

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

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

**Číslo objednávky:** D500323 zo dňa 22.11.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 16/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, evidované Okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, zapísané na:

LV č. 12863, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5878 m<sup>2</sup>,

LV č. 13100, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3593 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 5586/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m<sup>2</sup>,

stavby:

- Zimný štadión č.s. 1113 na parc. č. 5586/2
- Strojovňa č.s. 1113 na parc. č. 5586/3,

pre účely dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 52 (22)

**Počet vyhotovení:** 4 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 22.11.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, evidované Okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, zapísané na:

LV č. 12863, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5878 m<sup>2</sup>,

LV č. 13100, a to:

pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3593 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 5586/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m<sup>2</sup>,
- stavby:
- Zimný štadión č.s. 1113 na parc. č. 5586/2
  - Strojovňa č.s. 1113 na parc. č. 5586/3.

## 2. Účel znaleckého posudku: účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 10.1.2024  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.4.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 500323 zo dňa 22.11.2023
- Projektová dokumentácia stavby "Zimný štadión - modernizácia" z roku 01/2012 pre stavebné povolenie, v rozsahu: Pôdorys základov, Pôdorys 1. NP, Pôdorys 2. NP, Pôdorys strechy štadióna, Pôdorys strechy prístavieb, Rez AA, Rez BB - v mierke M 1:100, ktorú vypracoval ATECH studio, Košice
- Kolaudačné rozhodnutie č. A/2013/06274-06/II/STS, vydalo Mesto Košice dňa 14.11.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25.11.2013
- Znalecký posudok č. 89/2011, vypracoval Ing. Edvin Bendičák, Braniskova 2, Košice - v archíve znalca

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 12863, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 13100, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk); [www.kosice.sk](http://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 katastri 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 neprimeranou 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023:  $kcu=3,661$ .

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> 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 dvomi spôsobmi, a to: metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Metóda polohovej diferenciacie je použitá, nehnuteľnosť má charakter občianskej vybavenosti pre šport, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Kombinovaná metóda je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto je možné výnosovú hodnotu vypočítať. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože neboli dostupné potrebné podklady pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PD</sub> – 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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 diferenciacie. V metóde polohovej diferenciacie 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 diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * K_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde	M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
	$V_{\text{HMJ}}$	- východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku
	$K_{\text{PD}}$	- koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **12863** v k. ú. Košice - Severné Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parcela č. 5586/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5878 m<sup>2</sup>,

##### B. Vlastníci:

1 Crow Arena s.r.o., Vodárenská 6, Košice, IČO: 46166475

spoluvlastnícky podiel 1/1

##### C. Ťarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Enviromentálny fond , Bratislava

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje: nie sú

##### Poznámka:

1 Informácia o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Enviromentálny fond Bratislava

1 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **13100** v k. ú. Košice - Severné Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parcela č. 5586/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3593 m<sup>2</sup>,

- parcela č. 5586/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m<sup>2</sup>,

##### Stavby

- Zimný štadión č.s. 1113 na parc. č. 5586/2

- Strojovňa č.s. 1113 na parc. č. 5586/3

##### B. Vlastníci:

1 Crow Arena s.r.o., Vodárenská 6, Košice, IČO: 46166475

spoluvlastnícky podiel 1/1

##### C. Ťarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Enviromentálny fond , Bratislava

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

1 Počas trvania záložného práva - zákaz nakladať s predmetom záložného práva

Iné údaje: nie sú

##### Poznámka:

1 Informácia o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Enviromentálny fond Bratislava

1 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva

1 Obmedzujúca - Rozhodnutie o zriadení záložného práva - zákaz nakladať s predmetom záložného práva

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.12.2023, na ktorej sa okrem znalca zúčastnil za LICITOR group, a.s. Žilina JUDr. M. Šustek, ale nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti. Druhá obhliadka bola vykonaná dňa 10.1.2024, kedy už bola znalcovi obhliadka umožnená, a zúčastnili sa okrem znalca aj jedna zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti G. Germeková a jej právny zástupca JUDr. Pavel Piovarčí ml.

Zameranie vykonané dňa 13.12.2023 a 10.1.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.12.2023 a 10.1.2024

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby "Zimný štadión - modernizácia" z roku 01/2012, v rozsahu: pôdorysy, pohľady a rezy, v mierke M 1:100, ktorú vypracoval Atech studio, Letná 12, Košice, pre stavebné povolenie, a ktorá bola porovnaná so skutočným stavom. Skutočný stav je v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických a v popisných údajoch katastra: prístavby zimného štadióna nie sú evidované.

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

Zimný štadión Crow Arena Košice č. s. 1113 na parc. č. 5586/2 a 5586/1

Strojovňa č.s. 1113 na parc. č. 5586/3

Príslušenstvo na parc. č. 5586/1 (prípojky, spevnené plochy, vonkajšie schody a pod.)

Pozemky:

- parc. KN - C č. 5586/1

- parc. KN - C č. 5586/2

- parc. KN - C č. 5586/3

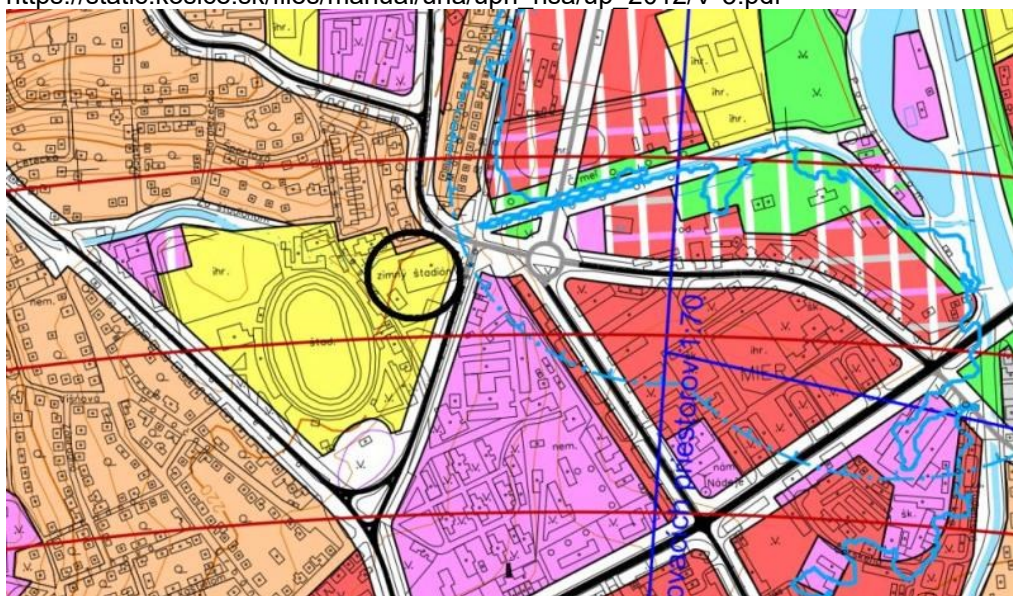
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** Podľa platného územného plánu mesta Košice sa jedná o plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia.

[https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn\\_hsa/up\\_2012/V-3.pdf](https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/V-3.pdf)



**PLOCHY ŠPORTOVOREKREAČNÉHO VYŠŠIEHO VYBAVENIA**  
**AREAS OF SPORT AND RECREATION HIGHER FACILITIES**

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Zimný štadión Crow Aréna Košice, č.s. 1113, k.ú. Košice I Severné mesto

##### POPIS STAVBY

Zimný štadión Crow Arena Košice č.s. 1113, na ul. Kavečianska č.o. 1, v k.ú. Košice - Sever, Severné mesto, na parc. KN-C č. 5586/2 a čiastočne 5586/1, je umiestnený na rovinatom až mierne svahovitom pozemku, v lokalite s budovami občianskej vybavenosti, prevažne pre športové využitie (v blízkosti je futbalový štadión TJ Lokomotíva).

Výstavba zimného štadióna sa začala v roku 1972 postavením otvorenej ľadovej plochy svojpomocne v rámci akcie "Z", v roku 1976 bolo vybudované zastrešenie a opláštenie ľadovej plochy spolu so sociálnym zariadením, ktoré bolo úplne ukončené a dané do užívania v roku 1979, čomu zodpovedá použitý konštrukčný systém a materiály z daného obdobia. Posledná rekonštrukcia a modernizácia bola realizovaná v roku 2013, podľa kolaudačného rozhodnutia v prílohe posudku. Účelom rekonštrukcie bola modernizácia jestvujúceho objektu ako aj dobudovanie prístavby, ktoré mali zväčšiť zázemie pre športovcov a divákov, rekonštrukcia obvodového plášťa a strechy zateplením, ako aj výmena výplní presklených fasádnych stien a okien, za účelom zníženia energetickej náročnosti a prevádzkových nákladov stavby.

Pôvodná časť zimného štadióna je postavená na železobetónových základových pätkách s nosnou konštrukciou ktorá pozostáva zo šiestich ocelových priehradových pilierov, nesúce priestorovú priehradovú strešnú konštrukciu a prefabrikované stropné dosky, s krytinou z natavovaných pásov. Stropné konštrukcie prístavieb sú z plechodosiek.

Zvislé obvodové konštrukcie sú murované z tehál a zateplené časti fasády sendvičovými PUR panelmi hr. 120mm, zvislý nosný systém vo vnútri objektu tvoria murované steny, nosný systém prístavieb tvoria ocelové stĺpy. Schody sú železobetónové monolitické. Výplňové konštrukcie sú murované z tehál a tvárnic. Strecha je plochá, s tepelnou izoláciou, s vnútornými strešnými odtokovými zvodmi. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú hliníkové s izolačným trojsklom, vonkajšie dvere sú hliníkové, vnútorné dvere sú hladké. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, v hygienických miestnostiach sú obklady z keramických obkladačiek. Podlahy miestností sú prevažne z PVC, na chodbách a na schodisku sú keramické dlažby. Vykurovanie objektu je ústredné, s využitím odpadového tepla, podlahové kúrenie, vzduchotechnika, rekuperácia a plynovými kotlami len ako rezerva.

Objekt je napojený na existujúce prípojky vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie.

##### Dispozíciu tvorí:

- v 1. NP - centrálna ľadová plocha, vstupné, komunikačné a obslužné priestory, zázemie - šatne, sprchy, hygienické miestnosti, technické miestnosti, miestnosti upravovačky, miestnosť pre roľbu,
- v 2. NP - tribúny z troch strán, telocvičňa, posilňovňa, šatne, sprchy hygienické miestnosti, bufet.

##### Technické riešenie:

- Základy - železobetónové pätky, v prístavbách a pod obvodovým plášťom základové betónové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - ocelové priehradové piliere, nesúce priestorovú priehradovú strešnú konštrukciu a prefabrikované stropné dosky
- Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha z priehradových ocelových nosníkov
- Krytina - asfaltové natavované pásy
- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - silikátová fasádna omietka a sendvičové plechové panely zateplenia s náterom
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky hladké, stropné sadrokartónové podhlady
- Keramické obklady - bežné obklady záchodov, umyvární, kúpeľní a WC
- Schody - železobetónové monolitické
- Dvere - drevené hladké, plné
- Okná - hliníkové s izolačným trojsklom
- Podlahy - miestnosti sú z PVC podlahou, chodby a schodiská z keramickej dlažby
- Vykurovanie - ústredné, podlahové, rekuperácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný

- Vnútrotný rozvod zemného plyn - je realizovaný
- Vnútrotný rozvod vody - plastové rúry, rozvod studenej i teplej vody
- Vnútrotný rozvod kanalizácie - zvislé zvody liatinové i plastové, odpad od všetkých zariadení predmetov
- Ohrev teplej vody - zásobníky
- Vybavenie kuchýň - nie sú
- Vybavenie hygienických miestností - splachovacie záchody, pisoáre, sprcha, keramické umývadlá, výlevky
- Výťah - nie je
- Ostatné - rozvody chladenia a rekuperácie, požiarneho hydrantu, fotovoltaika

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 802 23 haly športové viacúčelové

KS: 1265 Budovy na šport

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Pôvodná stavba z roku 1979

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
dl x š x hzr	0,00
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov budovy stanovenú odborným odhadom"	
$74,70 \cdot (53,752 - 5,572) \cdot 0,3$	1 079,71
<b>Spodná stavba</b>	
<b>Vrchná stavba</b>	
dl x š x v	0,00
$74,70 \cdot (53,752 - 5,572) \cdot 7,13$	25 661,20
<b>Zastrešenie</b>	
dl x š x t	0,00
$74,70 \cdot (53,752 - 5,572) \cdot 4,30$	15 475,90
<b>Ostatné</b>	
Potrubný kanál dl x š x v	0,00
$(74,24 \cdot 2,50) \cdot 3,0$	556,80
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>42 773,61</b>

**Prístavba z roku 2013**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(75,104 + 4,976 \cdot 2 + 53,806 + 3,534 \cdot 2) \cdot 0,8 \cdot 1,0$	116,74
$(4,976 \cdot 2 + 1,6 + 3,534 \cdot 3) \cdot 0,5 \cdot 1,0$	11,08
$4,976 \cdot 2 \cdot 0,6 \cdot 1,0$	5,97
<b>Vrchná stavba</b>	
$(74,70 \cdot 5,572 + 32,92 \cdot 4,01) \cdot 3,0$	1 644,71
$(74,70 \cdot 5,572 + 32,92 \cdot 4,01 + (7,452 + 7,705) \cdot 1,922) \cdot 3,2$	1 847,58
<b>Zastrešenie</b>	
$(74,70 \cdot 5,675 + 32,92 \cdot 5,567 + (7,452 + 7,705) \cdot 2,017) \cdot 0,53$	338,01
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>3 964,09</b>

Obstavaný priestor stavby celkom: 46 737,70 m<sup>3</sup>



**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,948$  (kovová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$74,70 \cdot (53,752 - 5,572) + (74,70 \cdot 5,572 + 32,92 \cdot 4,01)$	4147,28	Repr.	7,13	7,13
Nadzemné	2	$(74,70 \cdot 5,572 + 32,92 \cdot 4,01 + (7,452 + 7,705) \cdot 1,922)$	577,37	Repr.	3,20	3,2

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(4147,28 + 577,37) / 2 = 2362,33 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(4147,28 \cdot 7,13 + 577,37 \cdot 3,2) / (4147,28 + 577,37) = 6,65 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2362,33) = 0,9302$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,65) = 0,9414$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,54
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	24,56
3	Stropy	7,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	8,54
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,52
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,13
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,07
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,20
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,40
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	4,27
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,27
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,40
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,20
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,10	4,40	4,70
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>93,70</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 93,70 / 100 = 0,9370$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,08$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$  $VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,9370 * 0,9302 * 0,9414 * 0,948 * 1,08$  $VH = 153,8387 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Technický stav objektu je dobrý, po kompletnej rekonštrukcii, modernizácii. Jedná sa o halu s ľahšou oceľovou priehradovou nosnou konštrukciou s obvodovým plášťom, životnosť je stanovená odborným odhadom 60 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vykonanú rekonštrukciu.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,54	1979	100	45	3,84
2	Zvislé konštrukcie	24,56	1979	60	45	18,42
3	Stropy	0,00	1979	0	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	8,54	1979	60	45	6,41
5	Krytina strechy	3,20	2013	40	11	0,88
6	Klmpiarske konštrukcie	1,07	2013	30	11	0,39
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,40	2013	50	11	1,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,52	2013	40	11	0,97
9	Vnútorné keramické obklady	2,13	2013	40	11	0,59
10	Schody	1,07	2013	60	11	0,20
11	Dvere	3,20	2013	40	11	0,88
12	Vráta	0,00	1979	0	0	0,00
13	Okná	6,40	2013	50	11	1,41
14	Povrchy podláh	4,27	2013	30	11	1,57
15	Vykurovanie	4,27	2013	30	11	1,57
16	Elektroinštalácia	6,40	2013	40	11	1,76
17	Bleskozvod	1,07	2013	30	11	0,39
18	Vnútorný vodovod	2,13	2013	40	11	0,59
19	Vnútorná kanalizácia	2,13	2013	50	11	0,47
20	Vnútorný plynovod	1,07	2013	40	11	0,29
21	Ohrev teplej vody	2,13	2013	30	11	0,78
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1979	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,20	2013	30	11	1,17
24	Výťahy	0,00	1979	0	0	0,00
25	Ostatné	4,70	2013	30	11	1,72
	<b>Opotrebenie</b>					<b>45,71%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>54,29%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,8387 \text{ €/m}^3 * 46737,70 \text{ m}^3$	7 190 067,01
Technická hodnota	$54,29 \% \text{ z } 7 190 067,01 \text{ €}$	3 903 487,38

## 2.1.2 Strojovňa č.s. 1113, na p.č. 5586/3, k.ú. Košice I Severné mesto

### POPIS STAVBY

Budova Strojovne na parc. KN-C č. 5586/3 v k.ú. Košice Sever, Severné Mesto, je umiestnená vedľa Zimného štadióna Crow Arena Košice, a slúži pre technologické účely jeho prevádzky, pre chladenie ľadovej plochy štadióna.

Budova je murovanej nosnej konštrukcie hr. do 40 cm, postavená na betónových základových pásoch, so strešnou konštrukciou z ocelových priehradových nosníkov, s jednoplášťovou strechou, s krytinou z pozinkovaného plechu.

Klmpiarske konštrukcie strechy a parapetov sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia fasáda je z silikátová na zatepľovacom systéme. Okná sú plastové, vonkajšie dvere sú plastové, vnútorné dvere sú hladké v ocelových zárubniach. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Podlahy miestnosti sú prevažne hladké, betónové a z terazzovej dlažby. Vykurovanie je lokálne. Šatne zamestnancov boli dobudované osadením ocelového stropu nad miestnosťou kancelárie, s vybudovaným jednoramenným ocelovým schodiskom. V budove je technologické zariadenie chladenia ľadovej plochy, rozvod čpavku a čpavkové hospodárstvo, strojovňa s kompresorovňou.

Začiatok užívania stavby je rok 1979 spolu s hlavnou stavbou zimného štadióna.

**Dispozícia:** kancelária, miestnosť hlavného rozvádzača s ističmi a meraním, strojovňa, kompresorovňa, garáž pre rolby.

### Technické riešenie:

- Základy - betónové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované steny hr. do 40 cm
- Stropy - ocelové priehradové nosníky
- Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha jednoplášťová
- Krytina - pozinkovaný plech
- Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - silikátová omietka na zatepľovacom systéme
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenné omietky hladké
- Schody - ocelové jednoramenné
- Dvere - drevené hladké, plné
- Vráta - rolovacie
- Okná - plastové
- Podlahy - betónové hladké, terazzová dlažba
- Vykurovanie - temperovanie miestnosti lokálnymi telesami
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Bleskozvod je realizovaný
- Vnútorný rozvod zemného plynu - nie je
- Vnútorný rozvod vody - ocelové rúry, rozvod studenej vody
- Vnútorný rozvod kanalizácie - nie je
- Vybavenie kuchýň - nie sú
- Ostatné - požiarne hydranty

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 22 budovy strojovní, kompresorovní, výmeníkových staníc, redukčných staníc plynu

**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
dl x š x hzr	0,00
hzr predstavuje zrovnanú hrúbku kubatúry základov budovy stanovenú odborným odhadom"	
$(16,40 \cdot 12,03 + 6,88 \cdot 11,06) \cdot 0,20$	54,68

<b>Spodná stavba</b>	
<b>Vrchná stavba</b>	
dl x š x v	0,00
$16,40*12,03*(5,40+5,50)/2+6,88*11,06*(5,50+6,00)/2$	1 512,78
<b>Zastrešenie</b>	
dl x š x t (t=odhadom stanovená stredná úroveň medzi najvyšším a najnižším miestom spádu plochej strechy)	0,00
$(16,40*12,03+6,88*11,06)*0,10$	27,34
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 594,80</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(16,40*12,03+6,88*11,06)$	273,38	Repr.	$(5,40+5,50)/2$	5,45

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(273,38) / 1 = 273,38 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(273,38 * 5,45) / (273,38) = 5,45 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 273,38) = 1,0078$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,45) = 0,6853$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	10,33
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,73
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,40
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,20
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,41
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,10
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,10
12	Vráta	1,00	1,10	1,10	1,14
13	Okná	4,00	1,10	4,40	4,55
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,10
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,07
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,23
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,20
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,80</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 96,80 / 100 = 0,9680$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,08$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,9680 * 1,0078 * 0,6853 * 0,939 * 1,08$$

$$VH = 212,5672 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Technický stav budovy Strojovne je dobrý, s primeranou údržbou. Budova je murovanej nosnej konštrukcie, životnosť je stanovená odborným odhadom 60 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 [%]
Strojovňa č.s. 1113, na p.č. 5586/3, k.ú. Košice I Severné mesto	1979	45	15	60	75,00	25,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,5672 \text{ €/m}^3 * 1594,80 \text{ m}^3$	339 002,17
Technická hodnota	25,00 % z 339 002,17 €	84 750,54

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 5586/1

Vodovodná prípojka z ocelového potrubia je vedená na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:**

827 1 Vodovod

**Kód KS:**

2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:**

1. Vodovod (JKSO 827 1)

**Bod:**

1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie

**Položka:**

1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**

$$1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$$

**Počet merných jednotiek:**

$$10,0 \text{ bm}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,08$$

## 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 p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 61,74 €/bm * 3,661 * 1,08	2 441,13
Technická hodnota	10,00 % z 2 441,13 €	244,11

**2.2.2 Vodomerná šachta na p.č. 5586/1**

Vodomerná šachta z betónovej monolitckej konštrukcie s poklopom je vedená na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,00 * 1,20 * 1,70 = 2,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**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 p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,04 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,661 * 1,08	2 050,92
Technická hodnota	10,00 % z 2 050,92 €	205,09

**2.2.3 Kanalizačná prípojka na p.č. 5586/1**

Kanalizačná prípojka z kameninového potrubia je vedená na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $80,0+55,00+85,00+30,00+70,00 = 320 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**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 p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$320 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,08$	66 361,92
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 66 361,92 \text{ €}$	6 636,19

**2.2.4 Kanalizačná šachta na p.č. 5586/1**

Kanalizačné šachty umiestnené na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.b) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 3,0 m pre potrubie DN 200 - 300

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $11220/30,1260 = 372,44 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 11 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ Ks} * 372,44 \text{ €/Ks} * 3,661 * 1,08$	16 198,41
Technická hodnota	10,00 % z 16 198,41 €	1 619,84

**2.2.5 Elektrická prípojka na p.č. 5586/1**

Elektrická prípojka nízkeho napätia je vedená v zemi na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.m) káblová prípojka zemná Al 4\*50 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $505/30,1260 = 16,76 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,06 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 25,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**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 p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,08$	1 656,68
Technická hodnota	10,00 % z 1 656,68 €	165,67

**2.2.6 Spevnená plocha na p.č. 5586/1**

Spevnená plocha z monolitického betónu pokrýva plochu parkoviska na južnej a východnej strane štadióna, na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(75,0+61,0)/2*(34,0+25,0)/2+(11,0+7,0)/2*46,0+(7,0+10,0)/2*21,0 = 2598,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**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 p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2598,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,08$	88 665,98
Technická hodnota	10,00 % z 88 665,98 €	8 866,60

**2.2.7 Vonkajšie schody na p.č. 5586/1**

Vonkajšie schody umiestnené na terén pred budovou Strojovne zabezpečujú terénny výškový rozdiel, sú betónovej monolitickéj konštrukcie, umiestnené na parc. č. 5586/1, realizovaná v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $10*4,0 = 40 \text{ bm} \text{ stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	40 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,661 * 1,08	1 129,23
Technická hodnota	10,00 % z 1 129,23 €	112,92

**2.2.8 Oporný múr na p.č. 5586/1**

Oporný múr z monolitického betónu, na parc. č. 5586/1, je umiestnený pred budovou Strojovne, realizovaný v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 815 4 Oporné múry  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $8,60 * 1,40 * 0,30 = 3,61 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,61 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,08$	615,90
Technická hodnota	10,00 % z 615,90 €	61,59

**2.2.9 Stĺpová trafostanica na p.č. 5586/1**

Stĺpová trafostanica na betónových stĺpoch, je umiestnená na parc. č. 5586/1, na západnej strane štadióna, realizovaná v roku 1979.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.4. Trafostanice  
**Položka:** 7.4.a) Stožiarová trafostanica na dvoch bet. stožiaroch

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $80000/30,1260 = 2655,51 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stĺpová trafostanica na p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2655,51 \text{ €/Ks} * 3,661 * 1,08$	10 499,57
Technická hodnota	10,00 % z 10 499,57 €	1 049,96

## 2.2.10 Základy pod ocelovú konštrukciu na p.č. 5586/1

Stavebná konštrukcia - betónový základ, pod technologickú konštrukciu chladenia, je umiestnená vedľa strojovne na parc. č. 5861/1, realizovaná v roku 1979.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Základy pod stroje  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 30. Základy pod stroje  
**Bod:** 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $4550/30,1260 = 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,0*3,0*0,5 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Základy pod ocelovú konštrukciu na p.č. 5586/1	1979	45	5	50	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,08$	2 687,20
Technická hodnota	10,00 % z 2 687,20 €	268,72

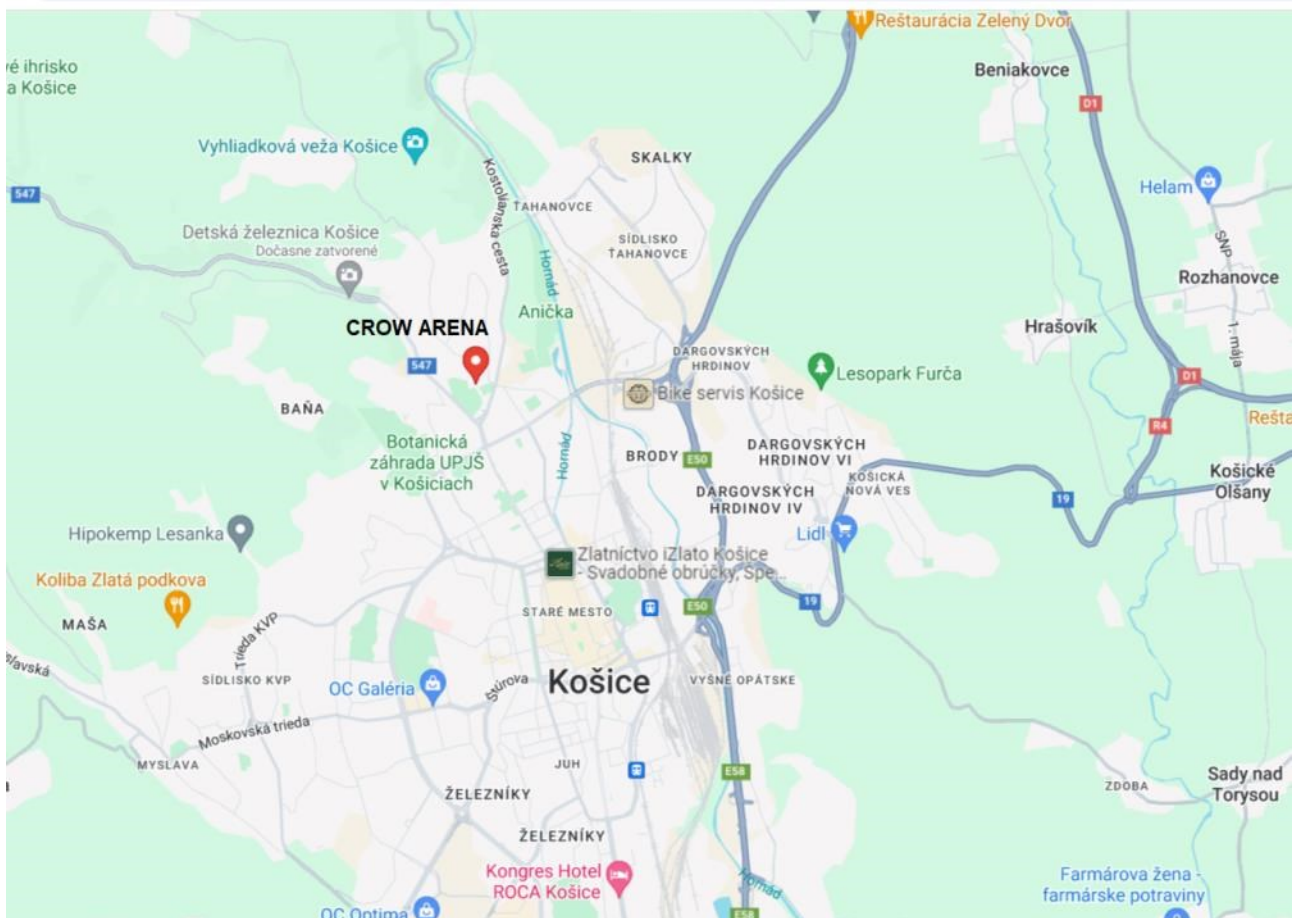
## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Zimný štadión Crow Aréna Košice, č.s. 1113, k.ú. Košice I Severné mesto	7 190 067,01	3 903 487,38
Strojovňa č.s. 1113, na p.č. 5586/3, k.ú. Košice I Severné mesto	339 002,17	84 750,54
Vodovodná prípojka na p.č. 5586/1	2 441,13	244,11
Vodomerná šachta na p.č. 5586/1	2 050,92	205,09
Kanalizačná prípojka na p.č. 5586/1	66 361,92	6 636,19
Kanalizačná šachta na p.č. 5586/1	16 198,41	1 619,84
Elektrická prípojka na p.č. 5586/1	1 656,68	165,67
Spevnená plocha na p.č. 5586/1	88 665,98	8 866,60
Vonkajšie schody na p.č. 5586/1	1 129,23	112,92
Oporný múr na p.č. 5586/1	615,90	61,59
Stĺpová trafostanica na p.č. 5586/1	10 499,57	1 049,96
Základy pod oceľovú konštrukciu na p.č. 5586/1	2 687,20	268,72
<b>Celkom:</b>	<b>7 721 376,12</b>	<b>4 007 468,61</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širšie vzťahy:





Košice sa nachádzajú nemocnice, divadlá, obchodné centrá, materské, základné, stredné a vysoké školy, štadióny, banky, komplexná sieť obchodov a služieb, 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 vo vzdialenosti do 1 km. Lokalita bez zmeny v územnom pláne, nehnuteľnosť čiastočne využiteľná na prenájom. 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 0,3.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,300	8	2,40
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	7	4,20
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,600	7	4,20

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	0,900	10	9,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>97,01</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,01 / 180$	0,539
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,007\,468,61 \text{ €} * 0,539$	<b>2 160 025,58 €</b>

## 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  $4,5\%$ , mieru rizika, ktoré zahŕňa riziko možnosti prenájmania aj riziko inflácie, ktoré je vo výške  $2,0\%$ , a daňové zaťaženie daňou z príjmu  $19\%$ , ktorá je vo výpočte zohľadnená daňovým zaťažením  $d = (i+r) * (100 / (100-19)) - (i+r) = 1,52\%$ .

#### Hrubý výnos

Budova zimného štadióna s ľadovou plochou je určená na korčuľovanie, v súčasnosti nie je využívaná, po spustení do prevádzky je možné ju prenajať individuálne, dlhodobejšie alebo jednorázovo, preto výška prenájmu môže byť rôzna, odhadom je stanovená výška prenájmu, ktorá sa dajú dosiahnuť pri riadnom obhospodarovaní majetku vo výške  $30000 \text{ Eur/mesiac}$ .



Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prenájom plochy	12	12,00	m <sup>2</sup>	30 000,00	360 000,00

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 10% z hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 360 000,00	36 000,00

**Hrubý výnos stavby:** 360 000,00 - 36 000,00 = **324 000,00 €/rok**

### Náklady

#### Prevádzkové náklady:

Prevádzkové náklady súvisia s vlastníctvom nehnuteľnosti. Výmer platieb za daň z nehnuteľnosti nebol predložený, preto sa vychádza zo VZN č. 132 o miestnych daniach mesta Košice, a na základe uznesenia č. 10/2022 Mestského zastupiteľstva v Košiciach je daň z nehnuteľnosti: za pozemky zastavané plochy a nádvorí v II. kategórii - 1,625 Eur/m<sup>2</sup>, za stavby na podnikanie v II. kategórii - 10,5 Eur/m<sup>2</sup>, ktoré sa pri stavbách na šport znižujú o 50%, a za 2. NP - 0,16 Eur/m<sup>2</sup>.

Poistenie je stanovené odhadom 0,5% z hrubého výnosu.

Náklady na údržbu musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi. Pre danú nehnuteľnosť, po rekonštrukcii, predstavujú odhadovanú hodnotu 1% z východiskovej hodnoty stavby.

Správne náklady sa predpokladajú: 0,50% z hrubého výnosu, 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]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
poistenie	0,50 % z 324 000,00	1 620,00
daň z nehnuteľnosti - pozemky	5878*1,625	9 551,75
daň z nehnuteľnosti - stavby na podnikanie	(3593+315)*10,5*0,5+ 578*0,16	20 609,48
<b>Náklady na údržbu</b>		
na údržbu	1,00 % z 7 721 376,12	77 213,76
<b>Správne náklady</b>		
náklady na správu	0,50 % z 324 000,00	1 620,00
<b>Odpisy</b>		
Kanalizačná šachta na p.č. 5586/1	16 198,41 * 0,0802 / ( 50)	25,98
Vonkajšie schody na p.č. 5586/1	1 129,23 * 0,0802 / ( 50 )	1,81
Oporný múr na p.č. 5586/1	615,90 * 0,0802 / ( 50 )	0,99
Zimný štadión Crow Aréna Košice, č.s. 1113, k.ú. Košice I Severné mesto	7 190 067,01 * 0,0802 / ( 60 )	9 610,72
Strojovňa č.s. 1113, na p.č. 5586/3, k.ú. Košice I Severné mesto	339 002,17 * 0,0802 / ( 60)	453,13
Vodovodná prípojka na p.č. 5586/1	2 441,13 * 0,0802 / ( 50 )	3,92
Vodomerná šachta na p.č. 5586/1	2 050,92 * 0,0802 / ( 50 )	3,29
Elektrická prípojka na p.č. 5586/1	1 656,68 * 0,0802 / ( 50 )	2,66



Kanalizačná prípojka na p.č. 5586/1	66 361,92 * 0,0802 / ( 50 )	106,44
Spevnená plocha na p.č. 5586/1	88 665,98 * 0,0802 / ( 40 )	177,78
Stĺpová trafostanica na p.č. 5586/1	10 499,57 * 0,0802 / ( 40 )	21,05
Základy pod oceľovú konštrukciu na p.č. 5586/1	2 687,20 * 0,0802 / ( 50 )	4,31
<b>Náklady spolu:</b>		<b>121 027,07</b>

### Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 20 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti a závisí od aktuálneho stavu na trhu s prenájomom nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 324 000,00	<b>64 800,00</b>

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
324 000,00	121 027,07	64 800,00	<b>138 172,93</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená  
**Základná úroková sadzba ECB:**  $i = 4,50 \text{ %/rok}$   
**Miera rizika:**  $r = 2,00 \text{ %/rok}$   
**Zaťaženie daňou z príjmu:**  $d = 1,52 \text{ %/rok}$   
**Úroková miera:**  $u = 4,50 + 2,00 + 1,52 = 8,02 \text{ %/rok}$   
**Kapitalizačný úrokomer:**  $k = 8,02 / 100 = 0,0802$   
**Výnosová hodnota**  
 $HV = (OZ / k) = 138 172,93 / 0,0802 = 1 722 854,49 \text{ €}$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

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

**Technická hodnota stavieb (TH):** 4 007 468,61 €  
**Výnosová hodnota (HV):** 1 722 854,49 €

#### Určenie váh podľa W.Naegeliho:

##### Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{4 007 468,61 - 1 722 854,49}{1 722 854,49} * 100 = 132,61\%$$

**Váha technickej hodnoty:**  $b = 1$

**Váha výnosovej hodnoty:**  $a = 5$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_S = \frac{(5 * 1 722 854,49) + (1 * 4 007 468,61)}{5 + 1} = 2 103 623,51 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	2 160 025,58
Kombinovaná metóda	2 103 623,51

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 neprimeranou pohnútkou.

**VŠH stavieb = 2 160 025,58 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 KN-C

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN-C č. 5586/1, 5586/2, 5586/3, na ktorých je postavený zimný štadión Crow Arena Košice s príslušenstvom a parkoviskom, v krajskom meste Košice, v severnej časti mesta, v lokalite s výstavbou budov občianskeho vybavenia miest nad 100 000 obyvateľov.

Dopravná dostupnosť mesta je autobusovou, železničnou a leteckou dopravou, s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy - električka, autobus. Intenzita využitia pozemkov - nebytové stavby občianskej vybavenosti pre šport so štandardným vybavením. Funkčné využitie pozemkov - jedná sa o lokalitu s občianskym vybavením pre šport. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, tvar, výmera a terénne úpravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5586/1	zastavaná plocha a nádvorie	5878,00	1/1	5878,00
5586/2	zastavaná plocha a nádvorie	3593,00	1/1	3593,00
5586/3	zastavaná plocha a nádvorie	315,00	1/1	315,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>9 786,00</b>

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>obchodné oblasti a vedľajšie ulice miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,60
kv 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 pre šport 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 možnosťou využitia MHD</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>občianska vybavenosť</i>	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>priame napojenie na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu, plyn a teplovod</i>	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu, tvar, výmera a terénne úpravy</i>	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	4,5864
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,5864$	<b>121,81 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5586/1	$5\,878,00 \text{ m}^2 * 121,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	715 999,18
parcela č. 5586/2	$3\,593,00 \text{ m}^2 * 121,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	437 663,33
parcela č. 5586/3	$315,00 \text{ m}^2 * 121,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	38 370,15
<b>Spolu</b>		<b>1 192 032,66</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 22.11.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, evidované Okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, zapísané na:

LV č. 12863, a to: pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 5878 m<sup>2</sup>,

LV č. 13100, a to: pozemky parcely registra "C":

- parcela č. 5586/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3593 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 5586/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m<sup>2</sup>,

stavby:

- Zimný štadión č.s. 1113 na parc. č. 5586/2
- Strojovňa č.s. 1113 na parc. č. 5586/3.

### ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Zimný štadión Crow Aréna Košice, č.s. 1113, k.ú. Košice I Severné mesto	2 103 979,70
Strojovňa č.s. 1113, na p.č. 5586/3, k.ú. Košice I Severné mesto	45 680,54
Vodovodná prípojka na p.č. 5586/1	131,58
Vodomerná šachta na p.č. 5586/1	110,54
Kanalizačná prípojka na p.č. 5586/1	3 576,91
Kanalizačná šachta na p.č. 5586/1	873,09
Elektrická prípojka na p.č. 5586/1	89,30
Spevnená plocha na p.č. 5586/1	4 779,10
Vonkajšie schody na p.č. 5586/1	60,86
Oporný múr na p.č. 5586/1	33,20
Stĺpová trafostanica na p.č. 5586/1	565,93
Základy pod oceľovú konštrukciu na p.č. 5586/1	144,84
<b>Spolu stavby</b>	<b>2 160 025,58</b>
<b>Pozemky</b>	
KN-C - parc. č. 5586/1 (5 878 m <sup>2</sup> )	715 999,18
KN-C - parc. č. 5586/2 (3 593 m <sup>2</sup> )	437 663,33
KN-C - parc. č. 5586/3 (315 m <sup>2</sup> )	38 370,15
<b>Spolu pozemky (9 786,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 192 032,66</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>3 352 058,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>3 350 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónytristopäťdesiatšesť Eur</b>	

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. D500323 zo dňa 22.11.2023 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 12863, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 13100, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 3 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, zo dňa 9.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
5. Kolaudačné rozhodnutie vydalo Mesto Košice, dňa 14.11.2013 - 3 A4
6. Projektová dokumentácia Stavby "Zimný štadión - modernizácia" v rozsahu: Pôdorys základov, Pôdorys 1. NP, Pôdorys 2. NP, Pôdorys strechy štadióna, Pôdorys strechy prístavieb, Rez AA, Rez BB - 7 A3
7. Situácia M 1:500 - 1 A4
8. Fotodokumentácia - 3 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov 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 16/2024.

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

Ing. Emília Hasíková