

Znalec: Ing. Adrián Bukovec , Jána Vojtaššáka 10/15 , 010 08 Žilina
evidenčné číslo 914 484
mobil: +421 917 460 686
mail: bukovec.adrian@yahoo.com

Zadávateľ: Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 3350/1
011 31 Žilina

Číslo objednávky: 202301104 zo dňa 25.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

58 / 2023

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina.

Počet strán (z toho príloh): 18 (7 x A4)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina.
2. Účel znaleckého posudku: majetkoprávne vysporiadanie pozemkov
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 9.5.2023
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 9.5.2023
5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
- 5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):
- Objednávka znaleckého posudku č. 202301104 zo dňa 25.04.2023
- 5.2 Získané znalcom:
- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
 - Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 456/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
 - Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností - Mapa ZBGIS, vytvorená aplikáciou ZBGIS dňa 5.5.2023
 - Obhliadka skutkového stavu vykonaná 9.5.2023
 - Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.5.2023
6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
 - Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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.
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTENOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)**E.1 Porovnávací metóda**

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávaní:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

E.2 Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{t=0} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláške2) v prílohe . 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{kg} = M \cdot VSHMJ \quad [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VSHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSHMJ = \frac{VH_{kg}}{A_{kg}} \quad [€/m^2]$$

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **Výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:**

Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Ako najvhodnejšia metóda je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie porovnávacej metódy je vylúčené pre nedostatok podkladov potrebných na porovnanie – platných kúpnych zmlúv pozemkov uzatvorených v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konal s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a cena nebola ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, použiteľných v porovnávacej metóde, z ktorých by sa dali definovať hlavné faktory porovnávania - ekonomické, polohové a fyzické. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nie je možné objektívne a preskúmateľne určiť primeraný výnos nehnuteľnosti v danej lokalite formou prenájmu. Z tohoto dôvodu nepoužijem výnosovú metódu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Koeficient cenovej úrovne má podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.štvrt'rok 2023 hodnotu 3,547.

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu:**

Sú doložené:

- Čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
- Čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 456/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 9.5.2023.
Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 9.5.2023.

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

Ohodnocované pozemky nemajú technickú dokumentáciu.

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

Popisné údaje z katastra nehnuteľností sú doložené čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina a čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 456/2 k.ú. Žilina. V liste vlastníctva 1100 k.ú. Žilina sú zapísané ohodnocované pozemky KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina. Popisné údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú doložené Informatívnou kópiou z mapy katastra nehnuteľností - Mapka ZBGIS, vytvorenou aplikáciou ZBGIS dňa 5.5.2023. V predmetnej kópii z mapy katastra nehnuteľností - Mapka ZBGIS k.ú. Žilina sú zakreslené ohodnocované pozemky KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina. Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

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

- pozemok KN-C parc.č. 439/2 zastavaná plocha a nádvorie výmera 1693 m²
 zapísaný na liste vlastníctva číslo 1100 k.ú. Žilina
- pozemok KN-C parc.č. 456/2 ostatná plocha výmera 286 m²
 zapísaný na liste vlastníctva číslo 1100 k.ú. Žilina

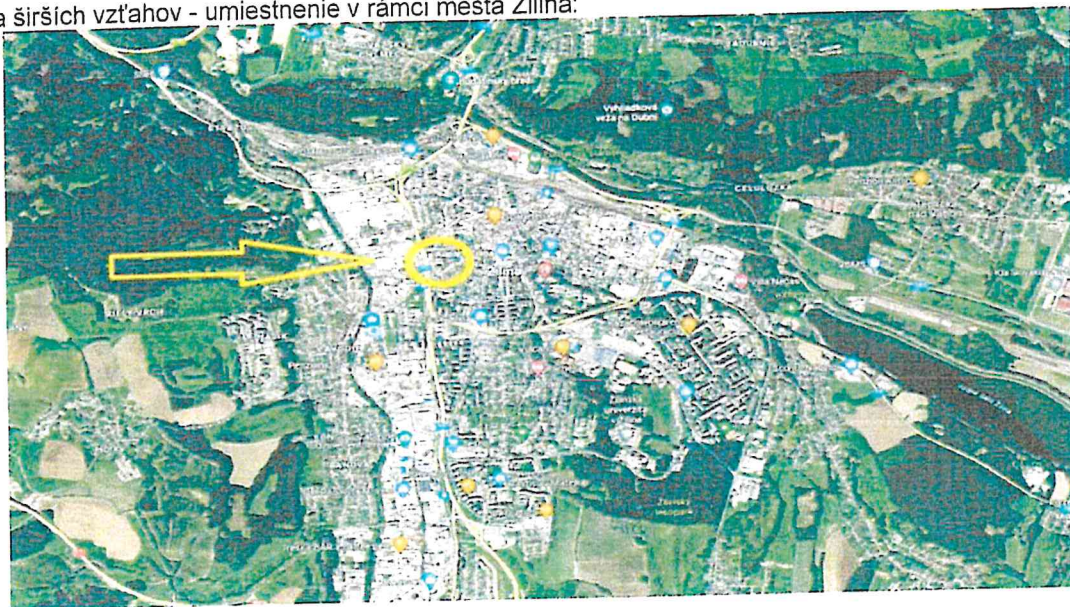
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Budovy, inžinierske stavby a inžinierske siete umiestnené na ohodnocovaných pozemkoch, ktoré neboli uvedené v objednávke znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

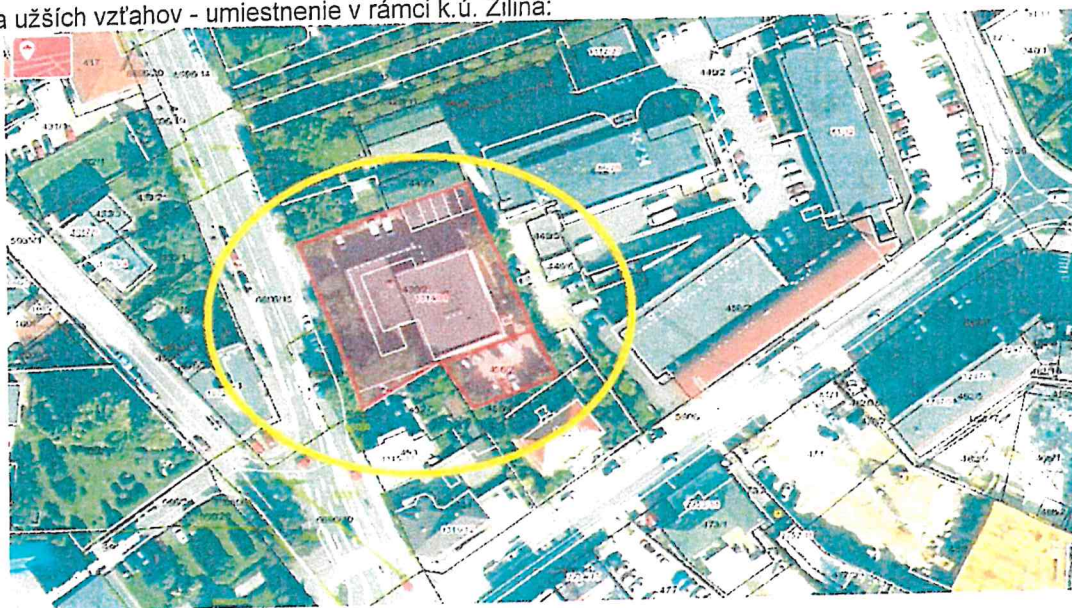
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v intraviláne katastrálneho územia Žilina, mestská časť Staré mesto, mesto Žilina, okres Žilina, kraj Žilinský. Pozemky KN-C parc.č. 439/2 a KN-C parc.č. 456/2/1 sú prístupné z ulice Veľká okružná v širšom centre mesta. Podľa územného plánu mesta Žilina sa ohodnocované pozemky nachádzajú v lokalite "OBJEKTY A PLOCHY S PREVAHOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI". Bližšie umiestnenie pozemkov v rámci mesta Žilina a k.ú. Žilina je zobrazené nižšie v mapkách.

Mapka širších vzťahov - umiestnenie v rámci mesta Žilina:

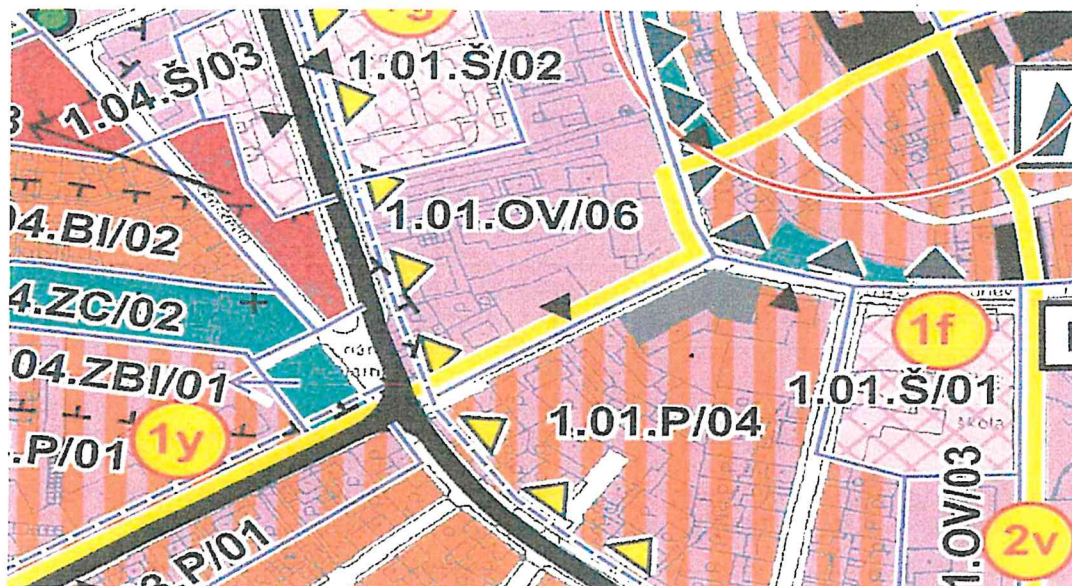


Mapka užších vzťahov - umiestnenie v rámci k.ú. Žilina:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina je správou katastra evidovaný v operáte KN-C ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Ohodnocovaný pozemok KN-C parc.č. 456/2 k.ú. Žilina je správou katastra evidovaný v operáte KN-C ako druh pozemku ostatná plocha, spôsob využívania pozemku 30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné. Podľa územného plánu mesta Žilina sa pozemky nachádzajú v urbanistickom obvode č.01 - Centrum, urbanistický okrsk č.1 - Stred, znak 1.01.OV/06, Základná funkcia "Vyššia a základná občianska vybavenosť, administratívne zariadenia, reštauračné zariadenia, predškolské zariadenia, maloobchod", Doplnková funkcia "Byty v objektoch určených pre inú funkciu".



V čase obhliadky bola na ohodnocovanom pozemku KN-C parc.č. 439/2 postavená nebytová budova označená súpisným číslom - využívaná Dopravným inšpektorátom OR PZ v Žiline. Správa katastra túto budovu eviduje pod súpisným číslom 1314 ako druh stavby - rodinný dom. Ďalej boli na pozemku umiestnené garáže pre osobné motorové vozidlá (5 ks garáží), spevnené plochy - cesty, chodníky, parkovacie plochy a uličná a iná funkčná zeleň. Ohodnocovaný pozemok KN-C parc.č. 456/2 k.ú. Žilina bol v čase obhliadky využívaný spôsobom podľa evidencie správy katastra 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Na ohodnocovanom pozemku bolo postavené nespevnené nekryté parkovisko. Spôsob využívania ohodnocovaných pozemkov v čase obhliadky je doložený fotkami v prílohe znaleckého posudku. Vzhľadom na charakter ohodnocovaných pozemkov, zástavbu na ohodnocovaných pozemkoch, ich terajšie využívanie a vzhľadom na polohu pozemkov ku okolitej zástavbe predpokladám, že ohodnocované pozemky budú v najbližšej dobe s najväčšou pravdepodobnosťou naďalej využívané spôsobom zisteným pri obhliadke. Iné využívanie ohodnocovaného pozemku v blízkej dobe nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na ohodnocované pozemky sa viažu prípadné t'archy uvedené v liste vlastníctva. Na pozemku KN-C parc.č. 439/2 je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a 5 ks garáží pre osobné motorové vozidlá. Iné riziká na hodnotenej nehnuteľnosti neboli zistené.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty počítanú diferenciálnou metódou. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v intraviláne katastrálneho územia Žilina, mestská časť Staré mesto, mesto Žilina, okres Žilina, kraj Žilinský. Pozemky KN-C parc.č. 439/2 a KN-C parc.č. 456/2/1 sú prístupné z ulice Veľká okružná v širšom centre mesta. Podľa územného plánu mesta Žilina sa ohodnocované pozemky nachádzajú v lokalite "OBJEKTY A PLOCHY S PREVAHOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI".

Východisková hodnota ako aj jednotlivé koeficienty sú stanovené v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vo výpočte uvažujem s východiskovou hodnotou mesta Žilina teda 26,56 €/m².

Hodnotená lokalita sa nachádza vo veľmi dobrej obchodnej a obytnej časti mesta od 50 000 do 100 000 obyvateľov, preto koeficient K_s volím 1,40. Je to oblasť nebytových stavieb pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením, preto koeficient K_v volím 1,05. Pozemky sa nachádzajú v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy, preto koeficient K_d volím 1,00. Funkčné využitie územia - zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty), preto koeficient K_f volím 1,40. Hodnotená lokalita má veľmi dobrú vybavenosť, preto koeficient K_i volím 1,50. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite, preto koeficient K_z volím 3,00. Redukujúcim faktorom je terajšia zastavanosť pozemkov, spôsob ich aktuálneho využitia a zvýšená hlučnosť a prašnosť z príslušných komunikácií, preto koeficient K_R volím 0,70.

A pretože podľa prílohy č.3 Vyhlášky 492/2004 Z.z. "Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou" stanovujem všeobecnú hodnotu pozemkov nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-C 439/2	zastavané plochy a nádvoria	1693	1693,00	1/1	1693,00
KN-C 456/2	ostatná plocha	286	286,00	1/1	286,00
Spolu výmera					1 979,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 3,00 * 0,70$	6,4827
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,4827$	172,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,979,00 \text{ m}^2 * 172,18 \text{ €/m}^2$	340 744,22 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. KN-C 439/2	$1\,693,00 \text{ m}^2 * 172,18 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	291 500,74
parcela č. KN-C 456/2	$286,00 \text{ m}^2 * 172,18 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	49 243,48
Spolu		340 744,22

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota pozemkov KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina je uvedená nižšie v tabuľke.

Podľa ustanovenia § 2 písmeno g) vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. účinná od 01.09.2017 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je "Všeobecnou hodnotou majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
K.ú. Žilina - parc. č. KN-C 439/2 (1 693 m ²)	291 500,74
K.ú. Žilina - parc. č. KN-C 456/2 (286 m ²)	49 243,48
Všeobecná hodnota celkom	340 744,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	341 000,00

Slovom: Tristoštyridsaťjedentisíc Eur

V Žilina dňa 9.5.2023

Ing. Adrián Bukovec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 202301104 zo dňa 25.04.2023
- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023 - 1. a 2. strana listu vlastníctva
- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 456/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023 - 1. a 2. strana listu vlastníctva
- Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností - Mapka ZBGIS, vytvorená apl. ZBGIS dňa 5.5.2023
- Fotodokumentácia

Odberateľ Mesto Žilina Námestie obetí komunizmu 3350/1 011 31 Žilina	Dodávateľ Ing. Adrián Bukovec Jána Vojtaššáka 3146/10 010 08 Žilina IČ DPH: IČO:
IČO: 00321796 DIČ: 2021339474 Mesto Žilina nie je plátcom DPH Spôsob platby: Prevodný príkaz Peňažný ústav: Prima banka Slovensko a.s. Číslo účtu: 0330353001/5600	Ponuka zo dňa: číslo: Vybavuje: Igor Nižný Telefón: Fax: E-mail: igor.nizny@zilina.sk Dátum vystavenia: 25.04.2023 Dátum dodania: 17.05.2023 Odbor MsÚ: OPMVO
Mesto Žilina ako subjekt verejného práva je podľa Obchodného zákonníka (§ 340 b) povinný splniť peňažný záväzok z dodania tovaru alebo poskytnutia služby v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia dokladu alebo 30 dní odo dňa poskytnutia riadneho plnenia veriteľom, podľa toho, ktorý z týchto dní nastal neskôr.	
Objednávame u Vás: v zmysle rámcovej zmluvy č. 177/2021 zo dňa 10. 05. 2021 vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc. č. KN-C 439/2 a KN-C 456/2 v k. ú. žilina na ul. Veľká Okružná za účelom ich odpredaja.	
P. č. Názov	Množstvo. MJ Jedn. cena (€) Spolu (€)
1 vypracovanie znaleckého posudku (CPV 71319000-7)	1 223.0000 223.00 Spolu s DPH (€) 223.00
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Ing. Michal Berger prednosta Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem Poukazovacie právo </div> <div> Digitally signed by Ing. Michal Berger Date: 2023.04.25 18:22:27 +02'00' </div> </div>	
<div> Základná finančná kontrola v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite <i>Finančná operácia alebo jej časť je v súlade / nie je v súlade s rozpočtom, osobitnými predpismi, zmluvnými vzťahmi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi, výsledkom verejného obstarávania, internými aktami riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami</i> <i>Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné</i> a) vykonať b) v nej pokračovať c) vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť nevykonala </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div> Podpis zodpovedného zamestnanca: Igor Nižný Digitally signed by Igor Nižný Date: 2023.04.25 10:52:41 +02'00' </div> <div> Podpis vedúceho zamestnanca: Digitally signed by JUDr. Jana Ochodničánová, LL.M. Date: 2023.04.25 10:59:16 +02'00' </div> </div>	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
Obec : 517402 Žilina
Katastrálne územie : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 5.5.2023
Čas vyhotovenia : 14:33:59
Údaje platné k : 4.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
439/2	1693	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1314 evidovanej na pozemku parcelné číslo 439/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

1314	439/2	10	DOM		
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Oku

Ob

Ka

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR, IČO: 321796 Titul nadobudnutia	1/1

Č

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

Okres : 511 Žilina
Obec : 517402 Žilina
Katastrálne územie : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 5.5.2023
Čas vyhotovenia : 14:33:14
Údaje platné k : 4.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
ČIASTOČNÝ

kov: 1

y

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
456/2	286	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

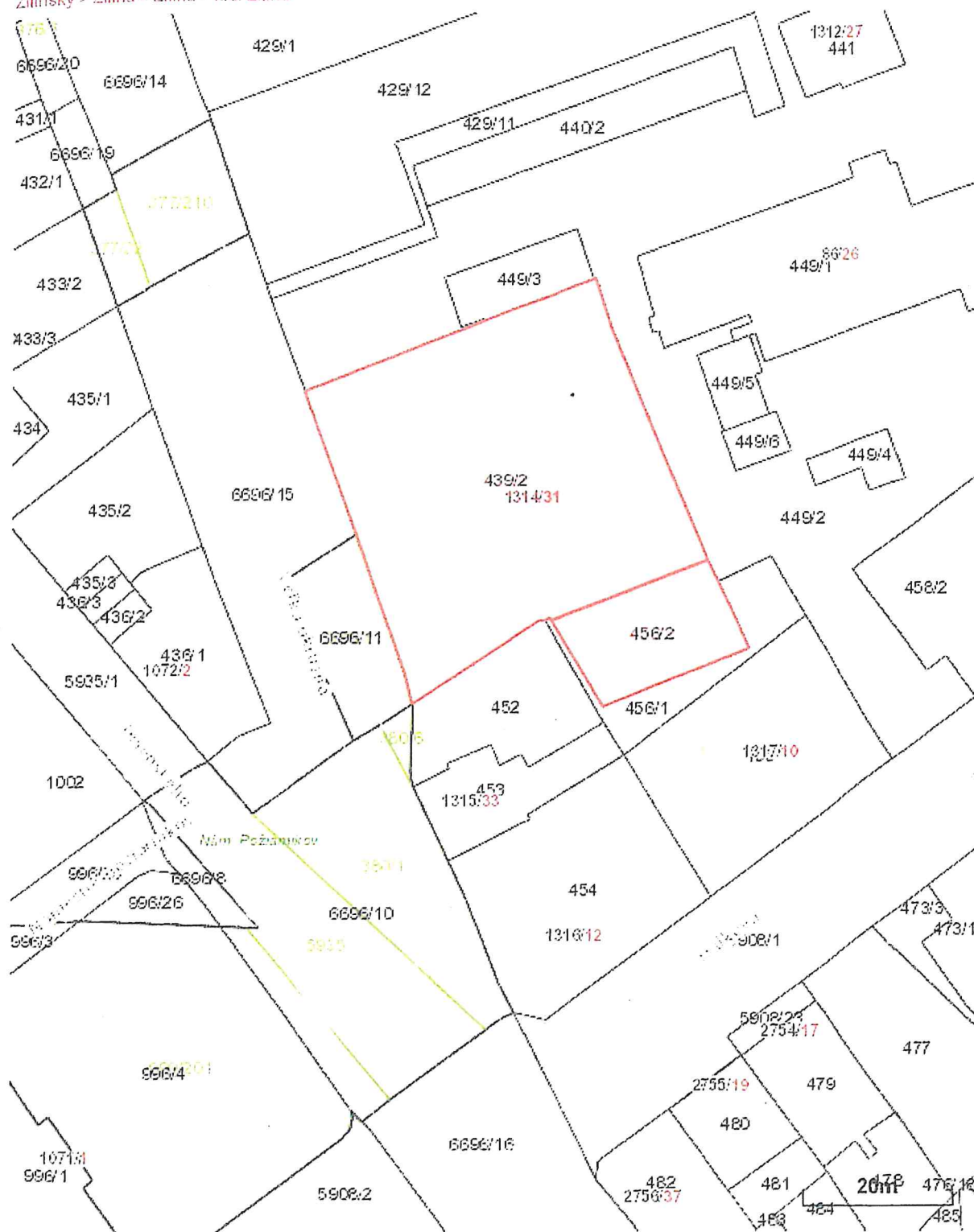
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník:

Poradové číslo	Počet vlastníkov:	
	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR, IČO: 321796 Titul nadobudnutia	1/1

Mapka ZBGIS

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Fotodokumentácia:

Pozemok KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina:



Pozemok KN-C parc.č. 456/2 k.ú. Žilina:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, Dopravné stavby, pod evidenčným číslom 914 484.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 58/2023.

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

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa vyhlášky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Adrián Bukovec

Znalec: Ing. Adrián Bukovec , Jána Vojtaššáka 10/15 , 010 08 Žilina
evidenčné číslo 914 484
mobil: +421 917 460 686
mail: bukovec.adrian@yahoo.com

Zadávatel': Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 3350/1
011 31 Žilina

Číslo objednávky: 202301103 zo dňa 25.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

59 / 2023

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - garáže postavenej na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9 x A4)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - garáže postavenej na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: odpredaj nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 9.5.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.5.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Objednávka znaleckého posudku č. 202301103 zo dňa 25.04.2023
- Rozhodnutie - povolenie na dostavbu hosp. dvora MSP vrátane garáží, vydal MNV Žilina dňa 26.4.1972
- Rozhodnutie - povolenie na užívanie budovy - admin. budova - dostavba hosp. dvora MSP vrátane garáží, vydal MNV Žilina dňa 13.1.1975

5.2 Získané znalcom:

- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
- Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľnosti - Mapka ZBGIS, vytvorená apl. ZBGIS dňa 5.5.2023
- Pôdorysný náčrt garáží
- Obhliadka skutkového stavu vykonaná 9.5.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.5.2023

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTENOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH_S)**D.1 Porovnávací metóda**

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. Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

D.2 Kombinovaná metóda

$$VSH = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

Vypočíta sa podľa vzťahu:

[€]

D.3 Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)**E.1 Porovnávací metóda**

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

E.2 Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{VY} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláske2) v prílohe . 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{VY} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VSH_{VY} : A_{VY} \quad [€/m^2]$$

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - objektu jednej garáže (z celkového bloku 5 garáží) situovanej na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) **Výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:**

Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Ako najvhodnejšia metóda je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie porovnávacej metódy je vylúčené pre nedostatok podkladov potrebných na porovnávanie – platných kúpnych zmlúv garáží uzatvorených v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konal s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a cena nebola ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, použiteľných v porovnávacej metóde, z ktorých by sa dali definovať hlavné faktory porovnávania - ekonomické, polohové a fyzické. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nie je možné objektívne a preskúmateľne určiť primeraný výnos nehnuteľnosti v danej lokalite formou prenájmu. Z tohoto dôvodu nepoužijem výnosovú metódu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Koeficient cenovej úrovne má podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.štvrt'rok 2023 hodnotu 3,547.

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu:**

Vlastnícke a evidenčné údaje ohodnocovanej garáže objednávateľ znaleckého posudku nepredložil. Ku spracovaniu znaleckého posudku doložil len "Rozhodnutie - povolenie na dostavbu hosp. dvora MSP vrátane garáží", ktoré vydal MNV Žilina dňa 26.4.1972 a "Rozhodnutie - povolenie na užívanie budovy - admin. budova - dostavba hosp. dvora MSP vrátane garáží", ktoré vydal MNV Žilina dňa 13.1.1975. Ohodnocovaná garáž je súčasťou bloku piatich garáží postavených na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina, pozemok evidovaný na LV číslo 1100 k.ú. Žilina. Blok piatich garáží ani samostatná garáž nie je evidovaná v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Predmetom ohodnotenia je druhá garáž zľava umiestnená v bloku 5 garáží.

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 9.5.2023.
Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 9.5.2023.

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

Technickú dokumentáciu ohodnocovanej nehnuteľnosti objednávateľ znaleckého posudku nepredložil. Pri obhliadke boli zamerané vonkajšie rozmery bloku piatich garáží ako aj rozmery samostatne ohodnocovanej garáže. Pôdorysný náčrt garáží je v prílohe znaleckého posudku.

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

Popisné údaje z katastra nehnuteľnosti ohodnocovanej garáže nie sú doložené. Blok piatich garáží ani samostatná ohodnocovaná garáž nemá pridelené číslo súpisné, garáže nie sú evidované v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Ohodnocovaná garáž bez čísla súpisného je postavená na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina, pozemok evidovaný na LV číslo 1100 k.ú. Žilina.

Geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú doložené Informatívnou kópiou z mapy katastra nehnuteľnosti - Mapka ZBGIS, vytvorenou aplikáciou ZBGIS dňa 5.5.2023. V predmetnej kópii z mapy katastra nehnuteľnosti - Mapka ZBGIS k.ú. Žilina je zakreslený blok piatich garáží postavených na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina. Geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

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

- objekt jednej garáže bez čísla súpisného (druhá garáž zľava z celkového bloku piatich garáží) postavená na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina, garáž neevidovaná na liste vlastníctva, pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**
 - pozemok KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina na ktorom je postavená ohodnocovaná garáž,
 - pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná garáž je druhá zľava v bloku piatich garáží postavených na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina. Technická dokumentácia bloku piatich garáží nebola objednávateľom znaleckého posudku predložená. Predpokladám že ohodnocovaná garáž má betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou, tehlové alebo pórobetónové murivo, strop je z vyľahčených železobetónových stropných dosiek, strecha plochá izolovaná ťažkými bitúmenovými pásmi, odvodňovací žľab plechový pozinkovaný, vetracie otvory, vonkajšia úprava povrchov keramický obklad, vnútorné omietky hladké, podlaha v garáži je betónová s cementovým poterom. V zadnej časti okno s ocelovým rámom. Vstup cez kovové garážové vráta manuálne otváracie dohora. Objekt má bleskozvod a elektroinštaláciu.

Technický stav garáže v čase obhliadky: vonkajšie keramické obloženie bolo poškodené, vnútorné omietky poškodené, miestami opadané, podlaha poškodená. Rozvody elektrickej energie nefunkčné, vstupné garážové vráta zhrdzavené - používanie problémové, strop z vyľahčených stropných dosiek poškodený, zatečený, lokálne obnažený a skorodovaná výstuž stropných dosiek. Ohodnocovaná garáž nebola v čase obhliadky používaná, bola bez známok akejkoľvek údržby. Blok piatich garáží ako aj samostatná garáž potrebujú podľa môjho názoru vzhľadom na veľmi zlý technický stav rozsiahlu komplexnú rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	K _{ZP}
1. NP	1975	15,9*6,7/5	21,31	18/21,31=0,845

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	0	1590,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	10	508,5
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	0	415,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	10	432,0
10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	30	175,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	10	58,5
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	20	148,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
17	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	120	0	120,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	50	95,0
	Spolu	4625		4307,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295	30	206,5
	Spolu	295		206,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4625 + 295 \cdot 0,845)/30,1260$	$(4307 + 206,5 \cdot 0,845)/30,1260$	161,80	148,76

TECHNICKÝ STAV

Predpokladaná životnosť garáží je podľa Metodiky USI ZA pre vedľajšie stavby podľa typu konštrukcie v rozsahu 30 - 90 rokov. V čase obhliadky bola ohodnocovaná garáž v zlom technickom stave, odpojená od inžinierskych sietí, nepoužívaná, bez známkov akejkoľvek údržby. Podľa dokladov ktoré ku spracovaniu znaleckého posudku doložil objednávateľ "Rozhodnutie - povolenie na dostavbu hosp. dvora MSP vrátane garáží", ktoré vydal MNV Žilina dňa 26.4.1972 a "Rozhodnutie - povolenie na užívanie budovy - admin. budova - dostavba hosp. dvora MSP vrátane garáží", ktoré vydal MNV Žilina dňa 13.1.1975 bol blok piatich garáží daný do užívania v roku 1975.

Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Vzhľadom na terajší zlý technický stav garáže *stanovujem životnosť stavby odborným odhadom na 75 rokov*. Zostatková životnosť ohodnocovanej garáže je ku dňu ohodnotenia 27 rokov. Priemerné opotrebenie ohodnocovanej garáže ku dňu spracovania znaleckého posudku je 64,00 %.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	48	27	75	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,80 \text{ €/m}^2 \cdot 21,31 \text{ m}^2 \cdot 3,547 \cdot 1,10$	13 452,90
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$148,76 \text{ €/m}^2 \cdot 21,31 \text{ m}^2 \cdot 3,547 \cdot 1,10$	12 368,68
Technická hodnota	36,00% z 12 368,68	4 452,72

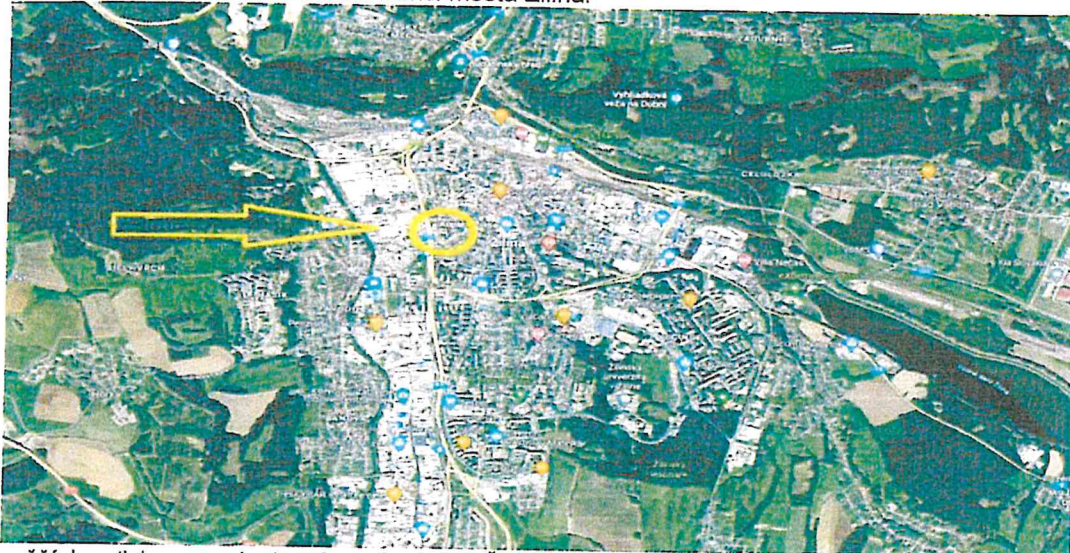
Poškodenosť stavby: $(13\,452,90\text{€} - 12\,368,68\text{€}) / 13\,452,90\text{€} \cdot 100\% = 8,06\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

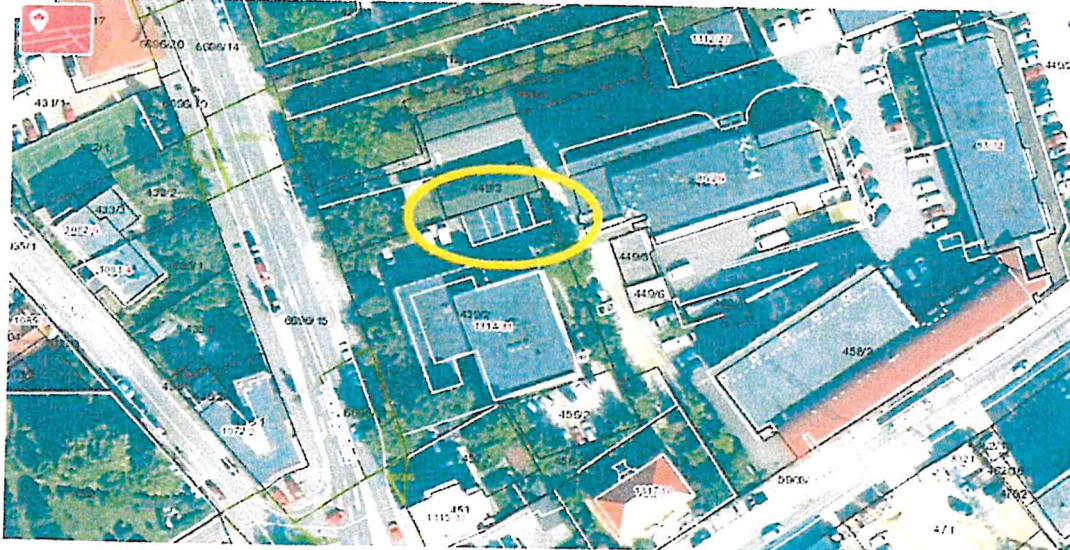
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná garáž sa nachádza v intraviláne katastrálneho územia Žilina, mestská časť Staré mesto, mesto Žilina, okres Žilina, kraj Žilinský. Pozemok KN-C parc.č. 439/2 na ktorom je ohodnocovaná garáž postavená je prístupný z ulice Veľká okružná v širšom centre mesta. Podľa územného plánu mesta Žilina sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza v lokalite "OBJEKTY A PLOCHY S PREVAHOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI". Bližšie umiestnenie nehnuteľnosti v rámci mesta Žilina a k.ú. Žilina je zobrazené nižšie v mapkách.

Mapka širších vzťahov - umiestnenie v rámci mesta Žilina:



Mapka užších vzťahov - umiestnenie v rámci k.ú. Žilina:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť bola navrhnutá a postavená za účelom parkovania osobných motorových vozidiel. Súčasný zlý technický stav nehnuteľnosti to umožňuje obmedzene. Plne funkčné využívanie garáže je možné po komplexnej rozsiahlej rekonštrukcii.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Nehnuteľnosť je v zlom technickom stave, môže mať iné skryté technické vady ktoré pri obhliadke neboli identifikované. Nehnuteľnosť nemá pridelené číslo súpisné, nie je evidovaná v popisných údajoch katastra nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti situovanej v meste Žilina prislúcha podľa použitej metodiky, podľa tab.č.7 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre nebytové budovy a stavby ostatné v hodnote 0,40 - 0,50. Aplikáciou tejto hodnoty pri stanovení všeobecnej hodnoty nebytových budov a stavieb však dochádza, hlavne vo väčších sídelných útvaroch ako sú krajské mestá k značným rozdielom medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami. Vzhľadom na zmenu vývoja cien na súčasnom trhu nehnuteľností oproti obdobiu keď boli stanovené hodnoty v tab. č.7, zrealizovanie okrajových podmienok pre stanovenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie, polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k mestu, vybavenosť dopravnou infraštruktúrou, súčasný dopyt po nehnuteľnostiach, ich cenu v danej lokalite, súčasnú situáciu a pozorovanie vývoja trhu s nehnuteľnosťami ako aj zohľadnením postupov stanovenia koeficientov polohovej diferenciácie metodikou ÚSZ SvF STÚ v Bratislave a ďalších postupov publikovaných v odborných príspevkoch je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie pre krajské mesto Žilina na úrovni 0,90.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	13	23,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,495	8	3,96
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,800	7	12,60
5	Príslušnosť nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	9	24,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	2,700	5	13,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,700	6	16,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,700	7	18,90
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	10	27,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	8	7,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,090	7	0,63
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,090	4	0,36
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	301,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 301,05 / 180$	1,673
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 4\,452,72 \text{ €} * 1,673$	7 449,40 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - garáže postavenej na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - garáže postavenej na pozemku KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina je uvedená nižšie v tabuľke.

Podľa ustanovenia § 2 písmeno g) vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. účinná od 01.09.2017 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je "Všeobecnou hodnotou majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž	7 449,40
Všeobecná hodnota celkom	7 449,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 400,00

Slovom: Sedemtisícštyristo Eur



V Žilina dňa 10.5.2023

Ing. Adrián Bukovec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 202301103 zo dňa 25.04.2023
- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
- Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľnosti - Mapka ZBGIS, vytvorená aplikáciou ZBGIS dňa 5.5.2023
- Rozhodnutie - povolenie na dostavbu hosp. dvora MSP vrátane garáží, vydal MNV Žilina dňa 26.4.1972
- Rozhodnutie - povolenie na užívanie budovy - admin. budova - dostavba hosp. dvora MSP vrátane garáží, vydal MNV Žilina dňa 13.1.1975
- Pôdorysný náčrt garáží
- Fotodokumentácia

Odberateľ Mesto Žilina Námestie obetí komunizmu 3350/1 011 31 Žilina	Dodávateľ Ing. Adrián Bukovec Jána Vojtaššáka 3146/10 010 08 Žilina IČ DPH: IČO:
IČO: 00321796 DIČ: 2021339474 Mesto Žilina nie je plátcom DPH Spôsob platby: Prevodný príkaz Peňažný ústav: Prima banka Slovensko a.s. Číslo účtu: 0330353001/5600	Ponuka zo dňa: číslo: Vybavuje: Igor Nižný Telefón: Fax: E-mail: igor.nizny@zilina.sk Dátum vystavenia: 25.04.2023 Dátum dodania: 17.05.2023 Odbor MsÚ: OPMVO
Mesto Žilina ako subjekt verejného práva je podľa Obchodného zákonníka (§ 340 b) povinný splniť peňažný záväzok z dodania tovaru alebo poskytnutia služby v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia dokladu alebo 30 dní odo dňa poskytnutia riadneho plnenia veriteľom, podľa toho, ktorý z týchto dní nastal neskôr.	
Objednávame u Vás: v zmysle rámcovej zmluvy č. 177/2021 zo dňa 10. 05. 2021 vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - objektu jednej garáže (z celkového bloku 5 garáží), situovanej na parc. č. KN-C 439/2 v k. ú. Žilina na ul. Veľká Okružná za účelom jej odpredaja.	
P. č. Názov	Množstvo MJ Jedn. cena (€) Spolu (€)
1 vypracovanie znaleckého posudku (CPV 71319000-7)	1 223.0000 223.00
Spolu s DPH (€) 223.00	
Ing. Michal Berger prednosta Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem Poukazovacie právo	Digitally signed by Ing. Michal Berger Date: 2023.04.25 18:22:08 +02'00' Igor Nižný Digitally signed by Igor Nižný Date: 2023.04.25 10:25:09 +02'00'
Základná finančná kontrola v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite <i>Finančná operácia alebo jej časť je v súlade / nie je v súlade s rozpočtom, osobitnými predpismi, zmluvnými vzťahmi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi, výsledkom verejného obstarávania, internými aktami riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami</i> <i>Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné</i> a) vykonať b) v nej pokračovať c) vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala Podpis zodpovedného zamestnanca: <i>Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné</i> a) vykonať b) v nej pokračovať c) vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala Podpis vedúceho zamestnanca: Digitally signed by JUDr. Jana Ochodničanová, LL.M. Date: 2023.04.25 10:30:59 +02'00'	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
Obec : 517402 Žilina
Katastrálne územie : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 5.5.2023
Čas vyhotovenia : 14:33:59
Údaje platné k : 4.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
439/2	1693	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1314 evidovanej na pozemku parcelné číslo 439/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

1314	439/2	10	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR, IČO: 321796	1/1
	Titul nadobudnutia	

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



~~Finančno plán a energetický~~
Mestský národný výbor, odbor výstavby, vodného hospodárstva a energetiky
v Žiline

Číslo: Výst. 2306
1967

26. apríl 1972
Žilina

Vec: Žilina - výstavba administratívnej budovy

Rozhodnutie

Odbor výstavby, vodného hospodárstva a energetiky MsNV v Žiline, podľa zákona číslo 87/1958 Zb. a vyhl. č. 144/1959 a všetkých nariadení a vyhlášok, vydaných podľa tohto zákona, vydáva tento

V Ý R O K :

Žiadateľovi Mestský stavebný podnik v Žiline
povoľuje sa v obci Žilina na parcele číslo 490, 451, 452, 453
s číslom 493 ulica Veľká Opatovská stavba
- Dostavba hospodárskeho zariadenia - výstavba adm. budovy - garáže, dielne, vrátnica
podľa predloženého (upraveného) projektu, skladajúceho sa z potriebnych príloh
Projekt vyhotovil: staveb. projekt Žilina dňa 2.1.1972
Stavbu postaví: Mestský stavebný podnik Žilina v Ing. arch. Bláha
Stavebný dozor bude vykonávať: Ing. arch. Bláha
Stavba sa povoľuje za týchto podmienok:

1. Stavba musí byť vybudovaná podľa predloženého (upraveného) projektu s týmito zmenami a doplnkami:

Odchýlky od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného ohlásenia a súhlasu stavebného úradu sú neprípustné a budú trestané podľa platných predpisov, prípadne bude stavba zastavená a odstránená.

2. Stavbu bude stavať podnik, na to oprávnený, ktorý začatie stavby bezodkladne oznámi stavebnému úradu.
3. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia zákona číslo 87/1958 Zb. a všetkých nariadení a vyhlášok, vydaných podľa tohto zákona.
4. Dokončenie stavby oznámi stavebník stavebnému úradu a podá žiadosť o užívanie povolenie, ku ktorej pripojí potvrdený stavebný projekt s prípadnými schválenými zmenami, kolaudačnou zápisnicou a vyhlásením o odstránení všetkých zistených kolaudačných závad.

5. Zvláštne podmienky:

MsNV - odbor Žilina si vyhradzuje právo robiť opatrenia v prípade potreby aj mimo podmienok uvedených v tomto rozhodnutí.

Stavba je zaradená do jednotného hospodárskeho plánu údajmi:

6 mil. korún

1. Celkový náklad na kľúč:

Z toho na rok 1968 600.000,- Kčs.

II. polrok 1972

2. Začatie stavby:

I. 1974

Dokončenie stavby:

3. Stavebný obvod bol schválený výmerom MsNV v Žiline pod značkou:

Výst. 701/72

zo dňa 4.4.1972

4. Zastavovací plán bol schválený MsNV v Žiline znač.

Výst. 1772, dňa 20.4.1972

Stavebným konaním na základe spisového materiálu a projektu sa zistilo, že stavba vyhovuje ustanoveniam zákona číslo 87/1958 Zb. o územnom plánovaní o výstavbe obcí, preto sa žiadosti vyhovie. Nariadené zmeny a doplnky projektu sú odôvodnené

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia, prostredníctvom Odboru výstavby, vodného hospodárstva a energetiky Mestského národného výboru v Žiline na odbor výstavby ONV v Žiline.

O tom sa upovedomujú:

MSF Žilina

1. Stavebník

s vrátením potvrdeného projektu.

2.

Vybavuje:

Ing. J. Pivárek

PŽ, 4130-69

26.4.1972

Vedúci odboru:

Mestský národný výbor v Žiline - odbor územn. plán. a architektúry

Číslo: ÚPaA. 1874/74

Žilina, dňa 13.1.1975

Vec : Mestský stavebný podnik, Žilina
- úprava pôvodnej administratívnej budovy

R O Z H O D N U T I E

Mestský národný výbor v Žiline - odbor územného plánovania a architektúry v zmysle zák.č.87/58 Zb. vyhl.č.144/59 Ú.v. a zák.č.109/64 Zb. udeľuje žiadateľovi
Mestský stavebný podnik Žilina

povolenie užívať budovu
administratívna budova - dost. hosp. účelom Žilina
..... V
Veľká Okružná areál podniku
ulica č. na parc.č.
..... vystavanú na základe stavebného povolenia, vydaného Mestským národným výborom v Žiline dňa
číslo

D ô v o d y :

Miestnym šetrením sa zistilo, že stavba je vystavená presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedeným v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné zmeny :

Rozhodnutie o námietkach účastníkov :

Stavba bola dokončená a stala sa schpnou užívania dňa :
1.1.1975

Novostavba dostala popisné číslo :

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Mestského národného výboru v Žiline na odbor výstavby ONV v Žiline.

O tom sa upovedomujú
Mestský stavebný podnik, Žilina

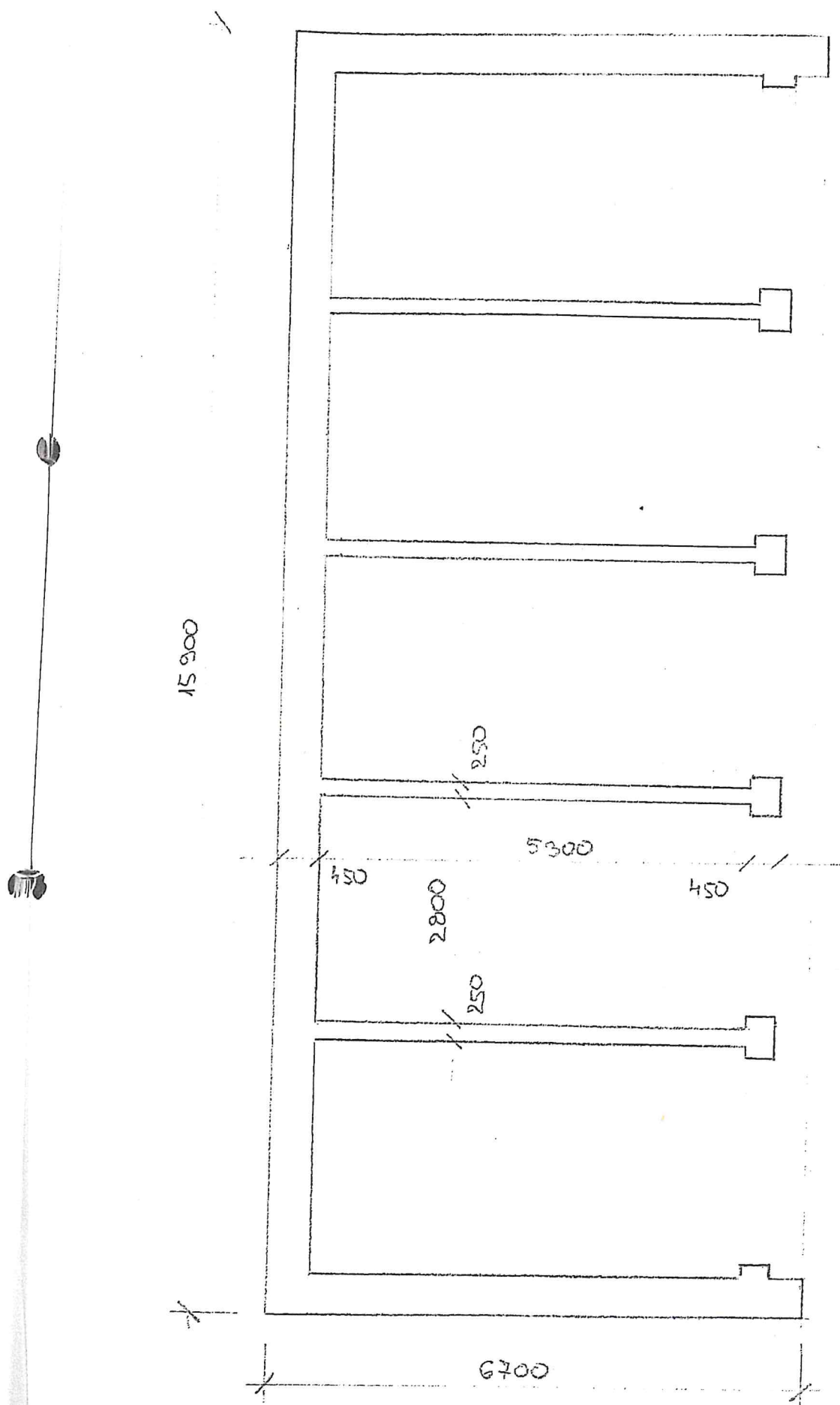
- 1/ Stavebník
- 2/ MsNV - odbor finančný, Ža
- 3/ ONV - odbor výstavby, Ža
- 4/ MsNV - odbor ÚPaA, Ža

Vedúci odboru :

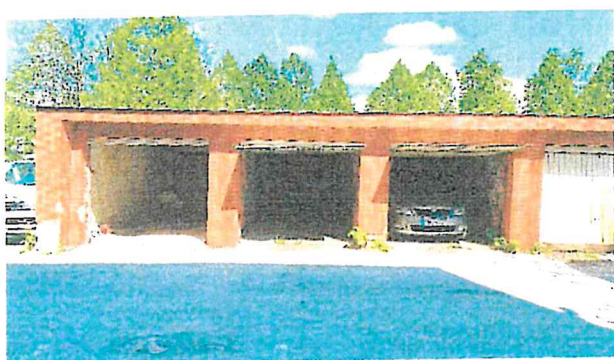
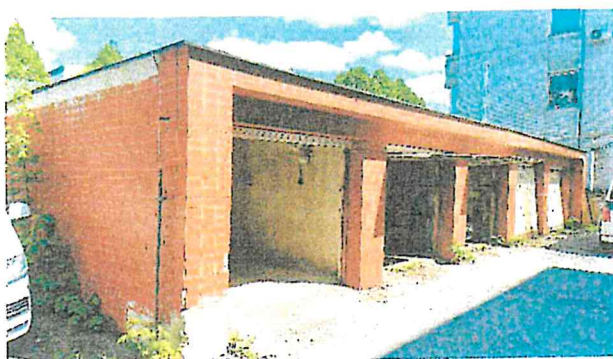
Ing. Čech

Vyhavuje :

PŮDORYSNÝ NÁČRT GARÁŽE



Fotodokumentácia:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, Dopravné stavby, pod evidenčným číslom 914 484.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 59/2023.

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

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa vyhlášky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Adrián Bukovec