

Ing. Miloš Kovaľ, 010 01 Ž i l i n a, Murgašova 1296 / 11, tel. 0903 555830

Znalc z Odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku:

Slovenská republika - Ministerstvo vnútra
Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72
Bratislava
Centrum podpory Žilina, Kuzmányho 26, 012 23
Žilina

Číslo uznesenia (objednávky) :

Objednávka č. 210081655 zo dňa 06.12.2021



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 31 / 2021

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s príslušenstvom č.s. 325 na pozemku KN-C parc.č. 1290/2, 1286/2, k.ú. Žilina s príslušenstvom a pozemok KN-C parc.č. 1286/2, 1283/3, 1290/2, KN-E parc.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina, na ul. A. Kmeťa č. 17 v Žiline, evidovaných na LV č. 2903, 4730, 7608 KN Žilina.

Počet listov posudku(z toho príloh) :

73 (36)

Počet odovzdaných vyhotovení :

4

V Žiline dňa

28.12.2021

I. ÚVOD POSUDKU

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s príslušenstvom č.s. 325 na pozemku KN-C parc.č. 1290/2, 1286/2, k.ú. Žilina s príslušenstvom a pozemok KN-C parc.č. 1286/2, 1283/3, 1290/2, KN-E parc.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina, na ul. A. Kmeťa č. 17 v Žiline, evidovaných na LV č. 2903, 4730, 7608 KN Žilina.

1.2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zamýšľaný prevod nehnuteľností v majetku štátu SR.

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.12.2021

1.4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:

28.12.2021 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka Ministerstva vnútra SR, CP Žilina č. 2100081655 zo dňa 06.12.2021
- Výmer Jednotného národného výboru v Žiline na prístavbu administratívnej budovy ČSSZ n.p. Stavoprojekt zo dňa 19.04.1951, vydané pod č. XI-711.2/1951-
- Výmer Mestského národného výboru v Žiline na výstavbu Garáží na pozemku č. 1287 v Žilina, vydaný 2.11.1954, pod č. Výst-711.2-54/7-57-VČ
- Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor výstavby, vodného hospodárstva a energetiky na prístavbu prevádzkových miestností KPÚ zo dňa 1.9.1965 pod č. Výst.3797/1965.
- Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu garáže a skladu v areále Stavoprojektu k.ú. Žilina zo dňa 7.10.1974 pod č. UPA 1640/1974
- Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Nadstavba administratívnej budovy Stavoprojektu Žilina" zo dňa 29.6.1976 pod č. UPA 955/76
- Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Plynová kotolňa K1, K2 na pozemku 1286/2, k.ú. Žilina" zo dňa 5.10.1978 pod č. UPA 1530/U-5389/78
- Kolaudačné rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Nadstavba administratívnej budovy Stavoprojektu Žilina" zo dňa 5.1.1987 pod č. UPA 20487
- Projektová dokumentácia (čiastočná) Zakreslenie skutkového vyhotovenia stavby "Administratívna budova Stavoprojekt Žilina, vypracovanú Stavoprojektom š.p. Žilina, hl. projektant Ing.arch. H.Kukuc, zodpovedný projekt. Ing. Matejčík z 05/1995(Budova A - pôdorys podlaží 1-6, rez budovou, Budova B - pôdorys podlaží 1.-4 NP, rez budovou, Budova C - pôdorysy podlaží 1.-4.NP, rez budovou)

1.5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 2096, na pozemok KN-E p.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 4730, na budovu č.s. 325 na pozemku p.č. 1286/2, k.ú. Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 7608, na budovu č.s. 325 na pozemku p.č. 1290/2, k.ú. Žilina a pozemok KN-C p.č. 1290/2, 1283/3, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky KN-C v k.ú. Žilina na posudzované územie vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky KN-E v k.ú. Žilina na posudzované územie vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021

- Ponuky realitných kancelárií na prenájom priestorov v meste Žilina z internetovej stránky www.nehnuteľnosti.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 28.12.2021.

1.6. Použitý právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492 / 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Min. spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavanej priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 479/2005 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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 ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- 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

1.8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1. Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vydané USI v Žiline.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty (ďalej VŠH) je použitá metóda polohovej diferenciácie, administratívno-prevádzkový objekt nie je v čase posudzovania využívaný, je temperovaný, pripojený na inžinierske siete. Pri výpočte VŠH som použil aj kombináciu metódy polohovej diferenciácie a výnosovej metódy, pričom pri pre výpočet hrubého výnosu som použil obvyklé hodnoty nájomného v meste Žilina v podobných objektoch, získané z internetových portálov realitných kancelárií.

Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov na porovnanie objektov podobného charakteru v danej lokalite.

Východisková hodnota budovy, vrátane jeho príslušenstva sa zistí ako množstvo obstavanej priestoru haly a budovy a príslušnej jednotkovej hodnoty obstavanej

priestoru, publikovanej v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte sú použité príslušné koeficienty v zmysle Metodiky výpočtu VŠH stavieb a nehnuteľností.

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- 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 vybratou 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.

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného 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.

RU – rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde O – opotrebenie stavby [%].

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V), Základná životnosť stavby (ZZ), Životnosť stavby (Z) .

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

V - vek stavby [rok],

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH - technická hodnota stavby [Sk],

TS - technický stav stavby [%],

VH - východisková hodnota stavby [Sk],

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [Sk].

Pri výpočte východiskovej hodnoty objektu je uvažované tiež s koeficientmi :

- vplyvu vybavenosti objektu,
- vplyvu výšky podlaží
- vplyvu zastavanej plochy
- vplyvu vybavenosti
- vyjadrujúcim územný vplyv umiestenia objektu.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej metodiky, pričom je použitý koeficient konštrukcie, technického vybavenia a zastavanej plochy, konštrukčnej výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2021 - 2,826.

2.1.2. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.12.2021 za účasti povereného pracovníka objednávateľa p. Lalahovej.

Zameranie a porovnanie s predloženou projektovou dokumentáciou vykonané dňa 28.12.2021.

Fotodokumentácia zo dňa 28.12.2021.

2.1.3. Porovnanie súladu technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

K znaleckému dokazovaniu bola predložená čiastočná projektová dokumentácia stavby :

- Projektová dokumentácia (čiastočná) Zakreslenie skutkového vyhotovenia stavby "Administratívna budova Stavoprojekt Žilina, vypracovanú Stavoprojektom š.p. Žilina, hl. projektant Ing.arch. H.Kukuc, zodpovený projekt. Ing. Matejčík z 05/1995 (Budova A - pôdorys podlaží 1-6, rez budovou, Budova B - pôdorysy podlaží 1.-4 NP, rez budovou, Budova C - pôdorysy podlaží 1.-4.NP, rez budovou)

Zameraním skutkového stavu pri miestnom šetrení neboli zistené rozdiely medzi zameraním a predloženou PD, do posudku boli započítané skutočné rozmery zachytené pri zameraní objektu (v prílohe posudku).

Vek stavby je určený na základe predložených dokladov uvedených v kapitole č.1 posudku - Úvod. Poskytnuté doklady o veku stavby boli získané v Štátnom archíve Bytča, pobočka Žilina, Framborská ul. Stavba bola postavená v šiestich časových etapách. Poskytnuté doklady sú prevažne (všetky okrem jedného) Rozhodnutia o povolení stavby. Čas užívania jednotlivých etáp som určil na základe času vydaného rozhodnutia o povolení stavby + 2-3 roky na čas výstavby. Takto určené časové údaje zodpovedajú údajom z technickej správy k vypracovanej projektovej dokumentácii z roku 1995.

Pre lepšiu prehľadnosť som vypracoval náčrt budovy s vyznačením začiatku roka užívania každej časti budovy.

2.1.4. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov z katastra nehnuteľností zo zisteným skutočným stavom :

Získané právne doklady z katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou. Posudzovaná budova č.325 je zapísaná na :

- LV č.4730 KN Žilina, zapísaná časť budovy na pozemku KN-C p.r. 1286/2
- LV č.7608 KN Žilina, zapísaná časť budovy na pozemku KN-C p.č. 1290/2, 1290/19

Posudzované pozemky sú zapísané na :

- LV č. 4730, zapísaný pozemok KN-C p.č. 1286/2, k.ú. Žilina
- LV č. 7068, zapísaný pozemok KN-C p.č. 1286/3, 1290/2, 1290/19 k.ú. Žilina
- LV č. 2906, zapísaný pozemok KN-E, p.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina - v kópii z katastrálnej mapy zakreslený ako pozemok KN-C 1290/18(k tomuto parc.č nie je registrovaný LV). Pozemok KN-E p.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina je zakreslený v mape určeného operátu s parcelami registra "E".

Pozemky s parc. č. 1286/2, 1286/3, 1290/2, 1290/19 sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy.

2.1.5. Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C parc.č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina
- prípojka vody na pozemku KN-C parc.č. 5752 k.ú. Žilina
- prípojka kanalizácie na pozemku KN-C parc.č. 1290/23, 1290/32, 5752 k.ú. Žilina
- prípojka plynu na pozemku KN-C parc.č. 5752 k.ú. Žilina
- oporný múr na pozemku KN-C parc.č. 1286/3, k.ú. Žilina
- elektrická prípojka NN na pozemku KN-C parc.č. 13231, 5752 k.ú. Žilina
- pozemok KN-C parc.č. 1286/2,1286/3, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina
- pozemok KN-E parc.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina

2.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- oplotenie pozemku KN-C s parc. č. 1286/3, k.ú. Žilina nad oporným múrom - oplotenie je čase svojej technickej životnosti.

2.1.7. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4730, KN Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 06.12.2021

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7608, KN Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 06.12.2021

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2906, KN Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 06.12.2021

2.2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1.1 Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina na ul. A.Kmeťa š. 17 v Žiline

POPIS STAVBY

Pre posúdenie a zaradenie objektu, som použil Prílohu č.5 Vyhlášky 465/1991 Zb., ktorá definuje nebytovú budovu:

Nebytová budova je stavba, v ktorej je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Ak je budova určená na rôzne účely, určujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Na základe tejto definície budem objekt posudzovať ako budovu pre administratívu, správu na riadenie (JKSO 801 6) .

Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C parc.č.1286/2,1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina, je postavená na okraji administratívno-historického centra mesta Žilina, na ulici A.Kmeťa č. 17. Objekt je v čase posudzovania nevyužívaný, je však pripojený na všetky inžinierske siete, v čase obhliadky je objekt vykurovaný vlastnou plynovou kotolňou. Objekt bol budovaný vo viacerých časových obdobiach od r. 1951 do roku 1998. Pôvodne bol postavený ako Krajský projektový ústav, potom bola inštitúcia premenovaná na Stavoprojekt, š.p. Žilina.

Objekt Stavoprojektu Žilina pozostáva z dvoch hlavných častí a z dostavby garáží, plynovej kotolne a expedičného skladu.

- 1.hlavná pôvodná časť z roku 1954 - má 4 nadzemné a 1 podzemné podlažie
- 2.hlavná časť - má 7 nadzemných podlaží. Obe časti sú v I. a II.N.P. prepojené vstupným spojovacím krčkom. Vstup v spojovacom krčku je jednopodlažný.
- dostavba garáží a skladových priestorov má 4 nadzemné podlažia
- dostavba plynovej kotolne a výpočtového strediska má 4 nadzemné podlažia
- expedičný sklad je prízemný.

Areál Stavoprojektu má z J strany pôvodného objektu na pozemku KN-C p.č. 1286/3 dvor, prístupný cez podbránie vytvorené v časti prízemia časti "D" - plynová kotolňa a výpočtového strediska.

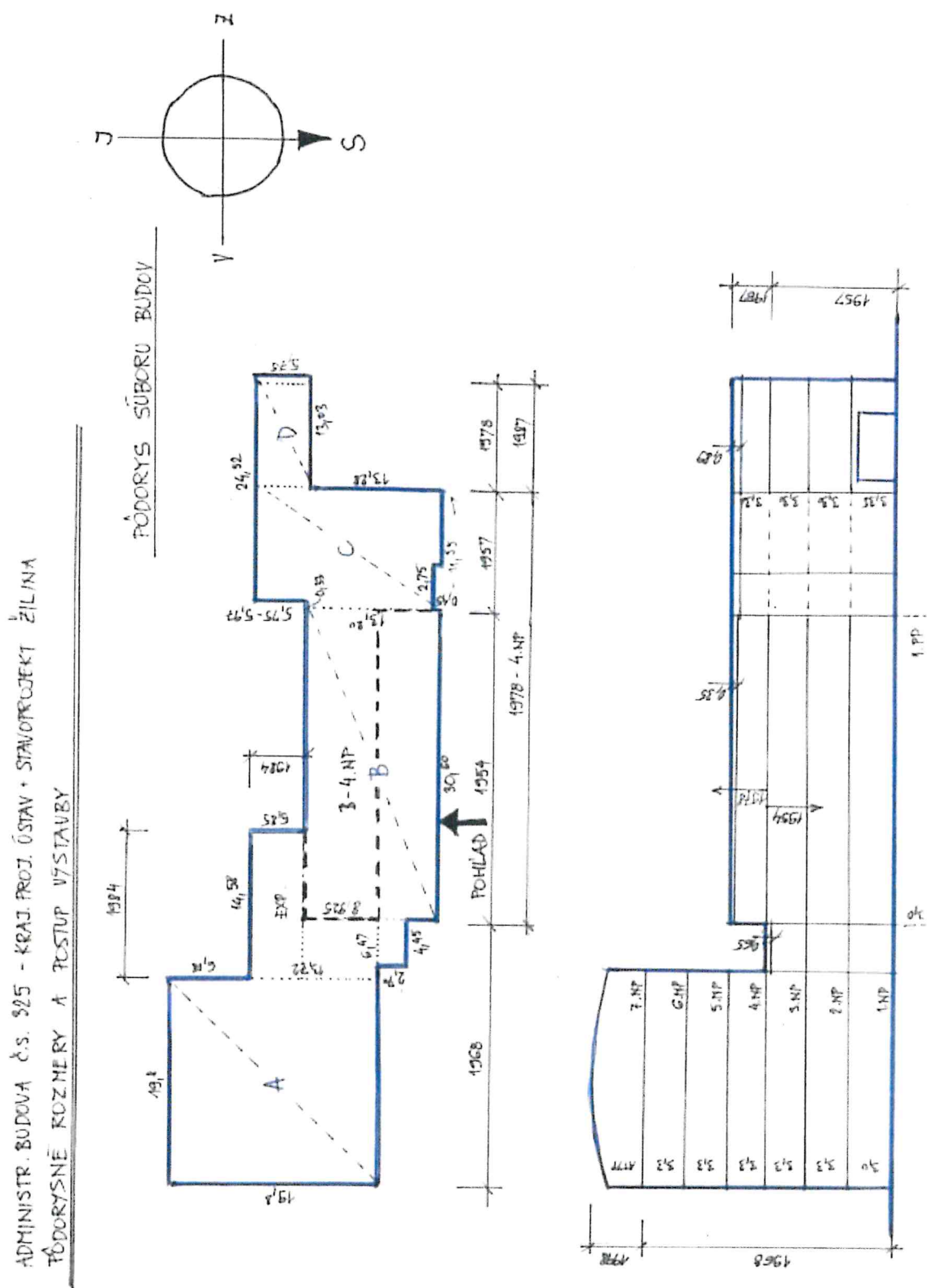
Hlavný vstup do celého objektu je cez spojovací krčok zo severnej strany. Zo západnej strany je hospodársky dvor, z ktorého sú prístupné garáže a hosp. vstupy do časti plyn, kotolne a rozmnožovne a expedičného skladu.

Z južnej a západnej časti je pozemok oplotený. Pre stabilitu svahu je pozdĺž celej budovy z južnej strany vybudovaný oporný múr v = 1800 mm.

Pozdĺž budovy a na východnej časti je vybudované parkovisko o kapacite 17 stání.

Budova Stavoprojektu bola realizovaná v nasledovných časových etapách:

- 1954 - Prevádzková budova - "B" s tromi nadzemnými a jedným podzemným podlažím.
- 1957 - k tejto časti B sa západným smerom realizovala "Prístavba Garáží a skladov - "C", s tromi NP
- 1968 - hlavná a dnes dominujúca prevádzková budova - "A", so šiestimi NP, spojovací krčok s tromi NP a jednopodlažný vstup
- 1978 - ustupujúce jedno 4.NP prevádzkovej budovy "B" a tri NP plynovej kotolne s podjazdom do dvora
- 1984 - jednopodlažný objekt expedičného skladu vo dvore objektu
- 1987 - 4.NP výpočtového strediska v časti "C" a časti "D"
- 1994 - nadstavba 7.NP prevádzkovej budovy "A" s oblúkovou strechou



Prevádzková budova "B" 1.PP,1.-3.NP, nadstavba 4.NP. pozdĺžny nosný systém - trojtrakt 4800/1800/4800 mm. Konštrukčná výška 3 330 mm, 1.PP 3.000 mm. Obvodové nosné muri vo hr.450 mm. Vnútorne murované piliere 600/600. V I.P.P. železobetónové. Obvodové muri vo suterénu betónové hr. 50 cm

Stropy žel.bet. rebierkové. Nadstavba 4.NP. konštrukčný jednotrakt obvodové muri vo pórobetónových tvárnici, vnútorný nosný trakt oceľ, piliere v module 5 350. Prestrešenie trapézovými plecho-doskami VSŽ. Zakladanie plošné - železobetónové pásy. Strecha plochá, asfaltové pásy s vonkajšími odpadmi. Podlahy prevažne PVC, schodisko železobetónové s liatym terazom. Okná pastové s izolačným dvojsklom (suterén bez okien), dvere drevené v oceľových

zárubniach. Sociálne zariadenia na jednotlivých podlažiach s podlahou z keramickej dlažby, a keramickým obkladom. Vnútorne omietky štukové, vápenno-cementové, stropy v niektorých častiach znížené podhľadmirôzneho vyhotovenia. Vonkajšia omietka hladká cemento-vápenná, prízemie je obložené keramickým obkladom. Zariaďovacie predmety keramické - WC kombi mysy, umývadlá, pisoáre. Kúrenie teplovodné, vykurovacie telesá plechové rebrové, častí vymenené za panelové typu Korad. Elektroinštalácia vedená po podlažiach z chodbových rozvádzačov svetelná a zásuvková. Objekt má svoj bleskozvod.

V I.P.P. je el.rozvodňa pre celý objekt aj s meraním, nefunkčná akumulátorovňa, protiradiačný kryt CO vybavený filtroventilačným zariadením. Na 2.NP, 3.NP a 4.NP sú kancelárie, sociálne zariadenia a chodby.

Prístavba "C" priečny nosný systém v module 3.150 mm. Nosná konštrukcia I.N.P. vnútorné žel.bet. stĺpy obvodové nosné murivo tehelné murivo rovnako ako i na 2.-4.NP. Konštr. výška 1.NP. = 3.350, ostatné podlažia 3 300 mm. Konštrukcia je z prefabrikovaných žel.bet.panelov. Na prízemí je jedna boxová garáž a garážová dielňa pre 3 nákladné automobily s montážnou jamou.

Výplne otvorov - garáže oceľ. vlysové vráta. Ostatné okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené v oceľových zárubniach. Schodisko jednoramenné železobetónové spája 2. a 3.NP. Podlahy prevažne PVC, chodby z keramickej dlažby, na 4.NP vo výpočtovom stredisku je podlaha zdvojená antistatická položená na terčoch. Vnútorne omietky vápenno-cementové, vonkajšia omietka brizolit, cokol obložený keramickým obkladom. Kúrenie teplovodné, vykurovacie telesá oceľové rebrové. Zastrešenie plochou strechou, hydroizolácia asfaltové pásy, vonkajšie odpady z pozinkovaného plechu.

Na 1. NP sú 4 garážové státi, jedno s montážnou jamou, kancelária, sociálne priestory, sklad. Na 2. a 3.NP sú kancelárie, chodby, sociálne zariadenia, na 4.NP je miestnosť výpočtového strediska, chodba a sociálne zariadenia.

Hlavná prevádzková budova "A" 1. - 7.NP nosná konštrukcia monolit, žel.bet. nosný skelet v module 3 x 6450/6450 mm.

Konštrukčná výška 1.NP = 3.000 mm, 2. - 6.NP = 3.300 mm. Výplň obvodových stien žel.bet. prefabrikované lamely a pórobetónové murivo. Stropné konštrukcie žel.bet. prefabrikované panely. Strecha nad 6.NP bola dvojplášťové plochá, po nadstavbe je strecha s drevených oblúkových nosníkov s dreveným debnením a asfaltovou natavovanou krytinou. Schodisko priestorové jednoramenné na železobet.nosníkoch s teracovými prefabrikovanými nástupnicami, prepája 2.-6.NP, na 2.NP je vstup cez objekt "B" spojovacím krčkom. V budove je jeden osobný výťah z 1.NP až na 6.NP, na 7.NP je možný prechod len schodiskom. Časť prízemia z južnej strany objektu o šírke 6,45 m tvorí opornú bariéru - opornú stenu hr. 700 mm na zastabilizovanie zemného svahu z južnej strany. Táto časť je bez využitia, je zasypaná zeminou. Vzhľadom na komplikovanú statickú konštrukciu tejto časti prízemia, som ju započítal do obstavaneho priestoru prízemia.

Steny a priečky sú murované z tehál a pórobetónových tvárnic, omietky vnútorné vápenno-cementové štukové, vonkajšia fasáda je obložená keramickým mrazuvzdorným obkladom. Podlahy sú prevažne z PVC podlahovín, niekde dodatočne položené plávajúce laminátové, niekde sú kobercové krytiny. V chodbách a v sociálnych priestoroch sú keramické dlažby, na stenách keramické obklady. Zariaďovacie predmety keramické - WC kombi mysy, umývadlá, pisoáre. Kúrenie teplovodné z centrálnej kotolne, vykurovacie telesá plechové rebrové, na 7.NP sú oceľové panelové typu Korad. TUV je zabezpečovaná lokálne v el.zásobníkoch TUV, alebo prietokovými el.ohrievačmi na batériach. Umývadlové batérie prevažne anikorové pákové. Elektroinštalácia vedená po podlažiach z chodbových rozvádzačov svetelná a zásuvková. Objekt má svoj bleskozvod. Dažďové zvody sú vonkajšie po fasáde vedené z pozinkovaného plechu, okapové plechy z farbeného lakovaného pozink.plechu. Okná sú v celom objekt plastové s izolačným dvojsklom. Dvere drevené v oceľových zárubniach.

Plynová kotolňa "D" 1. - 4.NP v časti prízemia je podchod pre spojenie hospodárskeho dvora. Základy betónové pásové, nosný systém jednotrakt s rozponom 5 000 mm. Konštrukčné výšky 1.NP 3 350 mm, 2.-4.NP je 3 300 mm. Murivo pórobetónové hr. 375 mm, ukončené ŽB vencami. Stropné konštrukcie žel.bet. prefabrikované panely hr.225 mm, s Na 2. a 3.NP je zo S a Z strany balkón na ŽB doske, na 4.NP je

dodatočne vytvorený balkón len zo S strany na ocel.nosníkoch. Prepojenie je cez objekt D, alebo vonkajším točitým oceľovým schodiskom cez balkón. Zastrešenie dvojplášťovou plochou strechou s izoláciu z asfaltových natavovaných pásov, odvodnenie strechy vonkajšími odpadmi. Vnútorne omietky vápenné štukové, vonkajšie vápenno-cementové hladké s náterom, podlahy na 1.,2.,3.NP z cementového poteru, v 4.NP je podlaha z PVC podlahoviny. Okná v plynovej kotolni sú oceľové, na 4.NP a čiastočne na 2.NP sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere v kotolni oceľové, vnútorné na 4.NP sú drevené v oceľových zárubniach. hVýplne otvorov III.N.P. oceľové okná a dvere, v ostatných podlažiach drevené. Elektroinštalácia vedená po podlažiach z chodbových rozvádzačov svetelná a zásuvková. Objekt má svoj bleskozvod. Dažďové zvody sú vonkajšie po fasáde vedené z pozinkovaného plechu, okapové plechy z farbeného lakovaného pozink.plechu. Zariaďovacie predmety keramické - WC kombi mysy, umývadlá. Kúrenie teplovodné z centrálnej kotolne, vykurovacie telesá plechové rebrové. TÚV je zabezpečovaná lokálne prietokovými el.ohrievačmi na batériách. Umývadlové batérie prevažne anikorové pákové. Vybavenie - na 1.NP je vytvorený podchod a regulácia STL na nízky tlak a meranie plynu plynomerami. Na 3.NP. je plynová kotolňa inštalovanými so 6 ks kotlov ETI 125 na zemný plyn o celkovom výkone 872,4 kW. Na 4.NP je časť bývalého výpočtového strediska.

Expedícia a sklad - prízemný objekt. Nosná konštrukcia oceľové stĺpy a nosníky z valcovaných profilov. Zastrešenie dreveným stropom. Presvetlenie strešnými akrylátovými svetlíkmi.

Pripojenie budovy inžinierskymi sieťami

Všetky verejné siete sú vedené zemou v ulici Andreja Kmeťa - voda, kanalizácia, plyn, el. vedenia. Vodomerná šachta je pred hlavnou prevádzkovou budovou "A" v chodníku ul.A.Kmeťa a v suteréne časti "B". Potrubie oceľové asfalto-jutované. Kanalizácia je vedená z budovy B cez suterén objektu do verejnej kanalizácie v ulici A.Kmeťa. Prípojka z budovy A je vedená cez kanalizačnú šachtu pri V fasáde objektu do verejnej kanalizácie v ul. A.Kmeťa. Kanalizácia je liatinová. Kábelová prípojka NN je napojená na trafostanicu za MŠ do skrine RIS osadenej na východnej fasáde prevádzkovej budovy. Hlavný rozvádzač pre celý komplex STP je osadený v suteréne budovy B. Objekt je napojený na verejné kábelové telefónne rozvody 7 linkami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1954

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Základy prevádz.budovy - B, zrovnávacía hrúbka = 0,35m"	
30,6*13,2*0,35	141,37
Spodná stavba	
Suterén, CO kryt - B"	
30,6*13,2*3,0	1 211,76
Vrchná stavba	
B - 1,NP"	
30,6*13,2*3,0	1 211,76
B - 2,NP"	
30,6*13,2*3,3	1 332,94
B - 3,NP"	
30,6*13,2*3,3	1 332,94
Zastrešenie	
B - zastrešenie"	
30,6*13,2*0,35	141,37

Obstavaný priestor pôvodnej stavby	5 372,14
Prístavba z roku 1957	

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Základy Garáží a skladov - C"	
$(11,55 \cdot 18,95 - (0,45 \cdot 2,75)) \cdot 0,35$	76,17
Vrchná stavba	
C - 1,NP"	
$(11,55 \cdot 18,95 - (0,45 \cdot 2,75)) \cdot 3,35$	729,08
C - 2,NP"	
$(11,55 \cdot 19,17 - (0,45 \cdot 2,75)) \cdot 3,30$	726,58
C - 3,NP"	
$(11,55 \cdot 19,17 - (0,45 \cdot 2,75)) \cdot 3,30$	726,58
Zastrešenie	
C- zastrešenie"	
$11,55 \cdot 19,18 \cdot 0,89$	197,16
Obstavaný priestor prístavby	2 455,57

Prístavba z roku 1968

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Základy - A , zrovnávacía hrúbka =0,35m"	
$(19,8 \cdot 19,9 + 6,47 \cdot 7,87 + 4,45 \cdot 2,7 + 14,58 \cdot 5,85) \cdot 0,35$	189,79
Vrchná stavba	
A - 1,NP"	
$(19,8 \cdot 19,9 + 6,47 \cdot 7,87 + 4,45 \cdot 2,7 + 14,58 \cdot 5,85) \cdot 3,0$	1 626,74
A - 2,NP"	
$(19,8 \cdot 19,9 + 6,47 \cdot 7,87) \cdot 3,3$	1 468,30
A - 3,NP"	
$(19,8 \cdot 19,9 + 6,47 \cdot 7,87) \cdot 3,3$	1 468,30
A - 4,NP"	
$19,8 \cdot 19,9 \cdot 3,3$	1 300,27
A - 5,NP"	
$19,8 \cdot 19,8 \cdot 3,3$	1 293,73
A - 6,NP"	
$19,8 \cdot 19,8 \cdot 3,3$	1 293,73
Obstavaný priestor prístavby	8 640,86

Prístavba z roku 1978

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
D - základy"	
$13,03 \cdot 5,57 \cdot 0,35$	25,40
Vrchná stavba	
B - 4,NP - ustupujúce"	
$30,6 \cdot 8,925 \cdot 3,3$	901,25
D - 1,NP"	
$13,03 \cdot 5,75 \cdot 3,35$	250,99
D - 2,NP"	

13,03*5,75*3,30	247,24
D - 3,NP"	
13,03*5,75*3,30	247,24
Zastrešenie	
13,03*5,75*0,89	66,68
Obstavaný priestor prístavby	1 738,80

Prístavba z roku 1984

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Expedícia - Základy"	
14,58*5,85*0,35	29,85
Vrchná stavba	
Expedícia - 1,NP"	
14,58*5,85*3,0	255,88
Zastrešenie	
14,58*5,85*0,65	55,44
Obstavaný priestor prístavby	341,17

Prístavba z roku 1987

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
C, D - 4,NP"	
(19,18*11,55-0,45*2,75+13,03*5,75)*3,3	974,21
Obstavaný priestor prístavby	974,21

Prístavba z roku 1994

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
A - oblúková nadstavba 7,NP"	
19,8*19,8*1,2	470,45
Oblúk nad celo strechou v smere V-Z"	
(16,5*16,5*3,14/360*75-19,8*13,65/2)*19,8	850,65
Vikierové oblúky zo S a J"	
6,28*2,55/2*8/3*2	42,70
Zastrešenie	
(17*17*3,14/360*75-16,5*16,5*3,14/360*75)*19,8	216,95
Obstavaný priestor prístavby	1 580,75

Obstavaný priestor stavby celkom: 21 103,50 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

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]
Podzemné	1	30,6*13,2	403,92	Repr.	3,0	3
Nadzemné	1	19,8*13,35+6,47*7,87+30,6*13,2+11,5*18,95+13,03*5,75+14,58*5,85-2,75*0,45+4,45*2,7+14,58*5,85	1194,33		3,0	3
Nadzemné	2	19,8*19,8+6,47*7,87+30,6*13,2+11,55*18,95-2,75*0,45+13,03*5,75	1139,44	Repr.	3,3	3,3
Nadzemné	3	19,8*19,8+6,47*7,87+30,6*13,2+11,55*19,17-2,75*0,45+13,03*5,75	1141,98	Repr.	3,3	3,3
Nadzemné	4	19,8*19,8+30,6*8,925+11,55*19,17-2,75*0,45+13,03*5,75	960,24	Repr.	3,3	3,3
Nadzemné	5	19,8*19,8	392,04		3,3	3,3
Nadzemné	6	19,8*19,8	392,04		3,3	3,3
Nadzemné	7	19,8*19,8	392,04		2,65	2,65

Priemerná zastavaná plocha: $(403,92 + 1139,44 + 1141,98 + 960,24) / 4 = 911,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(403,92 * 3 + 1194,33 * 3 + 1139,44 * 3,3 + 1141,98 * 3,3 + 960,24 * 3,3 + 392,04 * 3,3 + 392,04 * 3,3 + 392,04 * 2,65) / (403,92 + 1194,33 + 1139,44 + 1141,98 + 960,24 + 392,04 + 392,04 + 392,04) = 3,18 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 911,4) = 0,9463$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,18) = 0,9604$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,80
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,58
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,83
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,95
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,93
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,51
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,93
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,34
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,34
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,90
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,85
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,93
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,93
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,56
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,34
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,98
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,78
	Spolu	100,00		102,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 102,50 / 100 = 1,0250$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,0250 * 0,9463 *$

$0,9604 * 1,158 * 1,09$

$VH = 311,7933 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Predpokladaná základná životnosť pre budovy občianskej výstavby (JKSO 801) so železobetónovou nosnou konštrukciou s vymurovaným obvodovým plášťom je Metodikou ÚSI Žilina doporučená na 80 - 100 rokov. Prevažná časť posudzovaných častí objektu je kombináciou železobetónového skeletu s murovaným plášťom má charakter takejto budovy a má takýto nosný systém, stanovujem základnú životnosť posudzovanej budovy na 90 rokov.

Počas životnosti bola budova riadne užívaná. Na objekte bola okrem vykonávanej základnej údržby, vykonané nasledovné zásadné výmeny vedľajších konštrukčných prvkov :

- v rokoch 2012 - 2014 bola vykonaná výmena okien za plastové
- v roku 1987 bol celý objekt plynofikovaný
- v roku 1994 bola vymenená časť vykurovacích telies za panelové typu Korad
- v roku 2016 bol zrekonštruovaný výťah v objekte A
- postupne v rokoch 2012 - 2014 boli zrekonštruované sociálne priestory v objektoch A, B, boli vymenené kročajové vrstvy podláh (veľkoplošné laminátové podlahy, keramické dlažby)
- v roku 2012 bola vymenená technologické zariadenie plynovej kotolne a plynové kotly

Celkový technický stav objektu zodpovedá jeho veku 53-67 rokov. Na základe toho, že na objekte boli vykonané niektoré obnovy vedľajších konštrukčných prvkov a rekonštrukcie, opotrebenie stavby určujem analytickou metódou, so zohľadnením životnosti a opotrebenia každého konštrukčného prvku samostatne. Pri určení veku konštrukčného prvku som vychádzal z princípu, kde sa nachádza prevládajúca časť konštrukčného prvku.

Vek stavby je určený na základe doložených Výmerov o povolení stavby ... (v prílohe projektu).

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	7,80	1954	140	67	3,73
2	Zvislé konštrukcie	16,58	1954	120	67	9,26
3	Stropy	8,78	1968	120	53	3,88
4	Zastrešenie bez krytiny	6,83	1968	90	53	4,02
5	Krytina strechy	1,95	1998	50	23	0,90
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	1998	50	23	0,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,83	1978	50	43	5,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,93	1978	67	43	1,88
9	Vnútorné keramické obklady	1,95	1998	45	23	1,00
10	Schody	3,51	1968	80	53	2,33
11	Dvere	2,93	1978	50	43	2,52
12	Vráta	0,00	1978	0	0	0,00
13	Okná	6,34	2014	50	7	0,89
14	Povrchy podláh	2,34	2012	30	9	0,70
15	Vykurovanie	3,90	1968	60	53	3,45
16	Elektroinštalácia	5,85	1968	55	53	5,64

17	Bleskozvod	0,98	1998	40	23	0,56
18	Vnútorný vodovod	2,93	1968	67	53	2,32
19	Vnútorná kanalizácia	2,93	1968	67	53	2,32
20	Vnútorný plynovod	0,00	1978	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,56	1994	40	27	1,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1954	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,34	2012	30	9	0,70
24	Výťahy	0,98	2016	40	5	0,12
25	Ostatné	8,78	2014	67	7	0,92
	Opotrebenie					54,51%
	Technický stav					45,49%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$311,7933 \text{ €/m}^3 \cdot 21103,50 \text{ m}^3$	6 579 929,91
Technická hodnota	$45,49 \% \text{ z } 6 579 929,91 \text{ €}$	2 993 210,12

2.2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.2.1 Prípojka kanalizácie na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina

Prípojka kanalizácie vedie z kanalizačnej siete v ul. A.Kmeťa do suterénu administratívnej budovy časť B cez pozemok KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina. Kanalizácie je liatinová, dĺžka je 8 m, priemer kanalizácie je 250 mm. Realizácia r. 1954, predpokladaná životnosť 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	1954	67	8	75	89,33	10,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot 45,48 \text{ €/bm} \cdot 2,851 \cdot 1,09$	1 130,67
Technická hodnota	$10,67 \% \text{ z } 1 130,67 \text{ €}$	120,64

2.2.2.2 Prípojka kanalizácie do objektu A, na pozemku KN-C p.č. 1286/3, 1290/23, 1290/32 a 5752, k.ú. Žilina

Prípojka kanalizácie vedie z budovy A do kanalizačnej šachty pri V fasáde budovy A na pozemku KN-C p.č. 1286/3 a odtiaľ zemou popod parcely č. 1290/32, 1292/23 do ulice A.Kmeťa na pozemku KN-C p.č. 5752, kde je zaústená do verejnej kanalizácie. Kanalizácie je liatinová, dĺžka je 35 m, priemer kanalizácie je 250 mm. Realizácia r. 1968, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 35 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie do objektu A, na pozemku KN-C p.č. 1286/3, 1290/23, 1290/32 a 5752, k.ú. Žilina	1968	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,09$	4 946,66
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 4\,946,66 \text{ €}$	1 201,54

2.2.2.3 Prípojka vody na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina

Prípojka vody vedie z kanalizačnej siete v ul. A.Kmeťa na pozemku KN-C p.č. 5752 do suterénu administratívnej budovy, časť B, kde je vodomér. Dĺžka je 7 m, predpokladaný priemer liatinového potrubia je 80 mm. Realizácia r. 1954, predpokladaná životnosť 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie
Položka: 1.3.a) Prípojka vody DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1740/30,1260 = 57,76 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 7 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	1954	67	8	75	89,33	10,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 57,76 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,09$	1 256,46
Technická hodnota	$10,67 \% \text{ z } 1\,256,46 \text{ €}$	134,06

2.2.2.4 Vodovodná prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752 a 1290/18, k.ú. Žilina

Prípojka vody vedie z kanalizačnej siete v ul. A.Kmeťa na pozemku KN-C p.č. 5752 do vodomernej šachty pri S fasáde objektu A na pozemku KN-C p.č. 1290/18, odtiaľ k hl. uzáveru v budove A. Dĺžka je 13 m, predpokladaný priemer liatinového potrubia je 80 mm. Realizácia r. 1968, predpokladaná životnosť 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.3. Vodovodné prípojky a rády liatinové potrubie

Položka: 1.3.a) Prípojka vody DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1740/30,1260 = 57,76 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 13 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752 a 1290/18, k.ú. Žilina	1968	53	22	75	70,67	29,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 57,76 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,09$	2 333,43
Technická hodnota	$29,33 \% \text{ z } 2\,333,43 \text{ €}$	684,40

2.2.2.5 Elektrická prípojka zemná na pozemku KN-C p.č. 1323/1, 5752, k.ú. Žilina

Prípojka vedie z trafostanice pri materskej škôlke na ul. A.Kmeťa na pozemku KN-C p.č. 1323/2 zemným káblom v chodníku na pozemku KN-C p.č. 5752 do PRIS rozvádzača na západnej fasáde budovy B, vedľa vstup.dverí a odtiaľ do hlavného elektromerového rozvádzača v suteréne budovy B. Prípojka bola zrealizovaná v roku 1978, predpokadaná životnosť je 50 rokov. Dĺžka prípojky je 95 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.n) káblková prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59$ €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 95 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka zemná na pozemku KN-C p.č.1323/1, 5752, k.ú. Žilina	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,09$	5 488,16
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 5\,488,16 \text{ €}$	1 280,39

2.2.2.6 Plynová prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752, k.ú. Žilina

Prípojka plynu vedie z plynovodu v ul. A.Kmeťa do prízemí budovy D, do plynomerovej miestnosti a regulačnej stanice plynu. Prípojka je dlhá 18 m je z asfaltojutovanej ocelevej rúry. Bola vybudovaná s plynovou kotolňou v roku 1978, predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 18 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka napozemku KN-C parc.č. 5752, k.ú. Žilina	1978	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,09$	965,47
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 965,47 \text{ €}$	273,52

2.2.2.7 Oporný múr kamenný na pozemku KN-C parc. č. 1286/3, k.ú. Žilina

Oporný múr zadržiava svah zeminy z J strany súboru objektov. Nachádza sa na pozemku KN-C parc.č. 1286/3 zo zadnej strany objektu B a A. Má celkovú dĺžku 58 m priemernú výšku 1,8 m a hrúbku od 0,4 do 0,8 m. Začiatok realizácie v roku 1954 pri výstavbe budovy B a dobudovaný v roku 1968 pri výstavbe budovy A. Je z ukladaného lomového kameňa. Predpokladaná životnosť je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $58 * 1,8 * 0,6 = 62,64 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr kamenný na pozemku KN-C parc. č. 1286/3, k.ú. Žilina	1954	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,64 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,09$	8 691,54
Technická hodnota	$33,00 \% \text{ z } 8 691,54 \text{ €}$	2 868,21

2.2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina na ul. A.Kmeťa š. 17 v Žiline	6 579 929,91	2 993 210,12
Prípojka kanalizácie na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	1 130,67	120,64
Prípojka kanalizácie do objektu A, na pozemku KN-C p.č. 1286/3, 1290/23, 1290/32 a 5752, k.ú. Žilina	4 946,66	1 201,54
Prípojka vody na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	1 256,46	134,06
Vodovodná prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752 a 1290/18, k.ú. Žilina	2 333,43	684,40
Elektrická prípojka zemná na pozemku KN-C p.č. 1323/1, 5752, k.ú. Žilina	5 488,16	1 280,39
Plynová prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752, k.ú. Žilina	965,47	273,52
Oporný múr kamenný na pozemku KN-C parc. č. 1286/3, k.ú. Žilina	8 691,54	2 868,21
Celkom:	6 604 742,30	2 999 772,88

2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

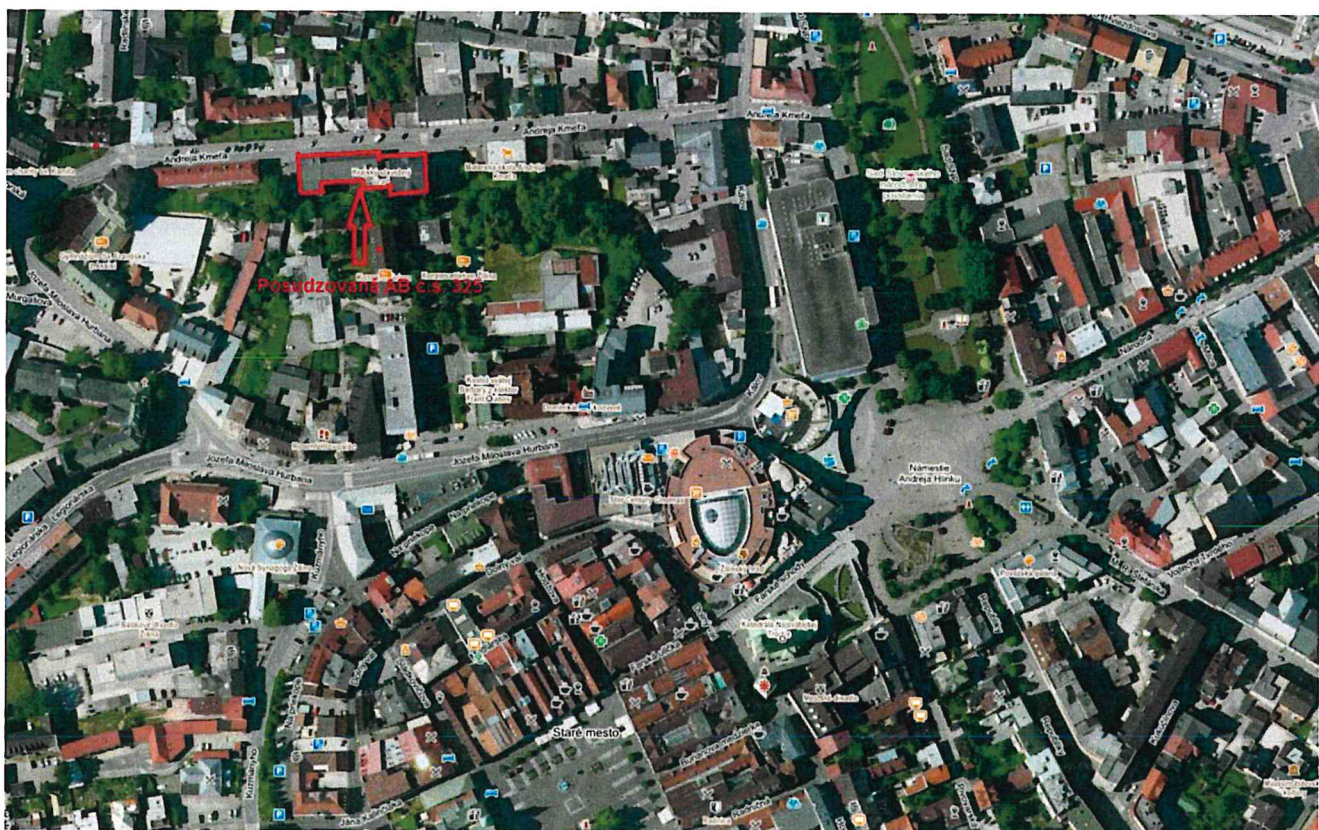
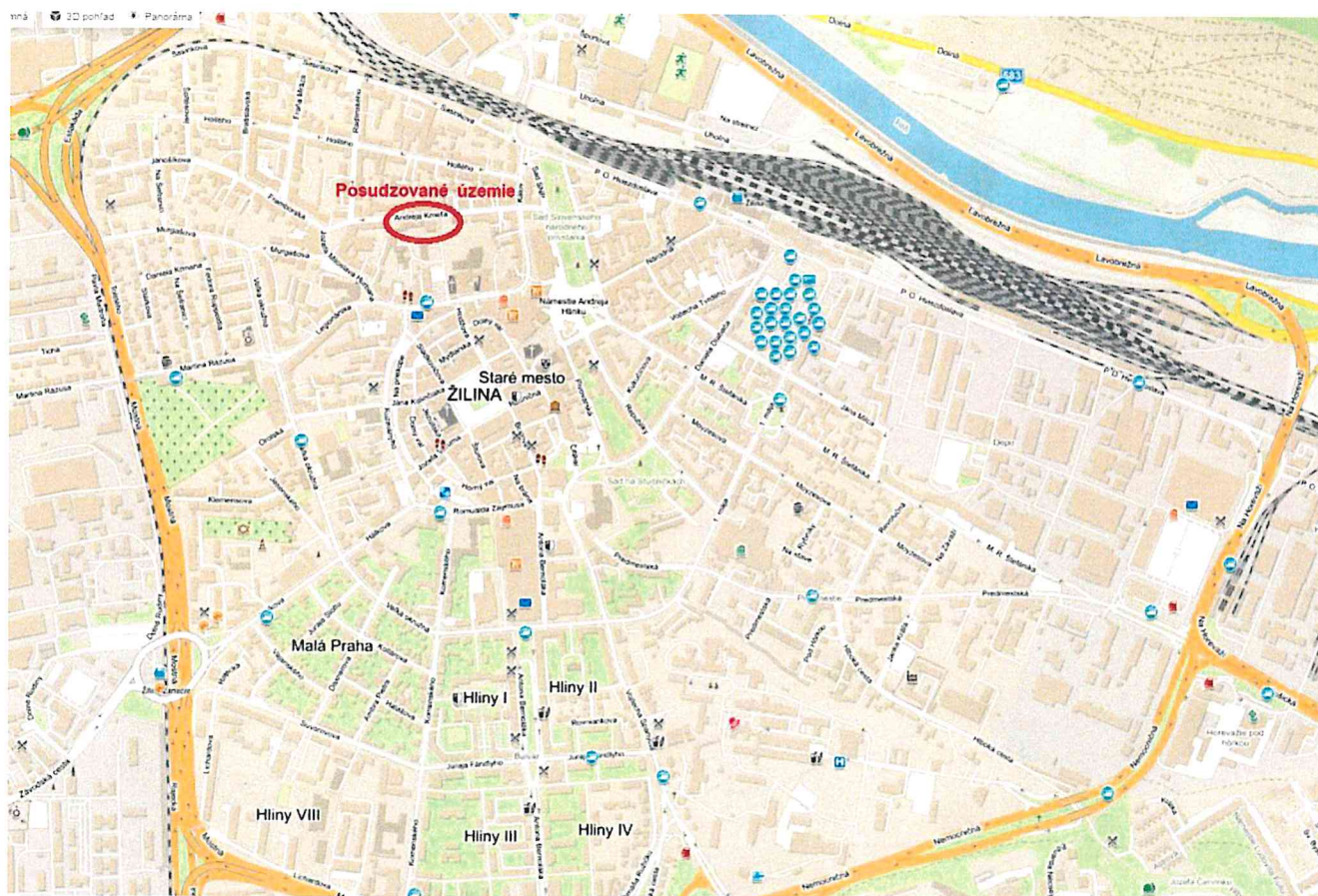
2.3.a) Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C č.1286/2, 1290/2,19 v k.ú. Žilina, sa nachádza v zastavanom území mesta Žilina, v administratívno-obchodnom centre a na okraji historického centra mesta, na ulici Andreja Kmeťa č.17. Posudzovaný objekt č.s. 325 je súborom piatich spojených objektov, postavených v rôznych časových obdobiach. Objekt má charakter administratívnej budovy so 7 nadzemnými podlažiami - dominantná časť, ostatná časť má 4 nadzemné podlažia a suterén. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete, voda, kanalizácia, el.energia, plyn a slaboprúdové rozvody. Objekt je prístupný z mestskej asphaltovej komunikácie ul. A. Kmeťa. V blízkosti pozemku do 5 min je zástavka MHD a celá štruktúra administratívy, škôl a obchodnej siete. Pozemok bol pôvodne svahovitý so sklonom na sever, počas výstavby bol pozemok zrovnaný do roviny a výškový rozdiel svahu bol zaistený masívnym oporným múrom. Pozemok je voľne prístupný z ul. A.Kmeťa, z južnej strany nad oporným múrom je pozemok s parc.č. 1286/3 oplotený. Plot je po svojej tech. životnosti.

Okolie objektu je zastúpené objektmi administratívno-obchodného charakteru, sú tu situované bytové domy s polyfunkciou v prízemí a občianska vybavenosť. Mesto má riadnu infraštruktúru krajského mesta, so základným a stredným školstvom, univerzitou, fakultnou nemocnicou. Sú tu úrady, divadlá, kiná, múzeá, mesto má vlakové, autobusové a letecké spojenie. V dosahu objektu je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta Žilina, ktoré je centrom severo-západnej časti SR, mesto má 86.000 obyvateľov.

2.3.b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase posudzovania objekt nie je využívaný na žiadne účely, je prázdny. V poslednom období v objekte sídlil Okresný úrad - Katastrálny odbor, Odbor dopravy, časť budovy bola prenajatá. Od roku 2018 sa odbory úradu presťahovali do novo-zriadeného Klienského centra, budova ostala nevyužitá. Budova je temperovaná, je pripojená na el. energiu a plyn. Voda je odstavená. Budovu je možné v tomto stave využívať naďalej na administratívne účely, časť priestorov je možné využívať ako skladové priestory. Je predpoklad, že budova bude po vyčistení a niektorých nutných stavených opravách naďalej využívaná na administratívne účely.



2.3.c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

LV 4730 KN Žilina je k posudzovanej nehnuteľnosti v časti C - Ľarchy zápis :

VEC.BREMENO-PRAVO PRECHODU CEZ VSTUPNÝ VCHOD PREV.BUD.Č.S.325 POST.NA PARC.Č.1290/19 V PROSPECH SR-KATASTRÁLNEHO ÚRADU V B.BYSTRICI-PODĽA ZMLUVY O ZRIADENÍ VEC.BREMENA ZO DŇA 12.4.1996,Z 1925/96,PODĽA ZMLUVY O PREVODE MAJ.ŠTÁTU ZO DŇA 8.5.1996,Z 3427/96-2159/96-1002/97;2699/04;

V LV č. 7608 a 2096 KN Žilina k posudzovaným nehnuteľnostiam zápisy v časti C - Ťarchy, nie sú.

Iné riziká znalcom zistené neboli.

2.3.1 STAVBY

2.3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie uvedená metodika určuje pre krajské mesta a pre budovy občianskej vybavenosti v rozmedzí 0,5 - 0,6. Pre danú lokalitu volím KPD na hornej zvýšenej úrovni o 0,10 bodu oproti doporučenej hodnote, t.j. 0,0,7, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb a objektov v centre mesta Žilina. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPDI	Váha v _I	Výsledok kPDI*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	20	28,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,80
5	Príslušnosť nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,070	8	0,56
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	7	4,90
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,56
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	9	0,63
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,700	6	4,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			178	188,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 188,65 / 178$	1,06
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,999\,772,88 \text{ €} * 1,060$	3 179 759,25 €

2.3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

2.3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [€],$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/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 zataženie daňou z príjmu.

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu

$$O_K = \frac{VH}{ZZ} \cdot k \quad [€],$$

kde

- O_K - kapitalizovaný odpis [Sk/rok],
 ZZ - základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,
 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 zataženie daňou z príjmu.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [€],$$

kde

- OZ_t - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],
 n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
 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 zataženie daňou z príjmu.
 HL - likvidačná hodnota stavieb ~~a pozemkov~~ [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = VŠH - NL \quad [€],$$

kde

- $VŠH$ - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [Sk],
 NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľností, najmä daň z prevodu nehnuteľností podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenájatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich častí) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Popis k základným údajom

Výpočet výnosovej metódy je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo neobmedzeného obdobia (nepredpokladám následný predaj budovy). Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu NBS vo výške 0,25%, mieru

rizika vo výške 6,0%. Daňové zaťaženie je vypočítané podľa vzorca $(i+r) \cdot (100-20) - (i+r)$. Daňové zaťaženie pre rok 2021 je 20%. Doba úžitkovosti je stanovená na max. možnú úroveň 20 rokov, čo je nižšia hodnota ako zostatková životnosť stavby.

Vo výpočte je použitý tzv. pasívny výnos - v súčasnosti neprenajaté priestory, výnos je určený na základe obvyklému nájomnému na súčasnom realitnom trhu. Nájomné je určené z realitného portálu - internetovej stránky www.nehnutenosti.sk - v prílohe posudku.

Výmeru prenajatých priestorov som prevzal projektovej dokumentácie (v prílohe posudku).

Doklad o poistení objektu objednávatel' k posudzovaniu nezabezpečil, stanovujem preto poistné objektu odborným odhadom vo výške 0,1% z východiskovej hodnoty.

Daň z nehnuteľností a pozemkov stanovujem v zmysle VZN č. 20/2019 mesta Žilina do dňa 2.12.2019. Základ dane z pozemkov - zastavané plochy a nádvoria 5,31€/m² z toho daň je 1,25%.

Základ dane u objektov a budov je zastavaná plocha, daň pre administratívne budovy je 5,0 €/m² zastavanej plochy.

Odhad nevyužitého nájomného je stanovené vzhľadom na typ nehnuteľnosti vo výška 15% z hrubého výnosu.

Hrubý výnos

Pre výpočet všeobecnej hodnoty administratívneho objektu č.s. 325 v Žiline výnosovou metódou som pre výpočet ročného výnosu zvolil obvyklé nájomné. Použil som ponuku realitných kancelárií na prenájom podobných administratívnych priestorov v centre a v širšom centre mesta Žilina. Použité sú realitné ponuky z www.stranky.nehnutenosti.sk zo dňa 15.12.2021.

Rekapitulácia ponúk, ktoré sú v prílohe posudku :

- Kancelárske priestory - širšie centrum Žilina	42 m ²	7,50 €/m ² /mesiac
- Kancelárske priestory - AB Rosinská cesta	555 m ²	15,50 €/m ² /mesiac
- Kancelárske priestory - Europalace Žilina	137 m ²	11,00 €/m ² /mesiac
- Kancelárske priestory - Bratislavská ul. Žilina	237 m ²	8,20 €/m ² /mesiac
- aritmetický priemer	42,20/4	10,55 €/m ² /mesiac

Priemerná cena nájomov administratívno-obchodných priestorov v meste Martin osciluje okolo 6,00 - 16,00 €/m²/mesiac. Najbližšie k posudzovanému objektu je objekt Europalace s výškou nájmu 11,00 €/m²/mesiac. Posudzovaný objekt je pomerne novou stavbou, je však v vzdialený od centra mesta Žilina 1,5 km, preto uvažujem s vypočítanou priemernou výškou nájomného 10,55 €/m²/mesiac ako hodnotou objektívnou.

Z tejto hodnoty bude ročné nájomné 126,60 €/m²/rok bez DPH. Hodnota s 20% hodnotou DPH činí hodnotu 151,90 €/m²/rok.

Hodnota nájomného za skladovacie priestory nie je zmluvou určená. Vo výpočte uvažujem obvyklou hodnotou nájmu skladových priestorov v meste Žilina vo výške 3,50 €/m²/mesiac, ročné nájomné bude 42,- €/m²/rok, s DPH je hodnota 50,40€/m²/rok.

Do prenajímaných priestorov som nezapočítal suterén časti budovy "B" v ktorom sa nachádza protiradiačný kryt so svojou technológiou, miestnosť hlavného el. rozvádzača iné technické zariadenia.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Kancelárske priestory AB č.s. 325, A.Kmet'a č.17, Žilina	2775	2 775,00	m ²	151,90	421 522,50
Skladové priestory na prízemí administr. budovy č.s. 325	551,4	551,40	m ²	50,40	27 790,56
Hrubý výnos spolu:					449 313,06

Administratívna budova - A č.s. 325 Žilina - výpočet plochy kancelárií, skladov a ostatných priestorov

Č.m.	1.NP			2.NP			3.NP			4.NP			5.NP			6.NP			7.NP			S P O L U P L O C H A		
	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Sklad
	Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad	
	m2			m2			m2			m2			m2			m2			m2			m2		m2
103	37,20		201		27,00	301	17,40		401	16,70		501	22,30		601	28,00		701	19,30					
104	10,55		202	15,50		302	19,90		402	27,80		502	41,80		602	36,20		702	25,50					
105	9,80		203	20,00		303	35,60		403	35,60		503	37,20		603	35,60		703	14,40					
106	9,70		204	0,80		304	28,40		404	28,80		504	26,80		604	28,80		704	19,10					
107	52,60		205	19,30		305	22,50		405	37,50		505	37,20		605	37,50		705	21,80					
108	18,80		206	8,00		306	13,10		406	26,70		506	26,80		606	26,70		706	19,50					
110		7,80	207	16,60		307	9,10		407	35,30		507	16,70		607	35,30		707	21,10					
117		7,80	208	10,80		308	19,30		408	28,80		508	18,80		608	28,80		708	17,30					
118		9,20	209	9,70		309	9,10		419	19,50		509	10,20					709	19,30					
119		11,20	210	30,00		310	13,10					510	18,10					710	9,10					
120		23,30	211	32,00		311	13,90											711	20,00					
123		42,50	212	37,50		312	27,80											712	19,50					
124		41,80	213	38,00		313	9,10											713	21,80					
			215	15,80		314	27,70																	
S P O L U	130,85	143,10		283,00	27,00		286,00	0,00		256,50	0,00		256,00	0,00		258,70	0,00		247,70	0,00		1 684,75	170,10	

Administratívna budova -B č.s. 325 Žilina - výpočet plochy kancelárií a skladov

1.NP			2.NP			3.NP			4.NP			S P O L U PLOCHA	
Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu			
	Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		Kanc.	Sklad		
	m2			m2			m2			m2			
				m2			m2			m2		m2	
107		11,70	203	17,30		303	32,00		405	24,80			
108		6,50	204	86,10		304	18,30		406	17,90			
109		12,30	205	18,00		305	9,00		407	24,20			
110		36,60	206	17,30		306	18,30		408	12,60			
111		19,10	207	18,00		307	18,30		409	12,40			
112		7,40	208	17,70		308	54,50		410	12,40			
113		11,50	212	17,70		309	36,00		411	12,40			
114		1,90	213	18,00		310	18,30		412	12,40			
116		88,00	214	17,50		311	9,00		413	12,60			
118		29,00	215	17,50		312	18,30						
			216	29,65									
			217	5,80									
SPOLU PLOCHA	0,00	224,00		280,55	0,00		232,00	0,00		141,70	0,00	654,25	224,00

Administratívna budova - C, D č.s. 325 Žilina - výpočet plochy kancelárií a skladov

1.NP			2.NP			3.NP			4.NP			S P O L U PLOCHA	
Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Č.m.	Plocha spolu		Kanc.	Sklad
	Kanc.	Sklad	Kanc.	Sklad	Kanc.	Sklad	Kanc.	Sklad	Kanc.	Sklad			
	m2		m2		m2		m2		m2		m2		
104		5,30	203	15,40		303	15,40		401	92,00			
105		15,60	204	45,30		304		8,40	402	15,50			
106		68,60	205	34,60		306	66,40		407	13,70			
			207		6,00	307		10,00	408	11,00			
			208	19,00		308	48,30		409	13,60			
			209	6,30					410		14,50		
			210	12,50					411		23,10		
			213	10,80									
			214	16,20									
			215		5,80								
SPOLU PLOCHA	0,00	89,50		160,10	11,80		130,10	18,40		145,80	37,60	436,00	157,30
Administratívna budova A												0,00	0,00
Administratívna budova B												0,00	0,00
S P O L U ADMINISTRATÍVNA BUDOVA Č. 325												436,00	157,30

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 449 313,06	22 465,65

Hrubý výnos stavby: 449 313,06 - 22 465,65 = **426 847,41 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie objektu	0,10 % z (6 604 742,30 * 1,2)	7 925,69
Daň z nehnuteľností	1322*5,00	6 610,00
Daň z pozemkov	2790*5,31*0,0125	185,19
Náklady na údržbu		
Náklady na údržbu objektu	0,50 % z (6 604 742,30 * 1,2)	39 628,45
Správne náklady		
Náklady na správu budovy	5,00 % z 426 847,41	21 342,37
Odpisy		
Ekonomický odpis budovy	1,00 % z 6 604 742,30	66 047,42
Náklady spolu:		141 739,12

Odhad straty

Nevyužitie nájomné odhadujem na 10 % plochy prenajímaných priestorov.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 426 847,41	64 027,11

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
426 847,41	141 739,12	64 027,11	221 081,18

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 0,25 %/rok
Miera rizika:	r = 6,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,56 %/rok
Úroková miera:	u = 0,25 + 6,00 + 1,56 = 7,81 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 7,81 / 100 = 0,0781

Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 221\,081,18 / 0,0781 = \mathbf{2\,830\,744,94\,€}$$

2.3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Zb. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené Negeliho princípom s ohľadom na rozdiel medzi hodnotami - výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV:TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom čase a mieste.

Technická hodnota stavieb (TH): 2 999 772,88 €

Výnosová hodnota (HV): 2 830 744,94 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{2\,999\,772,88 - 2\,830\,744,94}{2\,830\,744,94} * 100 = 5,97\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VSH_s = \frac{(1 * 2\,830\,744,94) + (1 * 2\,999\,772,88)}{1 + 1} = 2\,915\,258,91 \text{ €}$$

2.3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	3 179 759,25
Kombinovaná metóda	2 915 258,91

Všeobecná hodnota stavieb bola v posudku stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Výsledok dosiahnutý kombinovanou metódou je mierne nižší - 8% od výsledku dosiahnutého metódou polohovej diferenciácie. Rozdiel vznikol tým, že časť podlahovej plochy posudzovaných budov nie je využiteľná na prenájom. Jedná sa o celý suterén časti B, kde sa nachádza priestor pre ukrývanie osôb, technologické miestnosti.

Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu posudzovanej stavby v danom čase a pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

VŠH stavieb = 3 179 759,25 €

2.3.2 POZEMKY

2.3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok s parc.č. KN-C 1286/2, 1286/3, 1290/2, 1290/19, KN-E 322/1, 323/1 v k.ú. Žilina tvoria jeden ucelený celok obdĺžnikového tvaru s rozmermi 90 x 31 m. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Žilina, v administratívno-obchodnom centre a na okraji historického centra mesta, na ulici Andreja Kmeťa č.17. Pozemok je v prevažnej časti zastavaný administratívnou budovou č.s. 325, ostatnú časť pozemku tvorí spevnený dvor z J časti admin.budovy a spevnená plocha zo S a V časti výškovej časti administ.r. objektu, slúžiaca ako parkovacie stojiská. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete, voda, kanalizácia, el.energia, plyn a slaboprúdové rozvody, je prístupný z mestskej asfaltovej komunikácie ul. A. Kmeťa. V blízkosti pozemku do 5 min je zástavka MHD a celá štruktúra administratívy, škôl a obchodnej siete. Pozemok bol pôvodne svahovitý so sklonom na sever, počas výstavby bol pozemok zrovnaný do roviny a výškový rozdiel svahu bol zaistený masívnym oporným múrom. Pozemok je voľne prístupný z ul. A.Kmeťa, z južnej strany nad oporným múrom je pozemok s parc.č. 1286/3 oplotený. Plot je po svojej tech. životnosti.

Okolie pozemku je zastúpené objektmi administratívno-obchodného charakteru, sú tu situované bytové domy s polyfunkciou v prízemí a občianska vybavenosť. Mesto má riadnu infraštruktúru krajského mesta, so základným a stredným školstvom, univerzitou, fakultnou nemocnicou. Sú tu úrady, divadlá, kiná, múzeá, mesto má vlakové, autobusové a letecké spojenie. V dosahu objektu je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta Žilina, ktoré je centrom severo-západnej časti SR, mesto má 86.000 obyvateľov.

Z dôvodu omiestnenia pozemku v centre mesta Žilina, zvyšujem koeficient povyšujúcich faktorov na hodnotu 2,5, čo odráža hodnotu pozemkov v meste Žilina na realitnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1286/2	zastavané plochy a nádvoria	1042	1042,00	1/1	1042,00
1286/3	ostatná plocha	1025	1025,00	1/1	1025,00
1290/2	zastavané plochy a nádvoria	503	503,00	1/1	503,00
1290/19	zastavané plochy a nádvoria	41	41,00	1/1	41,00
322/1	zastavané plochy a nádvoria	98	98,00	1/1	98,00
323/1	zastavané plochy a nádvoria	81	81,00	1/1	81,00
Spolu výmera					2 790,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,8675
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,8675$	288,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,790,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2$	805 305,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1286/2	$1\,042,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	300 762,88
parcela č. 1286/3	$1\,025,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	295 856,00
parcela č. 1290/2	$503,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	145 185,92
parcela č. 1290/19	$41,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 834,24
parcela č. 322/1	$98,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	28 286,72
parcela č. 323/1	$81,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	23 379,84
Spolu		805 305,60

III. ZÁVER

3.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Administratívna budova č.s.325 na pozemku KN-C parc. č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina a pozemok v k.ú. Žilina KN-C p.č. 1286/2, 1286/3, 1290/2, 1290/19, KN-E p.č. 322/1, 323/1

Adresa: 010 01 Žilina, A. Kmeťa č. 325/17

Vlastník: Slovenská republika, Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 151866 v podiele 1/1

Užívateľ: detto ako vlastník

Výpis z KN: LV č. 2906, 4730, 7608, KN Žilina

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina na ul. A.Kmeťa š. 17 v Žiline	801 61	20 817,76	1 236,74	7

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	1286/2	1 042,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	1286/3	1 025,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	1290/2	503,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	1290/19	41,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	322/1	98,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa	323/1	81,00

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/2, 1290/19, k.ú. Žilina na ul. A.Kmeťa š. 17 v Žiline	3 172 802,72
Prípojka kanalizácie na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	127,88
Prípojka kanalizácie do objektu A, na pozemku KN-C p.č. 1286/3, 1290/23, 1290/32 a 5752, k.ú. Žilina	1 273,63
Prípojka vody na pozemku KN-C p.č. 5752, k.ú. Žilina	142,10
Vodovodná prípojka na pozemku KN-C parc.č. 5752 a 1290/18, k.ú. Žilina	725,46
Elektrická prípojka zemná na pozemku KN-C p.č. 1323/1, 5752 k.ú. Žilina	1 357,21
Plynová prípojka napozemku KN-C parc.č. 5752, k.ú. Žilina	289,93
Oporný múr kamenný na pozemku KN-C parc. č. 1286/3, k.ú. Žilina	3 040,30
Spolu stavby	3 179 759,25
Pozemky	
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 1286/2 (1 042 m ²)	300 762,88
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 1286/3 (1 025 m ²)	295 856,00
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 1290/2 (503 m ²)	145 185,92
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 1290/19 (41 m ²)	11 834,24
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 322/1 (98 m ²)	28 286,72
Pozemok v centre mesta Žilina - ul. Andreja Kmeťa - parc. č. 323/1 (81 m ²)	23 379,84
Spolu pozemky (2 790,00 m²)	805 305,60
Všeobecná hodnota celkom	3 985 064,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 990 000,00

Slovom: Trimiliónydeväťstodevätdešiatťisíc Eur

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

LV 4730 KN Žilina je k posudzovanej nehnuteľnosti v časti C - Ľarchy zápis :

VEC.BREMENO-PRAVO PRECHODU CEZ VSTUPNÝ VCHOD PREV.BUD.Č.S.325 POST.NA PARC.Č.1290/19 V PROSPECH SR-KATASTRÁLNEHO ÚRADU V B.BYSTRICI-PODĽA ZMLUVY O ZRIADENÍ VEC.BREMENA ZO DŇA 12.4.1996,Z 1925/96,PODĽA ZMLUVY O PREVODE MAJ.ŠTÁTU ZO DŇA 8.5.1996,Z 3427/96-2159/96-1002/97;2699/04;

V LV č. 7608 a 2096 KN Žilina k posudzovaným nehnuteľnostiam zápisy v časti C - Ľarchy, nie sú.

Iné riziká znalcom zistené neboli.

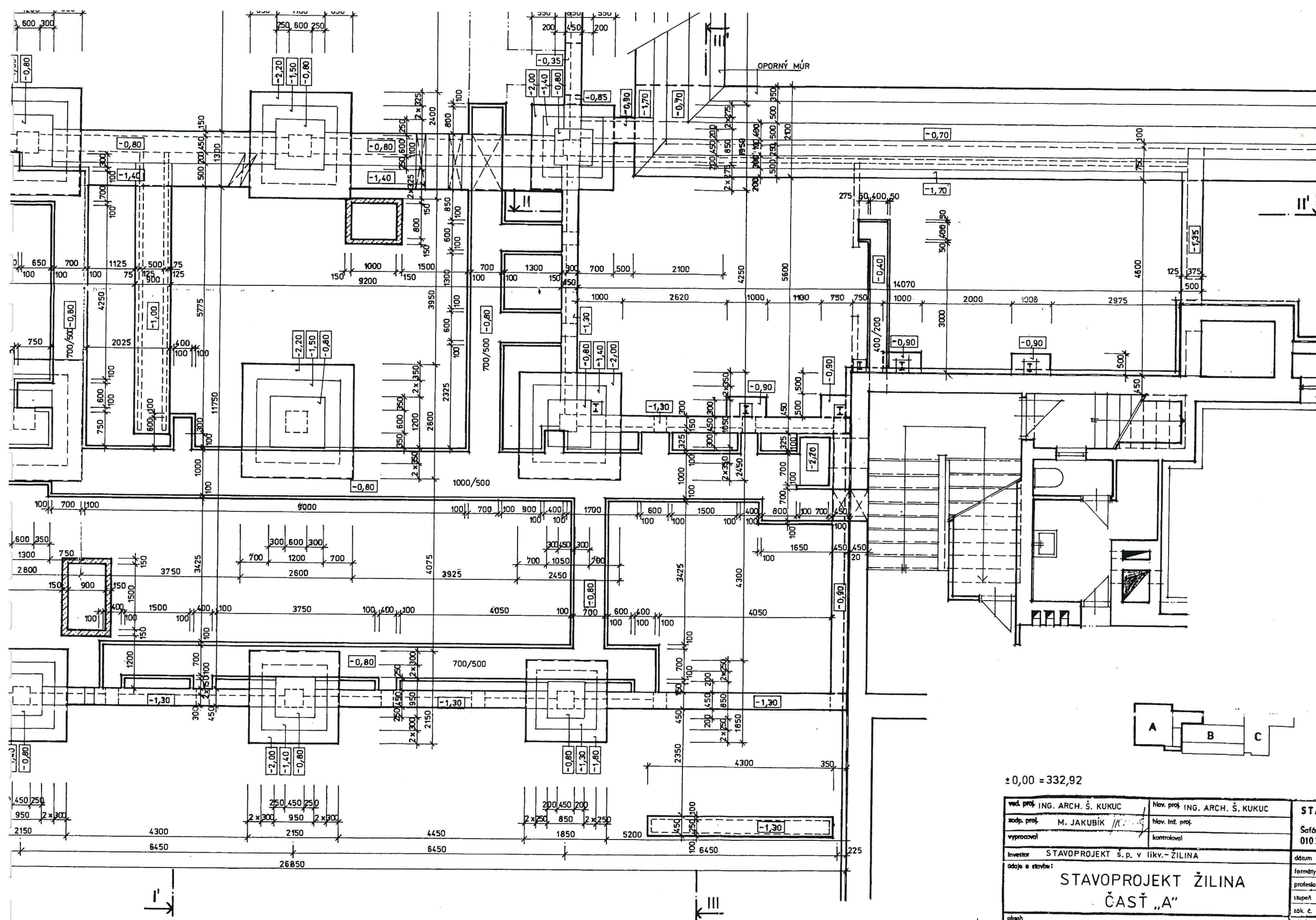
V Žiline dňa 28.12.2021

Ing. Miloš Kovaľ

IV. PRÍLOHY

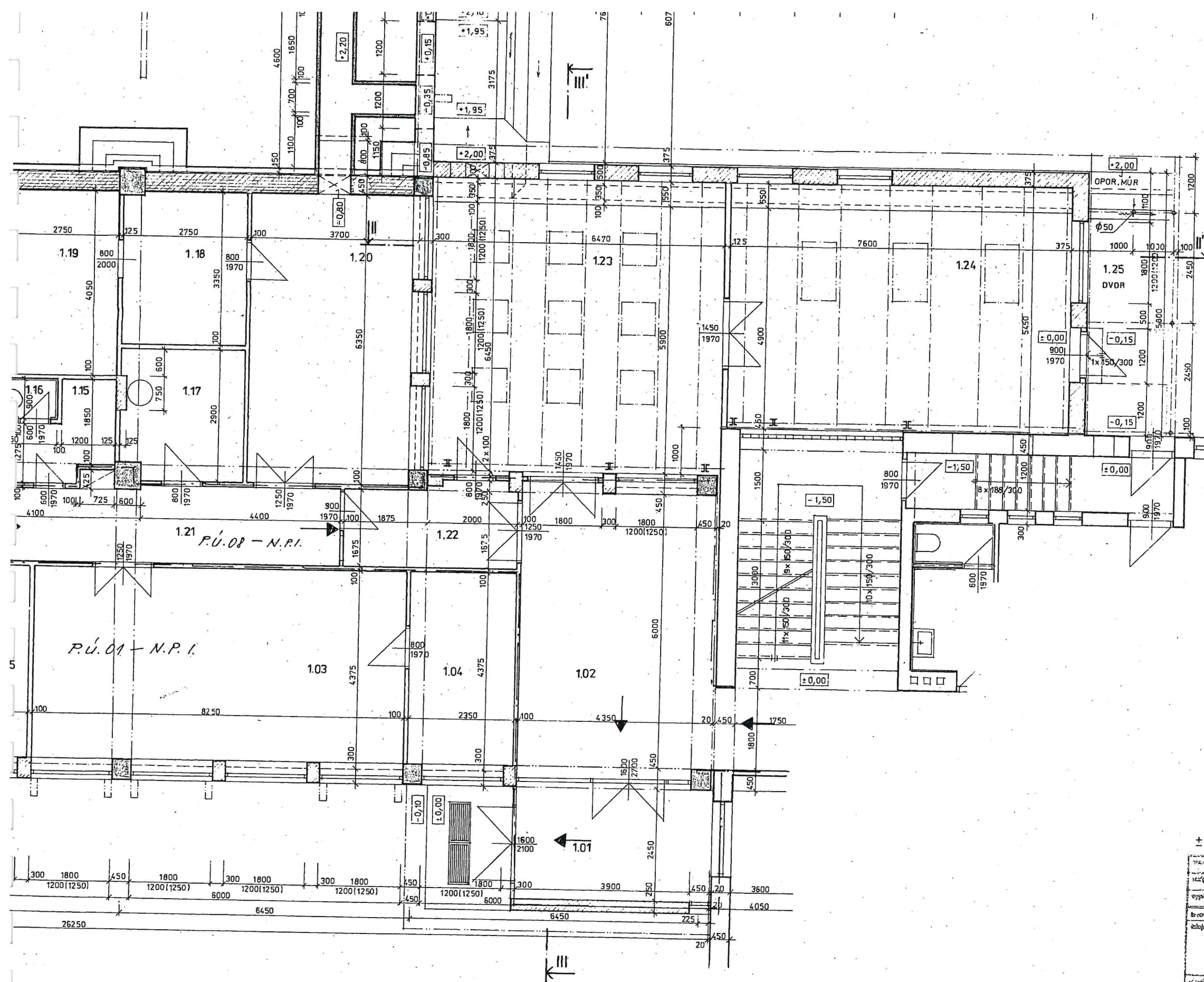
- 4.1. Objednávka Ministerstva vnútra SR, CP Žilina č. 2100081655 zo dňa 06.12.2021
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 2096, na pozemok KN-E p.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021 - na str. 7 posudku
- 4.3. Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 4730, na budovu č.s. 325 na pozemku p.č. 1286/2, k.ú. Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021 - na str. 8 posudku
- 4.4. Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 7608, na budovu č.s. 325 na pozemku p.č. 1290/2, k.ú. Žilina a pozemok KN-C p.č. 1290/2,19 1283/3, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021 - na str. 9 posudku
- 4.5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky KN-C v k.ú. Žilina na posudzované územie vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- 4.6. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky KN-E v k.ú. Žilina na posudzované územie vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021
- 4.7. Výmer Jednotného národného výboru v Žiline na prístavbu administratívnej budovy ČSSZ n.p. Stavoprojekt zo dňa 19.04.1951, vydané pod č. XI-711.2/1951-
- 4.8. Výmer Mestského národného výboru v Žiline na výstavbu Garáží na pozemku č. 1287 v Žilina, vydaný 2.11.1954, pod č. Výst-711.2-54/7-57-VČ
- 4.9. Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor výstavby, vodného hospodárstva a energetiky na prístavbu prevádzkových miestností KPÚ zo dňa 1.9.1965 pod č. Výst.3797/1965.
- 4.10. Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu garáže a skladu v areále Stavoprojektu k.ú. Žilina zo dňa 7.10.1974 pod č. UPA 1640/1974
- 4.11. Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Nadstavba administratívnej budovy Stavoprojektu Žilina" zo dňa 29.6.1976 pod č. UPA 955/76

- 4.12. Rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Plynová kotolňa K1, K2 na pozemku 1286/2, k.ú. Žilina" zo dňa 5.10.1978 pod č. UPA 1530/U-5389/78
- 4.13. Kolaudačné rozhodnutie MsNV v Žiline, odbor územného plánovania a architektúry na stavbu "Nadstavba administratívnej budovy Stavoprojektu Žilina" zo dňa 5.1.1987 pod č. UPA 20487
- 4.14. Ponuky realitných kancelárií na prenájom priestorov v meste Žilina z internetovej stránky www.nehnutelnosti.sk
- 4.15. Projektová dokumentácia (čiastočná) Zakreslenie skutkového vyhotovenia stavby "Administratívna budova Stavoprojekt Žilina, vypracovanú Stavoprojektom š.p. Žilina, hl. projektant Ing.arch. H.Kukuc, zodpovený projekt. Ing. Matejčík z 05/1995(Budova A - pôdorys podlaží 1-6, rez budovou, Budova B - pôdorysy podlaží 1.-4 NP, rez budovou, Budova C - pôdorysy podlaží 1.-4.NP, rez budovou)
- 4.16. Fotodokumentácia zo dňa 28.12.2021.



± 0,00 = 332,92

ved. prof. ING. ARCH. Š. KUKUC	hlav. prof. ING. ARCH. Š. KUKUC	STAVOPROJEKT státní podnik Safárikova 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, ateliér A	
zodp. prof. M. JAKUBÍK	hlav. inž. prof.		
vypočítal	kontroloval	Investor STAVOPROJEKT s.p. v lúkv. - ŽILINA	
dodaje a staveb:		dátum	07. 1995
		formáty A4	8
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „A“		profesie	ARCHIT.
		stupeň	PROJEKT
obal		zák. č.	
		měřítko	1: 50
ZÁKLADY		čís. výkresu	2



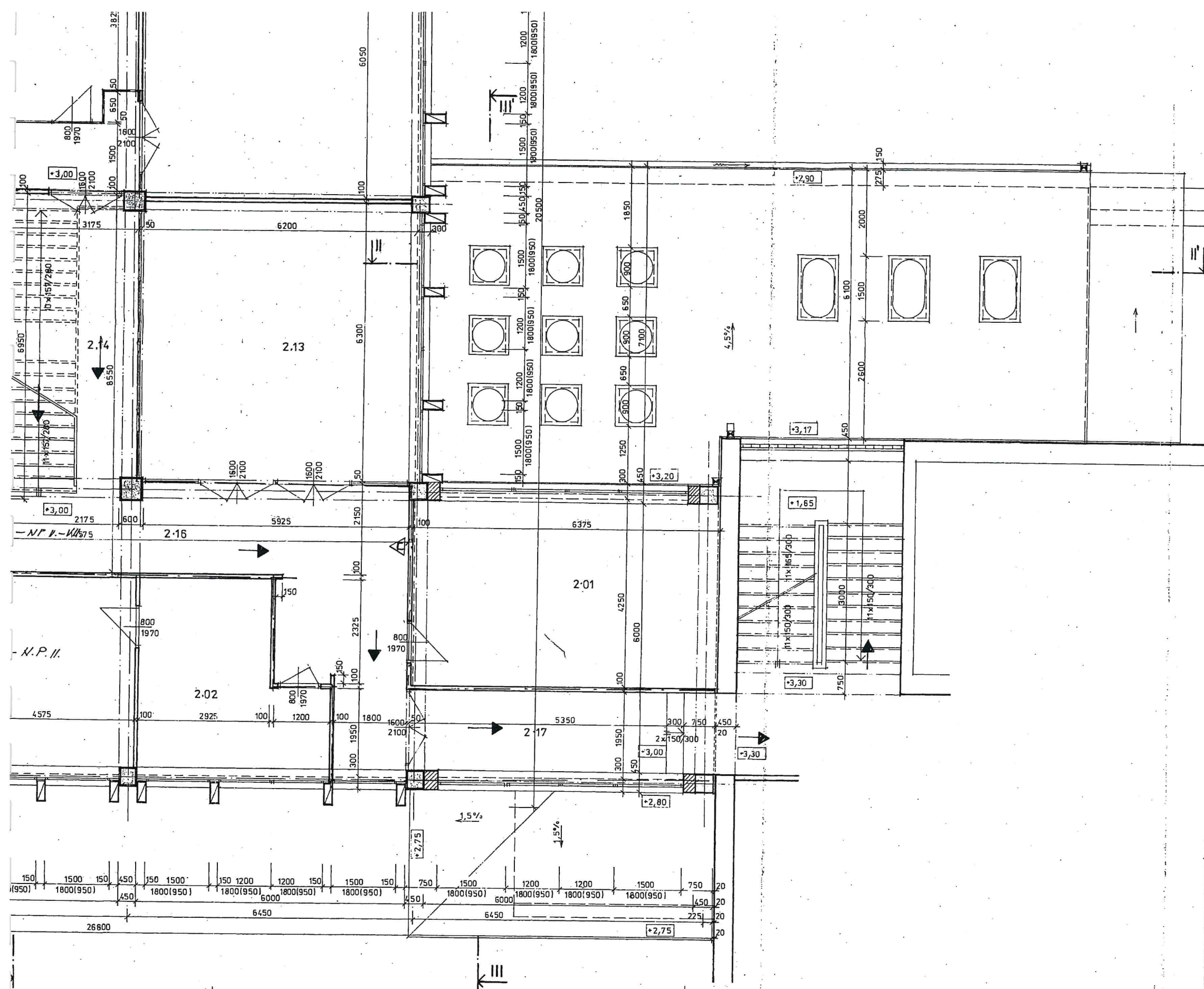
1.06	KANCELÁRIA	9,90	-II-	-II-	-II-
1.07	KNIHÁR, STRIHOVNÁ	52,60	-II-	-II-	-II-
1.08	ROZMŇOŽOVNÁ 1	18,90	-II-	-II-	-II-
1.09	ŠATŇA ZAMEST.	7,75	LIATE TERAZZO	-II-	-II-
1.10	SKLAD. ČPAVKU	7,75	KER. SOKEL 150	-II-	-II-
1.11	PREDSEŇ	1,35	KERAM. DLAŽBA	-II-	-II-
1.12	WC + UMÝV. ŽENY	1,95	KERAM. DLAŽBA	-II-	-II-
1.13	OSOBNÝ VÝTAH	1,80	KER. OBKL. 1500	-II-	-II-
1.14	INŠTALAČ. JADRO	3,20		-II-	-II-
1.15	PREDSEŇ	4,35		-II-	-II-
1.16	WC MUŽI	5,65		-II-	-II-
1.17	SKLAD	7,60	PVC	-II-	-II-
1.18	KANCELÁRIA	9,20		-II-	-II-
1.19	TMAVÁ KOMÓRA	11,15		-II-	-II-
1.20	FOTOGRAFOVANIE	23,35		-II-	-II-
1.21	CHODBA	19,00	LIATE TERAZZO	-II-	-II-
1.22	CHODBA	6,85	KER. SOKEL 150	-II-	-II-
1.23	EXPEDÍCIA	42,55	PVC	-II-	AKULIT. PODHL.
1.24	ROZMŇOŽOVNÁ 2	41,45		-II-	-II-
1.25	KRYTÝ PRÍSTREŠOK	10,90	BET. MAZANINA		

KVALITA MURIVA :

- ŽELEZOBETÓN
- ZÁKLADY - PROSTÝ BETÓN
- MURIVO Z TEHÁL CDM 100 MVC 50
- MURIVO Z PL. TEHÁL P 100 MC 100
- PRIEČKY HR. 100, 125 CDM 100 MVC 50
- KANÁL ÚK ŽELEZOBETÓN

±0=332,92

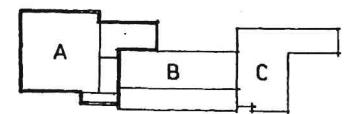
ING. ARCH. KUKUC	ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
M. JAKUBÍK		05. 1995
STAVOPROJEKT Š.p. s. r. o. ŽILINA		10
STAVOPROJEKT ŽILINA		ARCHIT.
1. NADZEMNÉ PODLAŽIE		PROJEKT
		1:50
		3



2.05	KANCELÁRIA	19,25	-II-	-II-	-II-
2.06	KANCELÁRIA	7,95	-II-	-II-	-II-
2.07	KANCELÁRIA	16,55	-II-	-II-	-II-
2.08	KANCELÁRIA	10,75	-II-	-II-	-II-
2.09	KANCELÁRIA	9,70	-II-	-II-	-II-
2.10	KANCELÁRIA	29,95	KERAM. DLAŽ KER. SOKEL 150	-II-	-II-
2.11	KANCELÁRIA	32,00	-II-	-II-	-II-
2.12	ZASADAČKA	37,50	-II-	-II-	-II-
2.13	ZASADAČKA	39,00	-II-	-II-	-II-
2.14	PRIESTOR POD SCHOD.	22,05	-II-	-II-	-II-
2.15	CHODBA	15,75	-II-	-II-	-II-
2.16	CHODBA	38,40	-II-	-II-	-II-
2.17	CHODBA	12,40	-II-	-II-	-II-
2.18	VÝTAH	1,80	-II-	-II-	-II-
2.19	UMYVÁREN+WC - ŽENY	7,45	LIATE TERAZZO KER. OBKL. 1500	-II-	-II-
2.20	HYGIENICKÁ KABÍNA	2,50	-II-	-II-	-II-
2.21	SKLAD	4,20	-II-	-II-	-II-
2.22	ODDYCHOVÝ KÚT	7,45	-II-	-II-	-II-
2.23	UPRATOVAČKA	1,75	-II-	-II-	-II-
2.24	WC ŽENY 2x 1,25	2,50	-II-	-II-	-II-
2.25	INŠTALAČNÉ JADRO	3,40	-	-	-

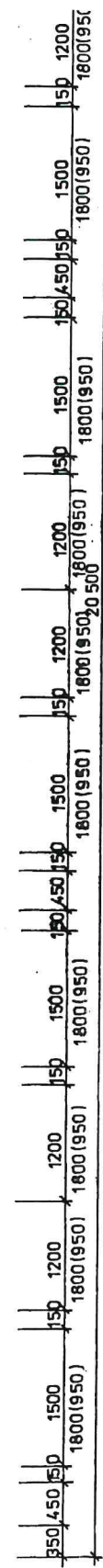
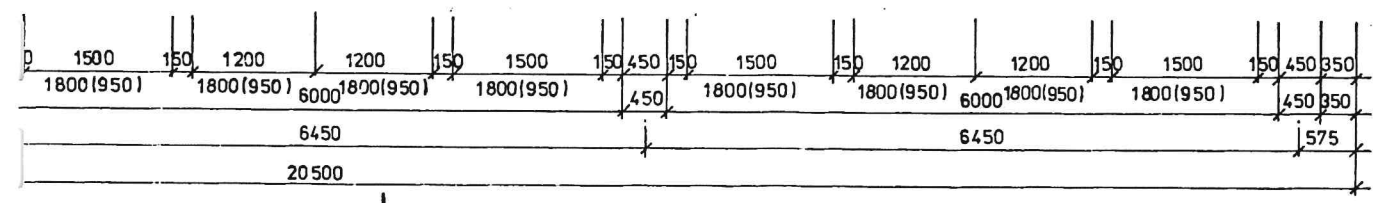
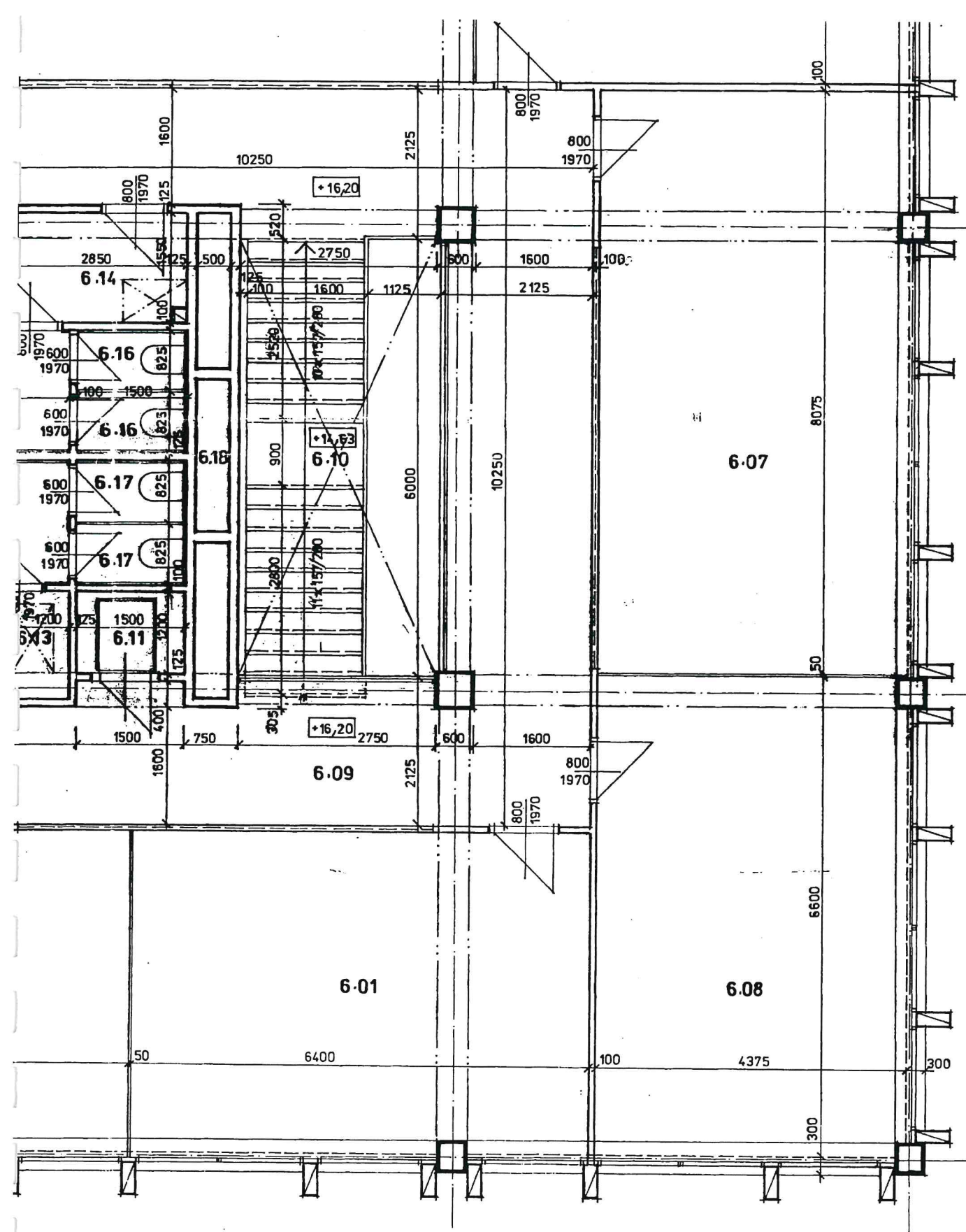
KVALITA MURIVA :

- ŽELEZOBETÓN.
- PREFABRIKÁT
- MURIVO Z TEHÁL CDM 100 MVC 50
- PRIEČKY MR 100, 125 CDM 100 MVC 50



+3,000

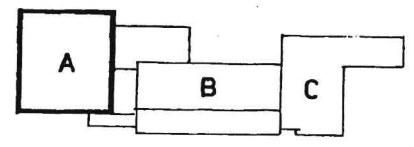
aut. proj.	ING. ARCH. KUKUC	výv. proj.	ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
zodp. proj.	M. JAKUBÍK	hlav. inž. proj.		Stav. inž. podnik
vyp. proj.		kontrol. proj.		Starý kúrs 17, tel. 231.61
investor	STAVOPROJEKT s.p. v likv. - ŽILINA	datum	05. 1995	010 35 ŽILINA, ateliér A
údaje o stavbe:	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ "A"		formálny Arch.	ARCHIT. PROJEKT
obsah	2. NADZEMNÉ PODLAŽIE		niekoľko	čís. výkresu 4
			1:50	



6.07	KANCELÁRIA	35,30	-II-	-II-	-II-
6.08	KANCELÁRIA	28,80	-II-	-II-	-II-
6.09	CHODBA	50,70	LIATE TERAZZO KER. SOKEL 150	-II-	-II-
6.10	SCHODISKO	9,60	LIATE TERAZZO	-II-	-II-
6.11	VÝŤAH	1,80		-II-	-II-
6.12	UMYVÁREŇ + WC-ŽENY	7,40	LIATE TERAZZO KER. OBKL. 1500	-II-	-II-
6.13	UPRATOVAČKA	1,75	-II-	-II-	-II-
6.14	PREDSEŇ WC	4,20	LIATE TERAZZO KER. SOKEL 150	-II-	-II-
6.15	UMYVÁREŇ + WC-MUŽI	7,45	LIATE TERAZZO KER. OBKL. 1500	-II-	-II-
6.16	WC MUŽI 2x1,25	2,50	-II-	-II-	-II-
6.17	WC ŽENY 2x1,25	2,50	-II-	-II-	-II-
6.18	INŠTALAČNÉ JADRO	3,40			

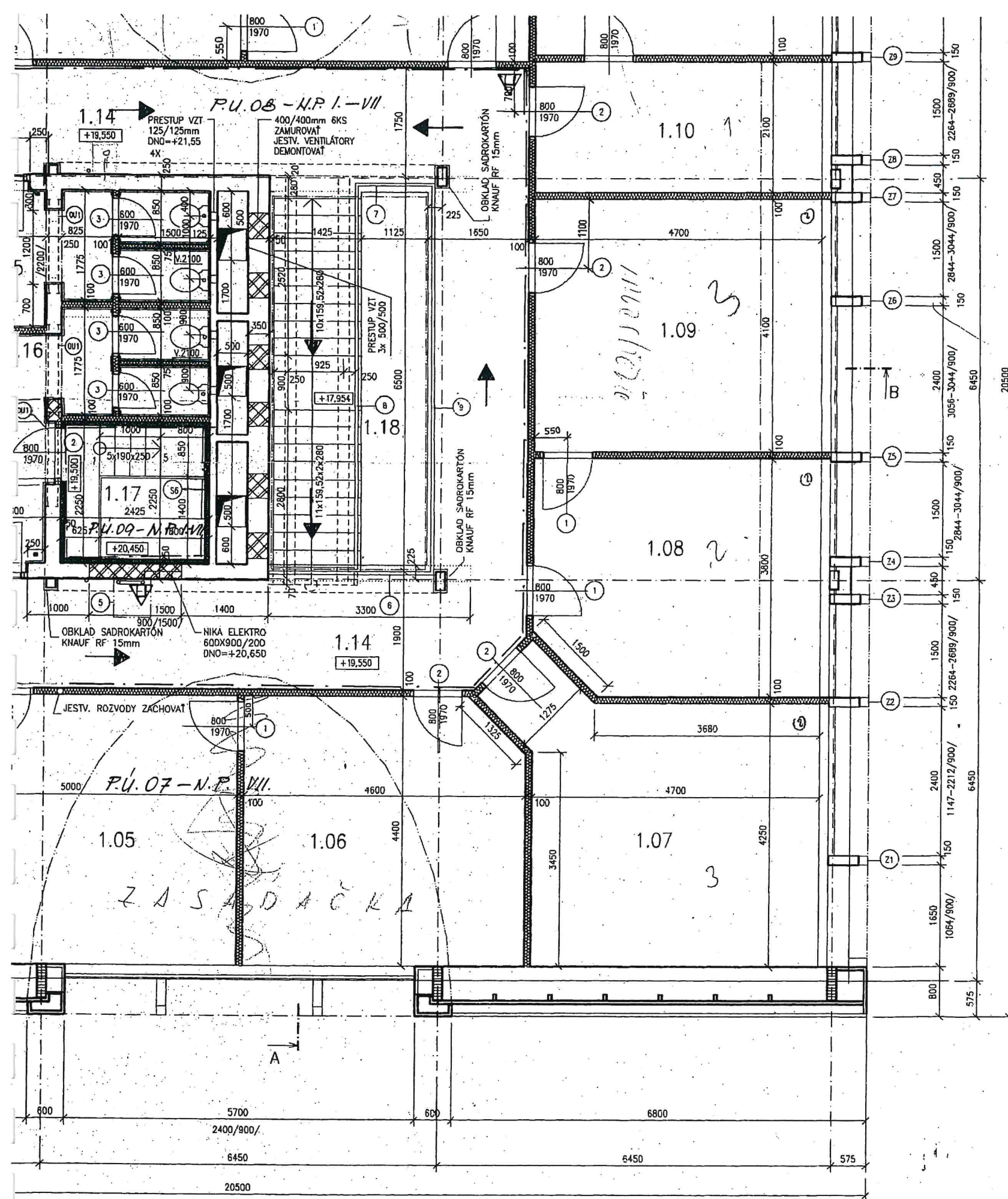
KVALITA MURIVA :

- ŽELEZOBETÓN
- PREFABRIKÁT
- PRIEČKY: HP2 100; 125; CDM-100; MVC 50



+16,200

ING. ARCH. KUKUC		ING. ARCH. KUKUC		STAVOPROJEKT	
M. JAKUBÍK				sústroj podnik	
vyraboval		kontroloval		01.05.2014 ŽILINA	
Investor		STAVOPROJEKT s.p.v. líkv. - ŽILINA		05.1995	
Číslo o stavbe:		STAVOPROJEKT ŽILINA		8	
		ČASŤ "A"		ARCHIT.	
				PROJEKT	
Obsah		6. NADZEMNÉ PODLAŽIE		Čís. výkresu	
				8	



LEGENDA HMŔ

- JESTVUJÚCE MURIVO TEHLNÉ - HR.250mm Z TEHÁL CDM 100 NA MV 25
- HR.100 Z PRIEČKOVIEK CDM 100 NA MVC 50
- MONTOVANÉ PRIEČKY - HR. 100mm SYSTÉM RIGIPS Z OCEĽ POZINKOVANÝH PROFILOV UW75 a CW75, VÝPLŇ Z MINERÁLNEJ VĽNY NOBASIL M hr.60mm /75kg.m/ OPLÁSTENIE SADROKARTÓNOM KNAUF RF HR. 15mm
- MURIVO TEHLNÉ - HR.250mm Z TEHÁL CDM 100 NA MV 25
- VYBÚRAŤ

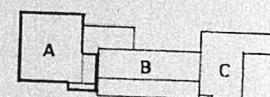
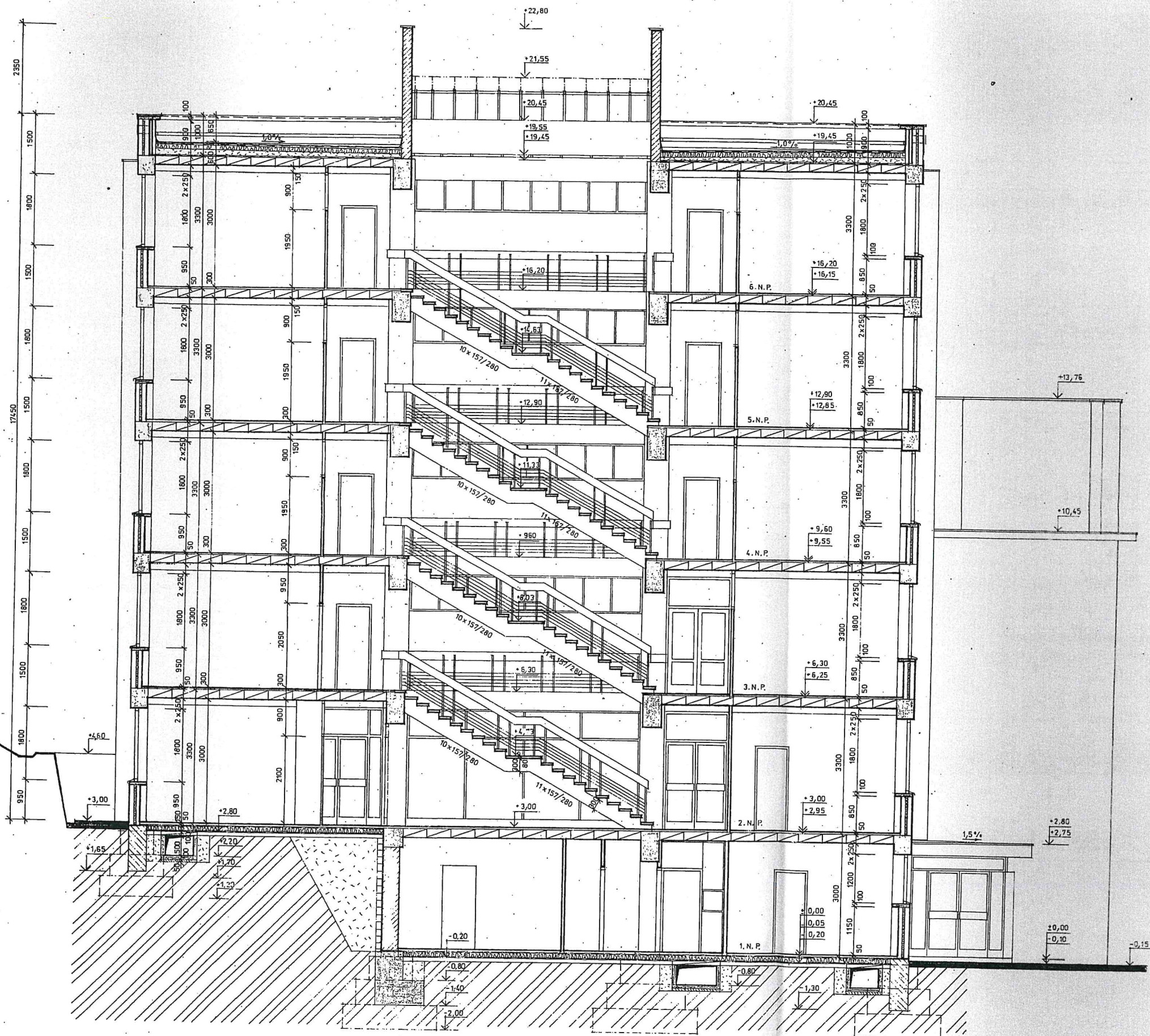
- ZOSTAVY PRESKLENÝCH ČELNÝCH STIEN A VIKIEROV - VIĐ. SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.11
- VÝPIS MEDZIOKENNÝCH STÚPIKOV /ŽILETIK/ - VIĐ. SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.12
- OCEĽOVÉ STĺPY STRECHY OBLOŽIŤ SADROKARTÓNOM KNAUF RF. HR.15mm
- DRŽIAKY JESTV. ANTÉN PRELOŽIŤ DO VÝŠKY 2200mm NAD PODLAHU
- PRED ZAPOČATÍM BÚRANIA PRIERAZOV VZT V STROPE STROPY PODCHYTIŤ!
- V STROPE NAD 6.NP PRIERAZY PRE VEDENIE STUPAČIEK VYKUROVANIA 12x 100/100mm PRESNÁ POLOHA PRIERAZOV - VIĐ ČASŤ PD VYKUROVANIE /VÝKRES Č.1/
- V STROPE NAD 6.NP PRIERAZY PRE ZT 2x150/150mm PRESNÁ POLOHA - VIĐ PD ZT /VÝKRES Č.1/
- KONŠTRUKCIA PODHLADU - VIĐ SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.15
- PRED ZAPOČATÍM BÚRANIA OTVOROV V NOSNEJ STENE /MIEST. 1.16,1.15/ STROPY PODCHYTIŤ

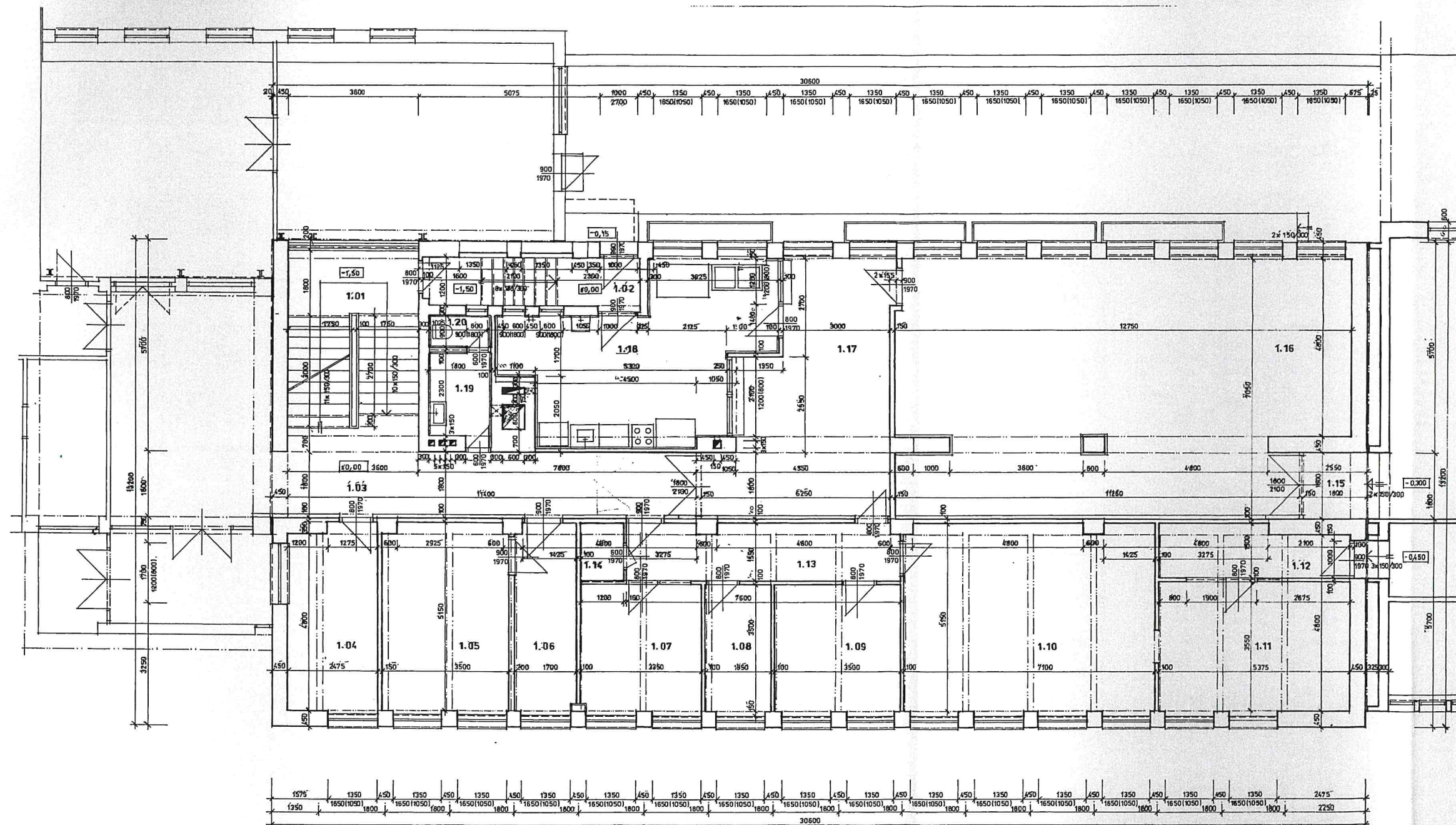
(BU) - 2x OCEĽ. UHOLNÍK L80/80/6mm DL.1500,1325,1300mm

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA
Číslo 98/02141/00-7P-11
10.5.1998
Žilina čislo...



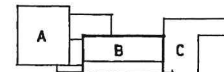
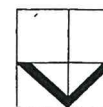
HL. INŽ. PROJEKTU	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL
ING. STRÁSKY L.		ING. TAKÁČOVÁ D.	
INVESTOR OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA			
STAVBA/OBJEKT			
OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA			
VYUŽITIE 7. NADZEMNÉHO PODLAŽIA			
OBSAH VÝKRESU 7. NADZEMNÉ PODLAŽIE			
PROFESIA	ARCHITEKTÚRA		
STUPEN	PROJEKT STAVBY		
DÁTUM	APRIL 1998		
FORMÁT	8x44		
ZÁKAZKOVÉ ČÍSLO	04/98-P		
MERITKO	1:50		
	ČÍSLO VÝKRESU		2

[illegible]



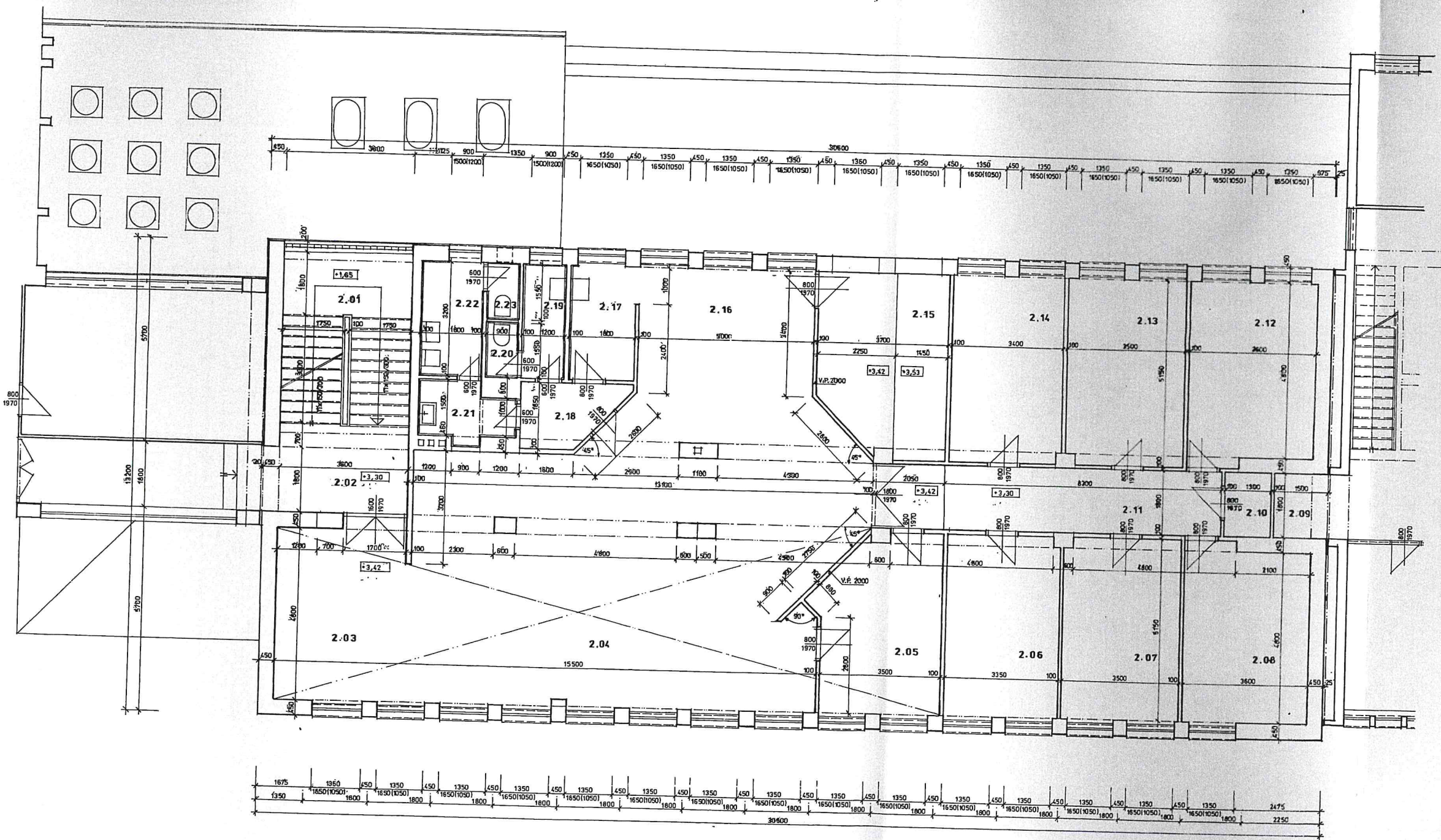
LEGENDA:

ČÍSLO MIESTNOSTI	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STĚNY	STROPY
1.01	HLAVNÉ SCHODISKO	17,30	LIATE TERAZZO	VÁP. OMÍTKA	VÁP. OMÍTKA
1.02	SCHODISKO NA 1. DOR.	7,20	—II—	—II—	—II—
1.03	CHODY	21,60	KER. DLAŽBA	DREV. OBKLAD	DREV. PODHLAD
1.04	VRÁTNICA	12,35	PVC	VÁP. OMÍTKA	VÁP. OMÍTKA
1.05	TELEF. ÚSTREDNA	17,65	—II—	—II—	—II—
1.06	SKLAD TEL. ÚSTREDNE	16,75	—II—	—II—	—II—
1.07	KANCELÁRIA	11,70	—II—	—II—	—II—
1.08	KANCELÁRIA	16,45	—II—	—II—	—II—
1.09	KANCELÁRIA	12,25	—II—	—II—	—II—
1.10	KANCELÁRIA	36,55	—II—	—II—	—II—
1.11	KANCELÁRIA	19,10	—II—	—II—	—II—
1.12	CHODBA	7,35	—II—	—II—	—II—
1.13	CHODBA	11,25	—II—	—II—	—II—
1.14	SKLAD	1,05	—II—	—II—	—II—
1.15	CHODBA	3,25	KERAM. DLAŽBA	DREV. OBKLAD	DREV. PODHLAD
1.16	POZEMKOVÁ KNÍHA	68,00	—II—	—II—	—II—
1.17	ČAKAREŇ	26,90	—II—	—II—	—II—
1.18	OHREV A VÝDAJ STAVY	26,95	KERAM. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA	VÁP. OMÍTKA
1.19	PREDSIEN WC-S UMYV.	4,45	—II—	—II—	—II—
1.20	WC	1,60	—II—	—II—	—II—



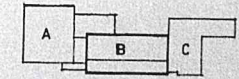
1:0=332,92

ved. proj.	ing. arch. KUKUC	STAVOPROJEKT
zodp. proj.	A. Kmetič, tel. 231-61	1. NADZEMNÉ PODLAŽIE
vystrojoval	K. Kmetič	010 23 Žilina, ul. A
investor	STAVOPROJEKT p. v. n. v. ŽILINA	datum 06. 1995
odp. a. v. n. v.		posledný št. 8
		posledná 17
		ročník 17
		1:50



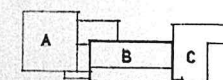
L'EGENDA :

OZN. MIESTN.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STENY	STROPY
2.01	HLAVNÉ SCHODISKO	7,30	LIATÉ TERAZO	VÁP. OMIEŤKA	VÁP. OMIEŤKA
2.02	CHODBA	9,45	KERAM. DLAŽBA	II	II
2.03	HALA	17,30	KAMENNÁ DLAŽBA	DREV. OBKLAD	VÁP. OMIEŤKA
2.04	LIKVIDÁTOR	86,10	II	II	II
2.05	KANC. YED. LIKVIDÁTORA	18,00	MOBEREC	II	II
2.06	KANCELÁRIA	17,25	II	VÁP. OMIEŤKA	VÁP. OMIEŤKA
2.07	KANCELÁRIA	16,00	II	II	II
2.08	KANCELÁRIA	17,65	II	II	II
2.09	CHODBA	2,70	II	II	II
2.10	CHODBA	2,35	PVC	II	II
2.11	CHODBA	10,65	KERAM. DLAŽBA	II	II
2.12	KANCELÁRIA	17,65	KOBEREC	II	II
2.13	KANCELÁRIA	16,00	II	II	II
2.14	KANCELÁRIA	17,90	II	II	II
2.15	TREZOR	17,50	PVC	II	II
2.16	POKLADNE	28,85	KAMENNÁ DLAŽBA	DREV. OBKLAD	II
2.17	DENNÁ MIESTNOST	5,75	KAMENNÁ DLAŽBA	II	II
2.18	PREDSEŇ	6,80	KERAM. DLAŽBA	II	II
2.19	UMÝVÁREŇ - ŽENY	3,85	KERAM. DLAŽBA	II	II
2.20	WC ŽENY	1,40	II	II	II
2.21	UPRATOVAČKA	3,80	II	II	II
2.22	UMÝVÁREŇ - MUŽI	5,75	II	II	II
2.23	WC MUŽI	1,40	II	II	II

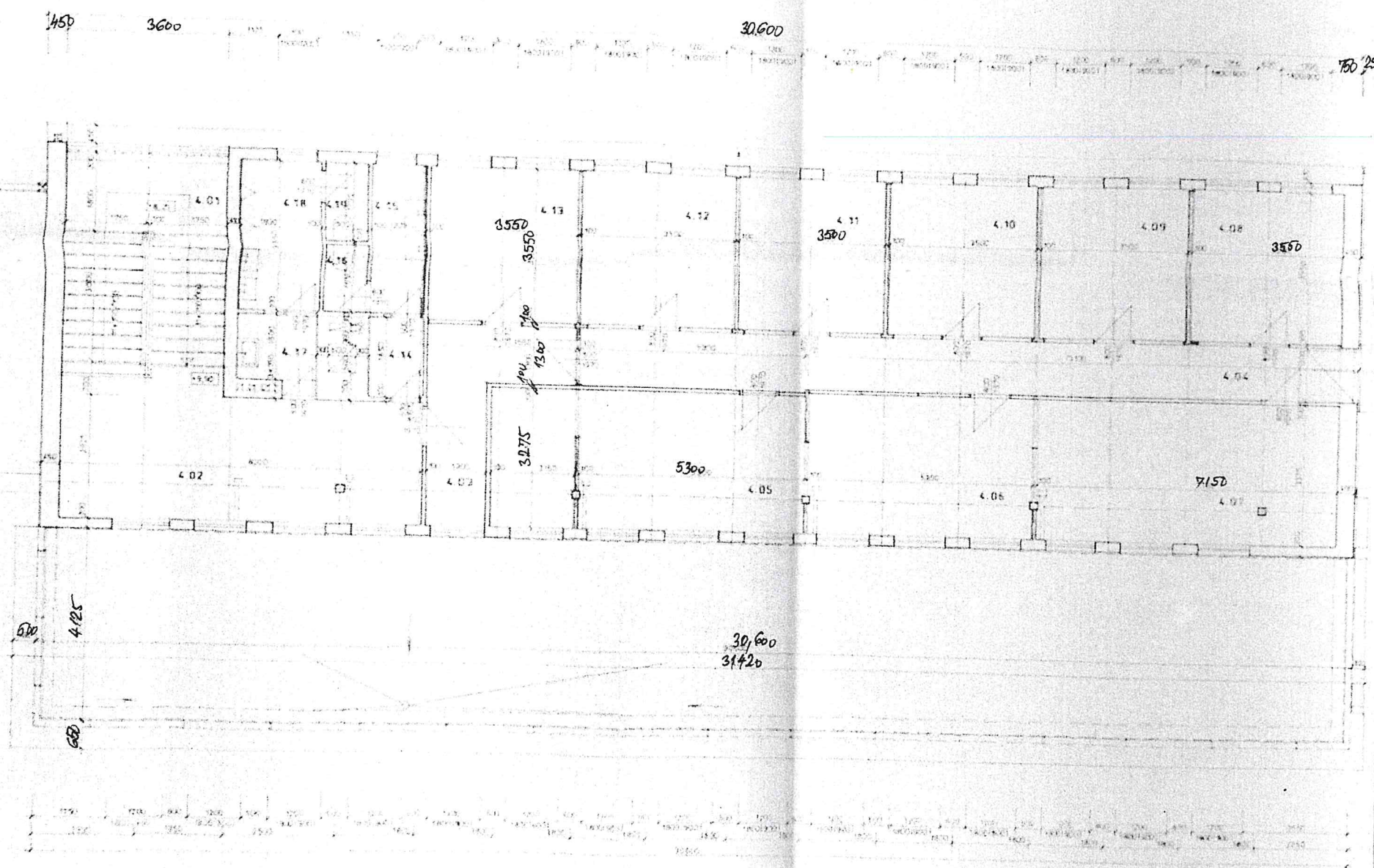


ved. pro: ING. ARCH. KUKUC	kon. pro: ING. ARCH. KUKUC	PROJEKT
zadp. pro: M. JAKUBIK	zadp. pro: M. JAKUBIK	A. Kmeľ 07. 1995
vyp. na: 1:1	vyp. na: 1:1	1:1
STAVOPROJEKT ŽILINA		06. 1995
ČASŤ B		ARCHIT.
2. NADZEMNÉ PODLAŽIE		PROJEKT
1:50		18

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STENY	STROPY
3 01	Hlavné schodisko	17,30	LIATÉ TERAZZO	VÁP. OMIEŤKA	VÁP. OMIEŤ
3 02	CHODBA	57,25	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —
3 03	KANCELÁRIA	32,00	PVC	— —	— —
3 04	KANCELÁRIA	18,30	— —	— —	— —
3 05	KANCELÁRIA	9,00	— —	— —	— —
3 06	KANCELÁRIA	18,30	— —	— —	— —
3 07	KANCELÁRIA	18,30	— —	— —	— —
3 08	KANCELÁRIA	54,50	— —	— —	— —
3 09	KANCELÁRIA	36,00	— —	— —	— —
3 10	KANCELÁRIA	18,30	— —	— —	— —
3 11	KANCELÁRIA	9,00	— —	— —	— —
3 12	KANCELÁRIA	18,30	— —	— —	— —
3 13	PREDSIEN	2,20	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —
3 14	UMYVÁREN - ŽENY	3,85	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —
3 15	WC ŽENY	1,40	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —
3 16	UPRATOVAČKA	2,70	— —	— —	— —
3 17	UMYVÁREN - MUŽI	5,75	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —
3 18	WC MUŽI	1,40	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	— —	— —

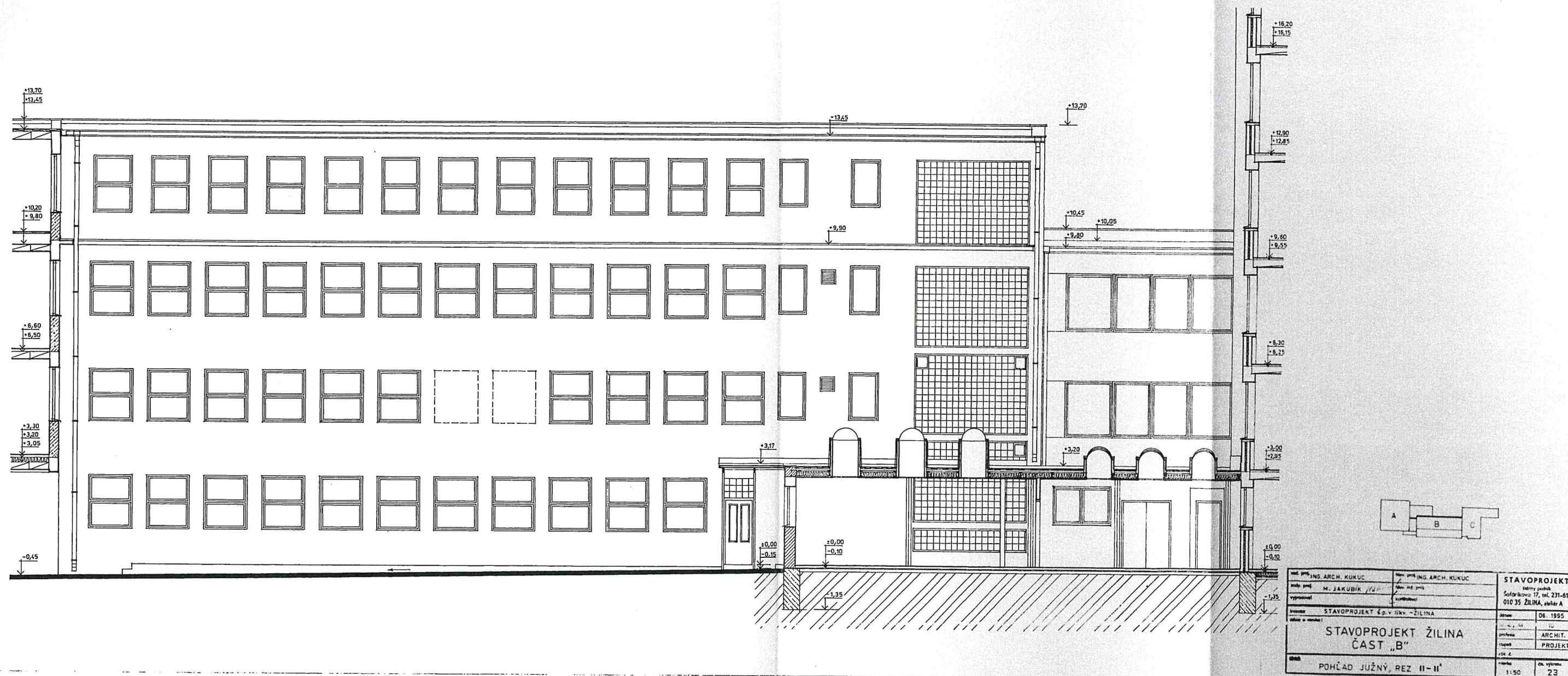


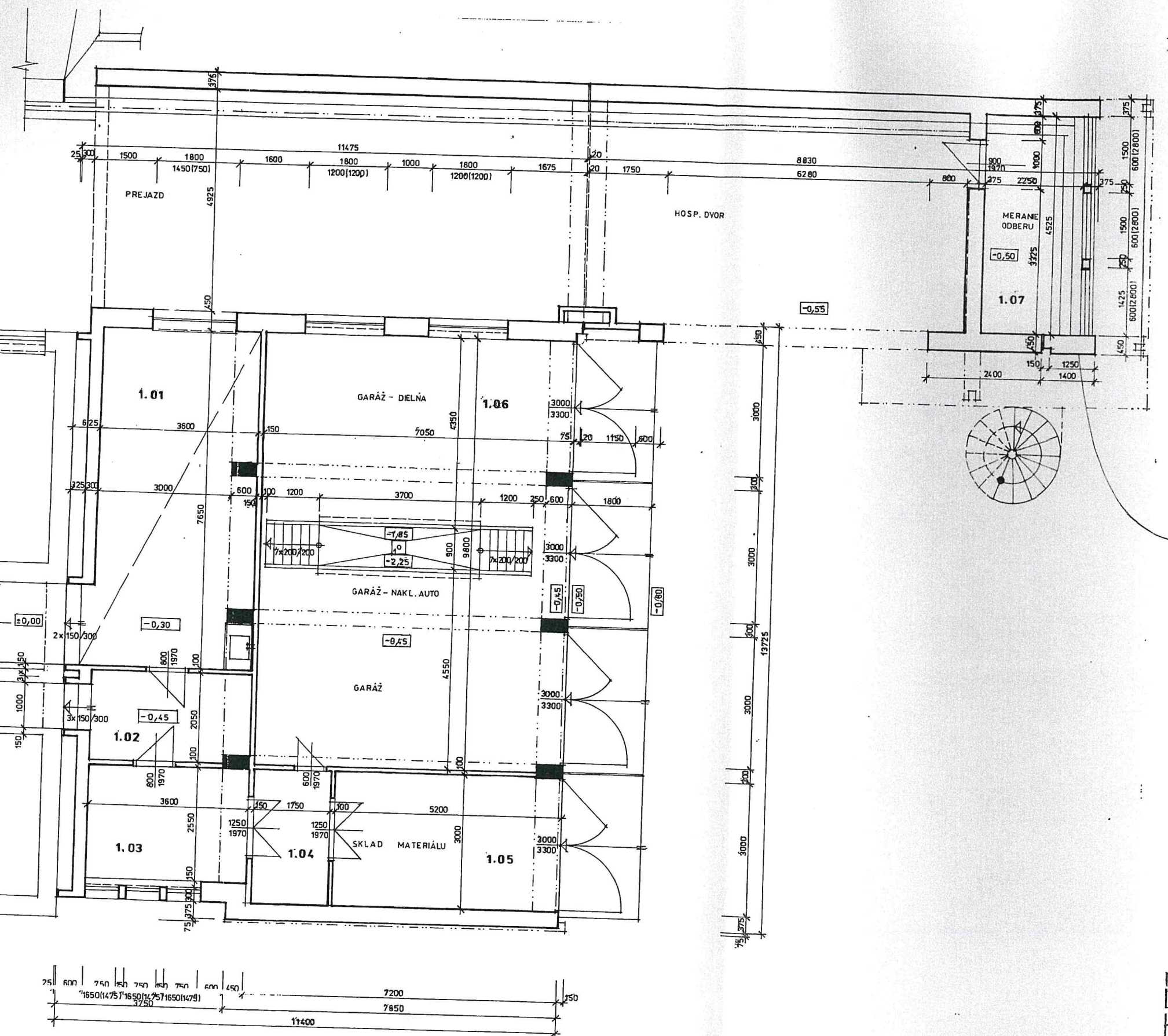
ved. proj.	ING. ARCH. KUKUC	ING. ARCH. KUKUC	JIL... OPROJEK
nadp. proj.	M. JAKUBIČ	Nikola Vrd. priny	Istý podstatk A. Kmeňa 17, tel. Z31- 010 35 ŽILINA, stálie A
vypisovateľ		Kom. Hlavnost	
investor	STAVOPROJEKT s.p.v. líky - ŽILINA		dátum 60. 1999
STAVOPROJEKT ŽILINA			číslo 8
ČASŤ B			profesia PROJEKT
časť	3. NADZEMNÉ PODLAŽIE		stav č. množka 1'50 dis. výška 19



LEGENDA			
NO.	DATA	REFERENCIA	PRELACAO
4.01	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.02	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.03	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.04	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.05	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.06	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.07	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.08	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.09	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.10	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.11	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.12	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.13	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.14	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.15	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.16	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.17	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.18	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.19	1948	ALBUQUERQUE	15.00
4.20	1948	ALBUQUERQUE	15.00

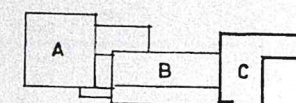
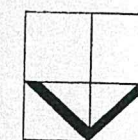
[illegible]





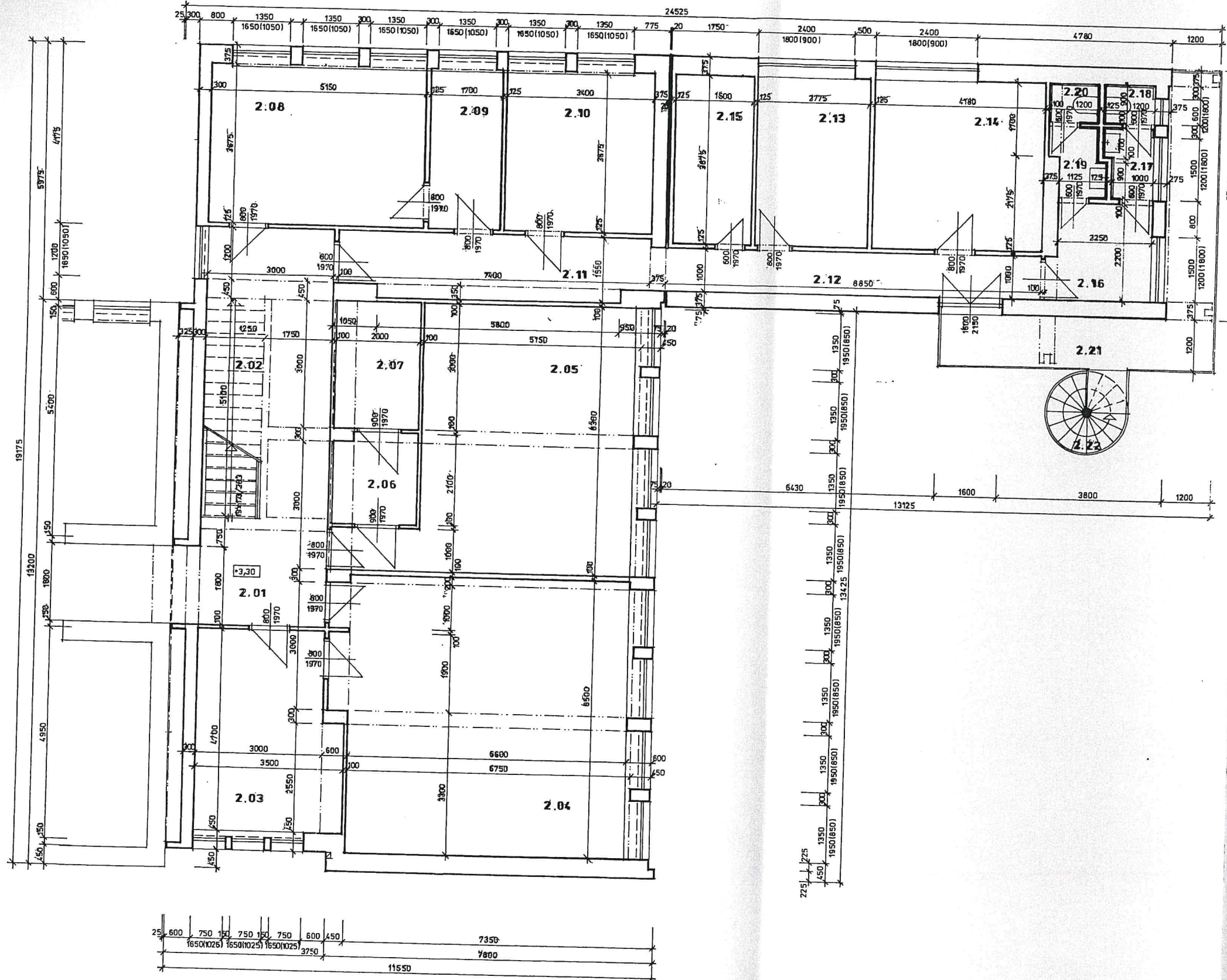
LEGENDA :

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHA	STENY	STROPY
1.01	KLUBOVŇA	28,30	PVC	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
1.02	CHODBA	8,00	—II—	—II—	—II—
1.03	SKLAD	9,20	—II—	—II—	—II—
1.04	CHODBA	5,25	CEMENT, POT.	—II—	—II—
1.05	SKLAD MATERIÁLU	15,60	—II—	—II—	—II—
1.06	TROJGARÁŽ	68,60	—II—	—II—	—II—
1.07	MERANIE ODBERU	11,10	—II—	—II—	—II—



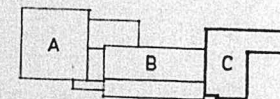
±0,00 = 332,92

ved. proj.	hl. proj.	ING. ARCH. KUKUC	ET
zod. proj.			A KMEŤA v líkv.
vy. proj.			Č. 15 11. A
Investor	STAVOPROJEKT ŽILINA		05./1995
Objekt	STAVOPROJEKT ŽILINA		8
	ČASŤ C		PROJEKT
Číslo	1. NADZEMNÉ PODLAŽIE		1:50
			3

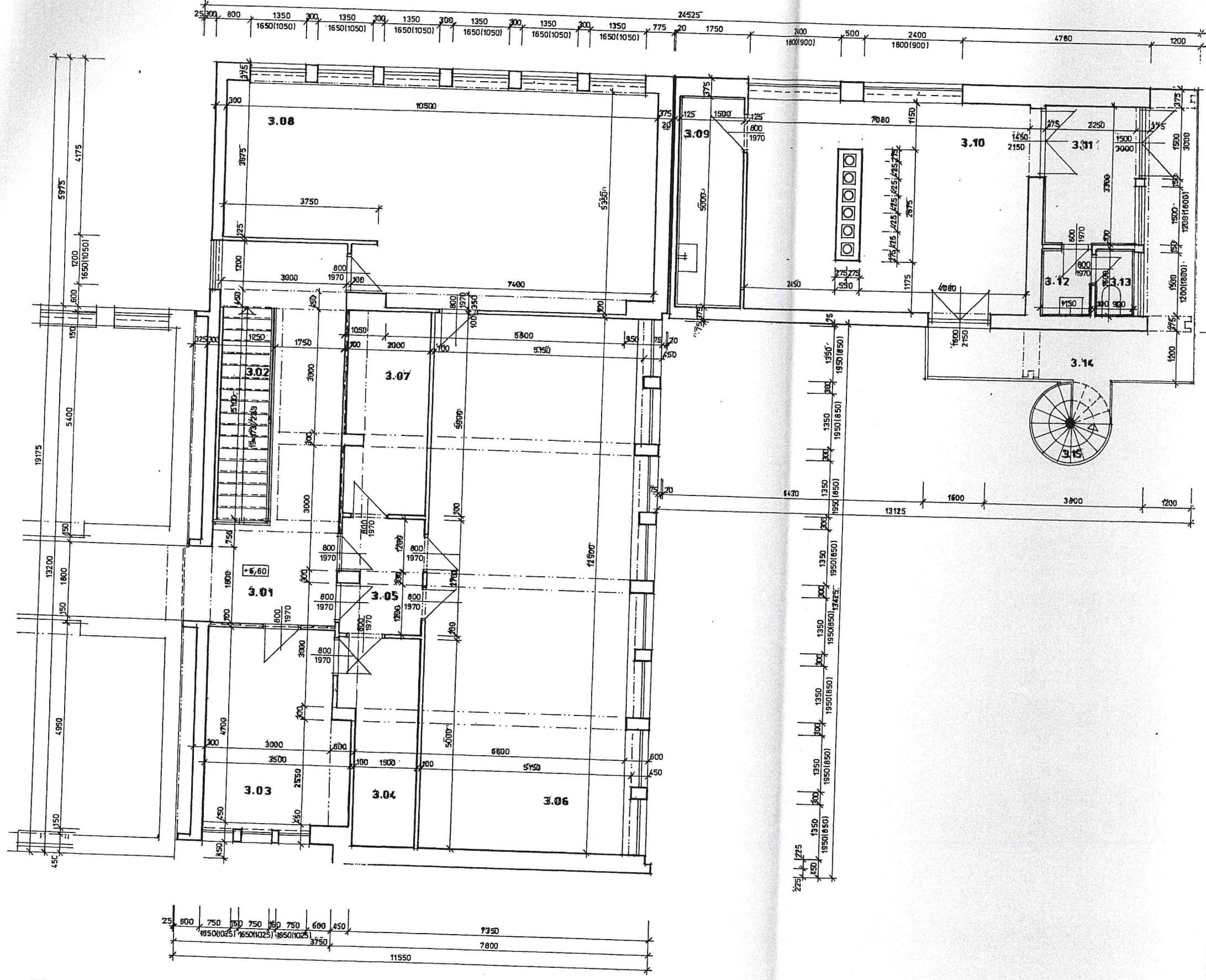


LEGENDA :

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	POCHA M ²	PODLAHA	STENY	STROPY
2.01	CHODBA	22,50	KAMENIN. DLAŽ. KER. SOKEL 150	VÁP. OMÍTKA	VÁP. OMÍTKA
2.02	PRIESTOR POD SCHOD.	5,40	—	—	—
2.03	KANCELÁRIA	15,40	VLYSKY	—	—
2.04	KANCELÁRIA	45,30	—	—	—
2.05	KANCELÁRIA	34,85	—	—	—
2.06	PREDSEŇ	14,20	—	—	—
2.07	ARCHÍV	3,00	—	—	—
2.08	KANCELÁRIA	18,95	—	—	—
2.09	KANCELÁRIA	38,25	—	—	—
2.10	KANCELÁRIA	12,50	—	—	—
2.11	CHODBA	11,30	KAMENIN. DLAŽ. KER. SOKEL 150	—	—
2.12	CHODBA	8,65	—	—	—
2.13	KANCELÁRIA	10,80	VLYSKY	—	—
2.14	KANCELÁRIA	16,20	—	—	—
2.15	KUCHYŇKA	5,80	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	—	—
2.16	PREDSEŇ	4,95	—	—	—
2.17	UMYVÁREŇ ŽENY	1,85	—	—	—
2.18	WC ŽENY	1,90	—	—	—
2.19	UMYVÁREŇ MUŽI	2,00	—	—	—
2.20	WC MUŽI	1,10	—	—	—
2.21	BALKÓN	13,40	KERAM. DLAŽ. KER. SOKEL 150	—	—
2.22	KRUHOVÉ SCHODY	3,20	—	—	—

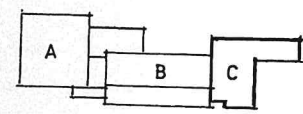


ved. proj. ING. ARCH. KUKUC	hviez. proj. ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT	
zodp. proj. M. JAKUBIK	hviez. int. proj.	týžny podnik	
vypovedel	skupina: vst	A. K. META 17, tel. 231-61	
investor	STAVOPROJEKT s. p. o. v. Žilina	010 ŽILINA, a. s. a. d. A	
idaje a stavba:	STAVOPROJEKT ŽILINA	datum 06. 1995	
	ČASŤ C	formáty A4	
		profesia	
		stupen	
		PROJEKT	
		sk. č.	
obch.	2. NADZEMNÉ PODLAŽIE	merka 1:50	ch. výkresu 2

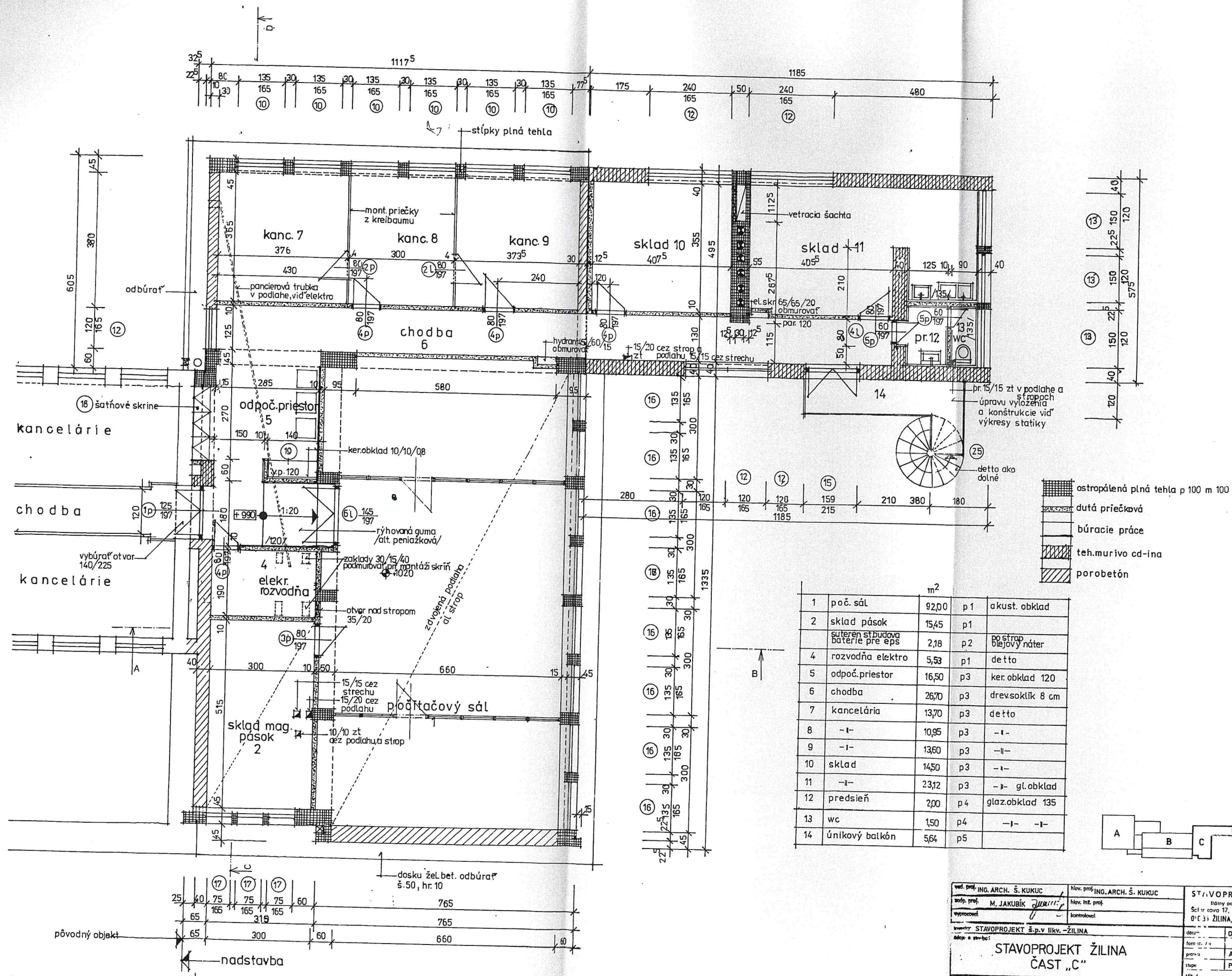


LEGENDA:

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHA	STENY	STROPY
3.01	CHODBA	22,50	KAMENN. DLAŽ. KER. SOKEL 150	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
3.02	SCHODISKO	6,40	TERAZZO	-II-	-II-
3.03	KANCELÁRIA	15,40	VLYSKY	-II-	-II-
3.04	SKLAD	8,35	-II-	-II-	-II-
3.05	PREDSEŇ	5,25	-II-	-II-	-II-
3.06	KANCELÁRIA	66,40	-II-	-II-	-II-
3.07	ARCHÍV	10,00	-II-	-II-	-II-
3.08	KANCELÁRIA	48,25	-II-	-II-	-II-
3.09	SKLAD	7,50	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 1350	-II-	-II-
3.10	PLYNOVÁ KOTOLŇA	33,95	-II-	-II-	-II-
3.11	CHODBA	7,40	-II-	-II-	-II-
3.12	UMYVÁREŇ	1,85	-II-	-II-	-II-
3.13	WC	1,85	-II-	-II-	-II-
3.14	BALKÓN	13,40	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	-II-	-II-
3.15	KRUHOVÉ SCHODY	3,20	-II-	-II-	-II-



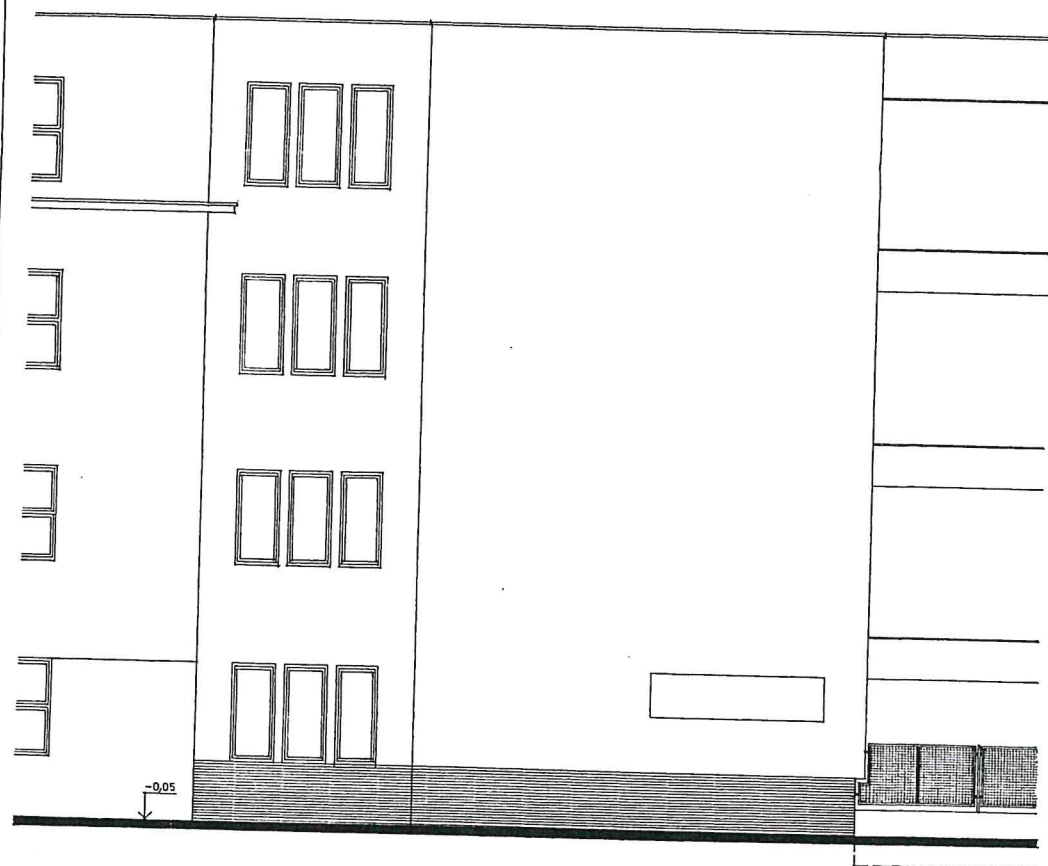
ved. proj. ING. ARCH. KUKUC	hovor. proj. ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT stavby podlaží A. KMEŤA 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, atelier A
vypracoval	kontroloval	
Investor STAVOPROJEKT s.p. v. l. p. ŽILINA		datum 06. 1995
odaje a stavba:		formát A4 8
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ C		stĺpec PROJEKT
oblast 3. NADZEMNÉ PODLAŽIE		šk. 2
mierka 1:50		čís. výkresu 5



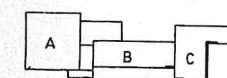
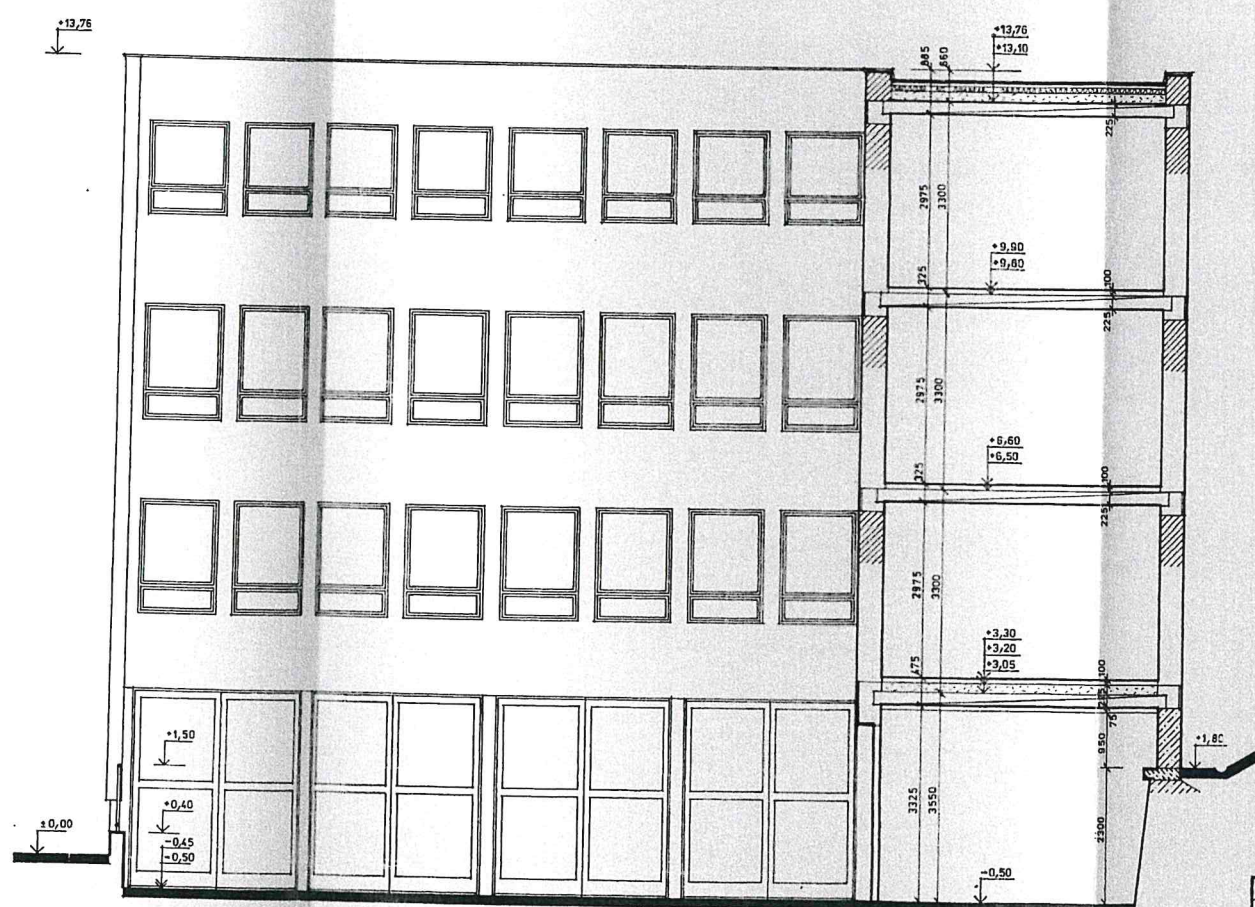
		m ²		
1	poč. sál	92,00	p1	akust. obklad
2	sklad pások	15,45	p1	
3	suterén stb. budova baterie pre eps	2,18	p2	po strop olejový náter
4	rozvodňa elektro	5,53	p1	detto
5	odpoč. priestor	16,50	p3	ker. obklad 120
6	chodba	26,70	p3	drevsoklik 8 cm
7	kancelária	13,70	p3	detto
8	-I-	10,95	p3	-I-
9	-I-	13,60	p3	-II-
10	sklad	14,50	p3	-I-
11	-II-	23,12	p3	-II- gl. obklad
12	predsieň	2,00	p4	glaz. obklad 135
13	wc	1,50	p4	-I- -I-
14	únikový balkón	5,64	p5	

ved. proj. ING. ARCH. Š. KUKUC	hlov. proj. ING. ARCH. Š. KUKUC	STAVOPROJEKT Stavby podniku Sedláčova 17, tel. 231-61 01 30 ŽILINA, ateliér A
zodp. proj. M. JAKUBÍK	hlov. inž. proj.	
vypočítaný	kontrolovaný	
investor STAVOPROJEKT Š.p.v. lík. - ŽILINA		datum 07. 1995
objekt a prír. č.		form. št. 1:4
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „C“		prer. - ARCHIT.
oblast	4. NADĽEMNÉ PANNĎAŽIE	stupeň PROJEKT
		sk. č.
		mierka
		čís. výkresu

POHLÁD SEVERNÝ



POHLÁD ZÁPADNÝ



ved. proj.	ING. ARCH. Š. KUKUC	Nov. proj.	ING. ARCH. Š. KUKUC	STAVOPROJEKT 80m podlaží Sofárikova 17, tel. 231-6 010 35 ŽILINA, skvělá A
nadp. proj.	M. JAKUBČÍK	Nov. int. proj.		
výpočetník		kontrola		
inventor	STAVOPROJEKT Š.p. v l.k.v. ŽILINA			
název a stavba: STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „C“				datum: 06. 1995 formát: A4 číslo: 10 obsah: ARCHIT. počet: PROJEK počet: 8
úroveň:	POHLED SEVERNÝ, ZÁPADNÝ, REZ IV-IV'			měřítko: 1:50 číslo: 8

Administr. budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/19 k.ú. Žilina, ul. A. Kmeťa č.17

Administr. budova-časť A – SV pohľad



Administr. budova-časť B a C – SZ pohľad



Spojovací krčok častí A-B

Časť budovy D
plynová kotolňaČasť budovy C
Garáže a výpoč.str.

Časť budovy A – JV pohľad



Budovy B, C, D - pohľad JV z dvora



J pohľad – objekt A - expedícia



Vstup do objektu zo S strany

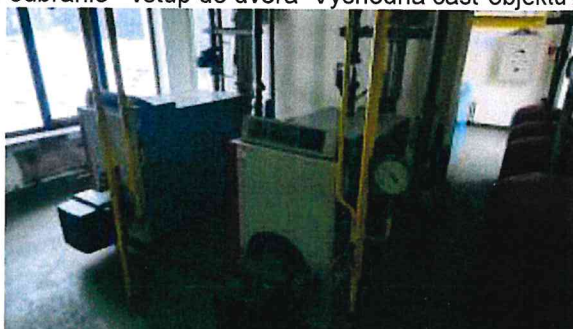


Dvor objektu z J strany + oporný múr

Administr. budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/19 k.ú. Žilina, ul. A. Kmeť'a č.17

Zadný dvor s oporným múrom Plynomerňa

Podbránie - vstup do dvora Východná časť objektu A

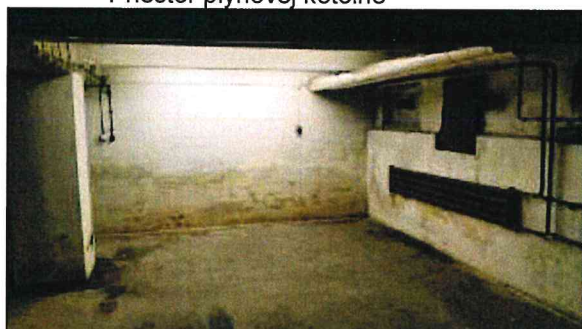


Plynová kotolňa v objekte D



Priestor plynovej kotolne

Vstup do radiačného úkrytu+ technológia krytu



Miestnosti radiačného úkrytu v suteréne časti B

Administr. budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/19 k.ú. Žilina, ul. A. Kmeť'a č.17

Kancelárie v časti A – 7.NP



Kancelárie v časti A



Zasadacia miestnosť v časti A – 2.NP



Kancelária v časti A



Schodisko v časti A

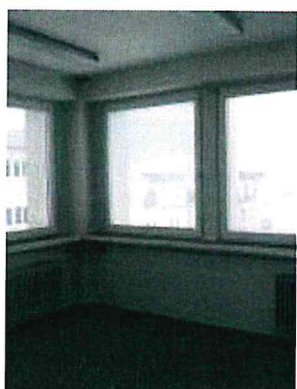


Sociálne priestory v časti A



Administr. budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/19 k.ú. Žilina, ul. A. Kmeť'a č.17

Kancelárie v časti A – 3.NP



Schodisko v časti A



Chodba v časti A



Chodba spojovacieho krčka



Sociálne priestory v časti A



Parkovacie stojiská na pozemku KN-C 1286/3



Výťah v časti A



Vstup do objektu



Prízemie časti B



Prízemie v časti B



Administr. budova č.s. 325 na pozemku KN-C p.č. 1286/2, 1290/19 k.ú. Žilina, ul. A. Kmeťa č.17

Časť B – schodisko, chodba a kancelárie



Časť B – schodisko, chodba a kancelárie



Časť B – kancelárie a sociálne priestory



Časť C – bývalé výpočtové stredisko



Časť C – schodisko chodba a soc. priestory

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zapísaný

pre základný odbor :

37 00 00 stavebníctvo,

odvetvie :

37 01 00 pozemné stavby,

37 10 02 odhad hodnoty nehnuteľností,

37 11 03 odhad hodnoty stavebných prác,

Evidenčné číslo znalca: 911774.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 31/2021 - 202102666871 znaleckého denníka.

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

V Žiline, dňa 28.12.2021

Ing. Miloš Koval