

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, DIČ:2021706280, IČ DPH:
SK2021706280

Číslo objednávky: zo dňa 20.2.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, v k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, zapísané na:

- LV č. 2024:
 - parcela KN-C č. 286/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
 - parcela KN-C č. 286/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²,
 - parcela KN-C č. 286/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
 - parcela KN-C č. 286/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,
 - budova č.s. 972 na parc.č. 286/17,
 - skladové hospodárstvo a hospodárska budova na parc.č. 286/19 a 286/20,
- LV č. 1945:
 - parcela KN-C č. 286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m²,
 - parcela KN-C č. 286/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 770 m²,
 - administratívna budova č.s. 1074 na parc.č. 286/4,pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 68 (36)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.2.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, v k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, zapísané na:

- LV č. 2024:
 - parcela KN-C č. 286/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
 - parcela KN-C č. 286/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²,
 - parcela KN-C č. 286/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
 - parcela KN-C č. 286/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,
 - budova č.s. 972 na parc.č. 286/17,
 - skladové hospodárstvo a hospodárska budova na parc.č. 286/19 a 286/20,
- LV č. 1945:
 - parcela KN-C č. 286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m²,
 - parcela KN-C č. 286/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 770 m²,
 - administratívna budova č.s. 1074 na parc.č. 286/4.

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.2.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.4.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie Administratívna budova, vydalo Mesto Košice, zo dňa 14.7.2020
- Kolaudačné rozhodnutie Skladové hospodárstvo, vydalo Mesto Košice, zo dňa 11.5.2020
- Nájomná zmluva s Optistream s.r.o., zo dňa 1.4.2023
- Nájomná zmluva s Galax s.r.o., zo dňa 15.1.2021
- Rozhodnutie o dani z nehnuteľnosti, vydalo Mesto Košice, zo dňa 15.2.2023
- Znalecký posudok č. 77/2020, vypracoval Ing. Jozef Faith, PhD., Jánošíkova 2, Košice - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1945, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2024, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.kosice.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023: $k_{cu}=3,611$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Metóda polohovej diferenciacie je použitá, nakoľko nehnuteľnosť má obchodný charakter, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože neboli získané potrebné podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s dosahovaním bežného výnosu formou prenájmu, a preto je možné výnosovú hodnotu vypočítat.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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: $a > b$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. V metóde polohovej diferenciácie pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože znalec nezískal podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľnosti je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2024 v k. ú. Košice - Barca. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parcela KN-C č. 286/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
- parcela KN-C č. 286/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²,
- parcela KN-C č. 286/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
- parcela KN-C č. 286/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,

Stavby:

- budova č.s. 792 na parc.č. 1286/17
- skládové hospodárstvo a hosp. budova na parc.č. 286/19 a 286/20

B. Vlastníci:

2 Optistream SK, s.r.o., M.R.Štefánika 7, 010 01 Žilina, IČO:51405636, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

- 2 Záložné právo v prospech VUB banky a.s.
- 2 Záložné právo v prospech Slovak telekom a.s.
- 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

2 Upovedomenie o začatí exekúcie

Nehuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1945 v k. ú. Košice - Barca. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parcela KN-C č. 286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m²,
- parcela KN-C č. 286/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 770 m²,

Stavby:

- Administratívna budova č.s. 1074 na parc.č. 1286/4

B. Vlastníci:

4 Optistream SK, s.r.o., M.R.Štefánika 7, 010 01 Žilina, IČO:51405636, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

- 4 Záložné právo v prospech VUB banky a.s.
- 4 Záložné právo v prospech Slovak telekom a.s.
- 4 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

4 Upovedomenie o začatí exekúcie

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.2.2024

Zameranie vykonané dňa 29.2.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.2.2024

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a v geodetických údajoch katastra

- prístavba z roku 2021 administratívnej budovy č.s. 1074 nie je evidovaná v geodetických údajoch katastra

- stavba prístrešku na parc. č. 286/20 neexistuje

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

Stavby:

- administratívna budova č.s. 1074 na parc.č. 286/4, 286/7

- budova skladu č.s. 972 na parc.č. 286/17

- skladové hospodárstvo na parc.č. 286/19

Pozemky:

- parcela KN-C č. 286/4

- parcela KN-C č. 286/7

- parcela KN-C č. 286/17

- parcela KN-C č. 286/18

- parcela KN-C č. 286/19

- parcela KN-C č. 286/20

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

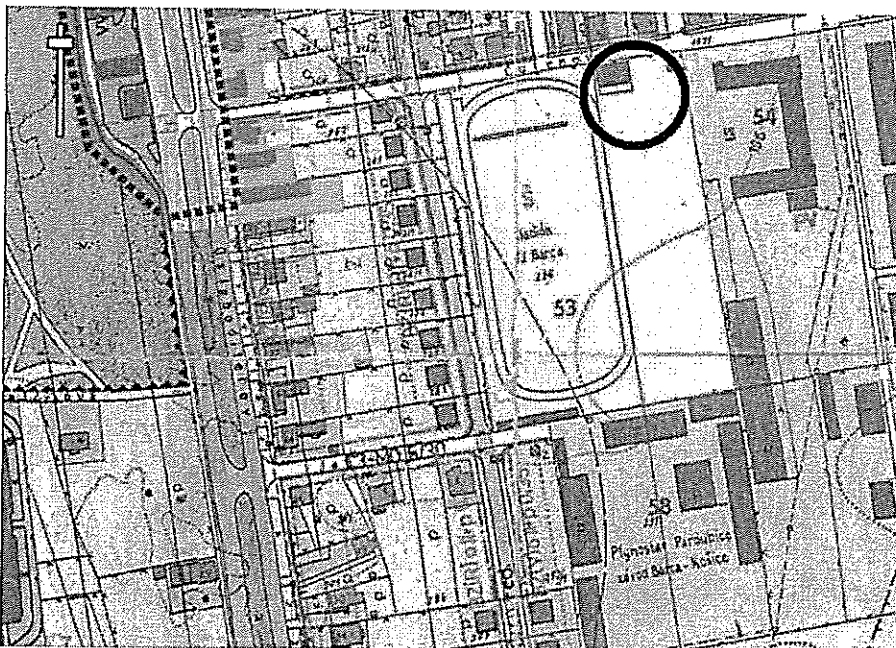
Stavby:

- skladové hospodárstvo - prístrešok na parc.č. 286/20 (budova odstránená)

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulačných priestorovom usporiadaní a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Funkčné využitie plôch v zmysle platného územného plánu, jedná sa čiastočne o plochy výroby a skladov a čiastočne o plochy športu.

<https://www.uzemneplany.sk/upn/kosice-barca-mestska-cast/uzemny-plan-zony/schvaleny/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh>



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova č.s. 1074 na parc. č. 286/4

POPIS STAVBY

Administratívna budova č.s. 1074, na ul. Medená č.o. 10 v k.ú. Košice - Barca, je dvojpodlažná budova s jednopodlažnou prístavbou. Podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia (v prílohe posudku) bola pôvodná dvojpodlažná časť daná do užívania v roku 2000. V roku 2012 bola postavená na juhovýchodnej strane budovy prístavba bez predložených dokladov, a v roku 2021 bola postavená ďalšia časť prístavby. Pôvodná časť Administratívnej budovy je murovanej konštrukcie z plynosilikátových tvárnic, s dvomi nadzemnými podlažiami (vrátane podkrovia), so sedlovou strechou, s krytinou z pálenej škridle. Stropná konštrukcia nad 1. nadzemným podlažím je železobetónová doska s rovným podhladom, strop 2. nadzemného podlažia (podkrovia) je drevený trámový. Sedlová strecha je drevenej väznicovej sústavy, s krytinou z pálenej škridle. Priečky oddelujúce jednotlivé priestory sú tehlové. Podlahy sú z keramickej dlažby a kobercové. Vnútorne povrchové úpravy sú vápenné hladké omietky. Obklady sú z keramickej dlažby. Vonkajšie omietky sú silikátové. Okná sú plastové, vnútorné dvere sú dyhované, vstupné dvere plastové. Vykurovanie a teplá voda je ústredné, kotlom na plyn v 1. NP, vykurovacie telesá sú plechové panelové radiátory. Hygienické miestnosti sú vybavené záchodom, pisoárom a umývadlom. Napojenie budovy na inžinierske siete: vodovod, elektrická energia, kanalizácia a plyn. Prístavby sú murované z pórobetónových tvárnic hr. 40 cm, postavené na betónových základoch, so sedlovou strechou s krytinou z pozinkovaného plechu. Stropy nie sú, je len podbitie strechy, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové, dvere dyhované. Omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú kobercové. Vykurovanie s plechovými panelovými radiátormi.

Dispozičné riešenie:

V 1. nadzemnom podlaží: pôvodná časť - chodby, schodisko, sklad, kuchynka, kancelárie, hygienické miestnosti, prístavby - jedna otvorená miestnosť skladu, závetrie.

V 2. nadzemnom podlaží (podkroví): chodba so schodiskom, kancelárie, balkón a loggia.

Technické riešenie:

- Základy - betónové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované steny z plynosilikátových tvárnic hr. 40 cm
- Zastrešenie bez krytiny - drevený väznicový krov
- Krytina - keramická pálená škridľa
- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvodky z pozinkovaného plechu
- Schody - železobetónové s povrchom z keramickej dlažby
- Úpravy vonkajších povrchov - silikátová omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Dvere - dyhované a plastové
- Okná - plastové
- Podlahy - z keramickej dlažby, lepené koberce
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný
- Vnútorne rozvody vody plastovým potrubím
- Vnútorne rozvody kanalizácie plastovými rúrami
- Vnútorne rozvody plynu
- Hygienické zariadenia - umývadlá, záchody, výlevka, sprcha
- Vykurovanie - ústredné, kotlom na plyn
- Ohrev teplej vody - kotlom UK
- Ostatné - kuchynská linka s drezom

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY
 Pôvodná stavba z roku 2000

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
dl*š*hzr	0,00
$(11,26*11,32+3,80*1,74)*0,15$	20,11
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl*š*v	0,00
I,NP $(11,26*11,32+3,80*1,74)*2,80$	375,41
II,NP $(11,26*11,32)*2,60$	331,40
Zastrešenie	
dl, x š, x t,	0,00
$5,66*3,38/2+3,80*1,74*2,945/2$	19,30
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	746,22

Prístavba z roku 2012

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(5,45*8,01+3,45*1,74)*0,15$	7,45
Vrchná stavba	
$(5,45*8,01+3,45*1,74)*2,20$	109,25
Zastrešenie	
$(5,45*8,01+3,45*1,74)*0,45/2$	11,17
Obstavaný priestor prístavby	127,87

Prístavba z roku 2021

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(5,50*8,01+3,70*1,74)*0,15$	7,57
Vrchná stavba	
$(5,50*8,01+3,70*1,74)*2,20$	111,08
Zastrešenie	
$(5,50*8,01+3,70*1,74)*0,45/2$	11,36
Obstavaný priestor prístavby	130,01

Obstavaný priestor stavby celkom: 1 004,10 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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]
Nadzemné	1	11,26*11,32+3,80*1,74+(5,45+5,50)*8,01+(3,45+3,70)*1,74	234,23	Repr. 2,80		2,8
Nadzemné	2	11,26*11,32	127,46	Repr. 2,60		2,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(234,23 + 127,46) / 2 = 180,85 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(234,23 * 2,8 + 127,46 * 2,6) / (234,23 + 127,46) = 2,73 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 180,85) = 1,0527$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,73) = 1,0692$$

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	7,87
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,72
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,85
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,88
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,95
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,90
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,95
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	7,08
	Spolu	100,00		101,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,70 / 100 = 1,0170$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,0170 * 1,0527 * 1,0692 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 384,2986 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy je dobrý, budova je murovanej nosnej konštrukcie s hr. obvodových stien 40 cm, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova č.s. 1074 na parc. č. 286/4	2000	24	76	100	24,00	76,00
Prístavba	2012	12	76	88	13,64	86,36
Prístavba	2021	3	76	79	3,80	96,20

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 2000		
Východisková hodnota	$384,2986 \text{ €/m}^3 * 746,22 \text{ m}^3$	286 771,30
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 286 771,30 \text{ €}$	217 946,19
Prístavba z roku 2012		
Východisková hodnota	$384,2986 \text{ €/m}^3 * 127,87 \text{ m}^3$	49 140,26
Technická hodnota	$86,36 \% \text{ z } 49 140,26 \text{ €}$	42 437,53
Prístavba z roku 2021		
Východisková hodnota	$384,2986 \text{ €/m}^3 * 130,01 \text{ m}^3$	49 962,66
Technická hodnota	$96,20 \% \text{ z } 49 962,66 \text{ €}$	48 064,08

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 2000	286 771,30	217 946,19
Prístavba z roku 2012	49 140,26	42 437,53
Prístavba z roku 2021	49 962,66	48 064,08
Spolu	385 874,22	308 447,80

2.1.2 Budova skladu č.s. 972 na parc. č. 286/17**POPIS STAVBY**

Budova skladu č.s. 972 na p.č. 286/17, je postavená na základoch asanovanej budove garáží, v roku 2020 (bez predloženia stavebného povolenia). Jedná sa o jednopodlažnú budovu murovanej konštrukcie, s pultovou strechou vytvorenou oceľovými "I" nosníkmi v spáde, s podbitím stropu, s krytinou z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové, vráta sú segmentové výsuvné. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšie omietky sú silikátové, podlaha je betónová.

Napojenie budovy na inžinierske siete: elektrická energia.

Dispozičné riešenie:

jedna skladová miestnosť

Technické riešenie:

- Základy - betónové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované stenové konštrukcie
- Stropy - bez stropu
- Zastrešenie bez krytiny - oceľové "I" nosníky v spáde
- Krytina - pozinkovaný plech

- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - silikátová omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Vráta - výsuvné segmentové
- Okná - plastové
- Schody - nie sú
- Podlahy - betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná
- Bleskozvod nie je realizovaný
- Vnútorný rozvod vody - nie je
- Vnútorný rozvod kanalizácie - nie je
- Vnútorný rozvod plynu - nie je

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 73 budovy pre skladovanie priemyselných tovarov
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
dl*š*hzr	0,00
10,70*16,50*0,20	35,31
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov haly stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl*š*v	0,00
10,70*16,50*4,00	706,20
Zastrešenie	
dl*š*t	0,00
10,70*16,50*1,20/2	105,93
Obstavaný priestor stavby celkom	847,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/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]
Nadzemné	1	10,70*16,50	176,55	Repr. 4,00		4

Priemerná zastavaná plocha: (176,55) / 1 = 176,55 m²
Priemerná výška podlaží: (176,55 * 4) / (176,55) = 4,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 176,55) = 1,0559
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu c _{pi} * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	16,91

2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	39,02
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,10
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,90
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	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	1,10	3,30	4,29
13	Okná	3,00	1,20	3,60	4,68
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,90
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,80
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		76,90	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 76,90 / 100 = 0,7690$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,661$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,7690 * 1,0559 * 0,8250 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 164,9323 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy je veľmi dobrý, jedná sa o novostavbu, je murovanej nosnej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova skladu č.s. 972 na parc. č. 286/17	2020	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	164,9323 €/m ³ * 847,44 m ³	139 770,23
Technická hodnota	95,00 % z 139 770,23 €	132 781,72

2.1.3 Skladové hospodárstvo a šatne na p.č. 286/19

POPIS STAVBY

Budova Skladové hospodárstvo a šatne na parc. č. 286/19, k.ú. Košice - Barca, je jednopodlažná budova murovanej konštrukcie s pultovou strechou. Kolaudačné rozhodnutie (v prílohe posudku) bolo vydané v roku 2020, spolu s oceľovým prístreškom na par. č. 286/20, ktorý už neexistuje. Samotná budova bola čiastočne asanovaná, zastavaná plocha ostala nezmenená, zmenila sa strecha.

Jedná sa o jednopodlažnú stavbu, s murovanými pozdĺžnymi stenovými konštrukciami, s pultovou strechou, s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z keramickej dlažby. Vnútorne povrchové úpravy sú vápenné hladké omietky. Vonkajšie omietky sú silikátové.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú hladké, vonkajšie dvere sú plastové.

Vykurovanie je ústredné, kotlom na plyn, vykurovacie telesá sú panelové plechové radiátory, v hygienických miestnostiach sú záchody, písoáre, umývadlá, sprchy. Napojenie budovy na inžinierske siete: vodovod, elektrická energia, kanalizácia a plyn.

Dispozičné riešenie:

sklad, šatňa, hygienické miestnosti.

Technické riešenie:

- Základy - betónové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované stenové konštrukcie hr. do 40 cm
- Stropy - podbitie krovu
- Zastrešenie bez krytiny - oceľové nosníky s pultovou strechou
- Krytina - pozinkovaný plech
- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - silikátová omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Dvere - hladké v interiéri, plastové dvere vonkajšie
- Okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Schody - nie sú
- Podlahy - z keramickej dlažby
- Vykurovanie - ústredné, kotlom na plyn s plechovými panelovými radiátormi
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod nie je realizovaný
- Vnútorný rozvod vody plastovým potrubím
- Vnútorný rozvod kanalizácie plastovými rúrami
- Vnútorný rozvod plynu
- Ohrev teplej vody - centrálny kotlom UK
- Hygienické zariadenia - záchody, písoáre, umývadlá, sprchy
- Keramické obklady - v hygienických miestnostiach

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 99 budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
dl*š*h _z	0,00
(4,95*5,35+6,15*7,00)*0,15	10,43
h _z predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov budovy stanovenú odborným odhadom"	
Vrchná stavba	
dl*š*v	0,00
(4,95*5,35+6,15*7,00)*2,80	194,69

Zastrešenie	
dl*š*t	0,00
(4,95*5,35+6,15*7,00)*0,45/2	15,64
Obstavaný priestor stavby celkom	220,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,372 / 30,1260 = 78,74 \text{ €/m}^3$
 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	4,95*5,35+6,15*7,00	69,53	Repr. 2,80		2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(69,53) / 1 = 69,53 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(69,53 * 2,8) / (69,53) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 69,53) = 1,2652$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

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	6,00	1,00	6,00	7,50
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	18,75
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,75
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,50
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	7,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,75
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,25
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,50
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,75
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,75
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,25
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,50
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	5,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		80,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_v = 80,00 / 100 = 0,8000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,8000 * 1,2652 * 1,0500 * 0,939 * 1,05$
	$VH = 302,0567 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy skladov a šatní je veľmi dobrý, jedná sa o budovu murovanej nosnej konštrukcie s hr. obvodových stien do 40 cm, životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladové hospodárstvo a šatne na p.č. 286/19	2020	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$302,0567 \text{ €/m}^3 * 220,76 \text{ m}^3$	66 682,04
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 66 682,04 \text{ €}$	63 347,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot z rámového pletiva na parc. č. 286/7, 286/18**

Plot z rámového pletiva na ocelových stĺpoch, oplocuje dvor zo severnej a čiastočne z východnej strany parcely č. 286/7 a 286/18, postavený na betónových základoch okolo stĺpov, s pohľadovou výškou výplne 1,8m, s plotovými vrátami a vrátkami, realizovaný v roku 2020.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	15,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	27,00m 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 vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $8,50+6,50 = 15,00$ m
 Pohľadová plocha výplne: $15*1,80 = 27,00$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z rámového pletiva na parc. č. 286/7, 286/18	2020	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 27,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,05$	3 277,90
Technická hodnota	90,00 % z 3 277,90 €	2 950,11

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. č. 286/7

Vodovodná prípojka z plastového potrubia, na parc. č. 286/7, je vedená k východnej strane administratívnej budovy z verejnej siete, daná do užívania v roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ €/bm
 Počet merných jednotiek: 8,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. č. 286/7	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,05$	1 355,66
Technická hodnota	60,00 % z 1 355,66 €	813,40

2.2.3 Vodomerná šachta na parc. č. 286/7

Vodomerná šachta, na parc. č. 286/7, je zhotovená z monolitického betónu s poklopom, daná do užívania v roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,1*1,1*1,3 = 1,57 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. č. 286/7	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,57 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,05$	1 534,56
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1 534,56 \text{ €}$	920,74

2.2.4 Kanalizačná prípojka na parc. č. 286/7

Splašková kanalizačná prípojka z plastových rúr, je vedená na parc. č. 286/7, od administratívnej budovy do verejnej siete, daná do užívania v roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. č. 286/7	2000	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,05$	574,74
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 574,74 \text{ €}$	402,32

2.2.5 Plynová prípojka na parc. č. 286/7

Plynová prípojka je vedená od verejnej siete k administratívnej budove na parc. č. 286/7, daná do užívania v roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{m} = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. č. 286/7	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,05$	569,52
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 569,52 \text{ €}$	296,15

2.2.6 Elektrická prípojka na parc. č. 286/7

Elektrická prípojka je vedená v zemi od miesta odberu k administratívnej budove, na parc. č. 286/7, daná do užívania v roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $7,77 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 286/7	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,05$	423,13
Technická hodnota	52,00 % z 423,13 €	220,03

2.2.7 Spevnená plocha na parc. č. 286/7, 286/18, 286/20

Spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby pokrývajú celý dvor areálu, parc. č. 286/7(okrem plochy prístavby z roku 2021), 286/18 a 286/20 realizované v roku 2020.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(770,0-50,49)+606,0+104,0 = 1429,51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na parc. č. 286/7, 286/18, 286/20	2020	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1429,51 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,661 * 1,05	80 283,53
Technická hodnota	90,00 % z 80 283,53 €	72 255,18

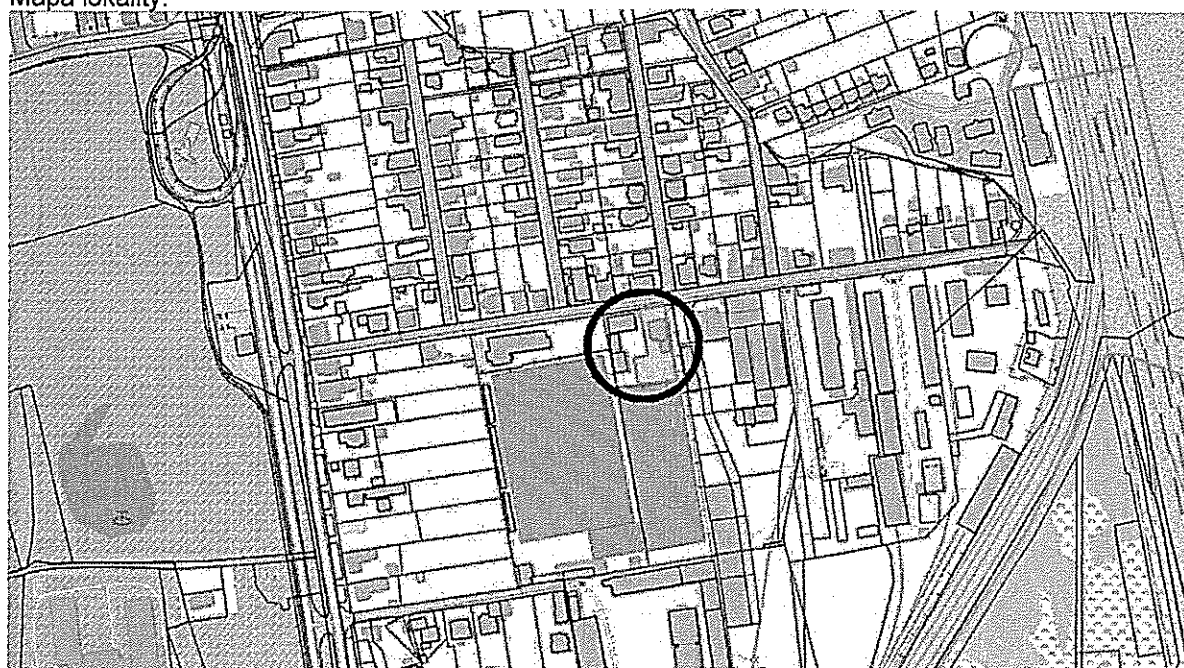
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova č.s. 1074 na parc. č. 286/4	385 874,22	308 447,80
Budova skladu č.s. 972 na parc. č. 286/17	139 770,23	132 781,72
Skladové hospodárstvo a šatne na p.č. 286/19	66 682,04	63 347,94
Plot z rámového pletiva na parc. č. 286/7, 286/18	3 277,90	2 950,11
Vodovodná prípojka na parc. č. 286/7	1 355,66	813,40
Vodomerná šachta na parc. č. 286/7	1 534,56	920,74
Kanalizačná prípojka na parc. č. 286/7	574,74	402,32
Plynová prípojka na parc. č. 286/7	569,52	296,15
Elektrická prípojka na parc. č. 286/7	423,13	220,03
Spevnená plocha na parc. č. 286/7, 286/18, 286/20	80 283,53	72 255,18
Čelkom:	680 345,53	582 435,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Súbor stavieb skladov a administratívnej budovy sa nachádza v miestnej časti Barca, krajského mesta Košice, v okrajovej časti, s dobrou dostupnosťou po vybudovaných cestných komunikáciách do centra mesta, s MHD a kompletnou infraštruktúrou inžinierskych sietí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Súbor stavieb s dvorom a parkoviskom slúži ako administratívne a skladové zázemie firmy Optistream s.r.o., a aj naďalej môže slúžiť svojmu účelu. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle LV č. 1945 a LV č. 2024 je k nehnuteľnostiam zriadené záložné právo v prospech VUB banky a.s., a v prospech Slovak Telekom a.s., ako aj Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva. Okrem toho v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Súbor nebytových stavieb s dvorom a parkoviskom, sa nachádza v Barci - miestnej časti krajského mesta Košice, v okrajovej časti mesta. Jedná sa o lokalitu s budovami občianskej vybavenosti a služieb a s rodinnými domami, v rovinatom teréne, s nižším dopytom ako ponuka na trhu s podobnými nehnuteľnosťami. Budovy sú vo veľmi dobrom stave, sú to väčšinou novostavby budov. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o priemerný objekt s dvorom, orientácia hlavných miestností nehnuteľnosti k svetovým stranám je v smere sever, juh a západ - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. V meste sú dostatočné pracovné možnosti. Objekt je priamo napojený na inžinierske siete - elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. K danej lokalite je prístup po spevnených cestných komunikáciách, v meste je autobusová a železničná doprava, ako aj MHD a letisko. V krajskom meste sa nachádza kompletná sieť obchodov a služieb, nemocnice, divadlá, nákupné centra, základné, stredné školy a vysoké školy, banky a všetky inštitúcie krajského mesta. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobná. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V okolí nehnuteľnosti je prírodná lokalita (Barčiansky park) do 1 km. Lokalita bez zmeny v územnom pláne, nehnuteľnosti s bežným prenájomom. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,385	13	5,01
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
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.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	4	2,80
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
Spolu				180	198,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 198,8 / 180$	1,104
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 582\,435,39 \text{ €} * 1,104$	643 008,67 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota je stanovená kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia úžitkovosti. Odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos z prenájmu so zohľadnením kapitalizovaného odpisu. Úroková miera $u=8,02\%$ v sebe zahŕňa úrokovú sadzbu ECB vo výške 4,50 %, mieru rizika vo výške 2,0 % a daňové zaťaženie daňou z príjmu fyzických osôb 19%, ktorá je vo výpočte zohľadnená daňovým zaťažením $d = (i+r) * (100 / (100 - 19)) - (i+r) = 1,52 \%$.

Hrubý výnos

Jedná sa o nehnuteľnosť charakteru ľahkej výroby a služieb, s prilahlými pozemkami, ktoré slúžia ako dvor s parkoviskom a administratívnou budovou. Pozemky sú neoddeliteľnou súčasťou prevádzkovania, preto nie sú samostatne prenajímateľné.

Nehuteľnosť v čase ohodnotenia je prenajatá, podľa uzavretých nájomných zmlúv s dvomi subjektami, ktoré spolu pokrývajú spolu celú nehnuteľnosť (budovy s dvorom) a predstavujú 2200,0 Eur/mesiac a 300,0 Eur/mesiac. Vzhľadom k veľkosti a charakteru areálu sa vychádza z nájomných sadzieb, ktoré sa v súčasnosti dajú dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku (pre danú lokalitu a v danom čase je bežné nájomné za prenájom podobných nehnuteľností cca. 4000-6500 Eur/mesiac), preto je odhadom stanovené nájomné 4000,0 Eur/mesiac.

Zároveň platí, že nájomca znáša všetky náklady súvisiace s užívaním nehnuteľnosti (elektrická energia, voda, plyn, drobné opravy prenajatých priestorov, všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane a zákona o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, poplatok za odpad).

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
celkové nájomné	12	12,00	mesiac	4 000,00	48 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 5% z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 48 000,00	2 400,00

Hrubý výnos stavby: 48 000,00 - 2 400,00 = 45 600,00 €/rok

Náklady**Prevádzkové náklady:**

Výmer - vyrubenie dane z nehnuteľnosti bol znalcovi predložený, výška dane za pozemky je 74,0 Eur a daň za stavby je 1913,38 Eur. Poistenie nehnuteľnosti nebolo predložené, preto je vypočítané 0,03% z východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Náklady na údržbu nie sú žiadne pri nových stavbách, drobné opravy si bude hradiť nájomca sám.

Správne náklady sa predpokladajú: 0,7% z hrubého výnosu. Správne náklady, ktoré predstavujú náklady potrebné k správe nehnuteľností a zariadení, správnych prác vykonávaných majiteľom nehnuteľnosti, vrátane nákladov na dozor, kontrolu ročných uzávierok, vedenie dokumentácie, agendy a pod. Kapitalizovaný odpis sa vypočíta ako podiel východiskovej hodnoty jednotlivých stavieb (VH) a základnej životnosti stavieb (ZZ) so zohľadnením úrokovej miery.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti - pozemky	74,0	74,00
daň z nehnuteľnosti - stavby	1913,38	1 913,38
poistenie	0,03 % z 680 345,53	204,10
Správne náklady		
náklady na správu	0,70 % z 45 600,00	319,20
Odpisy		
Plot z rámového pletiva na parc. č. 286/7, 286/18	$3\,277,90 * 0,0802 / (40)$	6,57
Vodovodná prípojka na parc. č. 286/7	$1\,355,66 * 0,0802 / (60)$	1,81
Vodomerná šachta na parc. č. 286/7	$1\,534,56 * 0,0802 / (60)$	2,05
Kanalizačná prípojka na parc. č. 286/7	$574,74 * 0,0802 / (80)$	0,58
Plynová prípojka na parc. č. 286/7	$569,52 * 0,0802 / (50)$	0,91
Elektrická prípojka na parc. č. 286/7	$423,13 * 0,0802 / (50)$	0,68
Spevnená plocha na parc. č. 286/7, 286/18, 286/20	$80\,283,53 * 0,0802 / (40)$	160,97
Budova skladu č.s. 972 na parc. č. 286/17	$139\,770,23 * 0,0802 / (80)$	140,12
Skladové hospodárstvo a šatne na p.č. 286/19	$66\,682,04 * 0,0802 / (80)$	66,85
Administratívna budova č.s. 1074 na parc. č. 286/4	$385\,874,22 * 0,0802 / (100)$	309,47
Náklady spolu:		3 200,69

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 5% z hrubého výnosu. Odhad straty objektívizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti a závisí od aktuálneho stavu na trhu s prenájmom nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 45 600,00	2 280,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
45 600,00	3 200,69	2 280,00	40 119,31

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená
 Základná úroková sadzba ECB: $i = 4,50 \%$ /rok
 Miera rizika: $r = 2,00 \%$ /rok
 Zaťaženie daňou z príjmu: $d = 1,52 \%$ /rok
 Úroková miera: $u = 4,50 + 2,00 + 1,52 = 8,02 \%$ /rok
 Kapitalizačný úrokomer: $k = 8,02 / 100 = 0,0802$
 Výnosová hodnota
 $HV = (OZ / k) = 40\,119,31 / 0,0802 = 500\,240,77 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKÉJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Výpočet všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou je stanovený kombináciou technickej hodnoty stavieb, ktorá je vypočítaná v metóde polohovej diferenciacie, a výnosovej hodnoty, ktorá je stanovená kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia úžitkovosti.

Technická hodnota stavieb (TH): 582 435,39 €
 Výnosová hodnota (HV): 500 240,77 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{582\,435,39 - 500\,240,77}{500\,240,77} * 100 = 16,43\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 2

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(2 * 500\,240,77) + (1 * 582\,435,39)}{2 + 1} = 527\,638,98 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	643 008,67
Kombinovaná metóda	527 638,98

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb bola vybratá metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

VŠH stavieb = 643 008,67 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 1945

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky vedené na LV č. 1945 v k.ú. krajského mesta Košice - Barca, v zastavanom území mesta.

Jedná sa o lokalitu s budovami občianskej vybavenosti a služieb, so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť po spevnených cestách, v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná čiastočne o plochy pre priemyselnú výrobu a čiastočne sa jedná o územie plôch pre šport. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. Povyšujúcim faktorom zvýšený záujem o kúpu, ako tvar a veľkosť pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
286/4	zastavaná plocha a nádvorie	186,00	1/1	186,00
286/7	zastavaná plocha a nádvorie	770,00	1/1	770,00
Spolu výmera				956,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>v mestách s MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>poloha plôch pre šport</i>	1,10
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>priamo napojené na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu a plyn</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu, výmera a tvar</i>	1,50
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,3784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,3784$	89,73 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 286/4	$186,00 \text{ m}^2 * 89,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 689,78
parcela č. 286/7	$770,00 \text{ m}^2 * 89,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	69 092,10
Spolu		85 781,88

3.2.1.2 LV č. 2024

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky vedené na LV č. 2024 v k.ú. krajského mesta Košice - Barca, v zastavanom území mesta.

Jedná sa o lokalitu s budovami občianskej vybavenosti a služieb, so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť po spevnených cestách, v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná o zmiešané územie, čiastočne plochy pre priemyselnú výrobu a sklady, a čiastočne plochy pre šport. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. Povyšujúcim faktorom zvýšený záujem o kúpu, ako tvar a veľkosť pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
286/17	zastavaná plocha a nádvorie	176,00	1/1	176,00
286/18	zastavaná plocha a nádvorie	606,00	1/1	606,00
286/19	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
286/20	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
Spolu výmera				955,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>v mestách s MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>poloha plôch pre šport, ľahkú výrobu a sklady</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>priamo napojené na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu a plyn</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu, tvar a výmera</i>	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,3784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,3784$	89,73 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 286/17	176,00 m ² * 89,73 €/m ² * 1/1	15 792,48
parcela č. 286/18	606,00 m ² * 89,73 €/m ² * 1/1	54 376,38
parcela č. 286/19	69,00 m ² * 89,73 €/m ² * 1/1	6 191,37
parcela č. 286/20	104,00 m ² * 89,73 €/m ² * 1/1	9 331,92
Spolu		85 692,15

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 20.2.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, v k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, zapísané na:

- LV č. 2024:
 - parcela KN-C č. 286/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
 - parcela KN-C č. 286/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²,
 - parcela KN-C č. 286/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
 - parcela KN-C č. 286/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²,
 - budova č.s. 972 na parc.č. 286/17,
 - skladové hospodárstvo a hospodárska budova na parc.č. 286/19 a 286/20,
- LV č. 1945:
 - parcela KN-C č. 286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m²,
 - parcela KN-C č. 286/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 770 m²,
 - administratívna budova č.s. 1074 na parc.č. 286/4.

ODPOVEĎ:

Okrem budovy Skladové hospodárstvo a hospodárska budova na parc. č. 386/20 ktorá neexistuje, je všeobecná hodnota nehnuteľností nasledovná:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova č.s. 1074 na parc. č. 286/4	340 526,37
Budova skladu č.s. 972 na parc. č. 286/17	146 591,02
Skladové hospodárstvo a šatne na p.č. 286/19	69 936,13
Plot z rámového pletiva na parc. č. 286/7, 286/18	3 256,92
Vodovodná prípojka na parc. č. 286/7	897,99
Vodomerná šachta na parc. č. 286/7	1 016,50
Kanalizačná prípojka na parc. č. 286/7	444,16
Plynová prípojka na parc. č. 286/7	326,95
Elektrická prípojka na parc. č. 286/7	242,91
Spevnená plocha na parc. č. 286/7, 286/18, 286/20	79 769,72
Spolu stavby	643 008,67
Pozemky	
LV č. 1945 - parc. č. 286/4 (186 m ²)	16 689,78
LV č. 1945 - parc. č. 286/7 (770 m ²)	69 092,10
LV č. 2024 - parc. č. 286/17 (176 m ²)	15 792,48
LV č. 2024 - parc. č. 286/18 (606 m ²)	54 376,38
LV č. 2024 - parc. č. 286/19 (69 m ²)	6 191,37
LV č. 2024 - parc. č. 286/20 (104 m ²)	9 331,92
Spolu pozemky (1 911,00 m²)	171 474,03

Všeobecná hodnota celkom	814 482,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	814 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstoštrnásť tisíc Eur	

V Tornali, dňa 04.04.2024

Ing. Emília Hasíková



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 20.2.2024 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1945, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 4 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2024, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 4 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Košice - Barca, zo dňa 2.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
5. Kolaudačné rozhodnutie Administratívna budova, zo dňa 14.7.2020 - 2 A4
6. Kolaudačné rozhodnutie Skladové hospodárstvo, zo dňa 11.5.2020 - 5 A4
7. Nájomná zmluva s Optistream s.r.o., zo dňa 1.4.2023 - 4 A4
8. Nájomná zmluva s Galax s.r.o., zo dňa 15.1.2021 - 4 A4
9. Rozhodnutie o dani z nehnuteľnosti - 3 A4
10. Pôdorysy a rezy Administratívnej budovy - 1 A4
11. Pôdorys a rez Budovy skladu - 1 A4
12. Pôdorys a rez Skladové hospodárstvo - 1 A4
13. Situácia - 1 A4
14. Fotodokumentácia - 3 A4

Ing. Emília Hasíková
 Zámočnícka 166
 07222 Strážske
 Slovenská republika

V Bratislave, dňa 20.02.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	2024
Katastrálne územie:	Barca
Obec:	Košice - Barca
Okres:	Košice IV

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Spôsob využitia pozemku
286/17	176	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	16
286/18	606	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	18
286/19	69	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	17
286/20	104	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	17

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
972	286/17	20	budova	1/1
	286/19, 286/20	20	Skladové hospodárstvo a hospod. budova	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Číslo listu vlastníctva:	1945
Katastrálne územie:	Barca
Obec:	Košice - Barca
Okres:	Košice IV

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Spôsob využitia pozemku
286/4	186	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	16
286/7	770	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	18

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
1074	286/4	20	administr. budova	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podielech je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	OPTISTREAM SK s.r.o.,
Sídlo, resp. bydlisko:	Hričovská 17, Žilina 010 01
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	51405636

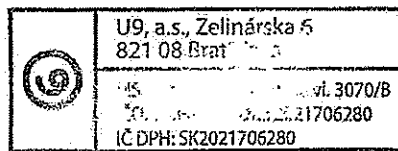
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

29.02.2024 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 10 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy dusan.dicer@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599093 Košice-Barca
Katastrálne územie : 827380 Barca

Dátum vyhotovenia : 2.3.2024
Čas vyhotovenia : 13:33:03
Údaje platné k : 1.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1945

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
286/4	186	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1074 evidovanej na pozemku parcelné číslo 286/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
286/7	770	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1074	286/4	20	administr.budova		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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
4	OPTISTREAM SK s.r.o., M. R. Štefánika 7, Žilina, PSČ 010 01, SR, IČO: 51405636	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-12589/2020 zo dňa 30.11.2020 č.z.660/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.110EX 46/23-53 - JUDr. Peter Matejovie, súd.ex., Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. P-431/2023 - 868/23	-
	Informatívna: P 451/2023, Upovedomenie o začatí exekúcie 110EX 283/23-15, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, JUDr. Peter Matejovie - súdny exekútor, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš so sídlom Moyzesova 669/15, Liptovský Mikuláš - číslo zmeny -884/2023	-
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.110EX 67/23-47, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. P-454/2023 - č.z.892/2023	-
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.110EX 338/23 - 20, EÚ, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, P-569/2023 - č.z.987/23 (pozemok parc. C KN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc.č. 286/4)	-
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 370/23-21, Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, P-594/2023 č.z. 1010/23	-
	informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 379/23 - 20 zo dňa 08.08.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), P-634/2023 č.z.1040/2023	-
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-11582/2021) veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. P-799/2023 - 1178/23	-

Správca

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

Neevidovaní

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 1371/2021/ZZ na pozemky CKN parc.č. 286/4, 286/7 a stavbu súp.č. 1074 na parc.č. 286/4, podľa V-11582/2021 z 21.10.2021 - 576/2021
Vlastník poradové číslo 4	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovak Telekom, a.s., (IČO:35763469) Bajkalská 28, 817 62 Bratislava na pozemky registra C KN č. 286/4, 286/7 a na stavbu so súp.č. 1074 na parc.č. 286/4. Rozhodnutie o povolení vkladu V-10443/2022 zo dňa 28.09.2022 - č.z.578/2022
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz č. 110EX 46/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, Z - 3478/2023 - 870/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 110EX 122/23-41. Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 15, 031 01 Liptovský Mikuláš. Z-3637/2023 - č.z.885/23
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 110EX 183/23-31 - JUDr. Peter Matejovie, súd.ex., Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. Z - 3640/2023 - 886/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz č. 110EX 54/23 - 56 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor, Exekútorický úrad so sídlom Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, Z-3648/2023, č.z. 890/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 111/23-42, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, Moyzesova 669/15, JUDr. Peter Matejovie - súdny exekútor, na parc.č. 286/4, 286/7 a na stavbu súp.č. 1074 na parc.č. 286/4, Z-3649/2023 - 891/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 94/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3677/2023 č.z.893/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 90/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3678/2023 č.z.894/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 67/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3679/2023 č.z.895/2023

Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 179/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3680/2023 č.z.896/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 139/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3683/2023 č.z.897/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 202/23-26, Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, Z-3689/2023 č.z. 900/23
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 204/23 zo dňa 12.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc. CKN č. 286/4 (Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3837/2023 č.z.911/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 110EX 225/23-28 v prospech: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-3971/2023 - č.z.925/2023 (EÚ, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš) (pozemok parc. CKN č. 286/4, 286/7, stavba súp.č. 1074 na parc.č. 286/4)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599093 Košice-Barca
Katastrálne územie : 827380 Barca

Dátum vyhotovenia : 2.3.2024
Čas vyhotovenia : 13:33:33
Údaje platné k : 1.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2024

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
286/17	176	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 972 evidovanej na pozemku parcelné číslo 286/17							
Iné údaje: Bez zápisu							
286/18	606	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
286/19	69	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	4
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 286/19							
Iné údaje: Bez zápisu							
286/20	104	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	4
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 286/20							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
972	286/17	20	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	286/20 286/19	20	Skladové hospodárstvo a hospod.budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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
2	OPTISTREAM SK s.r.o., M. R. Štefánika 7, Žilina, PSČ 010 01, SR, IČO: 51405636	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-12589/2020 zo dňa 30.11.2020 č.z.660/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.110EX 46/23-53 - JUDr. Peter Matejovie, súd.ex., Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. P-431/2023 - 868/23	-
	Informatívna: P 451/2023, Upovedomenie o začatí exekúcie 110EX 283/23-15, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, JUDr. Peter Matejovie - súdny exekútor, Exekútorský úrad Liptovský Mikuláš so sídlom Moyzesova 669/15, Liptovský Mikuláš - číslo zmeny -884/2023	-
	Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.110EX 67/23-47, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. P-454/2023 - č.z.892/2023	-

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 110EX 338/23 - 20, EÚ, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, P-569/2023 - č.z.987/23 (pozemok parc. C KN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc.č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc.č. 286/20, 286/19)	-
Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 370/23-21, Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, P-594/2023 č.z. 1010/23	-
informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 379/23 - 20 zo dňa 08.08.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/20, 286/19 (Exekútorský úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), P-634/2023 č.z.1040/2023	-
Informatívna: Oznamenie o začatí výkonu záložného práva (V-11582/2021) veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. P-799/2023 - 1178/23	-

Správca

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

Iné údaje - nepriradené

Stavba - Skladové hospodárstvo a hospodárska budova stojí na viacerých pozemkoch parc.č.286/19, 286/20.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 1371/2021/ZZ na pozemky CKN parc.č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20 a stavby na parc.č. 286/17, 286/19, 286/20, podľa V-11582/2021 z 21.10.2021 - 576/2021
Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovak Telekom, a.s., (IČO:35763469) Bajkalská 28, 817 62 Bratislava na pozemky registra C KN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20 a na stavbu so súp.č. 972 na parc.č. 286/17, na stavbu bez súp.č. na parc.č. 286/19 a na stavbu bez súp.č. na parc.č. 286/20. Rozhodnutie o povolení vkladu V-10443/2022 zo dňa 28.09.2022 - č.z.578/2022
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz č. 110EX 46/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, Z - 3478/2023 - 870/2023

Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 110EX 122/23-41. Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 15, 031 01 Liptovský Mikuláš. Z-3637/2023 - č.z.885/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 110EX 183/23-31 - JUDr. Peter Matejovie, súd.ex., Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš. Z - 3640/2023 - 886/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz č. 110EX 54/23 - 56 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor, Exekútorický úrad so sídlom Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, Z-3648/2023, č.z. 890/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 111/23-42, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, Moyzesova 669/15, JUDr. Peter Matejovie - súdny exekútor, na parc.č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, na stavbu súp.č. 972 na parc.č. 286/17 a stavby na parc.č. 286/19, 286/20 , Z-3649/2023 - 891/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 94/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3677/2023 č.z.893/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 90/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3678/2023 č.z.894/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 67/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3679/2023 č.z.895/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 179/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3680/2023 č.z.896/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 139/23 zo dňa 06.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3683/2023 č.z.897/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 202/23-26, Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš, Z-3689/2023 č.z. 900/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 110EX 204/23 zo dňa 12.06.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc. CKN č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc. CKN č. 286/19, 286/20 (Exekútorický úrad, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš), Z-3837/2023 č.z.911/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 110EX 225/23-28 v prospech: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-3971/2023 - č.z.925/2023 (EÚ, JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš) (pozemok parc. C KN č. 286/17, 286/18, 286/19, 286/20, stavba súp.č. 972 na parc.č. 286/17, stavba bez súp.č. na parc.č. 286/20, 286/19)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice IV	Obec	Košice-Barca	Katastrálne územie	Barca
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 286/17 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 2.3.2024 13:33:40			Bez autorizácie			
Údaje platné k 1.3.2024 18:00:00						

Okresný úrad KOŠICE IV. - odbor životného prostredia,
oddelenie stavebného poriadku, Kukučínova č.23, Košice

Vybavuje: Ing. Katarína Wuneshová
tel: 763 - 182

Číslo: Ž.P.646/2000-Wa
V Košiciach, 14.7.2000

Vec: Ing. Daniel Kováč - KONŠTRUKTA PZ, Fábryho 7, Košice
- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: Ing. Daniel Kováč - KONŠTRUKTA PZ, Fábryho 7, Košice, 30. 6. 2000 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Administratívna budova, Medená 10, Košice", na pozemku parc. č. 285/4, kat. územie Košice - Barca.

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom Košice IV., odborom životného prostredia zo dňa 26.10. 2000 pod č. ŽP.960/1999. - Wávan v rámci vyhlásenej výstavby.

Okresný úrad Košice IV. - odbor životného prostredia príslušný na konanie podľa zákona "SNE" č.595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie a par.117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon), úplné znenie č.109/1998 Z.z. v spojení so zákonom č.222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy, posúdil návrh a podľa par.82 ods.1 stavebného zákona a ustanovení zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní

povoľuje užívanie stavby

"Administratívna budova, Medená 10, Košice", na pozemku parc. č. 285/4, kat. územie Košice - Barca.

Pre užívanie stavby sa určujú podľa par.82 ods.2 stavebného zákona a par.43 vyhlášky č.85/1976 Zb. v znení vyhl.č.155/1980 Zb., v znení vyhl.č.378/1992 Zb. tieto podmienky:

Stavba bola zrealizovaná bez takých stavebných úprav, ktoré by si vyžadovali samostatné konanie.

Nový stav je zakreslený v overenej projektovej dokumentácii.

Okresný úrad Košice IV, odbor životného prostredia
Toto rozhodnutie zn. Ž.P.646/2000-Wa zo dňa 14.7.2000
stalo sa právoplatným a vykonateľným dňa 16.7.2000
V Košiciach dňa: 14.7.2000

Toto rozhodnutie je zároveň podľa par. 82 odst. 3
stavebného zákona osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá
na prevádzku.

O d ť o v o d n e n i e :

Navrhovateľ: Ing. Daniel Kováč - KONSTRUKTA PZ, Košice,
podal dňa 30. 6. 2000 na tunajšom úrade návrh na vydanie
kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Administratívna budova,
Medená 10, Košice".

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom
s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 14. 7. 2000.

Okresný úrad Košice IV - štátny okresný hygienik vydal
pod č. SOH IV.2000/00582-02-4.2./Vr zo dňa 7. 7. 2000
rozhodnutie o uvedení pracovných priestorov do prevádzky.

Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy nie sú
záporné ani protichodné.

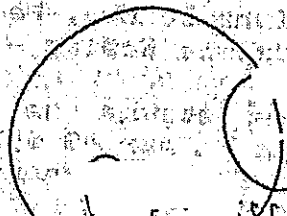
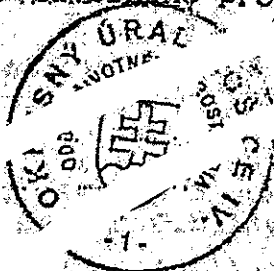
V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa
dokumentácie overenej pri stavebnom konaní (až na
nepodstatné zmeny, ktoré nevyžadujú samostatné konanie) a že
boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb,
ani životné prostredie.

Žiadateľ doložil všetky potrebné doklady a stanoviská,
na základe ktorých bolo možné rozhodnúť tak, ako je to
uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Podľa par. 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní
proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do
15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Okresný úrad Košice
IV. - odbor životného prostredia.



Mgr. Peter Detriřal'dský
vedúci odboru životného prostredia

Doručí sa:

- Ing. Daniel Kováč - KONSTRUKTA PZ, Fábryho 7, Košice



MESTO KOŠICE

Tlačiarstvo: tlačiarstvo nepodporuje práveplnosť číslo: 13.05.2020 a dátum: 13.05.2020 číslo: 13.05.2020 číslo: 13.05.2020
--

Košice dňa 11.05.2020

MK/A/2019/22710-05/IV/TOM

MK/A/2020/06772-04/IV/TOM

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice ako vecné a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon), v platnom znení, v súlade s § 82 ods. 1 stavebného zákona, § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie časti stavby

pod názvom „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova, Medená 10, Košice – Barca“ na pozemkoch parcelné čísla 286/19 a 286/20 v katastrálnom území Barca (evidovaných v registri „C“) – na ul. Medená v Mestskej časti Košice – Barca podľa porealizačného zamerania geometrického plánu č. 147/2012 zo dňa 01.06.2012, overeného Správou katastra Košice dňa 12.06.2012 pre navrhovateľa:

KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č. 10, 040 17 Košice IČO: 36 212 415/
na nebytové účely.

Popis stavby (základné údaje o stavbe):

Jedná sa o objekt „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova“ o celkovej zastavanej ploche: 173,0 m² (104,0 m² + 69,0 m²), ktorý je z časti jednopodlažný bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou s malým sklonom a z časti je jednopodlažný bez podpivničenia, s podkroviem - zastrešený sedlovou strechou.

Stavba pod názvom: „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova“ pozostáva z nasledovných miestností: na prízemí (LNP) - chodba, denná miestnosť, sociálne zariadenie (kúpeľňa), šatňa + zázemie, schody do podkrovia, prístrešok - sklad; v podkroví - chodba, kancelária a príručný sklad.

Areál firmy (KONŠTRUKTA, spol. s r.o.) kde je predmetná stavba zrealizovaná je napojený na všetky inžinierske siete, a to na verejnú elektrickú sieť, verejný plynovod, vodovod a verejnú kanalizáciu t.j. stavba je napojená na tieto existujúce rozvody technického vybavenia územia, pričom ako zdroj tepla je „Plynový závesný kondenzačný kotol“ umiestnený v sociálnom zariadení (kúpeľni) hospodárskej budovy.

Pre užívanie predmetnej stavby Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice, určuje podľa § 82 ods. 2, 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov a § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

- pri užívaní predmetnej stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy,
- pred uvedením predmetných priestorov do prevádzky (pred začatím činnosti v prevádzke) je navrhovateľ (budúci prevádzkovateľ) povinný podľa ust. § 52 ods. 1 písm. b/ v spojení s ust. § 13 ods. 4 písm. a/ zákona č. 355/2007 Z.z. (o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) predložiť orgánu verejného zdravotníctva na posúdenie návrh na uvedenie priestorov do prevádzky,
- navrhovateľ (prevádzkovateľ) bude prevádzkovať stavbu malého zdroja znečisťovania ovzdušia: plynový kondenzačný kotol v zmysle podmienok určených výrobcom a dodržiavať technické požiadavky a podmienky na prevádzkovanie spaľovacích zariadení s príkonom do 300 kW podľa prílohy č. 4 bodu VI. vyhlášky MŽP č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší v znení neskorších predpisov a zároveň sa zakazuje v plynovom kondenzačnom kotly používať iné palivo ako zemný plyn naftový,
- predmetnú stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí,
- pred užívaním zostávajúcej časti stavby požiadať tunajší stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia,
- zmenu v užívaní predmetnej stavby, je možné uskutočniť podľa ust. § 85 stavebného zákona iba so súhlasom stavebného úradu.

V konaní bolo zistené, že predmetná vyššie uvedená stavba bola realizovaná podľa overenej projektovej dokumentácie so zakreslenými zmenami a odsúhlasenými tunajším stavebným úradom v kolaudačnom konaní v zmysle § 78 a § 81 ods. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov, nakoľko sa skutočné realizovanie stavby podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní (konaní o dodatočnom povolení stavby a konaní o povolení zmeny stavby pred jej dokončením).

Účastníci konania si neuplatnili - nepodali žiadne námietky ani zásadne pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Odôvodnenie

Navrhovateľ: KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č. 10, 040 17 Košice /IČO: 36 212 415/ podal dňa 06.11.2019 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova, Medená 10, Košice - Barca“ v katastrálnom území Barca - na ul. Medená 10, v Košiciach.

Na predmetnú stavbu „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova, Medená 10, Košice - Barca“ na pozemku parc. č. 286/18 v katastrálnom území Barca (evidovanom v registri „C“) - na ul. Medená 10, v Košiciach bolo vydané tunajším stavebným úradom - Mestom Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby pod číslom A/2011/07363-02/IV/ zo dňa 24.03.2011 (právoplatné dňa 27.04.2011) pre stavebníka: KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č.10, 040 17 Košice.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice svojím listom pod č. MK/A/2019/22710-01/IV/TOM vyzvalo navrhovateľa (poplatníka): KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č.10, 040 17 Košice /IČO: 36 212 415/ na zaplatenie správneho

poplatku za podanie predmetného návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia doručeného na tunajší stavebný úrad podľa položky č. 62a písm. g/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov. Tunajší stavebný úrad uvádza, že správny poplatok za podanie predmetného návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol následne – v stanovenej lehote zaplatený.

V nadväznosti na vyššie uvedené Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice po preskúmaní predloženého návrhu zistilo, že návrh na kolaudáciu stavby „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova, Medená 10, Košice - Barca“ v katastrálnom území Barca – na ul. Medená 10, v Košiciach nemá predpísané náležitosti podľa § 17 ods. 1 a 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a preto tunajší stavebný úrad dňa 14.01.2020 svojím rozhodnutím pod č. MK/A/2019/22710-02/IV/TOM, MK/A/2020/06772-01/IV/TOM vyzval navrhovateľa (stavebníka): KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č.10, 040 17 Košice na doplnenie chýbajúcich podkladov návrhu nevyhnutných pre spoľahlivé posúdenie navrhovanej predmetnej stavby a súčasne kolaudačné konanie prerušil. Súčasne stavebný úrad navrhovateľa (stavebníka) upozornil, že ak v stanovenej lehote nedostatky podania neodstráni, kolaudačné konanie bude podľa § 30 ods. 1 písm. d) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov zastavené.

Tunajší stavebný úrad uvádza, že podľa vyššie uvedeného rozhodnutia pod č. MK/A/2019/22710-02/IV/TOM, MK/A/2020/06772-01/IV/TOM zo dňa 14.01.2020 navrhovateľ (stavebník): KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č. 10, 040 17 Košice svojimi listami zo dňa 03.02.2020 a 17.02.2020 (v stanovenej lehote) doplnil predmetný návrh predložením požadovaných - chýbajúcich dokladov a doplnením resp. upravením obsahu predmetného návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia, čím odstránil všetky zistené nedostatky podania (závady).

Podľa § 78 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Podľa § 78 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov ak stavebný úrad zlúči s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením, sú účastníkmi konania aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

Podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov s kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (§ 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní (konaní o dodatočnom povolení stavby).

Z podkladov podaného návrhu vyplynulo, že predmetná stavba je zrealizovaná v časti hospodárska budova a sklad - prístrešok v zmysle overenej dokumentácie pre dodatočné povolenie stavby, pričom plánované zrealizovanie dostavby (modernizácie) a stavebných úprav existujúcej budovy, a to navrhovanej časti objektu: „sklad a dielňa“ nebola vôbec zrealizovaná a teda nie je predmetom tohto kolaudačného konania spojeného so zmenou stavby. Z podkladov podaného návrhu taktiež vyplynulo, že predmetná vyššie uvedená zrealizovaná stavba (ktorá je predmetom tohto kolaudačného konania spojeného so zmenou stavby) je schopná samostatného užívania.

V súlade s vyššie uvedeným a po preskúmaní podkladov návrhu tunajší úrad skonštatoval, že sa skutočné zrealizovanie stavby podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní - konaní o dodatočnom povolení stavby. V zmysle vyššie uvedeného bolo začaté kolaudačné konanie spojené so zmenou stavby.

Predmetná časť stavby „Skladové hospodárstvo a hospodárska budova, Medená 10, Košice - Barca“ bola zrealizovaná na pozemkoch parcelné čísla 286/19 a 286/20 v katastrálnom území Barca (evidovaných v registri „C“) - na ul. Medená v Mestskej časti Košice - Barca podľa

porealizačného zamerania - geometrického plánu č. 147/2012 zo dňa 01.06.2012, overeného Správou katastra Košice dňa 12.06.2012.

Tunajší stavebný úrad taktiež uvádza nasledovné skutočnosti:

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, Košice svojím listom pod č. MK/A/2019/22710-03/IV/TOM, MK/A/2020/06772-02/IV/TOM zo dňa 25.02.2020 oznámilo začatie kolaudačného konania spojeného so zmenou stavby, pričom na prerokovanie predloženého návrhu nariadilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 24.03.2020 so stretnutím účastníkov konania na tunajšom stavebnom úrade a následným pokračovaním na mieste stavby.

Vyššieuvedené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním ktoré bolo nariadené na deň 24.03.2020 bolo zrušené (na základe opatrení na zamedzenie šírenia ochorenia COVID-19 spôsobeným koronavírusom.).

V súlade s vyššieuvedeným Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh následne svojím listom pod číslom MK/A/2019/22710-04/IV/TOM, MK/A/2020/06772-03/IV/TOM zo dňa 27.03.2020 oznámilo začatie (pokračovanie) kolaudačného konania spojeného so zmenou stavby a dňa 17.04.2020 vykonalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Inšpektorát práce Košice vydal dňa 05.05.2020 pod číslom IKO-12-27-2.1/ZS-C22.23-2020/, kladné záväzné stanovisko ku kolaudácii predmetnej stavby, v ktorom uviedol, že súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach vydal dňa 10.02.2020 pod číslom 2020/00149-03/30-PPL kladné záväzné stanovisko ku kolaudácii predmetnej stavby, v ktorom je uvedené, že sa súhlasí s návrhom žiadateľa: KONŠTRUKTA, spol. s r.o., so sídlom Medená č. 10, 040 17 Košice /IČO: 36 212 415/ na kolaudáciu predmetnej stavby.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydal dňa 27.01.2020 pod číslom OÚ-KE-OSZP3-2020/014502-002 kladné záväzné stanovisko ku kolaudácii predmetnej stavby (časti stavby) z hľadiska odpadového hospodárstva.

Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice ako miestne príslušný správny orgán vydal dňa 14.12.2010 pod číslom A/2010/21847 záväzné stanovisko k povoleniu a užívaniu stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia (k uvedeniu malého zdroja znečisťovania ovzdušia: plynový kondenzačný kotol do prevádzky).

Stanoviská dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

V kolaudačnom konaní - pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním zistené, že predmetná stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (konaní o dodatočnom povolení stavby) so zakreslenými zmenami stavby. Nakoľko zrealizované zmeny sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní (konaní o dodatočnom povolení stavby) a realizovanými zmenami nebudú priamo dotknuté susedné nehnuteľnosti, bolo možné ich v zmysle § 78 a 81 ods. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov schváliť.

Tunajší stavebný úrad v súlade s horeuvedeným skonštatoval, že v konaní boli doložené primerane povahe stavby všetky potrebné doklady k vydaniu kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu v zmysle § 17 a § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

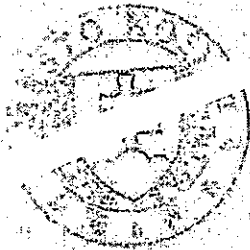
Užívaním predmetnej stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

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

Správny poplatok vo výške 120 eur bol zaplatený v zmysle pol. 62a písm. g/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Ivetta Kramárová
referent pre územné plánovanie a stavebný poriadok,
poverený zamestnanec

Doručí sa

KONŠTRUKTA, spol. s r.o., Medená č.10, 040 17 Košice

Na vedomie

1. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy č. 1, 829 90 Bratislava
2. Mestská časť Košice – Barca zastúpená starostom, Abovská č. 32, 040 17 Košice
- Projektant a stavebný dozor: Ing. Juraj Džugan - PRORESING s. r. o., Denešova č. 29, Košice
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, 041 26 Košice
- Mesto Košice, odd. výstavby, investícií, stavebného úradu a životného prostredia, ref. životného prostredia a energetiky, Trieda SNP 48/A, Košice
- Mesto Košice, odd. výstavby, investícií, SÚ a ŽP, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská č. 1, Košice
- Okresné riaditeľstvo HaZZ v Košiciach, Požiarnická č. 4, Košice
- nšpektorát práce Košice, Masarykova č. 10, Košice
- Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda 82, Košice

cie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 9 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

I. ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:	OPTISTREAM SK s.r.o.
Sídlo:	M.R.Štefánika 7 010 01 Žilina
IČO:	51 405 636
DIČ:	2120683169
IČ DPH:	SK2120683169
Zapísaný v OR:	Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 72401/L
Štatutárny orgán:	Štefan Fábian – konateľ
Banka:	.....
Číslo účtu (IBAN):	.....
E-mail:	fabian@optistream.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:	OPTISTREAM s.r.o.
Sídlo:	M.R.Štefánika 7 010 01 Žilina
IČO:	52 361 187
DIČ:	2120998429
IČ DPH:	SK2120998429
Zapísaný v OR:	Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 74375/L
Štatutárny orgán:	Stanislav Tarnek, LL.M., MBA – konateľ
Banka:	.....
Číslo účtu (IBAN):	.....
E-mail:	stanislav.tarne@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

II. PREDMET ZMLUVY

1. Na základe tejto Nájomnej zmluvy (ďalej aj „zmluva“) prenajímateľ prenajíma nájomcovi tieto nehnuteľnosti:
 - 1.1 **administratívna budova**, súpisné číslo: 1074, postavená na parcele číslo: 286/4, **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/4 o výmere 186 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/7 o výmere 770 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané v katastri nehnuteľností na **Liste vlastníctva č. 1945** vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, pre okres: Košice IV, pre obec: Košice – Barca a katastrálne územie: Barca; **mimo častí vyznačenej a zameranej v prílohe č.1**
 - 1.2 **budova**, súpisné číslo: 972, postavená na parcele číslo: 286/17; **skladové hospodárstvo a hospodárska budova**, bez súpisného čísla, postavená na parcele číslo: 286/20 a parcele č. 286/19; **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/17 o výmere 176 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo:

286/18 o výmere 606 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/19 o výmere 69 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/20 o výmere 104 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané v katastri nehnuteľností na **Liste vlastníctva č. 2024** vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, pre okres: Košice IV, pre obec: Košice - Barca a katastrálne územie: Barca (ďalej aj „**predmet zmluvy**“).

2. Nájomca je obchodnou spoločnosťou podnikajúcou v právnej forme spoločnosti s ručením obmedzeným. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu.

III. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenajatý predmet zmluvy mesačné nájomné vo výške **2200 EUR**. Prenajímateľ sa rozhodol, že nájomné nebude predmetom DPH.
2. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za dodávku energií a to nasledovne:
 - Energie (voda, električka a plyn) za rok 2023 budú vyfakturované na základe vyúčtovania vystaveného do 30.4.2024
 - Energie za rok 2024 budú vyfakturované na základe vyúčtovania za obdobie od 1.1.2024 do 31.3.2024, vystavené najneskôr do 30.5.2024.
 - Energie budú prefakturované na základe faktúr od dodávateľov energií a k nákladom za dodávku energií bude pripočítaná DPH v aktuálnej výške
3. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do 31.3.2024 zariadi prepis všetkých energií na svoje meno.
4. Nájomne a úhrada nákladov za energie je zaplatené riadne a včas pripísaním úhrady na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy v termíne a vo výške uvedenej v článku III. tejto zmluvy alebo prijatím hotovosti prenajímateľom oproti podpísaniu príjmové pokladničného dokladu.
5. Ak sa suma za náklady na energie zvýši zo strany dodávateľov energií, zvýši sa alikvótno aj suma úhrad nákladov za dodávku energií. Zvýšenie je účinné od toho mesiaca, v ktorom došlo k zvýšeniu cien energií, pričom túto skutočnosť je prenajímateľ povinný preukázať nájomcovi, inak nemá prenajímateľ právo žiadať od nájomcu zvýšenú výšku úhrad nákladov za dodávku energií.
6. Ak na energiách vznikne nedoplatok, nájomca sa ho zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v lehote do 7 dní od vyúčtovania nedoplatku nájomcovi, ktorý prenajímateľ preukáže nájomcovi na základe vyúčtovania od dodávateľa energií.
7. Ak na energiách vznikne preplatok, tento prenajímateľ vráti nájomcovi v lehote do 7 dní od zinkasovania preplatku zo strany dodávateľov energií, ktorý prenajímateľ preukáže nájomcovi na základe vyúčtovania od dodávateľa energií.
8. V prípade skončenia nájmu pred dohodnutou dobou uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 6 a 7 tohto zmluvného článku sa aplikuje primerane.
9. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného uvedeného v bode 1 tohto zmluvného článku. Na zvýšenie výšky nájomného sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas nájomcu so zvýšením nájomného. Zmena výšky nájomného musí byť upravená vo forme písomného dodatku k tejto zmluve a účinnosť nadobudne táto zmena až podpísaním dodatku k nájomnej zmluve oboma zmluvnými stranami, pričom podmienkou uzatvorenia dodatku je predchádzajúci písomný súhlas nájomcu so zmenou výšky nájomného.

10. Nájomca nie je povinný platiť nájomné a úhrady nákladov na energie, pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatý predmet zmluvy užívať dohodnutým spôsobom.
11. Ak nájomca môže užívať predmet zmluvy pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene. Nárok na zľavu z nájomného je nájomca povinný uplatniť u prenajímateľa do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy tak, aby na ňom nevznikla škoda. Nájomca si predmet zmluvy osobne prezrel, stav nehnuteľností je mu dobre známy a zaväzuje sa po skončení nájmu tieto odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Bežnú údržbu a opravy predmetu zmluvy (napríklad opravy vodovodného tesnenia, výmena žiaroviek, rozbitie skiel a pod.) zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Iné väčšie potrebné opravy a nevyhnutnú údržbu predmetu zmluvy zabezpečí nájomca na náklady prenajímateľa. O potrebe opráv alebo nevyhnutnej údržby nájomca informuje prenajímateľa osobne, telefonicky alebo písomne prostredníctvom e-mailu. Nájomca predloží prenajímateľovi po realizovaní opráv alebo nevyhnutnej údržby v lehote do 10 dní po ukončení prác doklady preukazujúce vykonané opravy alebo nevyhnutnú údržbu a výšku úhrad za práce a materiál a prenajímateľ sa zaväzuje tieto práce a materiál preplatiť nájomcovi v plnej výške v lehote do 10 dní od ich predloženia prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať na predmete zmluvy stavebné úpravy a zmeny predmetu zmluvy, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí. Ak tieto stavebné úpravy a zmeny predmetu zmluvy budú mať za následok technické zhodnotenie predmetu zmluvy, ktoré nie je oddeliteľné od prenajatých nehnuteľností, po skončení nájmu zostáva technické zhodnotenie prenajímateľovi a nájomca je oprávnený žiadať od prenajímateľa za realizované stavebné úpravy, resp. za technické zhodnotenie finančnú kompenzáciu v plnej výške. Prenajímateľ je v takom prípade povinný zaplatiť finančnú kompenzáciu za technické zhodnotenie predmetu zmluvy nájomcovi v lehote do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu, a to na základe nájomcom predložených dokladov preukazujúcich výšku zhodnotenia predmetu zmluvy.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi krádežou, vandalizmom, živelnými pohromami alebo vyššou mocou.
5. Nájomca je oprávnený dať prenajaté nehnuteľnosti do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nehnuteľnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov slovenského právneho poriadku, pričom jeho zamestnanci musia dodržiavať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a protipožiarnu ochranu.
7. Nájomca je oprávnený umiestniť na fasáde prenajatých nehnuteľností vývesný štít, resp. iný reklamný nosič označujúci nájomcu.
8. Nájomca je oprávnený v predmete zmluvy umiestniť si vlastnú poštovú schránku.

V.

DOBA PLATNOSTI ZMLUVY

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **od 01.04.2023 na dobu určitú do 31.12.2028.**
2. Platnosť nájomnej zmluvy sa skončí uplynutím dohodnutej doby platnosti zmluvy alebo písomnou dohodou zmluvných strán.

3. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Nájomca má v prípade riadneho plnenia si zmluvných povinností z nájomnej zmluvy právo (*OPCIU*) na prednostné predĺženie nájmu vždy o ďalší 1 rok, ak o to písomne požiada prenajímateľa v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V takom prípade sa nájomný vzťah predĺži vždy o jeden rok.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet zmluvy stane bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Odstúpenie je účinné doručením odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu prenajímateľovi.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomná zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každý má ekvivalentnú platnosť originálu. Prenajímateľ aj nájomca potvrdzujú každý prevzatie jedného vyhotovenia zmluvy.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
3. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu detailne preštudovali, jej obsahu porozumeli a nemajú proti nemu žiadne výhrady.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy, resp. iná písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie dňom, v ktorom zmluvná strana odmietla prevziať túto písomnosť, resp. márnym uplynutím odbernej lehoty na pošte. Písomností sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví pri zmluvných stranách a v prípade zmeny adresy sú zmluvné strany povinné si oznámiť novú adresu na doručovanie, inak platí posledná známa adresa uvedená v článku I. tejto zmluvy.
7. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov slovenského právneho poriadku a práva Európskej únie.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

V ŽILINE, DŇA 01.04.2023

PRENAJÍMATEĽ
OPTISTREAM SK s.r.o.
Štefan Fábian – konateľ

OPTISTREAM s.r.o.
M.R.Štefánika 7, 010 01 Žilina
IČO: 52361187 DIČ: 2120998429/
IČ DPH: SK2120998429

NÁJOMCA
OPTISTREAM s.r.o.
Stanislav Tarnek, LL.M., MBA – konateľ

NÁJOMNÁ ZMLUVA S PRÁVOM STAVBY

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

I. ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEL:	OPTISTREAM SK s.r.o.
Sídlo:	M.R.Štefánika 7 010 01 Žilina
IČO:	51 405 636
DIČ:	2120683169
IČ DPH:	SK2120683169
Zapísaný v OR:	Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 72401/L
Štatutárny orgán:	Stanislav Tarnek – konateľ
Banka:	.....
Číslo účtu (IBAN):	.....
E-mail:	.....

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:	Galax s.r.o.
Sídlo:	Medená 972/10, Košice – mestská časť Barca 040 17
IČO:	53 411 048
DIČ:	2121358547
IČ DPH:	SK2121358547
Štatutárny orgán:	Štefan Fábian – konateľ
Banka:	.....
Číslo účtu (IBAN):	.....
E-mail:	.....

(ďalej len „nájomca“)

II. PREDMET ZMLUVY

1. Na základe tejto **Nájomnej zmluvy** (ďalej aj „zmluva“) prenajímateľ prenajíma nájomcovi túto nehnuteľnosť, ktorá je vo výlučnom vlastníctve v podiele 1/1 prenajímateľa: **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: 286/7 o výmere 770 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v katastri nehnuteľností na **Liste vlastníctva č. 1945** vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, pre okres: Košice IV, pre obec: Košice – Barca a katastrálne územie: Barca a to z časti vyznačenej a zameranej v prílohe číslo 1 (ďalej aj „**predmet zmluvy**“ alebo „**predmet nájmu**“).
2. Nájomca je obchodnou spoločnosťou podnikajúcou v právnej forme spoločnosti s ručením obmedzeným. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu a za účelom prípravy, realizácie a užívania stavby – *Prístavba administratívnej budovy s vlastným vchodom* (ďalej aj „**stavba**“).
3. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je investorom stavby, dokladom preukazujúcim k predmetu nájmu právo podľa ustanovenia § 58 ods. 2 a ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení

neskorších predpisov. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas s realizáciou a umiestnením stavby na predmete nájmu, so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby.

III. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za prenajatý predmet zmluvy mesačné nájomné vo výške **300 EUR**. Nájomné za pozemok bude predmetom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné od dátumu kolaudácie prístavby a to mesačne vždy v termíne do **25. dňa** nasledujúceho mesiaca, pričom nájomné sa platia za predchádzajúci kalendárny mesiac. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenájomateľovi v hotovosti alebo bezhotovostne na bankový účet prenájomateľa uvedený v článku I. nájomnej zmluvy.
3. Nájomne je zaplatené riadne a včas pripísaním úhrady na bankový účet prenájomateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy v termíne a vo výške uvedenej v článku III. tejto zmluvy alebo prijatím hotovosti prenájomateľom oproti podpísaniu príjmovej pokladničného dokladu.
4. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného uvedeného v bode 1 tohto zmluvného článku. Na zvýšenie výšky nájomného sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas nájomcu so zvýšením nájomného. Zmena výšky nájomného musí byť upravená vo forme písomného dodatku k tejto zmluve a účinnosť nadobudne táto zmena až podpísaním dodatku k nájomnej zmluve oboma zmluvnými stranami, pričom podmienkou uzatvorenia dodatku je predchádzajúci písomný súhlas nájomcu so zmenou výšky nájomného.
5. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatý predmet zmluvy užívať dohodnutým spôsobom.
6. Ak nájomca môže užívať predmet zmluvy pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene. Nárok na zľavu z nájomného je nájomca povinný uplatniť u prenájomateľa do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy tak, aby na ňom nevznikla škoda. Nájomca si predmet zmluvy osobne prezrel, stav nehnuteľností je mu dobre známy.
2. Nájomca je oprávnený uskutočniť na predmete zmluvy stavbu, ktorá bude patriť do jeho vlastníctva. Po zrealizovaní stavby bude nájomca na uvedenej stavbe vykonávať správu a údržbu na vlastné náklady.
3. Stavba musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. V procese výstavby stavby je nájomca oprávnený využiť predmet nájmu ako stavenisko.
4. Stavba bude realizovaná na náklady nájomcu a do jeho výlučného vlastníctva. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu postaviť a užívať stavbu, s čím prenájomateľ výslovne súhlasí.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi krádežou, vandalizmom, živelnými pohromami alebo vyššou mocou.
6. Nájomca je oprávnený dať prenajaté nehnuteľnosti do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatú nehnuteľnosť podľa všeobecne záväzných právnych predpisov slovenského právneho poriadku, pričom jeho zamestnanci musia dodržiavať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a protipožiarnu ochranu.

V.
NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA K PREDMETU NÁJMU NÁJOMCOM

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) k stavbe na predmete nájmu pristúpia k uzatvoreniu Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, ktorej predmetom bude záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníctva predmetu nájmu nájomcovi za podmienok v nej uvedených (ďalej len „Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy“).
2. Predmetom Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy bude záväzok prenajímateľa previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu uvedenému v článku II. bod 1 tejto zmluvy na nájomcu.
3. Prenajímateľ písomne predloží návrh Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy nájomcovi v lehote 30 dní po doručení právoplatného kolaudačného rozhodnutia (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) k stavbe zo strany nájomcu. Kúpna cena za prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu uvedenému v článku II. bod 1 tejto zmluvy bude určená na základe znaleckého posudku o určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností a za túto kúpnu cenu sa prenajímateľ zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na nájomcu.

VI.
DOBA PLATNOSTI ZMLUVY

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **od 15.01.2021 na dobu určitú do 31.12.2031.**
2. Platnosť nájomnej zmluvy sa skončí uplynutím dohodnutej doby platnosti zmluvy alebo písomnou dohodou zmluvných strán.
3. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Nájomca má v prípade riadneho plnenia si zmluvných povinností z nájomnej zmluvy právo (OPCIU) na prednostné predĺženie nájmu vždy o ďalší 1 rok, ak o to písomne požiada prenajímateľa v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V takom prípade sa nájomný vzťah predĺži vždy o jeden rok.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet zmluvy stane bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Odstúpenie je účinné doručením odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu prenajímateľovi.

VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomná zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každý má ekvivalentnú platnosť originálu. Prenajímateľ aj nájomca potvrdzujú každý prevzatie jedného vyhotovenia zmluvy.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
3. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu detailne preštudovali, jej obsahu porozumeli a nemajú proti nemu žiadne výhrady.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy, resp. iná písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie dňom, v ktorom zmluvná strana odmietla prevziať túto písomnosť,

resp. márnym uplynutím odbernej lehoty na pošte. Písomností sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví pri zmluvných stranách a v prípade zmeny adresy sú zmluvné strany povinné si oznámiť novú adresu na doručovanie, inak platí posledná známa adresa uvedená v článku I. tejto zmluvy.

7. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov slovenského právneho poriadku a práva Európskej únie.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

v ŽILINE, DŇA 15.01.2021

OPTISTREAM SK s.r.o.
M.R. Štefánika 7, Žilina 010 01
IČO: 51405636 ©
IČ DPH: SK2120683169

PRENAJÍMATEĽ
OPTISTREAM SK s.r.o.
Stanislav Tarnek – konateľ

NÁJOMCA
Galax s.r.o.
Štefan Fábian – konateľ

**MESTO KOŠICE**

Vaše číslo/zo dňa

Číslo rozhodnutia

Vybavuje

Košice

MK/B/2023/239649/MK/B/2023/00015755/09

Ing. Jana Danková

15.02.2023

Mesto Košice ako správca dane podľa § 99 ods. 1 a 2 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a podľa § 4 ods. 1 zákona č.563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 563/2009 Z. z.“) vydáva toto

ROZHODNUTIE

Správca dane podľa § 99e zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 132 o miestnych daniach v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „VZN č. 132“)

vyrubuje

daňovníkovi (zástupcovi určenému dohodou spoluvlastníkov):

Obchodné meno:

OPTISTREAM SK s.r.o.

Sídlo:

M.R.Štefánika 7, 010 01 Žilina

IČO:

51405636

Číslo daňovníka: 989863

na zdaňovacie obdobie 2023 takto:**Daň z nehnuteľností****I. Daň z pozemkov celkom**

Predmet dane	Výmera pozemku v m ²	Základ dane v €	Sadzba v %	Zníženie v €	Daň v €
A - orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady (§ 6 ods. 1 písm. a) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
- trvalé trávne porasty (§ 6 ods. 1 písm. a) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
B - záhrady (§ 6 ods. 1 písm. b) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
C - zastavané plochy a nádvoría (§ 6 ods. 1 písm. c) zákona)	1 394,00	7 402,14	1,00	0,00	74,00
- ostatné plochy (§ 6 ods. 1 písm. c) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
D - lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy (§ 6 ods. 1 písm. d) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
- rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy (§ 6 ods.1 písm.d) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00
E - stavebné pozemky (§ 6 ods. 1 písm. e) zákona)	0,00	0,00		0,00	0,00

Základom dane je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v prílohe č. 1 a č. 2 zákona.

Celkom daň z pozemkov: 74,00

II. Daň zo stavieb

Predmet dane	Základ dane v m ²	Sadzba v €	Zníženie v €	Daň v €
A - stavby na bývanie a drobné stavby (§ 10 ods. 1 písm.a) zákona)	0,00		0,00	0,000
B - stavby na pôdohospodársku produkciu (§ 10 ods. 1 písm. b) zákona)	0,00		0,00	0,000
C - chaty a stavby na individuálnu rekreáciu (§ 10 ods. 1 písm. c) zákona)	0,00		0,00	0,000
D - samostatne stojace garáže (§ 10 ods. 1 písm. d) zákona)	176,00	2,00	0,00	352,000
E - stavby hromadných garáží (§ 10 ods. 1 písm. e) zákona)	0,00		0,00	0,000
F - stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou (§10 ods.1 písm. f) zákona)	0,00		0,00	0,000
G - priemyselné stavby (§ 10 ods. 1 písm. g) zákona)	341,00	* 4,50	0,00	1 561,380
H - stavby na ost. podnik. a zárobk. činnosť, skladovanie a administratívu (§ 10 ods. 1 písm. h) zákona)	0,00		0,00	0,000
I - ostatné stavby (§ 10 ods. 1 písm. i) zákona)	0,00		0,00	0,000
- viacúčelové stavby (§ 12 ods. 6 zákona)	0,00		0,00	0,000

* Pri uvedenej stavbe bol použitý príplatok za podlažie podľa § 6 ods. 2 VZN č.132.

Celkom daň zo stavieb: 1 913,380

III. Daň z bytov

Predmet dane	Základ dane v m ²	Sadzba v €	Zníženie v €	Daň v €
A - byty (§ 14 zákona)	0,00		0,00	0,000
B - nebytové priestory (§ 14 zákona)	0,00		0,00	0,000

Celkom daň z bytov: 0,000

IV. Daň z nehnuteľností celkom

1. Daň z nehnuteľností zaokrúhlená na eurocenty nadol (súčet dane z pozemkov, dane zo stavieb a dane z bytov)	1 987,38
2. Splátky dane a splatnosť dane (§ 99g zákona)	
- 1. splátka v termíne do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia v sume:	496,84
- 2. splátka v termíne do 30.06.2023 v sume:	496,84
- 3. splátka v termíne do 30.09.2023 v sume:	496,84
- 4. splátka v termíne do 31.10.2023 v sume:	496,86

Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK14 0900 0000 0000 8212 8875

BIC/SWIFT: GIBASKBX

Variabilný symbol: 3123000833

Konštantný symbol: 0308

Špecifický symbol: 989863



380001140900000000008212887531230008333001987381



PAY by square

Daň (splátky dane) ste povinný uhradiť na účet správcu dane Mesto Košice uvedený pri každej dani.

Daň ste povinný zaplatiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia a splátky dane najneskôr v lehote ich splatnosti na uvedený účet správcu dane, alebo v hotovosti pri platbách do 300 eur zamestnancovi správcu dane, ktorý je poverený prijímať platby na daň.

ODÔVODNENIE

Daň bola vyrubená na základe podaného priznania, dokladov a skutočností zistených správcom dane v zmysle zákona č.582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa VZN č. 132.

Sadzby dane z nehnuteľností platné na území mesta Košice na zdaňovacie obdobie 2023 a spôsob výpočtu dane z nehnuteľností na zdaňovacie obdobie 2023 správca dane určil v súlade so zákonom (§ 8, § 12 a § 16 zákona) vo VZN č.132 účinnom od 01.01.2020 (daň z pozemkov v § 3 a v § 4 VZN č. 132, daň zo stavieb v § 5 a v § 6 VZN č. 132 a daň z bytov v § 7 a v § 8 VZN č. 132).

Správca dane určil splatnosť dane alebo splátok dane podľa § 99g zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na vyššie uvedené bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 72 ods. 2 a 3 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podať odvolanie písomne alebo ústne do zápisnice u správcu dane Mesta Košice v lehote do 30 dní odo dňa jeho doručenia.

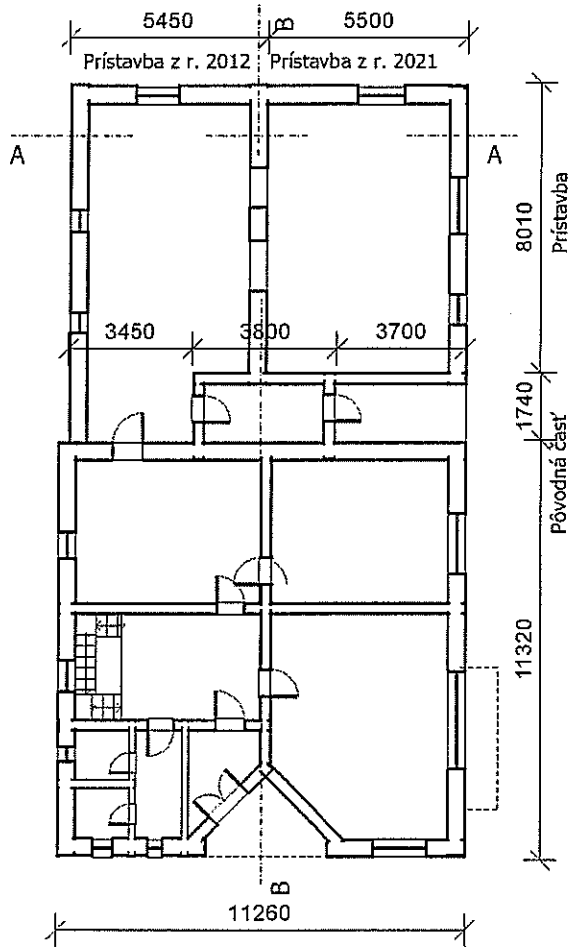
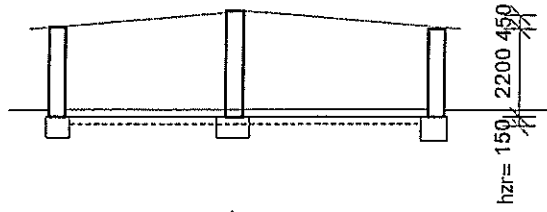
Včas podané odvolanie má podľa § 99e ods. 8 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov odkladný účinok v tej časti výroku, ktorá bola odvolaním napadnutá; právoplatnosť ostatných výrokov tým nie je dotknutá.

.....
Ing. Tatiana Moleková
vedúca referátu daní a poplatkov

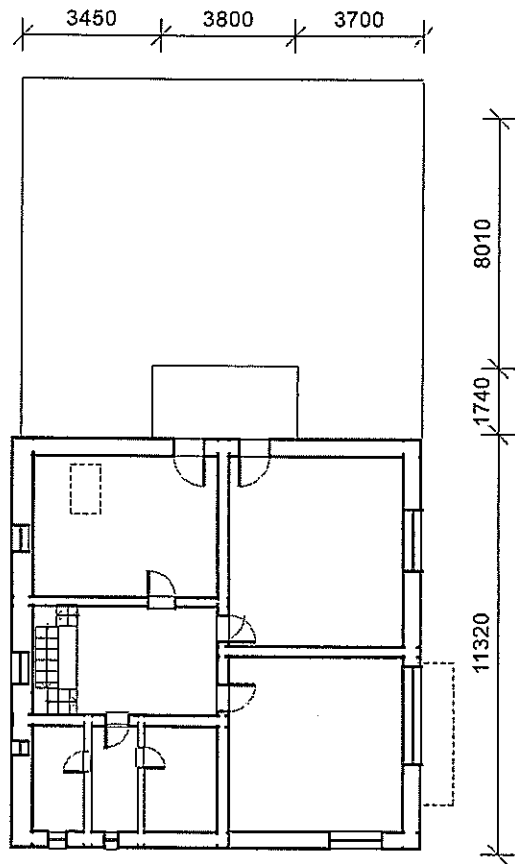
Rozhodnutie dostanú:
OPTISTREAM SK s.r.o., M.R.Štefánika 7, 010 01 Žilina

Administratívna budova č.s. 1074, ul. Medená č.o. 10,
k.ú. Košice Barca

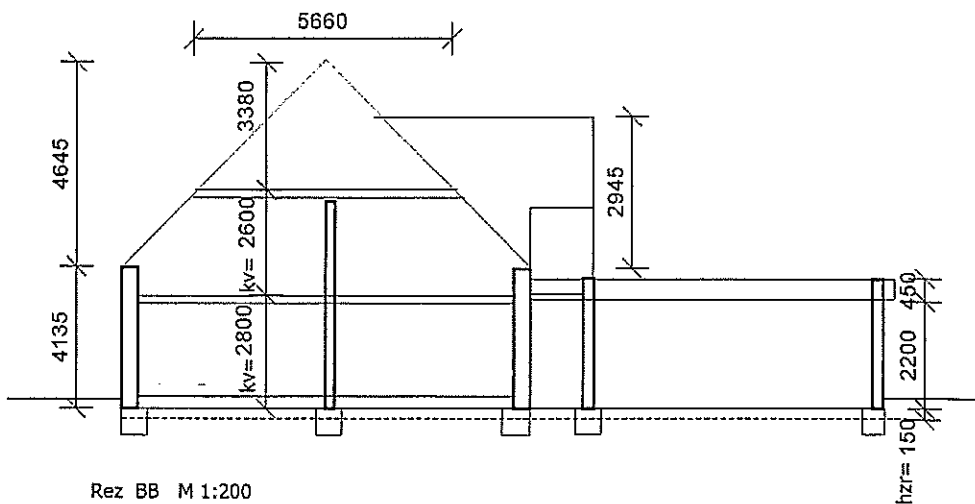
Rez AA M 1:200



Pôdorys 1. NP, M 1:200



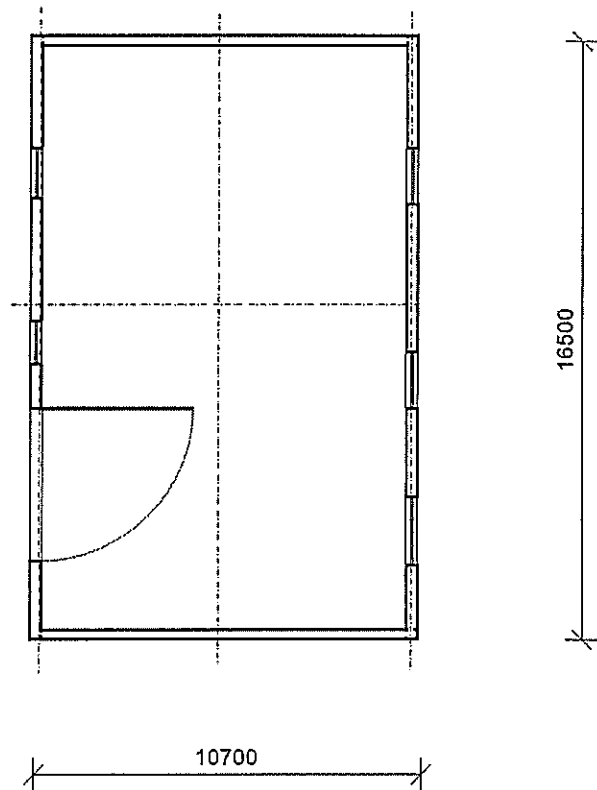
Pôdorys 2. NP, M 1:200



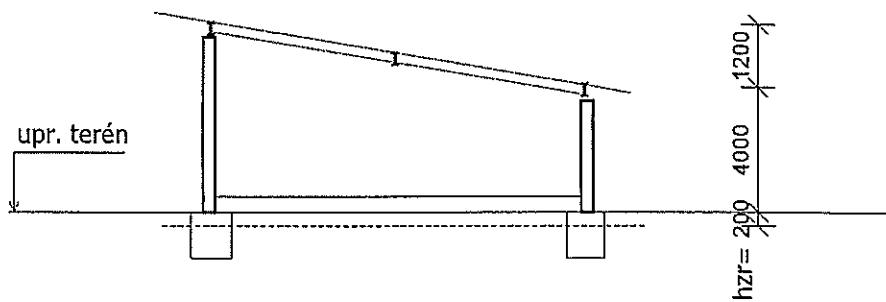
Rez BB M 1:200

Budova skladu č.s. 972, ul. Medená,
k.ú. Košice Barca

Pôdorys M 1:200

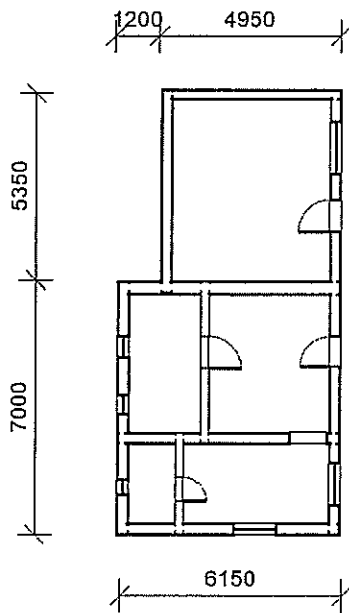


Rez M 1:200

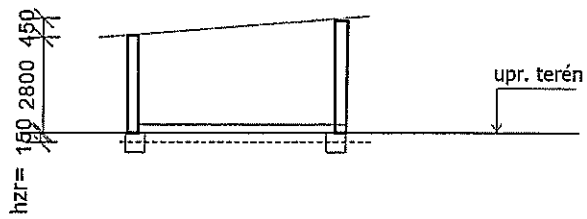


Skladové hospodárstvo a šatne, k.ú. Košice Barca

Pôdorys M 1:200

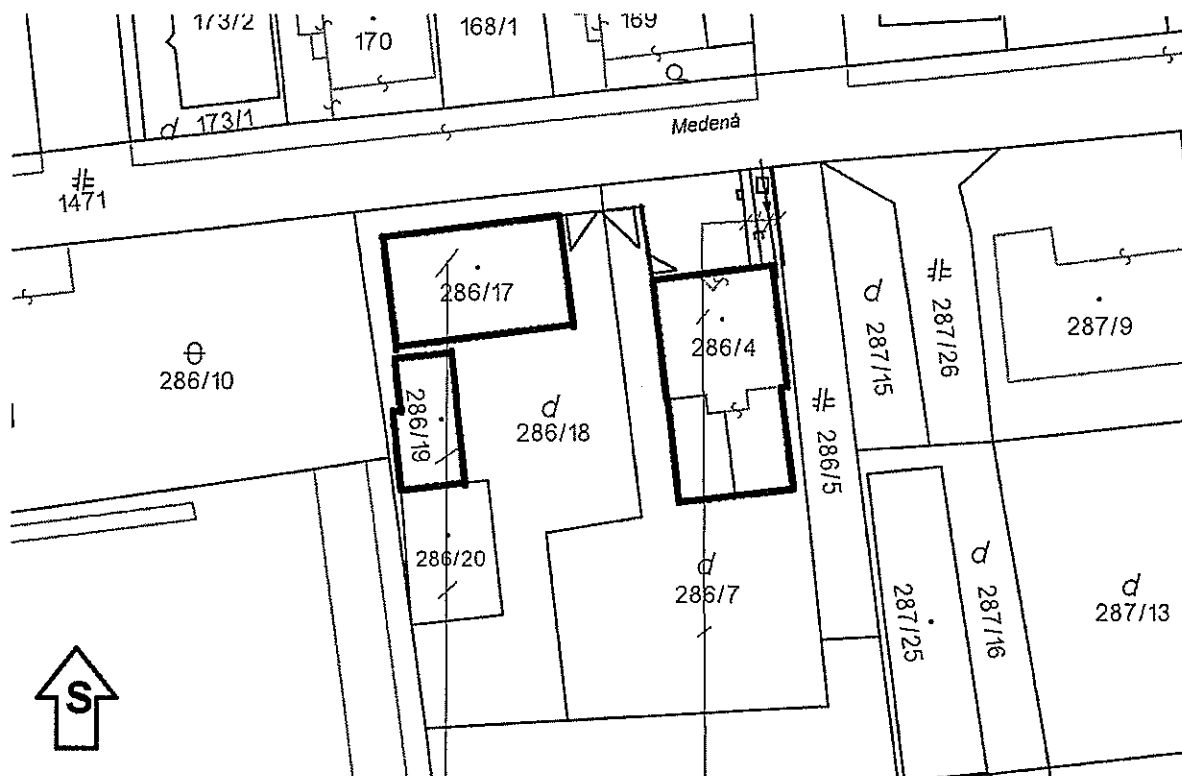


Rez M 1:200



Areál na Medenej ul. č.s. 1074/10, k.ú. Košice Barca

SITUÁCIA



Budova skladu č.s. 972
 Skladové hospo. a šatne
 Spevnená plocha

Plot
 Vodovodná prípojka
 Vodomerňá šachta
 Kanalizačná prípojka
 Plynová prípojka
 Administratívna budova č.s. 1074
 Spevnená plocha

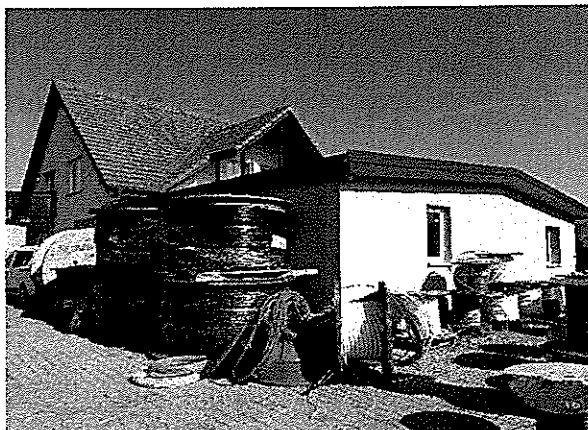
FOTODOKUMENTÁCIA Areál adm. budovy č.s. 1074 a hospodárskej budovy č.s. 972, ul. Medená 10
k.ú. Košice - Barca, zo dňa 29.2.2024



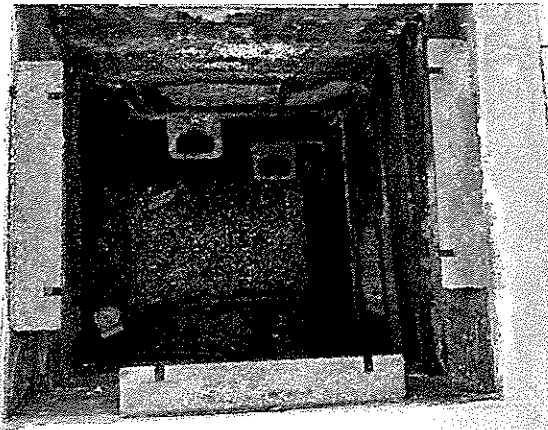
Adm. budova čs 1074 - pohľad severný



Adm. budova čs 1074 - pohľad severozápadný



Adm. budova s prístavbami - pohľad juhozápadný



Vodomerná šachta na p.č. 286/7



Adm. budova - hala so schodiskom v 1. NP



Adm. budova - kancelária v 1. NP



Adm. budova - kuchynka v 1. NP



Adm. budova - WC v 1. NP

FOTODOKUMENTÁCIA Areál adm. budovy č.s. 1074 a hospodárskej budovy č.s. 972, ul. Medená 10
k.ú. Košice - Barca, zo dňa 29.2.2024



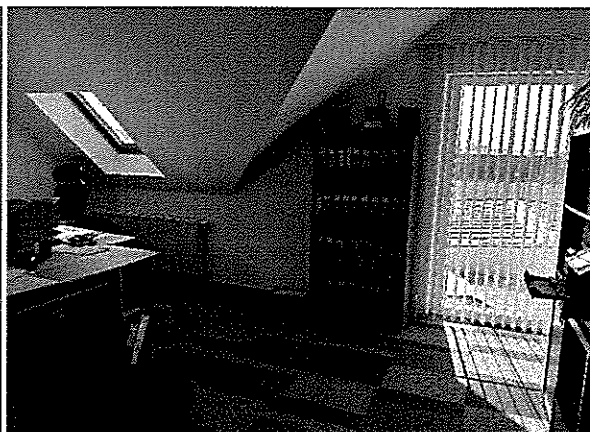
Adm. budova - prístavba v 1. NP



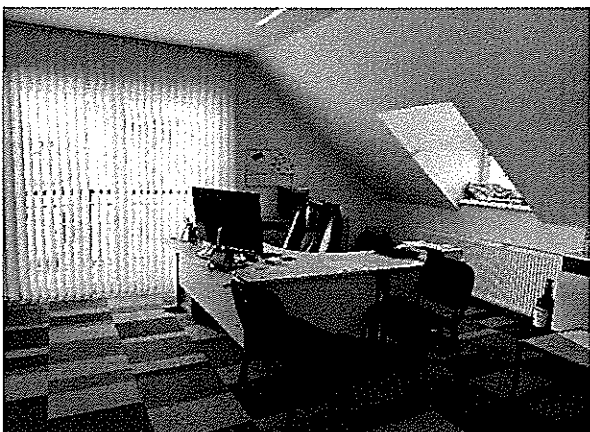
Adm. budova - prístavba v 1. NP



Adm. budova - kancelária v 2. NP



Adm. budova - kancelária v 2. NP



Adm. budova - kancelária v 2. NP



Adm. budova - hygienická miestnosť v 2. NP



Adm. budova - WC v 2. NP

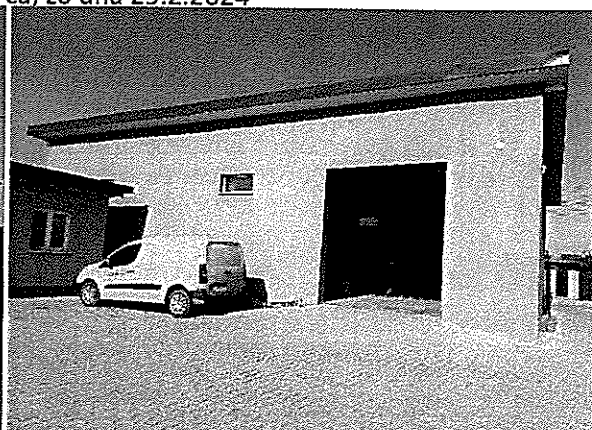


Adm. budova - pohľad z chodby v 2. NP

FOTODOKUMENTÁCIA Areál adm. budovy č.s. 1074 a hospodárskej budovy č.s. 972, ul. Medená 10
k.ú. Košice - Barca, zo dňa 29.2.2024



Budova skladu č.s. 972 na p.č. 286/17 - pohľad S



Budova skladu č.s. 972 - pohľad južný



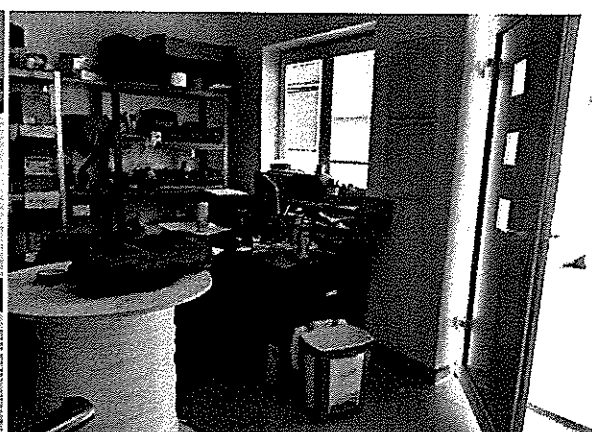
Budova skladu č.s. 972 - interiér



Budova skladu č.s. 972 - interiér



Skladové hospod. a šatne na p.č. 286/19 - pohľad V



Skladové hospod. a šatne - interiér



Sklad. hospod. a šatne - interiér



Skladové hospod. a šatne - hygienické miestnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 12/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Emília Hasíková

