

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 022/2026 zo dňa 02.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

č.118/2026

Vo veci

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Skladná, obec Košice-Juh, okres Košice IV, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.11585:

- Budova súp.č.1627 na pozemku parc.č.3214
a pozemok
 - parc.č.3209/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 526m²
 - parc.č.3214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 479m²
- Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvoriť podklad pre dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 33 (16)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Nerudova 12 v katastrálnom území **Skladná**, obec Košice - Juh, okres Košice IV, evidované na LV č.11585, a to:

- Budova súp.č.1627 na pozemku parc.č.3214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 479m², parc.č.3209/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 526m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre dražbu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.06.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 15.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 022/2026 zo dňa 02.06.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 02.06.2026
- Pôdorysy z projektovej dokumentácie, poskytnuté znalcovi pri obhliadke na stavbu Prestavba zimného štadióna vypracované v roku 2006
- Kolaudačné rozhodnutie č.MK-07/213254-02/IV Prestavba zimného štadióna HC Košice- I.etapa, právoplatnosť nadobudnutá 03.12.2007

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky dňa 30.06.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.11585, k.ú. Skladná, vytvorený ISKN dňa 26.06.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Skladná, vytvorená ISKN dňa 12.07.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená len pri miestnom šetrení dňa 30.06.2026 a 10.07.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami.

6.Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)
Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu
Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb
Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2026
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Nebytová budova** je budova, ktorá nie je bytovou budovou a v ktorej je viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Ak je časť nebytovej budovy určená na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytovú budovu.
- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod.

Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

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

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

kde

- M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:
 - a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),

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

- k_{cu} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1.Q.2026.
- k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
- k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_k – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

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

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

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

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

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. 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. Používa sa 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

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

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} [\text{€}]$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} [\text{€}],$$

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: $a > b$.

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. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V ponuke realitných kancelárií sa nenachádzali podobné nehnuteľnosti na predaj.

Reprezentačná AB 900m² za 1 695 000 Eur (1883,33 Eur/m²)

Meštiansky dom na Hlavnej ulici 3280m² za 3 739 000 Eur (1139,94 Eur/m²)

Historická budova na Kováčskej ulici – reštaurácia 12 apoštolov 649m² za 1 499 999 Eur (2311,25 Eur/m²)

Polyfunkčný 3-posch. objekt 649m² na KVP za 1 200 000Eur (1849 Eur/m²)

Hala pre výrobu a sklad 1489m² + administratíva na Južnej triede za 3 200 000Eur (1296,07 Eur/m²)

Hala pre výrobu a sklad 600m² + administratíva 887m² na Južnej triede za 1 350 000Eur (1521,98 Eur/m²)

Multifunkčná budova 8903m² Nižné Kapustníky za 5 500 000Eur (617,77 Eur/m²)

Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.11585, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 26.06.2026

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599824 Košice-Juh
Kat.ú. : 881317 Skladná

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parc.č.3209/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 526m²
- parc.č.3214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 479m²

STAVBY

- Budova súp.č.1627 na pozemku parc.č.3214

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby a práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Košická aréna, Nerudova 1627/12, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 35556501

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Vyhlásenie o nepeňažnom vklade V-1051/2004 v.z.178/04 Vyhlásenie o vklade V-8015/2005 zo dňa 22.09.2005 v.z.506/05 Žiadosť o zápis GP č. 384/2006, Z-72/2008 vz-255/08 Zápis geometrického plánu č. 184/2018 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. MK/A/2018/19545-01/IV/GAR, MK/A/2019/05334-01/IV/GAR zo dňa 02.01.2019, Z-734/2019 zo dňa 29.01.2019 v.z.107/19 Zápis GP č. 201/2020, overený pod G1-32/2021, Z-8001/2020 z 09.10.2020 - 102/2021

Iné údaje: Žiadosť o rozdelenie LV 11357 (do LV 11585), R-3001/2022 č.z. 1030/22

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.k. V-244/2023 záložným veriteľom Energetika Slovensko a.s., Čulenova 6, 811 09 Bratislava, IČO: 44 483 767 formou predaja zálohu na dražbe. P-123/2026 - č.z.227/2026

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť č. 0392/VSE/2022, na parcely registra C KN parcelné číslo 3209/1, 3214 a na budovu so s.č. 1627 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3214, v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44 483 767. Rozhodnutie o povolení vkladu V-244/2023 zo dňa 19.01.2023 - č.z. 129/2023;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

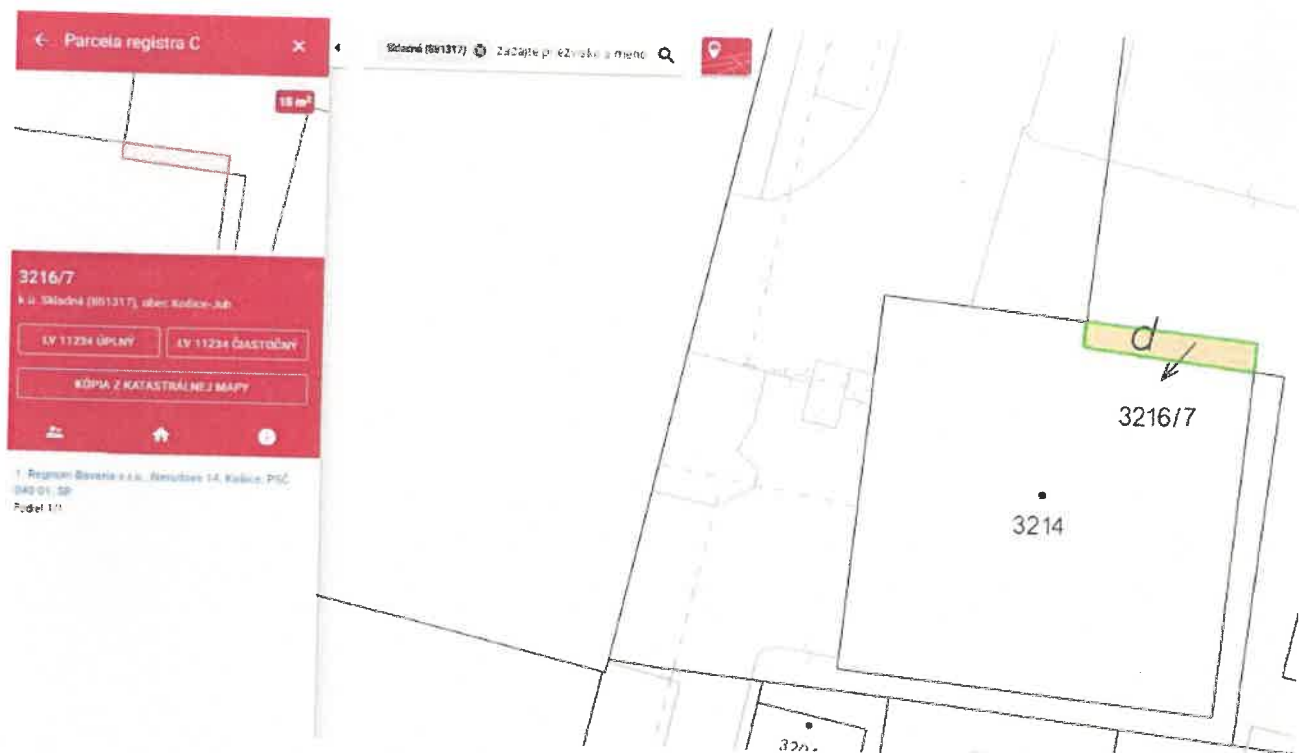
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.06.2026 a 10.07.2026 za účasti zástupcu vlastníka pána Vladimíra Kanuščáka a znalca Ing. Martina Hromjáka.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Čiastočná projektová dokumentácia z roku 2006 bola poskytnutá v rozsahu pôdorysov a rezov, tiež kolaudačné rozhodnutie z roku 2007.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so stavom podľa katastrálnej mapy s podkladom dostupnej ortofotomapy predmetného územia a so stavom zisteným pri obhliadke. Zistený bol nesúlad medzi stavom podľa KN a skutočným stavom - ohodnocovaná budova je okrem parc.č.3214 postavená aj na parc.č. 3216/7, ktorá je zapísaná na LV č.11234 ako zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m² so spôsobom využívania ako dvor vo vlastníctve Regnum Bavaria s.r.o. a viažu sa k nej viaceré ťarchy záložného práva zapísané na LV č.11234.



Zdroj: zbgis.sk – parc.č.3214 na podklade ortofotomapy



Zdroj: zbgis.sk – parc.č.3209/1 na podklade ortofotomapy



f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Budova súp.č.1627 na pozemku parc.č.3214 (a parc.č.3216/7 na LV č.11234) z roku 2006

Pozemky:

- parc.č.3209/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 526m²

- parc.č.3214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 479m²

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

- pozemok parc.č.3216/7 (LV č.11234) pod ohodnocovanou stavbou

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Územie je zatriedené ako plochy zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny, susedí s plochami športu a rekreácie

Zdroj: čístopis Košice Územný plán mesta schválený 26.06.2025 – Komplexný výkres – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia dostupný na <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova súp.č.1627 na parc.č.3214, Nerudova ul. Košice

Predmetom ohodnotenia je trojpodlažná budova štvorcového pôdorysu postavená v rámci stavby „Prestavba zimného štadióna“, SO 04 – Rekonštrukcia strojovne chladienia a trafostanice. Prepojená je spojovacím krčkom so Steel arénou. Spodné podlažie vedené ako podzemné je len čiastočne zapustené do terénu.

Na 1.podzemnom podlaží je okrem strojovne, trafostanica, rozvodňa, zámočnícka dielňa, elektroúdržba a zázemie s kuchynkou a hygienickým zariadením.

Na 1.nadzemnom podlaží je veľký sklad športových potrieb, schody s PVC povrchom a prechádza sa z budovy spojovacím krčkom.

Na 2.nadzemnom podlaží sú okrem strojovne, veľína aj kancelárie, kuchynka, hygienické zariadenia pre mužov a ženy. Zvislú nosnú konštrukciu tvoria železobetónové monolitické stĺpy 400x400mm, vonkajšie opláštenie je z Durisolu hr.375mm, bez omietok, zvnútra lokálne ošetrené farbou. Deliace konštrukcie a priečky z betónových tvárnic 150, 250 a 300mm, v kanceláriách omietnuté.

Stropy sú železobetónové dosky, na streche zváraná mPVC fólia s priťažujúcim násypom z riečneho štrku, na nej sú základy s technológiou.

Na podlahách v technologických priestoroch prevažuje odolný poter s epoxidovým náterom, v rozvodni dielektrický koberec, v chodbách PVC, v zasadačke a kanceláriách celoplošný záťažový koberec.

Okná v kanceláriách hliníkové, dvere hladké, v technologických priestoroch a skladoch s príslušnou požiarou odolnosťou, vráta na visutú rampu v sklade športových potrieb na strednom podlaží rolovacie s automatickým ovládaním, inde dvojkrídlové plechové s presvetlením v hornej časti, v trafostanici s vetracou mriežkou v spodnej časti vrát.

Zariaďovacie predmety štandardné – umývadlá, WC, sprchy, štandardné kuchynky s nerezovým drezom. Vykurovanie panelovými radiátormi. Elektroinštalácia svetelná i motorická, rozvody vody a kanalizácie plastové, objekt chráni zabezpečovací systém. Elektroinštalácia k svietidlám prevažne vedená povrchovo. Zasadačka a niektoré kancelárie sú klimatizované.

Budova sa užíva od roku 2007, základná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia je stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 29 budovy výrobné pre energetiku - ostatné
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=22,15*22,33*0,25	123,65
Vrchná stavba	
Ov=22,15*22,33*(4,24+3,54)+18,52*22,33*3,3	5 212,78
Zastrešenie	
Ot=22,15*22,33*0,15	74,19
Obstavaný priestor stavby celkom	5 410,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	22,15*22,33	494,61	Repr. 4,24		4,24
Nadzemné	2	22,15*22,33	494,61	Repr. 3,54		3,54
Nadzemné	3	18,52*22,33	413,55	Repr. 3,3		3,3

$$\text{Priemerná zastavaná plocha: } (494,61 + 494,61 + 413,55) / 3 = 467,59 \text{ m}^2$$

$$\text{Priemerná výška podlaží: } (494,61 * 4,24 + 494,61 * 3,54 + 413,55 * 3,3) / (494,61 + 494,61 + 413,55) = 3,72 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 467,59) = 0,9713$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,72) = 0,8645$$

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	10,00	1,00	10,00	12,55
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	28,87
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,07
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,53
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,30	1,50	1,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,75
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,88
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,51
12	Vráta	1,00	0,35	0,35	0,44
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,51
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,64
15	Vykurovanie	2,00	0,50	1,00	1,26
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,79
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,63
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,25	0,50	0,63
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,25	0,50	0,63
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,15	0,15	0,19
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,15	0,45	0,56
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,53
	Ďalšie konštrukcie				
27	Klimatizácia	-	-	0,30	0,38
	Spolu	100,00		79,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 79,65 / 100 = 0,7965$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 €/m^3 * 4,142 * 0,7965 * 0,9713 * 0,8645 * 1,158 * 1,08$$

$$VH = 296,7039 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia sa budova využívala ako technické zázemie k zimnému štadiónu (strojovňa, rozvodňa, VZT, sklad športových potrieb ale i kancelárie a hygienické zázemie) a umiestnenie podľa územného plánu patrí do plôch zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny, susedí s plochami športu. Vzhľadom na veľmi dobré situovanie pri centre mesta je predpoklad aj ďalšieho využívania ako zázemie zimného štadióna.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Ohodnocovaná budova okrem parc.č.3214 zasahuje aj na parc.č.3216/7, ktorá je zapísaná na LV č.11234 ako zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m² so spôsobom využívania ako dvor vo vlastníctve Regnum Bavaria s.r.o. a viažu sa k nej viaceré ťarchy záložného práva zapísané na LV č.11234. Rovnako prístup k budove je po parcelách evidovaných na LV č.11234 – parc.č.3216/2, 3216/9 bez ošetrovania vecným bremenom práva prístupu a po ďalších parcelách vo vlastníctve SR a mesta Košice.

Na LV č.11585 je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Východoslovenská energetika a.s. a poznámka o začatí výkonu záložného práva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v blízkosti centra Košíc, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V okolí sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti, objekty slúžiace na bývanie i na komerčné účely. Príslušenstvo bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o prevádzkovú budovu bez zabezpečeného prístupu a parkovania. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu, je užívania schopná. Nezamestnanosť do 5%. Hustota obyvateľstva je vysoká. Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám je vhodná i nevhodná. Pozemok je mierne svahovitý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez ďalšej možnosti rozširovania. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava mestská, autobusová, železničná, následne aj letecká. Areál je napojený na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrickú energiu. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je zo Štúrovej ulice zvýšený hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v okolí kompletná vybavenosť – miestny, mestský i daňový úrad, súd, školstvo všetkých stupňov, poliklinika i nemocnica, rozvinutá obchodná sieť, pobočky bánk, inštitúcie, kultúrne i športové objekty. Je to priemerná nehnuteľnosť, vhodná aj na prenájom vzhľadom na charakter a technický stav budov.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,500	6	3,00
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,500	7	10,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				

	Spolu			180	141,83
--	-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 141,83 / 180$	0,788
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 1\,224\,080,95 \text{ €} * 0,788$	964 575,79 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Skladná

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú.Skladná, blízko centrálnej mestskej zóny. Budova s dobrou dostupnosťou k občianskej vybavenosti. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha, na parc.č.3214 stojí stavba. Možnosť napojenia stavby na inžinierske siete dostupné v lokalite – vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická sieť, optika, teplovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3209/1	zastavaná plocha a nádvorie	526,00	1/1	526,00
3214	zastavaná plocha a nádvorie	479,00	1/1	479,00
Spolu výmera				1 005,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,90
---	--	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	5,6801
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,6801$	150,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3209/1	$526,00 \text{ m}^2 * 150,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	79 352,36
parc. č. 3214	$479,00 \text{ m}^2 * 150,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	72 261,94
Spolu		151 614,30

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Ohodnocovaná budova je okrem parc.č.3214 postavená aj na parc.č.3216/7, ktorá je zapísaná na LV č.11234 ako zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m² so spôsobom využívania ako dvor vo vlastníctve Regnum Bavaria s.r.o. a viažu sa k nej viaceré ťarchy záložného práva zapísané na LV č.11234. Rovnako prístup k budove je po parcelách evidovaných na LV č.11234 – parc.č.3216/2, 3216/9 bez ošetrenia vecným bremenom práva prístupu.

Na LV č.11585 je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Východoslovenská energetika a.s. a poznámka o začatí výkonu záložného práva.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia bola časť komplexu Zimného štadióna – Steel Arény na Nerudovej 12 v Košiciach s vybranými nehnuteľnosťami.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova súp.č.1627 na parc.č.3214, Nerudova ul. Košice	964 575,79
Pozemky	
k.ú.Skladná - parc. č. 3209/1 (526 m ²)	79 352,36
k.ú.Skladná - parc. č. 3214 (479 m ²)	72 261,94
Spolu pozemky (1 005,00 m²)	151 614,30
Všeobecná hodnota celkom	1 116 190,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónstodvadsaťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 15.07.2026

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka posudku 022/2026
- Protokol z obhliadky dňa 30.06.2026
- Výpis z LV č.11585, k.ú. Skladná
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Skladná
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2007
- Výťah z projektovej dokumentácie
- Fotodokumentácia z obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599824 Košice-Juh
Katastrálne územie : 881317 Skladná

Dátum vyhotovenia : 26.6.2026
Čas vyhotovenia : 11:51:50
Údaje platné k : 25.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11585

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
3209/1	526	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3214	479	Zastavaná plocha a nádvorie	16		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
1627	3214	20	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 NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Košická aréna, Nerudova 1627/12, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 35556501	1/1

Titul nadobudnutia: Vyhlásenie o nepeňažnom vklade V-1051/2004 v.z.178/04 Vyhlásenie o vklade V-8015/2005 zo dňa 22.09.2005 v.z.506/05 Žiadosť o zápis GP č. 384/2006, Z-72/2008 vz-255/08 Zápis geometrického plánu č. 184/2018 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. MK/A/2018/19545-01/IV/GAR, MK/A/2019/05334-01/IV/GAR zo dňa 02.01.2019, Z-734/2019 zo dňa 29.01.2019 v.z.107/19 Zápis GP č. 201/2020, overený pod G1-32/2021, Z-8001/2020 z 09.10.2020 - 102/2021	
Iné údaje: Žiadosť o rozdelenie LV 11357 (do LV 11585), R-3001/2022 č.z. 1030/22	
Poznámky	
Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.k. V-244/2023 záložným veriteľom Energetika Slovensko a.s., Čulenova 6, 811 09 Bratislava, IČO: 44 483 767 formou predaja zálohu na dražbu. P-123/2026 - č.z.227/2026	K nehnuteľnosti -

Správca - Neevidovani

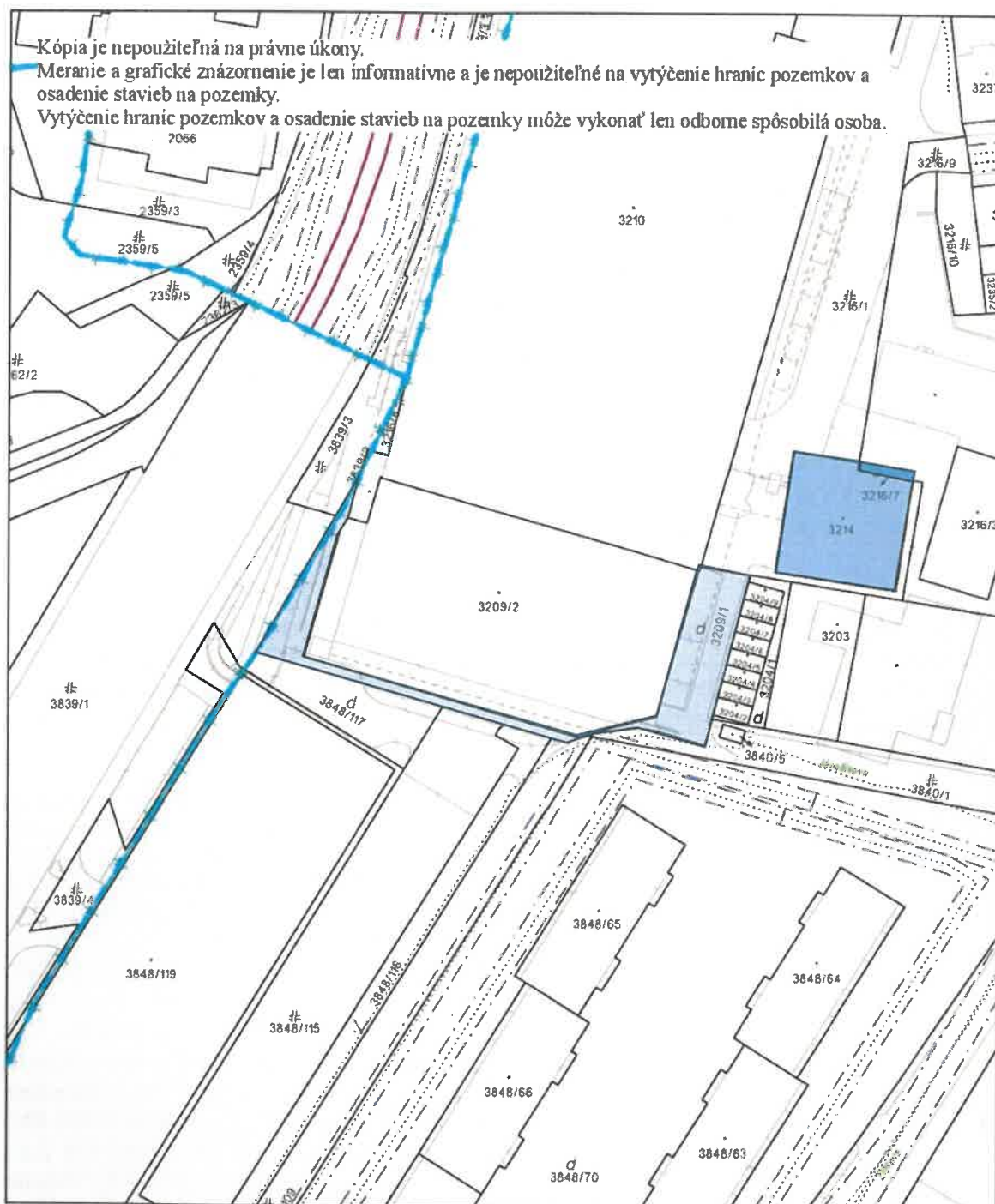
Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť č. 0392/VSE/2022, na parcely registra C KN parcelné číslo 3209/1, 3214 a na budovu so s.č. 1627 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3214, v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44 483 767. Rozhodnutie o povolení vkladu V-244/2023 zo dňa 19.01.2023 - č.z. 129/2023

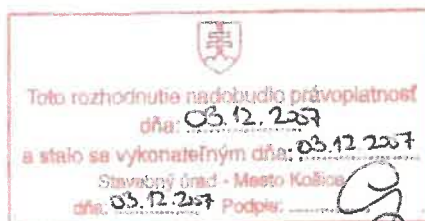
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice IV	Obec	Košice-Jul	Katastrálne územie	Skladná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3209/1					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia		12. 7. 2026 15:37:14		Bez autorizácie		
Údaje platné k		10. 7. 2026 18:00:00				



MESTO KOŠICE



Košice, 30.11.2007
MK-07/213254-02/IV/

Vec: **Košická aréna – Občianske združenie, Nerudova č.12, Košice** v zastúpení U. S. Steel Košice, s.r.o., 044 54 Košice - návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Rozhodnutie

Navrhovateľ: **Košická aréna – Občianske združenie, Nerudova č.12, Košice** v zastúpení U. S. Steel Košice, s.r.o., 044 54 Košice, podal dňa 14.11.2007 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu **„Prestavba zimného štadióna HC Košice – I.etapa“**, na Nerudovej ulici v Košiciach, na pozemkoch parc. č. 3210, 3211, 3214, 3215 a 3216/1 v kat. území Košice – Skladná.

Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Okresným úradom Košice IV. – odborom životného prostredia dňa 13.09.1996 pod č. Ž.P. 456/1996-Gj/3.

Rozhodnutie na predčasné užívanie časti stavby bolo vydané Mestskou časťou Košice – Juh, oddelením výstavby a životného prostredia dňa 24.02.2006 pod č. Výst. 204/06-Gj, 1517 sekr.

Rozhodnutie na predčasné užívanie stavby bolo vydané Mestom Košice, pracoviskom Košice – Juh dňa 27.12.2006 pod č. MK-06/16-02/IV/, 3168/06-Gj, 10288 sekr.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č.4, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad v zmysle ust. § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon), v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z., zákona NR SR č.199/1995 Z.z., nálezu ÚS SR č.286/1996 Z.z., zákona č.229/1997 Z.z., zákona č.175/1999 Z.z., zákona č.237/2000 Z.z., zákona č.553/2001 Z.z., nálezu ÚS SR č.217/2002 Z.z., zákona č.103/2003 Z.z., zákona č.245/2003 Z.z., zákona č.417/2003 Z.z., zákona č.608/2003 Z.z., zákona č.541/2004 Z.z., zákona č.290/2005 Z.z. a zákona č.479/2005 Z.z., v spojení s ust. § 2 písm.e/ a § 4 ods.5 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, posúdilo návrh a podľa § 82 ods.1 a § 68 stavebného zákona a ustanovení zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

„Prestavba zimného štadióna HC Košice – I.etapa“,

na Nerudovej ulici v Košiciach, na pozemkoch parc. č. 3210, 3211, 3214, 3215 a 3216/1 v kat. území Košice - Skladná, podľa geometrického plánu č. 384/2006 zo dňa 12.12.2006, overeného Správou katastra Košice dňa 18.12.2006 pod č. 1000/06 – **parc. č. 3210 – zastavaná plocha** (budova pre šport) o výmere 6718 m², **parc. č. 3214 – zastavaná plocha** (budova technickej vybavenosti) o výmere 479 m² a **parc. č. 3216/7 – zastavaná plocha** (budova technickej vybavenosti) o výmere 15 m² v kat. území Košice – Skladná a podľa geometrického plánu č. 392/2006 zo dňa 6.12.2006, overeného Správou katastra Košice dňa 18.12.2006 pod č. 999/06 – **parc. č. 3839/2 – zastavaná plocha** (budova pre šport) o výmere 2 m² v kat. území Košice – Terasa.

Základné údaje o stavbe: Cieľom prestavby zimného štadióna bolo vytvorenie podmienok pre komplexné zabezpečenie hokejového klubu, vytvorenie podmienok na medzinárodnej úrovni pre televíziu a tlač, pričom základnou požiadavkou bolo zvýšenie kapacity miest pre divákov (celková kapacita hľadiska je 8350 miest na sedenie) a zabezpečenie univerzálnosti haly s možnosťou využitia aj pre ďalšie aktivity.

Stavba bola uskutočnená v objektovej skladbe:

SO 01 – Prestavba štadióna
SO 02 – Zateplenie strechy
SO 03 – Kompletáž reprezentačných priestorov
SO 04 – Rekonštrukcia strojovne chladenia a TS
SO 06 – Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky
SO 07 – Rekonštrukcia vodovodnej prípojky
SO 08 – Verejné osvetlenie
SO 10 – Sadové úpravy
SO 11 – Rekonštrukcia trolejového vedenia, Moldavská cesta
SO 14 – Nástupné plochy a terénne úpravy
SO 16 – Preložka PVR

PS 01 – Chladenie (+ silnoprúd pre chladenie)
PS 02 – Klimatizácia (+ silnoprúd pre VZT a klimatizáciu)
PS 05 – Technológia TS
PS 06 – MaR pre chladenie
PS 07 – MaR pre VZT a klimatizáciu
PS 08 – Napájacie káblové rozvody NN
PS 09 – Slaboprúdové rozvody základné

Na SO 19 – 22 kV kábel pre zimný štadión bolo vydané kolaudačné rozhodnutie Mestskou časťou Košice – Juh, oddelením výstavby a životného prostredia dňa 13.02.2006 pod č. Výst. 149/06-Gj, 1284 sekr.

Pre užívanie stavby sa určujú podľa § 82 ods.2 a ods.3 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

1. Pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy.
2. Stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky:

1. Neboli predložené certifikáty preukázania zhody pre obvodovú nenosnú stenu zo sendvičových polyuretánových panelov MONOWALL 100 a zo sendvičových panelov s výplňou z minerálnych vlákien HIPERTEC WALL 50, preukazujúce požadovanú požiaru odolnosť.
2. Nebol predložený certifikát preukázania zhody pre systém Rockwool Techrock 80 ALS, preukazujúci vhodnosť systému na chránenie vzduchotechnických potrubí na požadovanú požiaru odolnosť.
3. Nebol predložený platný certifikát preukázania zhody pre systémy sadrokartónových podhl'adov Rigips s požiarou odolnosťou s doskami Ridurit.

Termín odstránenia nedostatkov: do 30.12.2007

Navrhovateľ písomne oznámi odstránenie zistených nedostatkov Krajskému riaditeľstvu HaZZ v Košiciach a tunajšiemu stavebnému úradu.

Zmeny oproti pôvodne schválenej projektovej dokumentácii, ktoré nastali počas realizácie stavby sa podľa ust. § 68 stavebného zákona s prihliadnutím na ust. § 81 ods.4 stavebného zákona povoľujú a sú zakreslené v projektovej dokumentácii „realizačný projekt“ (projekčne spracovala spoločnosť KOPA, s.r.o., Šoltésovej 1, Košice – Doc. Ing. arch. Juraj Koban – autorizovaný architekt), ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto kolaudačného rozhodnutia.

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

O d ô v o d n e n i e : Navrhovateľ: Košická aréna – Občianske združenie, Nerudova č.12, Košice v zastúpení U. S. Steel Košice, s.r.o., 044 54 Košice, podal dňa 14.11.2007 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Prestavba zimného štadióna HC Košice – I.etapa“, na Nerudovej ulici v Košiciach, na pozemkoch parc. č. 3210, 3211, 3214, 3215 a 3216/1 v kat. území Košice – Skladná.

Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Okresným úradom Košice IV. -- odborom životného prostredia dňa 13.09.1996 pod č. Ž.P. 456/1996-Gj/3.

Rozhodnutie na predčasné užívanie časti stavby bolo vydané Mestskou časťou Košice – Juh, oddelením výstavby a životného prostredia dňa 24.02.2006 pod č. Výst. 204/06-Gj, 1517 sekr.

Rozhodnutie na predčasné užívanie stavby bolo vydané Mestom Košice, pracoviskom Košice – Juh dňa 27.12.2006 pod č. MK-06/16-02/IV/, 3168/06-Gj, 10288 sekr.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, preskúmalo návrh pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 29.11.2007.

Inšpektorát práce Košice vydal dňa 14.12.2006 pod č. IKO – 39-05-2.2/S-C/22-06, 3383/2006-P záväzné stanovisko, v ktorom súhlasí s vydaním rozhodnutia na užívanie stavby.

Krajské riaditeľstvo HaZZ v Košiciach vydalo dňa 13.11.2007 pod č. KRHZ – 166-33/2007 stanovisko, v ktorom doporučuje na predmetnú stavbu vydať kolaudačné rozhodnutie, za predpokladu odstránenia zistených nedostatkov do stanoveného termínu (nedostatky č.1, č.2 a č.3 sú uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia).

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach vydal dňa 20.2.2006 pod č. 2006/00770-02/HŽP rozhodnutie, v ktorom sa súhlasí s uvedením priestorov objektu Zimného štadióna HC Košice na Nerudovej ulici v Košiciach do prevádzky.

Obvodný úrad životného prostredia Košice, štátna správa ochrany ovzdušia, vydal dňa 12.1.2006 pod č.ŠS OO 2006/00224, 245-2 Ste rozhodnutie, v ktorom sa vydáva súhlas na užívanie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia v rámci stavby „Prestavba zimného štadióna HC Košice“.

Obvodný úrad životného prostredia Košice, odbor ochrany zložiek ŽP, štátna správa odpadového hospodárstva, vydal dňa 10.2.2006 pod č. ŠSOH 2006/00440-3-Ruz rozhodnutie, v ktorom sa udeľuje súhlas na nakladanie s nebezpečnými odpadmi pre prevádzku STEEL ARÉNA, Nerudova č.12, Košice.

Stanoviská dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

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

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

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

Poučenie: Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č.4, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. František K N A P Í K
primátor

Toto rozhodnutie sa spoplatňuje v zmysle položky 62a písm.a/ zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sumou vo výške 3000,- Sk.

Doručí sa:

- Košická aréna – Občianske združenie, Nerudova č.12, Košice
- U. S. Steel Košice, s.r.o., 044 54 Košice
- Mesto Košice, Primátor mesta Košice, Tr.SNP č.48/A, Košice

Na vedomie:

- Starosta MČ Košice - Juh, Smetanova č.4, Košice
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská č.1, Košice
- Mesto Košice – špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie, Tr. SNP č.48/A, Košice
- Mesto Košice, Správa komunikácií Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice
- Inšpektorát práce Košice, Masarykova č.10, Košice
- Obvodný úrad ŽP Košice, ŠSOH, ŠSOO, ŠSOPaK, ŠVS, Adlerova č.29, Košice
- Krajské riaditeľstvo HaZZ, Komenského č.52, Košice
- Rudolf Vojtek, Levočská č.2, Košice (stavebný dozor)
- KOPA, s.r.o., Šoltésovej 1, Košice (spracovateľ PD)
- Obvodný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Hroncova č.13, Košice
- Košický samosprávny kraj, odbor dopravy, Nám. Maratónu mieru č.1, Košice
- Správa mestskej zelene, Rastislavova č.79, Košice
- VE, a.s., Hollého č.3, Košice
- VVS, a.s., Komenského č.50, Košice
- SPP, a.s., Moldavská č.12, Košice
- ST a.s., RTC-Východ, Poštová č.18, Košice
- Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského č.7, Košice
- Tepláreň Košice a.s., Teplárenská č.3, Košice
- DPMK a.s., Bardejovská č.6, Košice
- Okresné riaditeľstvo PZ, Okresný dopravný inšpektorát, 043 96 Košice



 CERVOVÝ PŁĄŠT DURISOL hr. 375 mm
 ŽELIZOVANÝ KAMNITICÝ STROP hr. 200 mm
 PÉRCETONOVÉ KURIVÉ YTING hr. 200 mm
 KURIVÉ Z BELOUVÝMI VÁNKAMI

- [illegible]

[illegible]

75-C
SAFE:

+0,000=+212,680m.n.m.

INVESTOR : OBČIANSKE ZDRUŽENIE KOŠICKÁ ARÉNA, Nerudova 12, 04001 Košice

[illegible]

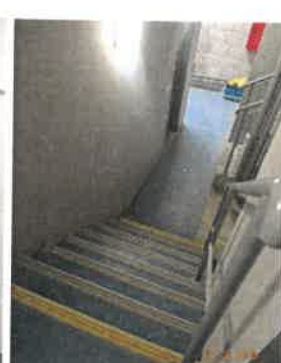
Budova súp.č.1627 na parc.č.3214, k.ú. Skladná, Košice - Juh



Spodné podlažie – 1.PP



Spodné podlažie – 1.PP



Stredné podlažie – 1.NP - sklad



Horné podlažie – 2.NP – zasadačka, kuchynka



Horné podlažie – 2.NP – radiátor v kancelárii, ustúpená strecha s technológiou



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 118/2026

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

Podpis znalca



