Košice, Vrátna 22/A. P1-111/2011 v.z.226/11
Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na stavby súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 a 2459/137, EÚ Trebišov, JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. P1- 493/2011 v.z.827/11
Obmedzujúca poznámka: obmedzujúca Uznesenie Okresného súdu Košice I č.k.: 26K/35/2012 zo dňa 21.12.2012 o vyhlásení konkurzu, P-13/2013 v.z.217/13
Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904, P - 1825/2014 - 1882/2014.
Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904, P 70/15 - 216/15
Informatívna poznámka: informatívna: Oznámenie o 2.opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, DD 2/14.Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904. P-798/2015 z 5.6.2015 - 1124/15 Žiadosť o zápis stavby. Rozhodnutie o určení súpisného čísla zo dňa 12.08.2003 č. 1734/2003 Org. Ju, Z-995/2003 v.z.1097/03

C. Ťarchy:
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti **Ex 220/2009** zo dňa 26.10.2009 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, 2459/137 (Exekútorský úrad, JUDr. Michal Kešeľak, 052 01 Spišská Nová Ves), Z- 6239/2009 v.z.1539/09
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva **Ex 3252/2009-PS**, Exekútorský úrad Nitra, Moyzesova 5, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor, na stavby na parc.č. 2459/103, 2459/137, Z1201/2010 zo dňa 02.03.2010 v.z.364/10
Exekučný príkaz č. **Ex 1034/2010 - 29** na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Trebišov, JUDr. Mária Popíková, Šrobárova 9, 075 01 Trebišov, Z-3261/2011 v.z.847/11
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva **EX 614/11**. EÚ KE, JUDr. Juraj Sabol, Svätoplukova 6, Z-4897/2011 v.z.1222/11
Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehn. č. 695/340/66747/11/Čin v prospech Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice. Rozhodnutie je vykonateľné 06.08.2011, Z-5810/2011 zo dňa 11.08.2011 v.z.1462/11 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.08.2011 R-1892/2011 v.z.1678/11
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 910/2009-6. Exekútorský úrad Košice, JUDr. Michal Mazúr - súdny exekútor, Z-7490/2011 zo dňa 21.10.2011 v.z.1827/11
Exekučný príkaz č. EX 378/10-33 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdna exekútorka JUDr. Lenka Borovská, Exekútorský úrad Košice, Kováčska 32, Z-8400/2011 v.z.2136/11

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Nehnuteľnosť bola sprístupnená. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.04.2021, za účasti zástupcu zadávateľa Mgr. Martina Rusnáka a znalca Ing. Martina Hromjáka. Zameranie skutočného stavu a fotodokumentácia vykonané znalcom pri obhliadke dňa 21.04.2021.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :
Znalcovi bol poskytnutý znalecký posudok 32/2020 vypracovaný Ing. Pavlom Kuželom, súčasťou ktorého boli stavebné pôdorysy a rez administratívnou budovou a pôdorys garáží z dokumentácie protipožiarnej ochrany. Skutočný stav nehnuteľnosti bol zistený zameraním pri obhliadke a meračský náčrt je zakreslený v prílohe tohto posudku, malá úprava dispozície administratívnej budovy je zakreslená do poskytnutých pôdorysoch, zameraný rez so zvýšenou strešnou konštrukciou nad jednopodlažnou časťou a pôdorysné rozmery sú zakreslené schematicky v prílohe posudku. Začiatok užívania stavby je zrejmý z doloženého rozhodnutia o povolení užívania stavby z roku 2003.
Vonkajšie úpravy vrátane prípojok energií do ohodnocovaných budov nie sú predmetom ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:
Rozdiely neboli zistené, stav evidovaný v KN zodpovedá zistenému stavu. Vlastník budovy nie je vlastníkom pozemku pod budovami a nemá to ošetrené vecným bremenom práva po prístupových komunikáciách a pozemku okolo stavieb, kadiaľ vedú prípojky energií k ohodnocovaným budovám.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:
Stavby: evidované na LV 14171
- prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, užívaná od roku 2003
- garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137, užívané od roku 2003

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : pozemky pod budovami evidované na LV 13302.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

Ohodnocovaná budova má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s vysunutým prístreškom hlavného vstupu. Severná časť na takmer 2/3 pôdorysu je dvojpodlažná, zastrešená sedlovou strechou. Južná, pôdorysne menšia časť je jednopodlažná a zastrešená sedlovou strechou s valbou napojenou na strechu susednej budovy.

V rámci tejto zlúčenej stavby ohodnocujem vzhľadom na rozdielne konštrukčné riešenie samostatne dvojpodlažnú časť s nosným systémom zo železobetónového skeletu a samostatne jednopodlažnú murovanú časť s nevyužívaným podkrovím.

2.1.1 Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, k.ú.Južné Mesto

2.1.1.1 skeletová časť

Dispozícia:
Prízemie. Vstup do prevádzkovej budovy je chránený vysunutým prístreškom na východnej fasáde budovy. Ďalej je tu vrátnica, hala s galériou a schodišťom na poschodie, kancelárie a hygienické zariadenia pre ženy a mužov. Chodbou s dvojkrídlovými dverami sa prechádza do jednopodlažnej časti ohodnotenej samostatne.
Poschodie. Je prístupné trojramenným schodišťom. Nachádza sa tu zasadačka, kancelárie, galéria nad halou, denná miestnosť s malou kuchynkou, hygienické zariadenia pre mužov i ženy vrátane spŕch a prechod do podstrešia nad jednopodlažnou časťou. Poklopom z chodby na poschodí je prístupný nevyužívaný pôjdny priestor, presvetlený oknami v oboch štítoch. Časť priestorov bola prenajímaná.

Konštrukčné riešenie:
Severná časť prevádzkovej budovy je realizovaná ako železobetónový prefabrikovaný skelet v kombinácii s monolitom v module 2*6,4m v priečnom smere, v pozdĺžnom smere 1*4,8m+1*6,0m+1*4,8m + domurovka na rozpon 4,8m. Konštrukčná výška podlaží 3,33m a 3,3m.
Budova je zastrešená sedlovou väznicovou strechou osadenou na podmurovke výšky 1,5m. Podstrešie je prístupné poklopom osadeným v strešnej doske, na ktorej je položená tepelná izolácia. Stropy sú železobetónové dosky v kombinácii s filigránovými stropmi. Krytina na krove je asfaltový šindeľ na plnom debnení. Obvodový plášť je murovaný z bieleho pórobetónu hr.300mm, obvodové steny sú obložené plastovým lamelovým obkladom na drevenom rošte s vloženou tepelnou izoláciou z minerálnej vlny. Nášľapné vrstvy podláh sú prevažne z keramickej dlažby a lepeného PVC v kombinácii s celoplošnými kobercami.
Okná, zasklené steny a vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú hladké. Hygienické zariadenia sú vybavené štandardnými zariaďovacími predmetmi – umývadlá, kombi WC, pisoáre, sprchy, výlevka. Teplá voda sa zohrieva v elektrickom zásobníkovom ohrievači.
Budova je vykurovaná teplovodnými radiátormi, rozvody sú vedené z kotolne jednopodlažnej časti. Je napojená na vodovod, kanalizáciu, zemný plyn a elektrickú sieť, má zabezpečovací systém i bleskozvod. Užívaná je od roku 2003. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na typ stavby, konštrukčné a materiálové vyhotovenie stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz=20,8*13,4*0,3+3,62*2,85*0,2	85,68
Vrchná stavba	
0v=13,4*20,8*(3,33+3,3)	1 847,91
Zastrešenie	
Ot=13,4*20,8*1,5+13,4*20,8*2/2	696,80
Ostatné	
Od=3,33*3,62*2,85	34,36
Obstavaný priestor stavby celkom	**2 664,75**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,4*20,8	278,72	Repr.	3,33	3,33
Nadzemné	2	13,4*20,8	278,72	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: (278,72 + 278,72) / 2 = 278,72 m^2
Priemerná výška podlaží: (278,72 * 3,33 + 278,72 * 3,3) / (278,72 + 278,72) = 3,32 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 278,72) = 1,0061
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,32) = 0,9325

Výpočet a určenie 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	1,00	8,00	8,65
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,39
3	Stropy	9,00	0,95	8,55	9,24
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,57
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,95
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,95	2,85	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,16
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,24
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,24
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,95

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,46
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,49
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,24
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,24
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,65
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,24
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,24
	Spolu	**100,00**		**92,50**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 92,50 / 100 = 0,9250$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m^3]
$VH = 93,01$ €/m^3 * 2,652 * 0,9250 * 1,0061 * 0,9325 * 0,993 * 1,02
$VH = 216,8125$ €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
skeletová časť	2003	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	216,8125 €/m^3 * 2664,75 m^3	577 751,11
Technická hodnota	77,50 % z 577 751,11 €	447 757,11

2.1.1.2 murovaná časť

Dispozícia:
Južná časť budovy je jednopodlažná, priamo nadväzuje na dvojpodlažnú časť a je prístupná chodbou z dvojpodlažnej časti. Má aj samostatný vstup z exteriéru dvojkrídlovými plastovými dverami z východnej fasády a má aj prepojovacie dvere so susednou neohodnocovanou halou na parc.č.2459/135.
Sú tu miestnosti, ktoré slúžili ako šatňa, pomocné technické priestory z výroby**,** hygienické zariadenia pre ženy a mužov a kotolňa. Nad touto časťou sa nachádza aj minerálnou vlnou zateplený podkrovný priestor presvetlený strešnými oknami, prístupný z chodby dvojpodlažnej časti budovy.

Konštrukčné riešenie:
Budova je zastrešená sedlovou väznicovou strechou osadenou na podmurovke výšky 1,5m. Podstrešie je prístupné poklopom osadeným v strešnej doske, na ktorej je položená tepelná izolácia. Stropy sú železobetónové dosky v kombinácii s filigránovými stropmi. Konštrukčná výška podlažia 3,33m.

Krytina na krove je asfaltový šindeľ na plnom debnení. Obvodový plášť je murovaný z bieleho pórobetónu hr.300mm, obvodové steny sú obložené plastovým lamelovým obkladom na drevenom rošte s vloženou tepelnou izoláciou z minerálnej vlny. Nášľapné vrstvy podláh sú prevažne z keramickej dlažby a cementového poteru.
Okná a vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú hladké. Hygienické zariadenia sú vybavené štandardnými zariaďovacími predmetmi – umývadlá, kombi WC, pisoáre, výlevka. Teplá voda sa zohrieva v elektrickom zásobníkovom ohrievači.
V kotolni sú umiestnené dva závesné plynové kotly Buderus, ktoré sú zdrojom vykurovania v celej budove, je tu inštalovaná pračka, hlavný uzáver, vody, hlavný elektrický rozvádzač. V budove je aj rozvod požiarnej vody.
Budova je vykurovaná teplovodnými radiátormi. Je napojená na vodovod, kanalizáciu, zemný plyn a elektrickú sieť, má zabezpečovací systém i bleskozvod. Užívaná je od roku 2003. Predpokladaná životnosť je vzhľadom na typ stavby, konštrukčné a materiálové vyhotovenie stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz=(14,35+14,8)/2*13,4*0,3	58,59
Vrchná stavba	
0v=(14,35+14,80)/2*13,4*3,33	29,15
Zastrešenie	
Ot=(14,35*14,80)/2*1,5+13,4*2*(14,575/2-3,15/6)	340,52
Obstavaný priestor stavby celkom	**428,26**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m^3
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]
Nadzemné	1	(14,35+14,8)/2*13,4	195,31	Repr.	3,33	3,33

Priemerná zastavaná plocha: (195,31) / 1 = 195,31 m^2
Priemerná výška podlaží: (195,31 * 3,33) / (195,31) = 3,33 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 195,31) = 1,0429
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,33) = 0,9306

Výpočet a určenie 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	1,00	8,00	8,50
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,06
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,56

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	8,93
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	1,91
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,13
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	4,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19
15	Vykurovanie	4,00	2,00	8,00	8,50
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,19
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,53
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,64
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,19
	Spolu	**100,00**		**94,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,10 / 100 = 0,9410$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m^3]
$VH = 93,01$ €/m^3 * 2,652 * 0,9410 * 1,0429 * 0,9306 * 0,939 * 1,02
$VH = 215,7567$ €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
murovaná časť	2003	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	215,7567 €/m^3 * 428,26 m^3	92 399,96
Technická hodnota	77,50 % z 92 399,96 €	71 609,97

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, k.ú.Južné Mesto

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	skeletová časť	577 751,11	447 757,11
2.	murovaná časť	92 399,96	71 609,97
	Spolu	**670 151,07**	**519 367,08**

2.1.2 Garáže súp.č.2934, parc.č.2459/137

Budova garáží je situovaná na parc.č.2459/137 oproti vstupu do prevádzkovej budovy a susedí na východnej strane s neohodnocovanou stavbou na parc.č.2459/136. Tvoria ju tri garáže s vjazdom z južného priečelia sekčnými lamelovými lakoplastovanými vrátami. Presvetlené sú plastovými oknami na severnej fasáde. Základy betónové, steny murované z bieleho pórobetónu, dve strany (severná a západná) sú obložené plastovým lamelovým obkladom, strop je panelový, strecha plochá z natavovaných asfaltových pásov, vyspádovaná smerom k vrátam, žľaby a zvody sú pozinkované, štvorhranné. Podlahy betónové, elektroinštalácia svetelná.
Predpokladaná životnosť je vzhľadom na technický stav, konštrukčné, materiálové vyhotovenie a charakter stavby stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 62 budovy garáží osobných automobilov
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Spodná stavba	
Oz=8,68*11,33*0,3	29,50
Vrchná stavba	
Ov=8,68*11,33*(3,3+3,5)/2	334,37
Zastrešenie	
Ov=8,68*11,33*0,2	19,67
Obstavaný priestor stavby celkom	**383,54**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m^3
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]
Nadzemné	1	8,68*11,33	98,34	Repr.	3,4	3,4

Priemerná zastavaná plocha: (98,34) / 1 = 98,34 m^2
Priemerná výška podlaží: (98,34 * 3,4) / (98,34) = 3,40 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 98,34) = 1,1641
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176

Výpočet a určenie 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	11,00	1,00	11,00	12,59
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	29,75
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,73
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,86
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,75
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	3,00	9,00	10,30
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,43
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,43
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**87,40**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 87,40 / 100 = 0,8740$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m^3]
$VH = 70,67$ €/m^3 $* 2,652 * 0,8740 * 1,1641 * 0,9176 * 0,939 * 1,02$
$VH = 167,5828$ €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137	2003	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	167,5828 €/m^3 * 383,54 m^3	64 274,71
Technická hodnota	77,50 % z 64 274,71 €	49 812,90

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, k.ú.Južné Mesto	670 151,07	519 367,08
Garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137	64 274,71	49 812,90
Celkom:	**734 425,78**	**569 179,98**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v priemyselnom areáli vedľa budov HORTI s.r.o., s prístupom z Južnej triedy v priemyselnej časti mestskej časti Košice - Južné Mesto medzi železničnou traťou na východe a verejným cintorínom na západe. V areáli sídli alebo má prevádzky viacero firiem. Prístupové komunikácie sú v spoluvlastníckom podiele viacerých vlastníkov nehnuteľností v lokalite – parc.č.2459/1 na LV 11561.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
V čase ohodnotenia boli nehnuteľnosti využívané len čiastočne nájomcami. Predtým slúžili spoločnosti na výrobu plastových okien ako administratívne a technickoprevádzkové zázemie. K budovám sa viaže viacero tiarch exekučného záložného práva. Garáže sú napojené na elektrickú sieť, administratívna budova aj na vodovod, kanalizáciu, plyn. Je predpoklad využívania prevádzkovej budovy na podobný účel – kancelárie, showroom, sklady, hygienické zázemie výroby a podobne, garáže na parkovanie troch osobných vozidiel.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
K nehnuteľnosti sa viažu viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Pozemok pod ohodnocovanými stavbami, okolo nich vrátane prístupových spevnených plôch, prípojok inžinierskych sietí sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb bez ošetrenia vecným bremenom. Prístupová cesta do areálu je tiež v podielovom vlastníctve vlastníkov nehnuteľností, bez ošetrenia vecným bremenom práva prístupu a vjazdu pre súčasného vlastníka ohodnocovaných budov.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Nehnuteľnosť sa nachádza v priemyselnej lokalite neďaleko širšieho centra mesta, dopyt v porovnaní s ponukou po takýchto nehnuteľnostiach je nižší. V okolí sa nachádzajú podobné stavby s prevádzkovým, skladovým, obchodným a ľahkým výrobným využitím, bez negatívnych vplyvov na okolie. Príslušenstvo bez dopadu na hodnotu, typ nehnuteľnosti – prevádzkový objekt bez parkoviska, pracovné možnosti obyvateľstva – nezamestnanosť do 10%, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám – prevažne na východ a západ, pozemok rovinatý bez možnosti rozširovania stavby, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - verejné rozvody vody, zemného plynu, elektriny, kanalizácie, doprava v okolí nehnuteľnosti - MHD s prepojením na všetky základné druhy dopravy vrátane leteckej, občianska vybavenosť - na úrovni krajského mesta, v bezprostrednom okolí stavby žiadna prírodná lokalita. Hluk a prašnosť v lokalite je zvýšený. Je to priemerná nehnuteľnosť s možnosťou využívania na bežný prenájom.
Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie: 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**	III.	0,500	7	3,50

	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	II.	1,000	7	7,00
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehn.** bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			**180**	**133,33**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 133,33/ 180	0,741
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 569 179,98 € * 0,741	**421 762,37 €**

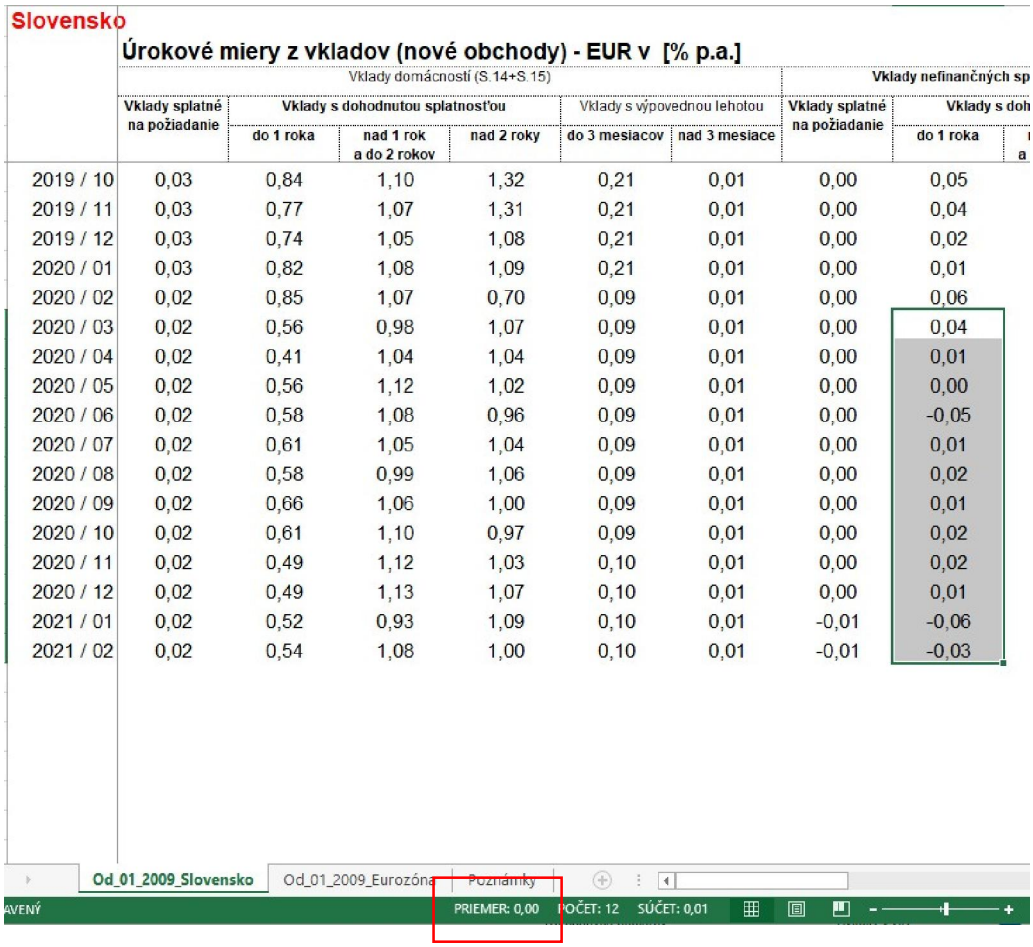
3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výpočet je vykonaný kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia na 20 rokov s následným predajom pri predpokladanej úrokovej miere 6,33%/rok, ktorá v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia i=0,0%/rok a mieru rizika r=5,0%/rok. Daňové zaťaženie z príjmu uvažujem d=1,33%/rok, čo zodpovedá dani z príjmu vo výške 21% pre právnickú osobu. Likvidačná hodnota je zaťažená predpokladaným nákladom vo výške 1% na súvisiaci právny servis a úkony spojené s predajom nehnuteľnosti. Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 80% prenajatia objektu. Lokalita, v ktorej sa areál nachádza, je vhodná na podnikanie. V nákladoch je zahrnutá daň z nehnuteľnosti, poistenie, náklady na údržbu, správne náklady a nájom pozemku.

Hrubý výnos

U stavby je možné predpokladať schopnosť dosahovať výnos formou prenájmu.
Výpočet výmer (podlahová plocha miestností) bol vykonaný na základe odborného odhadu zo zastavanej plochy.
Zo strany znalca bola vykonaná analýza verejne dostupných informácií o prenájme obdobných nehnuteľností. Ponuka na prenájom bola obmedzená, pravdepodobne v dôsledku súčasného nájomného trhu. Nájomné sadzby boli volené podľa zistených nájomných sadzieb porovnateľných stavieb v lokalite a okolí v hodnotenom časovom období s prihliadnutím na historický vývoj monitorovaný znalcom v iných prípadoch.
Uvažované nájomné: 36 – 72 - 80 Eur/m^2/rok s DPH podľa druhu priestoru. Energie a ostatné služby nevyhnutne spojené s užívaním priestorov znáša nájomca.
Hrubý výnos je vypočítaný ako pasívny za predpokladu 80% prenajatia formou prenájmu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m^2 podlahovej plochy).



Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných sp	
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s doh
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02
2020 / 01	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01
2020 / 02	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06
2020 / 03	0,02	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04
2020 / 04	0,02	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01
2020 / 05	0,02	0,56	1,12	1,02	0,09	0,01	0,00	0,00
2020 / 06	0,02	0,58	1,08	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05
2020 / 07	0,02	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01
2020 / 08	0,02	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02
2020 / 09	0,02	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01
2020 / 10	0,02	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03

Od_01_2009_Slovensko | Od_01_2009_Eurozóna | Poznámky

AVENÝ PRIEMER: 0,00 POČET: 12 SÚČET: 0,01

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prevádzková budova - prízemie	20,8*13,4*0,8+(14,35+14,8)/2*13,4*0,8	379,22	m^2	80,00	30 337,60
Prevádzková budova - poschodie	20,8*13,4*0,8-5,6*4,27	199,06	m^2	72,00	14 332,32
Garáže	11,33*8,68*0,8	78,68	m^2	36,00	2 832,48
Hrubý výnos spolu:					**47 502,40**

Náklady

Náklady sú určené:
- daň zo stavieb – stanovené podľa platného VZN mesta Košice
- poistenie – vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti je stanovené odborným odhadom na úrovni 0,1% z východiskovej hodnoty stavieb
- údržba – stanovené na úrovni 1,0 percento z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH
- správne náklady – stanovené odborným odhadom vzhľadom na účel stavieb a početnosť priestorov sadzbou na úrovni 2% z ročného hrubého výnosu.

Nájom za pozemok pod stavbami je vypočítaný za predpokladu návratnosti investície 20 rokov, úrokovej miere 0,01% a koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie je uvažovaný 1,21 pre uvažovanú daň z príjmu 21%.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti - garáž	727,5	727,50
Daň z nehnuteľnosti - Prevádzková budova	3660	3 660,00
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu	1,00 % z 734 425,78	7 344,26
Správne náklady		
Základné poistenie stavieb	0,10 % z 734 425,78	734,43
Správne náklady	2,00 % z 47 502,40	950,05
Nájom pozemkov		
Prevádzková budova	3325,8	3 325,80
Garáže	669,3	669,30
Náklady spolu:		**17 411,34**

Odhad straty

Odhad straty z titulu nevyužitého nájomného optimalizuje výnos stavieb v prípadoch medziobdobia odchodu nájomníkov a príchodu nových, v prípadoch rozsiahlejšej nevyhnutnej údržby a pod. Vzhľadom na lokalitu, účel stavby a ekonomickú atraktivitu okolitého prostredia je odhad straty určený na základe odborných skúseností znalca vo výške 20% z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu na pozemku, v tomto prípade pozemok nepatrí k stavbe, keďže je vo vlastníctve inej spoločnosti. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 47 502,40	**9 500,48**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
47 502,40	17 411,34	9 500,48	**20 590,58**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,00 %/rok
Miera rizika:	r = 5,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,33 %/rok
Úroková miera:	u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 6,33 / 100 = 0,0633

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je v zmysle vyhlášky chápaná ako VŠH stanovená metódou polohovej diferenciácie znížená o daňové zaťaženie (podľa času ohodnotenia, pričom od zrušenia dane z prevodu sa neuvažuje) a náklady spojené s likvidáciou formou predaja (nie fyzickou).
Likvidačnými nákladmi sa rozumejú najmä poplatky spojené s prevodom (inzercia, provízia realitnej kancelárii, náklady na zmluvu, vklad do katastra a pod.).

Vo výpočte je uvažované s predajom nehnuteľnosti po dobe úžitkovosti a s jej následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá sa rovná dnešnej všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. S predajom nehnuteľnosti je uvažovaný predpokladaný právny servis vo výške 1% zo všeobecnej hodnoty stanovenej polohovou diferenciáciou.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		421 762,37
Likvidačné náklady:		
Právny servis	1,00 % z 421 762,37 €	4 217,62
Likvidačná hodnota:		**417 544,75**

Výnosová hodnota

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

$$HV = 20\,590{,}58 * \frac{(1 + 0{,}0633)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0633)^{20} * 0{,}0633} + \frac{417\,544{,}75}{(1 + 0{,}0633)^{20}}$$

HV = 229 973,40 + 122 345,15 = 352 318,55 €

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené Neageliho princípom s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 5 : 1. Tento pomer je pre túto nehnuteľnosť primeraný a konštatujem, že nehnuteľnosť je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH):	569 179,98 €
Výnosová hodnota (HV):	352 318,55 €

Určenie váh podľa Neageliho:
Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{569\,179{,}98 - 352\,318{,}55}{352\,318{,}55} * 100 = 61{,}55\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(5 * 352\,318{,}55) + (1 * 569\,179{,}98)}{5 + 1} = 388\,462{,}12\ €$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	421 762,37
Kombinovaná metóda	**388 462,12**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 388 462,12 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

K nehnuteľnosti sa viažu viaceré ťarchy záložného exekučného záložného práva. Pozemok pod ohodnocovanými stavbami, okolo nich vrátane prístupových spevnených plôch, prípojok inžinierskych sietí sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb bez ošetrenia vecným bremenom. Rovnako prístupová cesta do areálu je v podielovom vlastníctve vlastníkov nehnuteľností, bez ošetrenia vecným bremenom práva prístupu a vjazdu pre súčasného vlastníka ohodnocovaných budov. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené iné nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia boli nehnuteľnosti v priemyselnom areáli na Južnej triede 66, evidované na LV 14171 - prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137, bez prístupu a pozemku v katastrálnom území Južné Mesto, okres Košice IV.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby evidované na LV 14171	
Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, k.ú. Južné Mesto, Košice	**354 465,10**
Garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137, k.ú. Južné Mesto, Košice	**33 997,02**
Spolu stavby	**388 462,12**
Všeobecná hodnota celkom	**388 462,12**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**388 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemdesiatosemtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 28.04.2021 Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- e-mailová objednávka
- Informatívny výpis z LV 14171, k.ú. Južné Mesto
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Južné Mesto
- Povolenie užívania stavby z roku 2003
- Výťah z projektu so zakreslenými zmenami v pôdoryse
- Zameranie skutočného stavu – základné rozmery a rez
- Fotodokumentácia

Date: ut 27. 4. 2021 o 12:34
Subject: PLASTOKNO s.r.o. Košice - Objednávka Znaleckého posudku
To: <hromjak.ke@gmail.com>

Dobrý deň,

za účelom vykonania dobrovoľnej dražby si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku vypracovaného s cieľom ohodnotenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve úpadcu PLASTOKNO, s.r.o. Košice, IČO: 31 669 891, so sídlom Pri Hati 1, 040 31 Košice a patriace do konkurznej podstaty, a to:

- stavba – prevádzková budova so súp. č. 2934 postavená na pozemku s parc. č. 2459/103 evidovaná na LV č. 14171 vo vlastníckom podiele 1/1, k, ú, Južné Mesto, okres Košice IV;
- stavba – garáže so súp. č. 2934 postavené na pozemku s parc. č. 2459/137 evidované na LV č. 14171 vo vlastníckom podiele 1/1, k, ú, Južné Mesto, okres Košice IV.

Faktúru za poskytnuté služby prosím vystavte na meno a adresu spoločnosti s nasledujúcimi fakturačnými údajmi (úpadca nie je platiteľom DPH):

PLASTOKNO, s.r.o. Košice, so sídlom Pri Hati 1, 040 31 Košice
IČO: 31 669 891
DIČ: 2020491055
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Č. účtu: 2921888939/1100
IBAN: SK9611000000002921888939

S pozdravom

Mgr. Martin Rusnák
office@ak-havlatova.sk

logo_mail_havlatova

JUDr.Andrea Havlátová Rajczyová
Advokát a správca
Žižkova 6, 040 01 Košice
Slovenská republika

Zapísaná v zozname advokátov SAK pod por..č. 0133
Zapísaná v zozname správcov MS SR pod značkou S791

Tel./Fax: +421 55 677 10 44

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Košice IV**
Obec: **KOŠICE - JUH**
Katastrálne územie: **Južné Mesto**

Dátum vyhotovenia **20.04.2021**
Čas vyhotovenia: **07:01:55**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14171

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
2934	2459/103	14	prevádzkova budova		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2934 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 13302.					
2934	2459/137	20	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2934 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 13302.					

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
14 - Budova obchodu a služieb
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**PLASTOKNO, s r.o. Košice, Pri hati 1, Košice, PSČ 040 31, SR**	1 / 1
IČO :	**31669891**	

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3891/2019

Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-49569/07/Čin zo dňa 30.05.2007 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-270/2007 v.z.1109/07 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.07.2007 R-778/2007 v.z.1198/07**
Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-76311/07/Čin zo dňa 27.08.2007 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-350/2007 v.z.1544/07 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.09.2007, R-1138/2007 v.z.1935/07**
Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Rozhodnutie Daňového úradu Košice I o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva číslo: 695/340/1059-7406/08/Čin zo dňa 01.02.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-43/2008 v.z.285/08 Oprava: Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.02.2008, R-1111/2008 v.z.1231/08**
Informatívna poznámka	**informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/1059-10377/08/Čin zo dňa 11.02.2008 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-52/2008 v.z.333/08**
Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/1059-19120/08/Čin zo dňa 17.03.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 zriaďuje DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, Z-1589/2008 v.z.572/08**
Informatívna poznámka	**informatívna: Oznámenie DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice o začatí daňového exekučného konania na vymoženie daňového nedoplatku č. 695/340/1059-18835/08/Čin zo dňa 17.03.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 zriadením záložného práva, Z-1590/2008 v.z.573/08**
Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/1059-30143/08/Čin zo dňa 30.04.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-168/2008 v.z.867/08**
Obmedzujúca poznámka	**obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/79323/08/Čin zo dňa 01.10.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-302/2008 v.z.1783/08**
Informatívna poznámka	**informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/81034/08/Čin na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č.**

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
IČO :	31669891	
	2459/103, P2-556/2008 v.z.1845/08	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/87951/08/Čin zo dňa 10.11.2008 na stavbu súp.č. 2934 parc.č. 2459/103 na vymoženie daňového nedoplatku v prospech Daňový úrad Košice I, P2-612/2008 v.z.2001/08	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/87945/08/Čin zo dňa 10.11.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech Daňový úrad Košice I, P1-350/2008 v.z.2002/08	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Rozhodnutie DÚ KE I č. 695/340/87899/08/Čin zo dňa 10.11.2008 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Z-6542/2008 v.z.2176/08. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.11.2008, Z-7140/2008 v.z.2177/08	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/93358/08/Čin zo dňa 03.12.2008 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 v prospech DÚ KE I, P1-367/2008 v.z.2178/08	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie č. 695/340/13217/09/Čin o začatí daňového exekučného konania dňa 02.03.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parcele č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, P2-138/2009 v.z.339/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Rozhodnutie č. 695/340/4098/09/Čin na začatie daňového exekučného konania na stavbu súp.č. 2934 na parcele č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, Z-1243/2009 v.z.340/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Rozhodnutie č. 695/340/13188/09/Čin na zriadenie záložného práva na prevádzkovú budovu č.s. 2934 na parcele č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I. Tomášikova 35, Zákaz nakladania s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane, Z-1412/2009 v.z.390/09 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2009, Z-2129/2009 v.z.641/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti Číslo: 695/340/19602/09/Čin zo dňa 25.03.2009, Daňový úrad Košice I ,Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-61/2009 v.z.444/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/23040/09/Čin zo dňa 07.04.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, P2-259/2009 v.z.589/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/29847/Čin zo dňa 05.05.2009 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-74/2009 v.z.642/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 220/2009 - 4 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, 2459/137, JUDr. Michal Kešeľak, súdny exekútor, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves, P2-410/2009 v.z.971/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/54874/09/Čin zo dňa 29.06.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, DÚ KE I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice, P2-419/2009 zo dňa 08.07.2009 v.z.980/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/59543/09/Čin na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-120/2009 v.z.1031/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/60213/09/Čin na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P2-462/2009 v.z.4032/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/62120/09//Čin zo dňa 24.07.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-125/2009 v.z.1048/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/67616/09/Čin zo dňa 14.08.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-148/2009 v.z.1153/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/68687/09/Čin zo dňa 20.08.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-566/2009 v.z.1198/09	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/76481/09/Čin zo dňa 23.09.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-177/2009 v.z.1360/09	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/92767/09/Čin zo dňa 26.11.2009 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-785/2009 v.z.1745/09	

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
IČO :	31669891	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/97787/09/Čin zo dňa 17.12.2009 na prevádzkovú budovu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-287/2009 v.z.6/10	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/4590/10/Čin zo dňa 20.01.2010 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-54/2010 v.z.155/10	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/6029/10/čin zo dňa 28.01.2010 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P2-74/2010 v.z.203/10	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/15029/10/Čin zo dňa 24.02.2010 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 na vymoženie daňových nedoplatkov v prospech DÚ KE I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P1-216/2010 v.z.361/10	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie DÚ KE I o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/14577/10/Čin zo dňa 24.02.20100 na vymoženie daňového nedoplatku na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, P1-217/2010 v.z.363/10	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/21375/10/Čin. zo dňa 15.3.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. P1-296/2010 v.z.449/10	
Informatívna poznámka	informatívna: Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 695/340/22222/10/Čin. zo dňa 18.3.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomašíkova 35, 043 31 Košice. P1-317/2010 v.z.458/10	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 695/340/31627/10/Čin zo dňa 22.04.2010 na stavbu č.s.2934 na parc.č. 2459/103 v prospech Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice. P1-444/2010 v.z.630/10	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Daňový exekučný príkaz na výkon daňovej exekúcie predajom nehnuteľnosti Číslo: 695/340/4058/11/Čin, v prospech Daňový úrad Košice I, Tomášikova 35, 043 31 Košice, P-66/2011 v.z.146/11	
Informatívna poznámka	informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 469/2010, JUDr. Renáta Ďurková, Košice, Vrátna 22/A. P1-111/2011 v.z.226/11	
Obmedzujúca poznámka	obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na stavby súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103 a 2459/137, EÚ Trebišov, JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. P1-493/2011 v.z.827/11	
Poznámka	obmedzujúca: Uznesenie Okresného súdu Košice I č.k.: 26K/35/2012 zo dňa 21.12.2012 o vyhlásení konkurzu, P-13/2013 v.z.217/13	
Poznámka	informatívna: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904, P - 1825/2014 - 1882/2014.	
Poznámka	informatívna poznámka: Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904, P 70/15 - 216/15	
Poznámka	Informatívna:Oznámenie o 2.opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD 1/14, DD 2/14.Dražobná a realitná s.r.o., Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 46 438 904. P-798/2015 z 5.6.2015 - 1124/15	
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby. Rozhodnutie o určení súpisného čísla zo dňa 12.08.2003 č. 1734/2003 Org. Ju, Z-995/2003 v.z.1097/03	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 **Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Ex 220/2009 zo dňa 26.10.2009 na stavbu súp.č. 2934 na parc.č. 2459/103, 2459/137 (Exekútorský úrad, JUDr. Michal Kešeľak, 052 01 Spišská Nová Ves), Z- 6239/2009 v.z.1539/09**

1 **Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 3252/2009-PS, Exekútorský úrad Nitra,Moyzesova 5, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor, na stavby na parc.č. 2459/103, 2459/137, Z-1201/2010 zo dňa 02.03.2010 v.z.364/10**

1 **Exekučný príkaz č. Ex 1034/2010 - 29 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Trebišov, JUDr. Mária Popíková, Šrobárova 9, 075 01 Trebišov, Z-3261/2011 v.z.847/11**

1 **Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 614/11. EÚ KE, JUDr. Juraj Sabol, Svätoplukova 6, Z-4897/2011 v.z.1222/11**

1 **Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehn. č. 695/340/66747/11/Čin v prospech Daňový úrad Košic I, Tomášikova 35, 043 31 Košice. Rozhodnutie je vykonateľné 06.08.2011, Z-5810/2011 zo dňa 11.08.2011 v.z.1462/11**
Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.08.2011 R-1892/2011 v.z.1678/11

1 **Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 910/2009-6. Exekútorský úrad Košice, JUDr. Michal Mazúr - súdny exekútor, Z-7490/2011 zo dňa 21.10.2011 v.z.1827/11**

1 **Exekučný príkaz č. EX 378/10-33 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdna exekútorka JUDr. Lenka Borovská, Exekútorský úrad Košice, Kováčska 32, Z-8400/2011 v.z.2136/11**

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE – JUH

Smetanova 4, 040 79 Košice
oddelenie výstavby a životného prostredia

---

vuje: Ing.Pachová
: 055/62 516 41,42,43

V Košiciach, 2.jún 2003
Výst.594/03-Pá, 3872 sekr.

: Plastokno s.r.o., Južná trieda č. 66, Košice – návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

---

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Plastokno s.r.o., Južná trieda 66, Košice,** podal 1.apríla 2003 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného hodnutia na stavbu " **Plastokno – Prevádzková budova, Južná 66, Košice** ", na ul. Južná tr.č.72 v Košiciach, na pozemkoch c.č. 2459/102, 2459/103, kat.úz. **Košice – Juh.**

Mestská časť Košice – Juh, oddelenie výstavby a životného ostredia ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom riadku (ďalej len stavebný zákon), v znení zákona č.103/1990 ., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z., zákona SR č. 199/1995 Z.z., nálezu ÚS SR č.286/1996 Z.z., zákona 229/1997 Z.z. a zákona č.175/1999 Z.z., zmeneného a doplneného konom č.237/2000 Z.z., zákona č.553/2001 Z.z., nálezu ÚS SR 217/2002 Z.z. a zákona č.103/2003 Z.z., v spojení s ust. § 2 sm.e/ a § 4 ods.5 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné ky a podľa ust. § 49 ods.1 písm.d/ Štatútu mesta Košice, súlade s § 82 ods. 1 stavebného zákona, § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia avebného zákona a ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom onaní v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

Plastokno – Prevádzková budova, Južná tr.66, Košice ", na ul. užná tr.č.72 v Košiciach, na pozemkoch parc.č. 2459/102, 459/103, kat.úz. Košice – Juh, na ktorú bola geometrickým plánom a zameranie stavby č. 22/02 zo dňa 11.apríla 2002 vyčlenená arcela č. 2459/103 v kat. území Košice – Juh.

Miestny úrad mestskej časti KOŠICE-Juh

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2003

V Košiciach dňa 4.8.03 podpis:

vba bola uskutočnené v objektovej skladbe:

02 - Administratívna budova
03 - Hala H1
04 - Hala H2
05 - Garáže
09 - Elektrická kábelová prípojka
11 - Hospodársky dvor
12 - Chodníky
13 - Oplotenie

ávádzkové súbory:

01 - Výrobné zariadenia haly H1
02 - Výrobné zariadenia haly H2

Na vodohospodárske stavby v objektovej skladbe SO 06 Kanalizačná prípojka a SO 07 - Vodovodná prípojka bolo Okresným adom Košice IV, odborom životného prostredia, úsekom štátnej dnej správy vydané užívacie povolenie pod č. ŽP-425/2002-REZ zo ia 20.júna 2002.

Pre užívanie stavby MČ Košice - Juh, Smetanova 4, odd. /stavby a životného prostredia, Košice určuje podľa § 82 ods.2 ods.3 stavebného zákona v znení neskorších predpisov a § 20 yhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré stanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

---

pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce ygienické, protipožiarne, bezpečnostné predpisy a chrániť ivotné prostredie

- stavbu užívať na účel určený kolaudačným rozhodnutím

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky:

---

1. Na PRIS skrinke je poškodený vrchný zámok dverí - rozpor s § 7 písm. a/ zákona č. 330/1996 Z.z. v znení zmien a doplnkov nezabezpečním bezpečnostnej úrovne požadovanej § 199 ods.3 vyhlášky č. 59/1982 Zb. v znení zmien a doplnkov.

Navrhovateľ písomne oznámi odstránenie závady stavebnému úradu a inšpektorátu práce.

Termín odstránenia nedostatku: 15.jún 2003

Stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní so zakreslenými zmenami stavby. Nakoľko realizované zmeny sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a realizovanými zmenami nebudú priamo dotknuté susedné nehnuteľnosti, bolo ich možné v zmysle § 78 a § 81 ods.4 stavebného zákona v platnom znení, schváliť. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je podľa § 82 ods.4 stavebného zákona zároveň osvedčením, že prevádzkáreň je spôsobilá na prevádzku.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ: Plastokno s.r.o., Južná trieda 66, Košice, podal dňa 1.apríla 2003 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " Plastokno - Prevádzková budova, Južná tr.66, Košice ", na ul. Južná tr.č.72 v Košiciach, na pozemkoch parc.č. 2459/102, 2459/103, kat.úz. Košice - Juh, v objektovej skladbe: SO 02 - Administratívna budova, SO 03 - Hala H1, SO 04 - Hala H2, SO 05 - Garáže, SO 09 - Elektrická káblová prípojka, SO 11 - Hospodársky dvor, SO 12 - Chodníky, SO 13 - Oplotenie s prevádzkovými súbormi: PS 01 - Výrobné zariadenia haly H1, PS 02 - Výrobné zariadenia haly H2.

Pre stavbu bola geometrickým plánom na zameranie stavby č. 22/02 zo dňa 11.apríla 2002 vyčlenená parcela č. 2459/103 v kat. území Košice - Juh.

Na stavbu vydal Okresný úrad Košice IV, odbor životného prostredia, stavebné povolenie pod č. ŽP 1099/1999-Gj zo dňa 1.decembra 1999, povolenie na predčasné užívanie stavby pod č. ŽP 424/2002-Pá zo dňa 26.júna 2002 a predĺženie predčasného užívania pod č. ŽP 1522/2002-Pá zo dňa 19.decembra 2002.

MČ Košice - Juh, oddelenie výstavby a životného prostredia, oznámila dňa 14.apríla 2003 začatie kolaudačného konania. Tunajší úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo 29.apríla 2003.

K podaniu žiadateľ doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, tak ako to ustanovuje § 17 ods.2 a § 18 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Inšpektorát práce Košice v stanovisku č. IKO-18-14-I/S-C22/03 č. 1166/03-P zo dňa 16.mája 2003 súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Okresný úrad Košice IV, štátny okresný hygienik rozhodnutím č. ŠOH IV. 2002/01160-02/241.3.4/Ba,Vo zo dňa 20.decembra 2002 súhlasí s uvedením pracovných priestorov do prevádzky.

OR HaZZ Košice zápisom do zápisnice z konania súhlasí vydaním kolaudačného rozhodnutia.

Drobné nedostatky, zistené pri ústnom konaní spojenom miestnym šetrením, nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní so zakreslenými zmenami stavby. Pokiaľ realizované zmeny sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní realizovanými zmenami nebudú priamo dotknuté susedné nehnuteľnosti, bolo ich možné v zmysle § 78 a § 81 ods.4 stavebného zákona v platnom znení, schváliť. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné konanie.

Na základe týchto skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na MČ Košice - Juh,odd. výstavby a životného prostredia, Smetanova 4, Košice.

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE-JUH SLOVENSKÁ REPUBLIKA 3

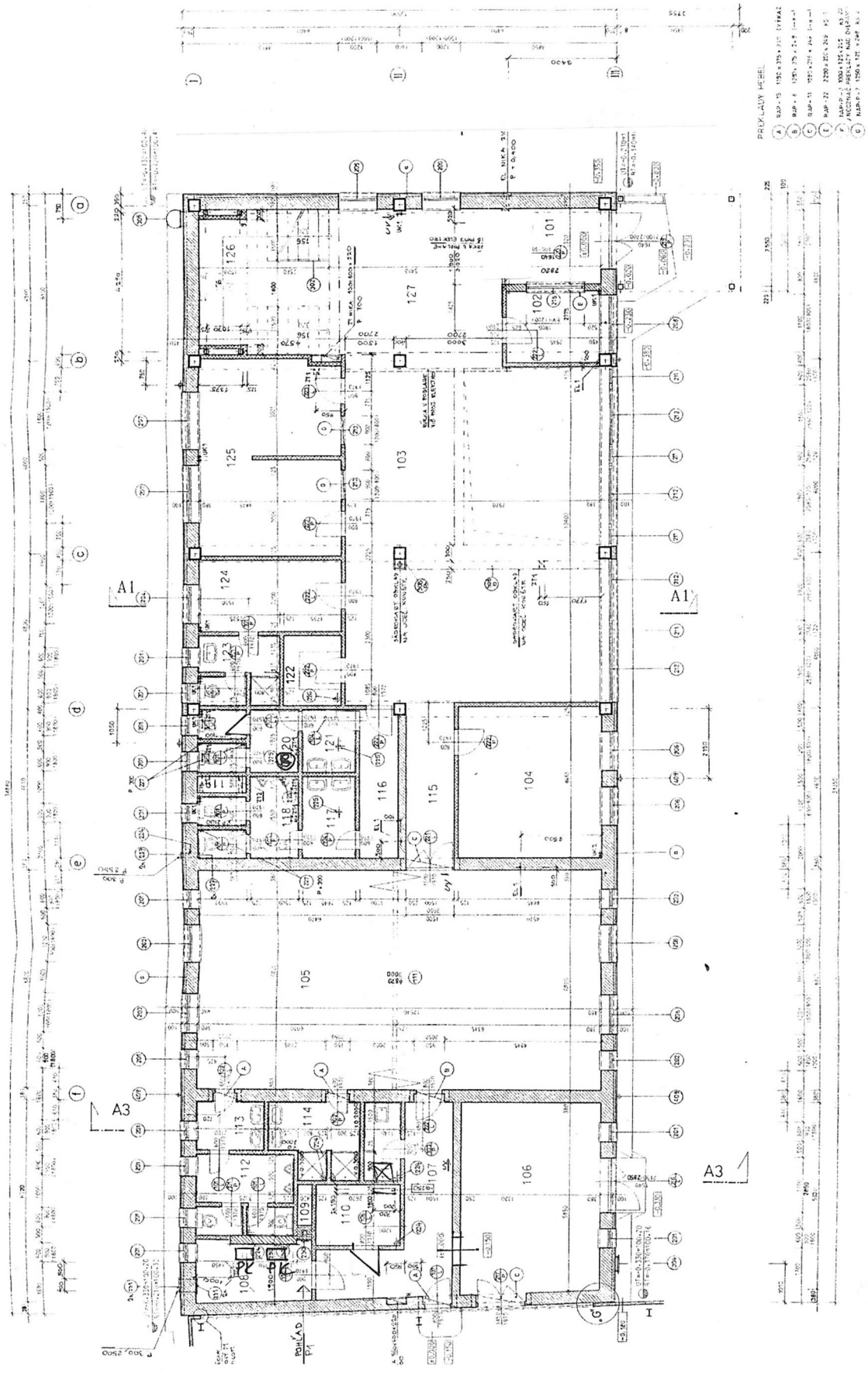
JUDr. Jaroslav Hlinka
starosta

JUDr. KATARÍNA PRAVOTIAKOVÁ NOTÁR KOŠICE

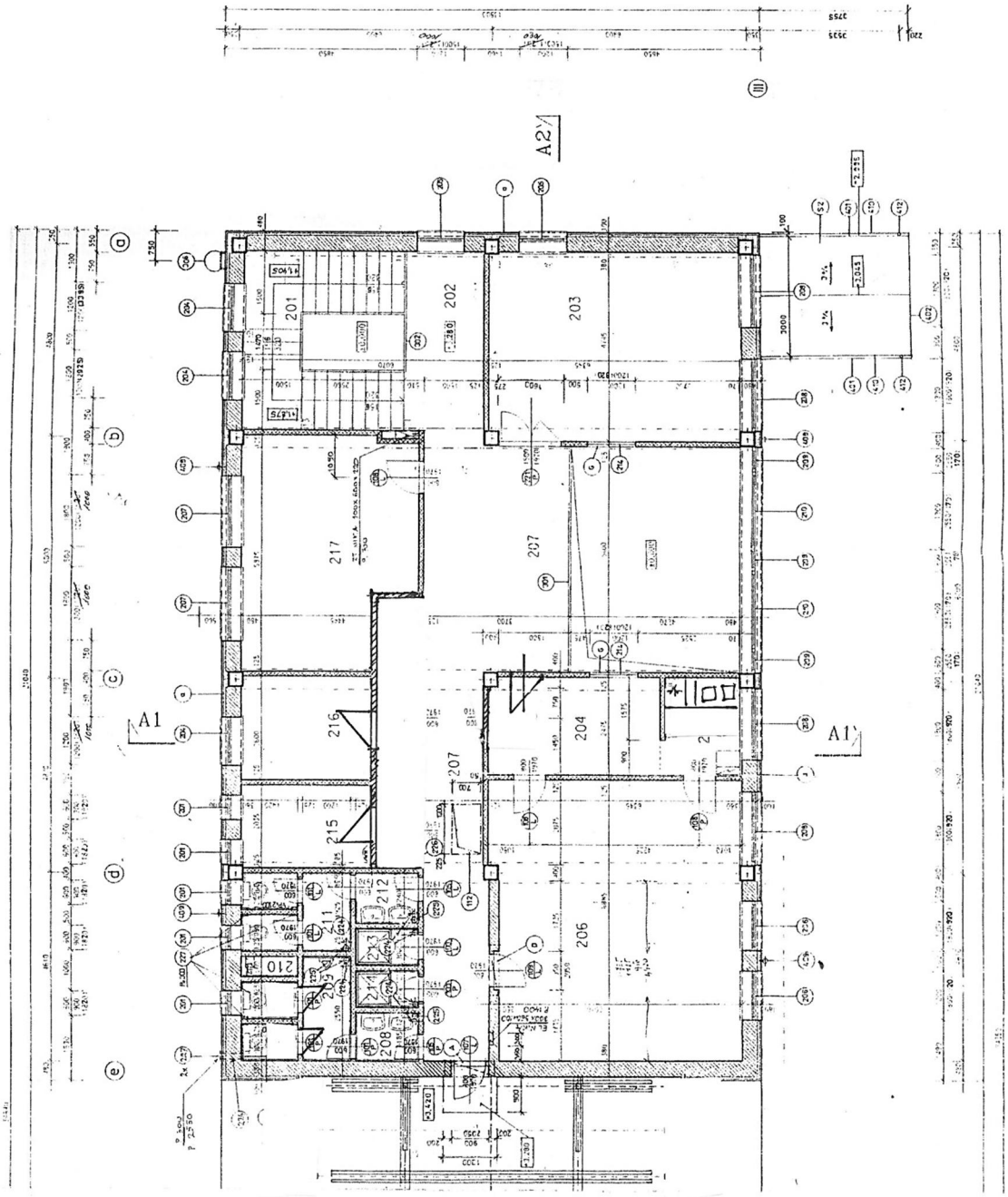
Táto úplná (hlasteľná) 4-stránková fotokópia sa súhlasí s predloženým 4-stránkovým (predloženým odpisom, fotokópiou). V predloženej (vykonané zmeny, doplnky, vsuvky, škrty, odpise) neboli vykonané opravy nezhod s listinou.
Dňa 4.8.2003

Doručí sa:
1.Plastokno s.r.o., Južná trieda 66, Košice

Na vedomie:
1.Starosta MČ Košice-Juh, Smetanova 4, Košice
2.Mesto Košice - primátor mesta, Tr.SNP 48/A, Košice
3.OkÚ Košice IV, ŠOH, Žižkova 21, Košice
4.OR HaZZ, Požiarnicka 4, Košice
5.Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice
6.OkÚ, Košice IV, úsek OH, Žižkova 21, Košice
7.OkÚ Košice IV,OŽP, úsek ŠVS, Žižkova 21, Košice
8.Katastrálny úrad v Košiciach, Správa katastra Košice IV, Južná tr. 82, Košice

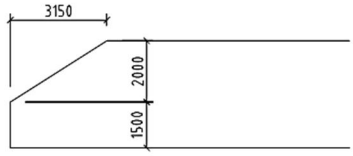


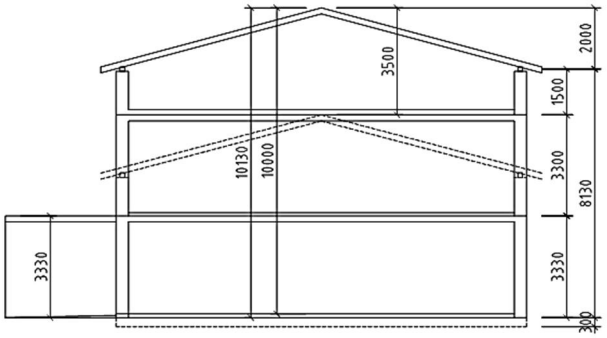
Prízemie prevádzkovej budovy súp.č.2934 na parc.č.2459/103 so zaznamenanými zmenami

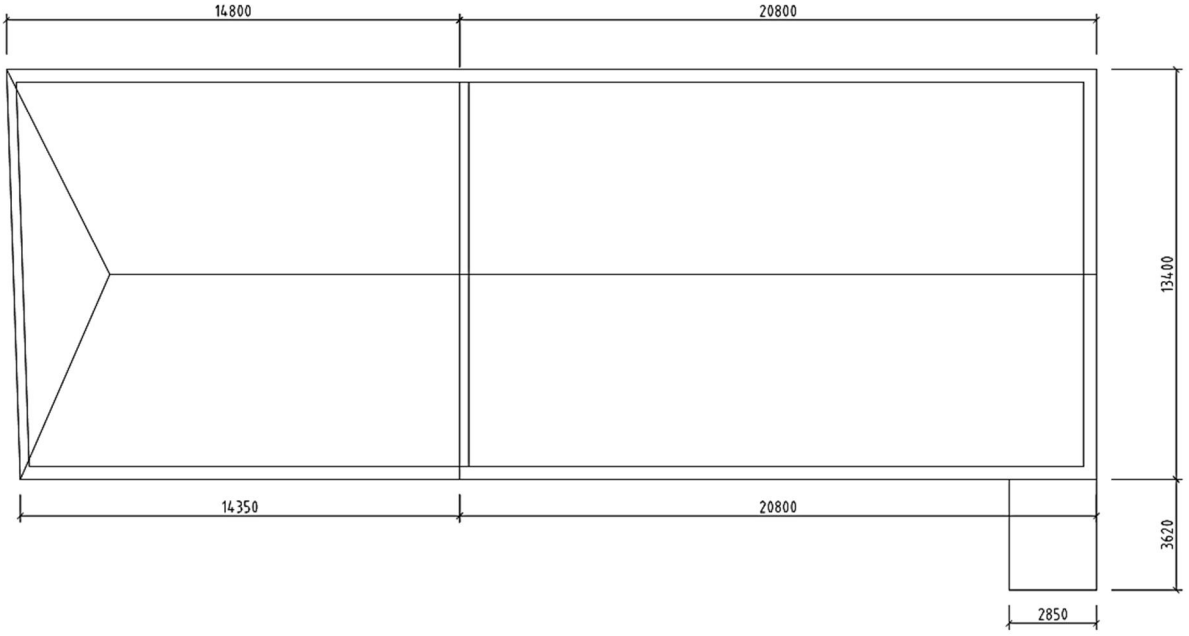


Poschodie prevádzkovej budovy súp.č.2934 na parc.č.2459/103 so zaznamenanými zmenami

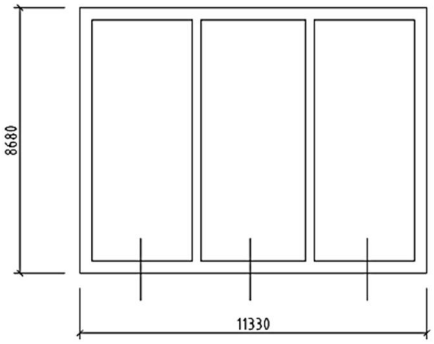
PREVÁDZKOVÁ BUDOVA

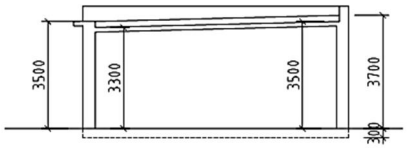






GARÁŽE

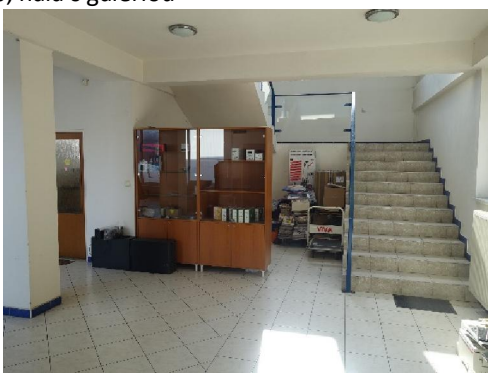
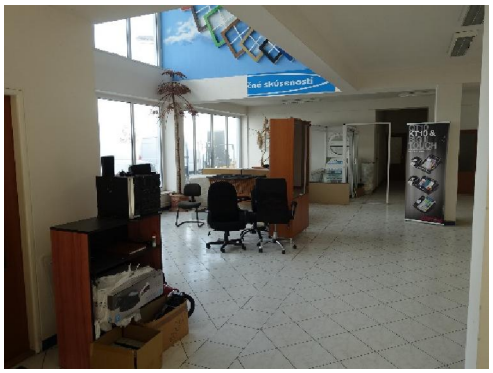




Prevádzková budova súp.č.2934 na parc.č.2459/103, k.ú. Južné Mesto




Dvojpodlažná časť – vstup, hala s galériou

Hygienické zariadenia






Poschodie





Jednopodlažná časť prevádzkovej budovy – kotolňa, technické priestory





Prístup do podkrovia jednopodlažnej časti z chodby dvojpodlažnej časti, strechy





Garáže súp.č.2934 na parc.č.2459/137, k.ú. Južné Mesto







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 103/2021

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

Podpis znalca