

Meno, adresa znalca : Ing. Vladimír Lamoš, Bieloruská č. 66, Bratislava, tel. : 0903 / 522 926

Zadávatel' znaleckého posudku : Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 3350/1, 010 31 Žilina.

Dátum vyžiadania posudku : objednávka zo dňa 11.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 16 / 2023

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy súp. č. 1314 na parc. č. 439/2 s príslušenstvom, nehnuteľnosť je vedená na LV č. 1100, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

Počet strán posudku : 32 (z toho 16 strán príloh)

Počet vytlačených vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy súp. č. 1314 na parc. č. 439/2 s príslušenstvom, nehnuteľnosť je vedená na LV č. 1100, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

2. Účel posudku : Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 14.08.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.11.2023.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1100 - čiastočný, kat. územie Žilina, vytvorený katastrálnym portálom dňa 07.08.2023.
- Projektová dokumentácia (pôdorysy úpodlaží) Úvodný projekt vypracovaný Ing. arch. Rožánkom v 07/1972.
- Rozhodnutie MNV Žilina - Odboru Územného plánu a architektúry na výstavbu administratívnej budovy z 25.04.1972.
- Rozhodnutie MNV Žilina - Odboru Územného plánu a architektúry o povolení užívania administratívnej budovy z 13.01.1975.

5.b Obstarané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy, kat. územie Žilina, vytvorený katastrálnym portálom dňa 07.08.2021.
- Obhliadka nehnuteľností.
- Porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s predloženou dokumentáciou.
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení

6. Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty a vyhlášky č. 605/2008 Z.z..
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy :**

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy :**

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Ocenenie podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva LV č. 1100 - čiastočný, kat. územie Žilina, vyhotovený Katastrálnym portálom.

Časť A : Majetková podstata (ktorá je predmetom ocenenia)

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné č. 439/2 výmera 1693 m² Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby

Súpisné č. 1314 na par. č. 439/2 DOM

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č. 1 Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR
IČO : 321796 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Časť C : Ťarchy - vid' LV v prílohe Znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.08.2023.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Pri miestnom šetrení bolo zistené, že rozmery stavby nesúhlasia s predloženou výkresovou dokumentáciou. Ocenenie je vykonané podľa merania pri obhliadke - zistení skutkového stavu.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

- Na LV je budova vedená ako "Rodinný dom", čo nezodpovedá skutočnosti a charakteru užívania stavby. Budova je na Rozhodnutí o povolení užívania stavby z 13.01.1975 uvedená ako "Administratívna budova".

f) Vymenovanie stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi :

- Administratívna budova súp. č. 1314 na parc. č. 439/2
- Vonkajšie úpravy

g) Vymenovanie stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené :

- Neboli zistené

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Administratívna budova súp. č. 1314

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je Administratívna budova vedená na LV č. 1100. Oceňovaná stavba bola postavená a daná do užívania podľa Rozhodnutia o povolení užívania stavby v roku 1975.

Oceňovaný objekt je prístupný z ulice Veľká Okružná. Objekt je pod časťou podpivničený, nadzemná časť objektu je dvojúrovňová, dve a štyri nadzemné podlažia s plochou strechou.

V suteréne (1.P.P.) sa nachádzajú schodisko z prízemí, chodby, sociálne miestnosti, skladovacie miestnosti, miestnosti údržby a priestory plynovej kotolne. Na prízemí (1.N.P.) sa nachádzajú vstupné priestory, vonkajší prekrytý ochoz, chodby, schodisko, sklady, kancelárie a sociálne priestory. Na poschodí (2.N.P.), prístupnom po schodisku z prízemí sa nachádzajú chodby, kancelárske priestory a sociálne miestnosti. Na druhom poschodí (3.N.P.) sa nachádza priestor schodiska, chodby, kancelárie a sociálne miestnosti.

Konštrukčne sa jedná o nosný systém monolitického skeletu. Založená je na základových pätkách a pásoch. Stropy sú tvorené prefabrikovanými železobetónovými stropnými doskami. Suterénne murivo je železobetónové monolitické. Obvodové murivo nadzemnej časti ako aj deliace priečky sú murované z tehál metrického formátu. Schodiskové ramená sú železobetónové monolitické s povrchom umelý mramor. Omietky stien a stropov sú vápenno cementové hladké, na podlahách je podľa charakteru miestností plávajúca podlaha, povlakové podlahové krytiny, keramická dlažba a umelý mramor (Konglomerát). Okná, vstupné dvere a zasklené steny sú prevažne plastové s izolačným dvojsklom, nad schodiskovým priestorom sú osadené stropné svetlíky. Vnútorne dvere sú prevažne drevené hladké, dyhované v oceľových lisovaných zárubniach. V sociálnych miestnostiach je na stenách keramický obklad, zariadenie sanít a batérie sú v bežnom vyhotovení. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie budovy je ústredné, radiátory sú oceľové doskové (KORAD), kotolňa ÚK v suteréne je plynová, ako zdroj teplej vody slúžia elektrické zásobníkové ohrievače. Na fasáde je prevažne farebný keramický obklad. Príslušenstvom k hlavnej stavbe je aj komín, nachádzajúci sa pri severovýchodnej strane objektu.

Po obhliadke objektu je možné konštatovať, že budova bola počas svojej životnosti riadne udržiavaná a opravovaná, vymenené boli okná a výplne otvorov, zrekonštruovaná bola plynová kotolňa UK s osadenými novými kotlami a boli namontované nové radiátory KORAD. Opatrebovanie objektu zodpovedá veku, riadnej údržbe a vykonaným rekonštrukciám.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (22,50 \cdot 17,20 + 22,50 \cdot 6,50 + 17,05 \cdot 4,70 + 5,50 \cdot 6) \cdot 0,30$	193,92
$O_s = 22,50 \cdot 17,20 \cdot 3,20$	1 238,40
$O_v = (22,50 \cdot 17,20 \cdot 10,80) + (22,50 \cdot 6,50 + 17,05 \cdot 4,70 + 5,50 \cdot 6) \cdot 10,80$	6 980,96
$O_t = (22,50 \cdot 17,20 + 22,50 \cdot 6,50 + 17,05 \cdot 4,70 + 5,50 \cdot 6) \cdot 0,40$	258,55
$O_d = 1,40 \cdot 1,75 \cdot 15,20$	37,24
Obstavaný priestor stavby celkom	8 709,07

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

 $k_k = 1,158$ (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	$22,50 \cdot 17,20$	387	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	1	$(22,50 \cdot 17,20 + 22,50 \cdot 6,50 + 17,05 \cdot 4,70 + 5,50 \cdot 6)$	646,39	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	$(22,50 \cdot 17,20 + 22,50 \cdot 6,50 + 17,05 \cdot 4,70 + 5,50 \cdot 6)$	646,39	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	3	$22,50 \cdot 17,20$	387	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(387 + 646,39 + 646,39 + 387) / 4 = 516,70 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(387 \cdot 3,2 + 646,39 \cdot 3,6 + 646,39 \cdot 3,6 + 387 \cdot 3,6) / (387 + 646,39 + 646,39 + 387) = 3,53 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 516,7) = 0,9664$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,53) = 0,8949$$

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	7,60
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,12
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,55
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,65
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,47
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Schody	3,00	1,20	3,60	3,42
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	9,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,85
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,56
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,85
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,70
Spolu		100,00		105,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,30 / 100 = 1,0530$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,584 * 1,0530 * 0,9664 * 0,8949 * 1,158 *$$

1,10

$$VH = 386,6862 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp. č. 1314	1975	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$386,6862 €/m^3 * 8709,07 m^3$	3 367 677,18
Technická hodnota	$40,00 \% z 3 367 677,18 €$	1 347 070,87

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2,00 \cdot 7 = 14 \text{ bm stupňa}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm stupňa} \cdot 27,55 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,584 \cdot 1,10$	1 520,58
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,520,58 \text{ €}$	304,12

2.2.2 Vonkajšia úprava: Oporné múry

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $48 \cdot 0,30 \cdot 1,60 = 23,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,04 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,10$	3 919,44
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3\,919,44 \text{ €}$	783,89

2.2.3 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy asfaltové**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $42 * 5,80 = 243,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy asfaltové	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$243,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,10$	14 347,91
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 14\,347,91 \text{ €}$	2 869,58

2.2.4 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z bet. tvárnic

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $24*0,80*2 = 38,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z bet. tvárnic	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,10$	1 909,00
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,909,00 \text{ €}$	381,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova súp. č. 1314	3 367 677,18	1 347 070,87
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšie schody	1 520,58	304,12
Oporné múry	3 919,44	783,89
Spevnené plochy asfaltové	14 347,91	2 869,58
Spevnené plochy z bet. tvárnic	1 909,00	381,80
Celkom:	3 389 374,11	1 351 410,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre mesta Žilina, v zástavbe prevažne objektov poskytujúcich služby, školy, objekty slúžiace pre administratívu a ďalšie objekty infraštruktúry krajského mesta. Lokalita je charakterizovaná zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností v meste. V okolí objektu nie je dostatok parkovacích miest, ale administratívna budova má k dispozícii na parkovanie svoj pozemok - dvor. Z lokality je ľahko (aj pešo) dostupná všetka infraštruktúra mesta, zastávky MHD sú bežne dostupné. Hustota zástavby je primeraná centru mesta. Predmetná lokalita má kvalitné prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, káblová televízia a telefón).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Objekt a pozemok sa nachádzajú v centre mesta na ulici Veľká okružná. Využívaný je ako administratívna budova štátnej polície. Objekt svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy plne slúži svojmu účelu, resp. by mohol slúžiť aj ine podnikateľské aktivity.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie som vychádzal z technického stavu objektu, polohy nehnuteľnosti vzhľadom k úplnému centru sídelného útvaru, ako aj s prihliadnutím na úroveň ponukových, aj keď orientačných cien, porovnateľných stavieb na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase. Vzhľadom na vyššie uvedené je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške = 0,80

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDl}	Váha v _l	Výsledok k _{PDl} * v _l
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,600	6	9,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,600	7	11,20
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	10	24,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				

	bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			180	300,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 300,56 / 180$	1,67
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 1\,351\,410,26 \text{ €} * 1,670$	2 256 855,13 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

2 256 855,13 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova súp. č. 1314	2 249 608,35
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšie schody	507,88
Oporné múry	1 309,10
Spevnené plochy asfaltové	4 792,20
Spevnené plochy z bet. tvárnic	637,61
Spolu VŠH	2 256 855,13
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 260 000,00

Všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom stanovená metódou polohovej diferenciácie je spolu :

2 260 000,00 €

Slovom: Dvamiliónydvestošesťdesiatšesť Eur



V Bratislave dňa 19.08.2023

Ing. Vladimír Lamoš

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva LV
- Kópia z katastrálnej mapy
- Stavebné povolenie na objekt
- Rozhodnutie o povolení užívacia stavby
- Pôdorysy a rez objektu
- Situácia v lokalite
- Fotodokumentácia
- Objednávka

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

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

Dátum vyhotovenia : 7.8.2023
Čas vyhotovenia : 18:37:58
Údaje platné k : 4.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTAT A

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
439/2	1693	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1314 evidovanej na pozemku parcelné číslo 439/2

Iné údaje:
Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

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

1314	439/2	10	DOM		1
------	-------	----	-----	--	---

né údaje:
iez zápisu

statné STAVBY nevyžiadané.

egenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

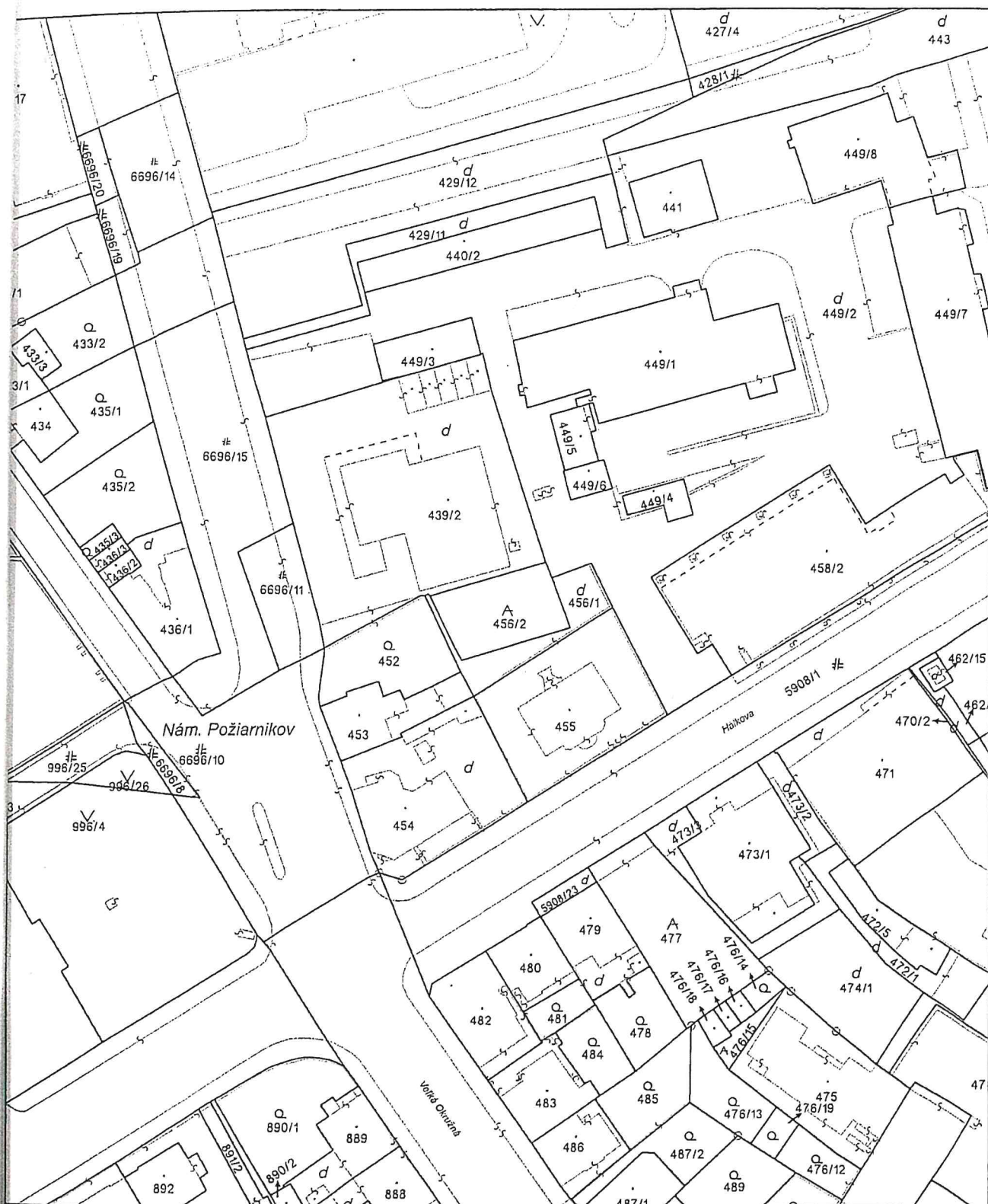
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Žilina	Žilina	Žilina
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 456/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7.8.2023 18:43:22		
Údaje platné k	4.8.2023 18:00:00		

Číslo: Výst. 1967

Žilina

Vec: Mestská - miestna administratívna budova

Rozhodnutie

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

VÝROK:

Žiadateľovi Mestský stavebný podnik v Žiline
povoľuje sa v obci Žilina na parcele číslo 450, 451, 452, 456
na ulici Veľká Ostružná stavba
- Dostavba hosp. dvora MŠP - výstavba adm. budovy garáže, dielne, vrátnica

podľa predloženého (upraveného) projektu, skladajúceho sa z petričných prílloh

Projekt vyhotovil: Stavoprojekt Žilina dňa 1.1.1972

Stavbu postaví: Mestský stavebný podnik Žilina v

Stavebný dozor bude vykonávať: Ing. arch. Bláňa

Stavba sa povoľuje za týchto podmienok:

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

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

Číslo: ÚPaa. 1874/74

Žilina, dňa 30.1.1975

Vec : Mestský stavebný podnik, Žilina
úžívateľa pôv. lenia na administratívnu budovu

R O Z H O D N U T I E

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

Mestský stavebný podnik Žilina

povolenie užívať budovu

administratívna budova-dost. hosp. dvor. Žilina

..... v
ulica Veľká Okružná č. na parc.č.

..... vystavanú na základe stavebného povolenia, vy-
daného Mestským národným výborom v Žiline dňa
číslo

D o v o d y :

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

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné
zmeny :

Rozhodnutie o námietkach účastníkov :

Stavba bola dokončená a stala sa schpnou užívania dňa :

1.1.1975

Novostavba dostala popisné číslo :

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

O tom sa upovedomujú : Mestský stavebný podnik, Žilina

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

Vedúci odboru :

Ing. Ľuboslav ...

Vybavuje :

vlastné podmienky:

MsNV - odbor Žil. št. výstavby má právo robiť opatrenia v prípade potreby
aj mimo povolenia uvedeného v tomto rozhodnutí.

stavba je zaradená do jednotného hospodárskeho plánu údajmi:

6 mil. korún

Celkový náklad na kľúč:

Z toho na rok 1969 300.000.- Kčs.

II. polrok 1972

Začatie stavby:

3.1974

Dokončenie stavby:

Stavebný obvod bol schválený výmerom MsNV v Žiline pod značkou:

č. 701/72

zo dňa 4.4.1972

Zastavovací plán bol schválený MsNV v Žiline znač.

Výst. 1972, dňa 20.4.1972

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

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

tom sa upovedomujú:

MSNV Žilina

Stavebník

s vrátením potvrdeného projektu.

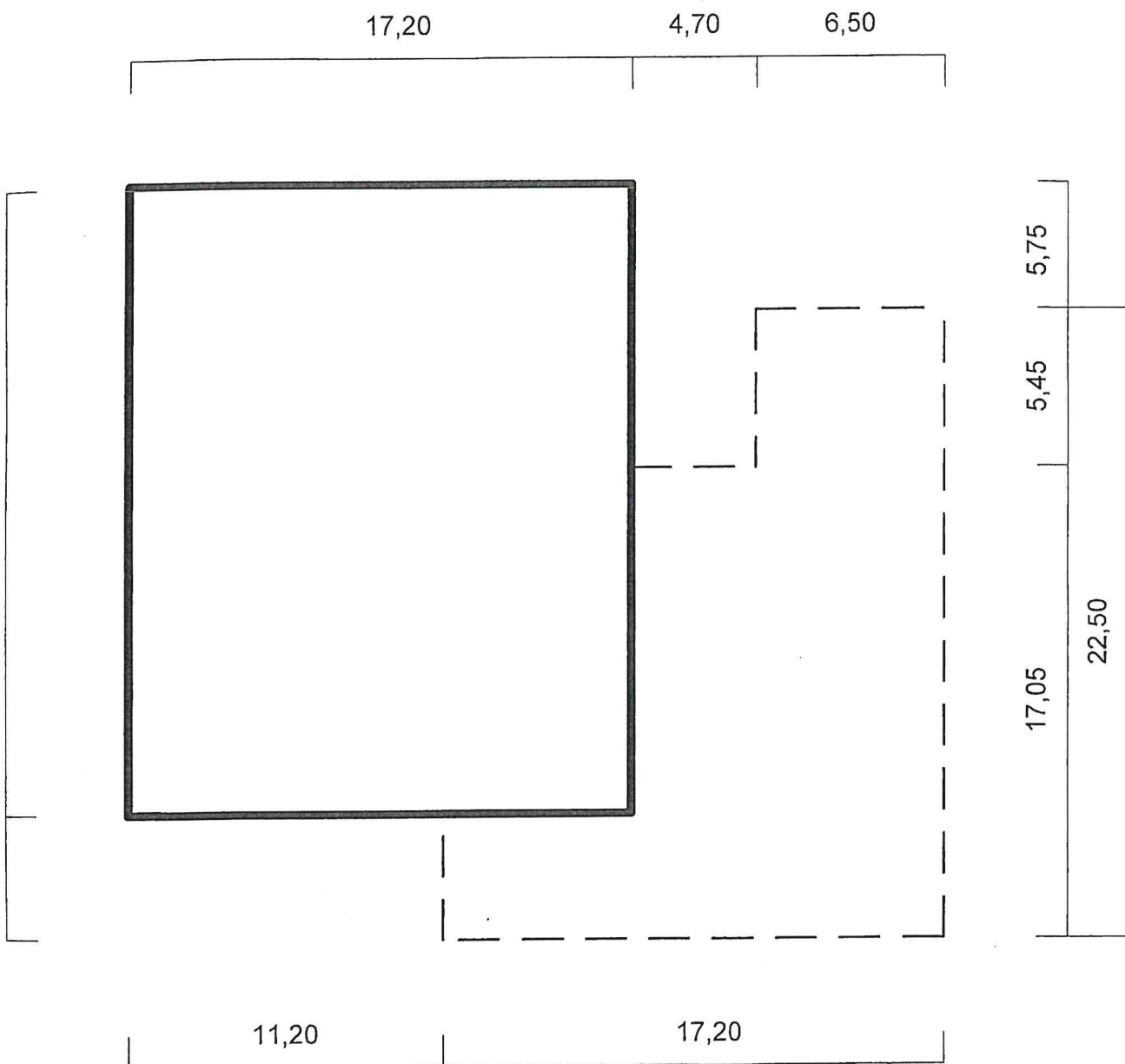
vybavuje:

5x prevzal

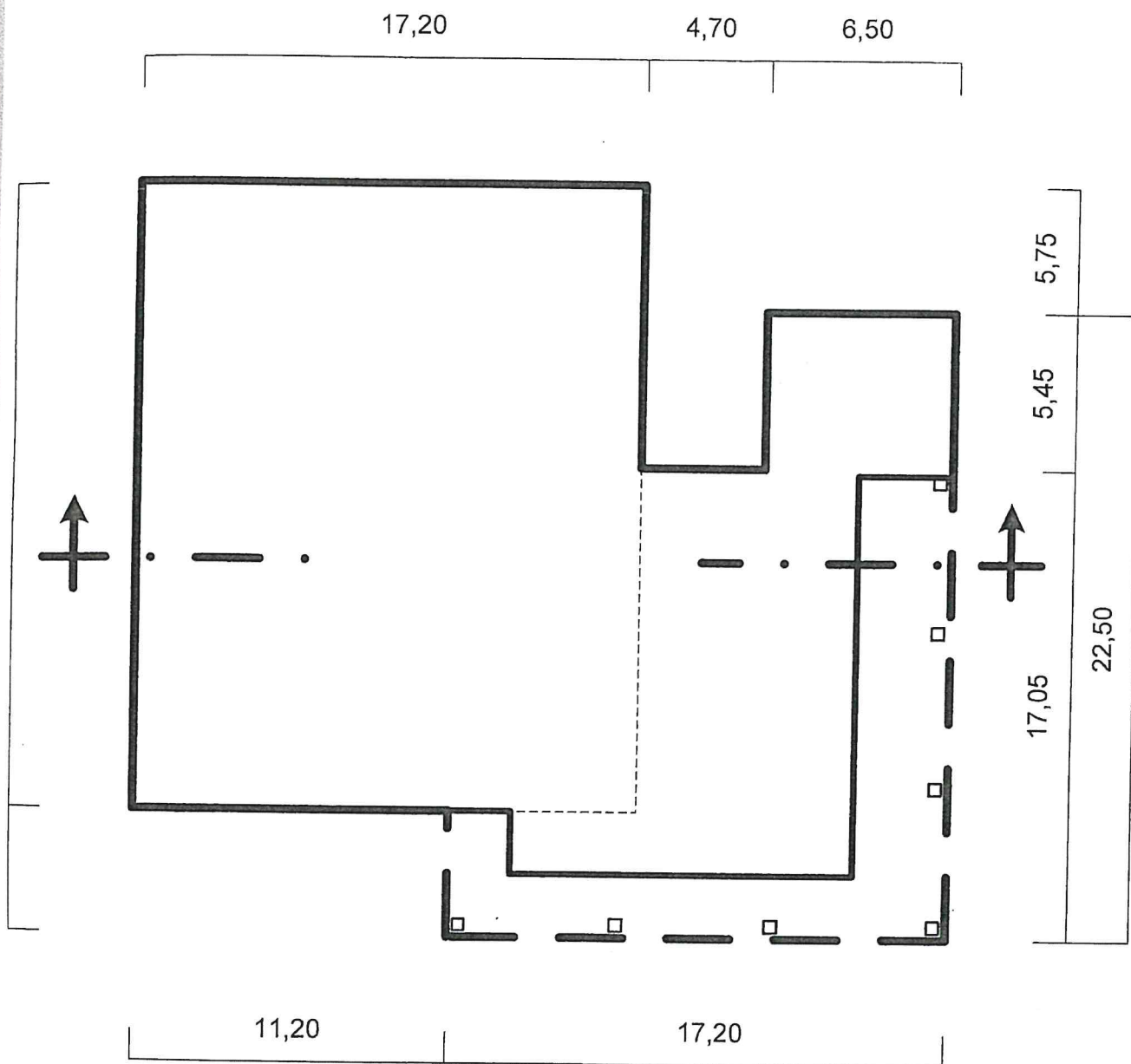
č. 4130-69

26.4.1972

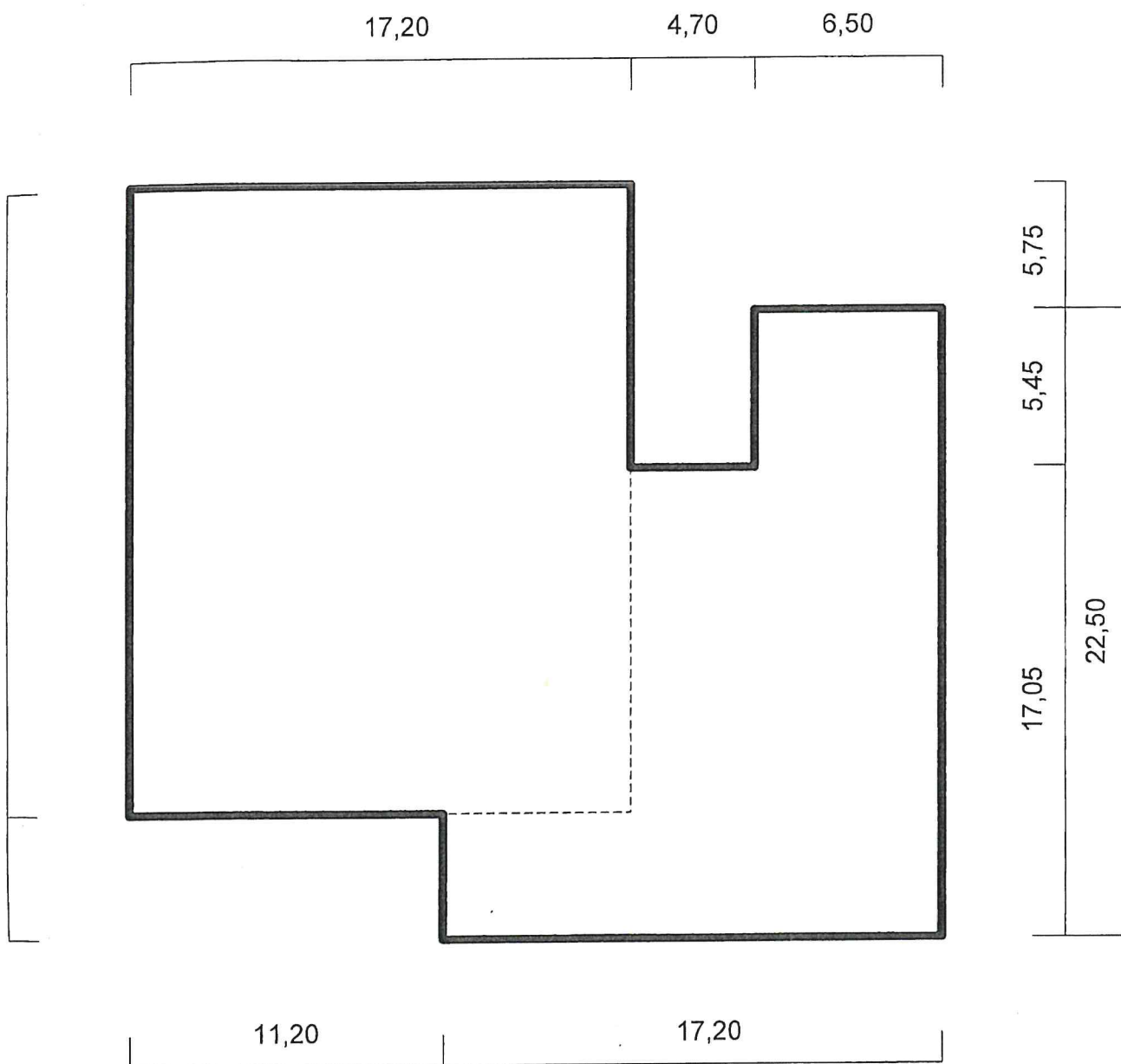
Vedúci odboru:



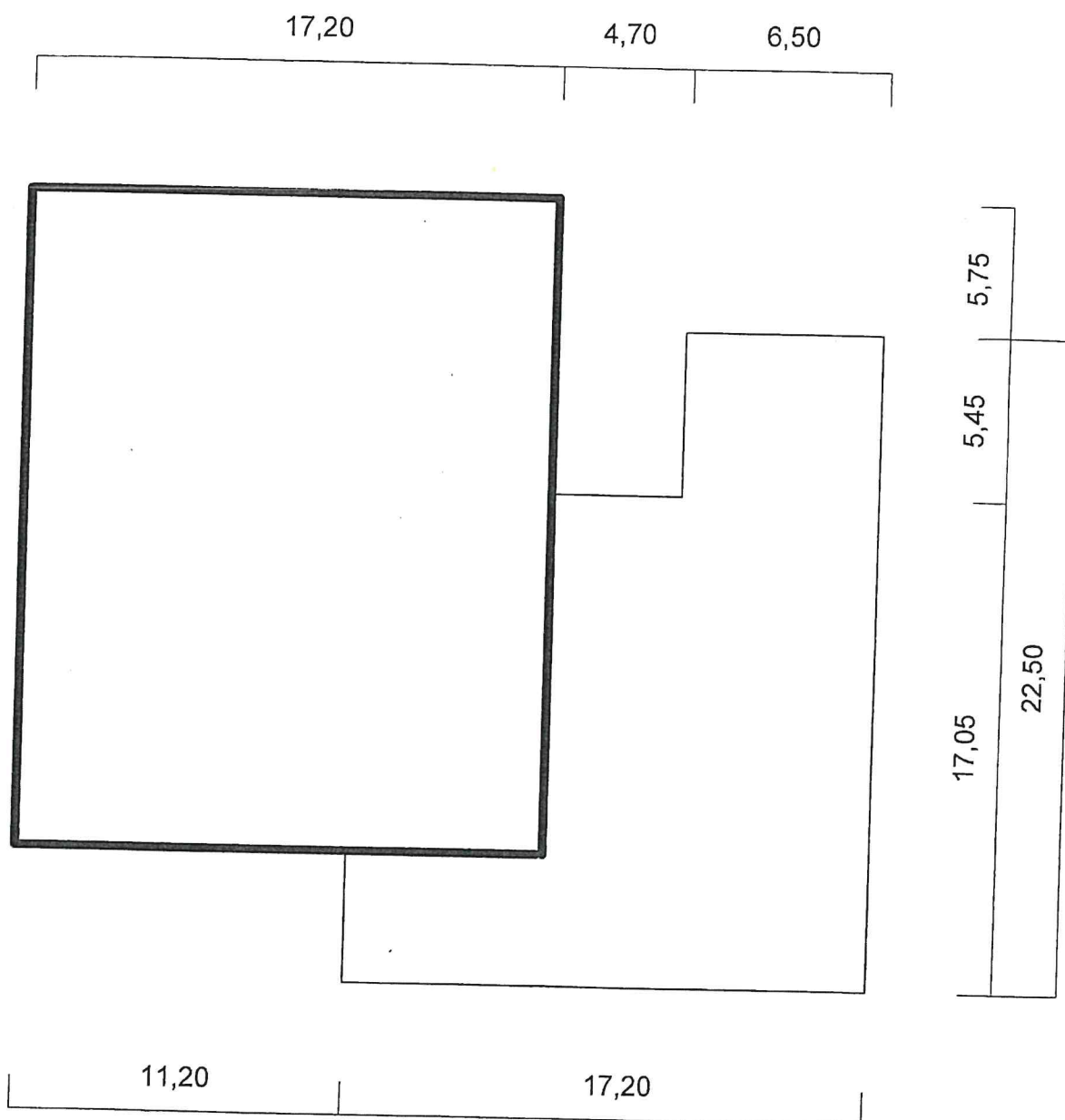
Pôdorys suterénu - 1.P.P.



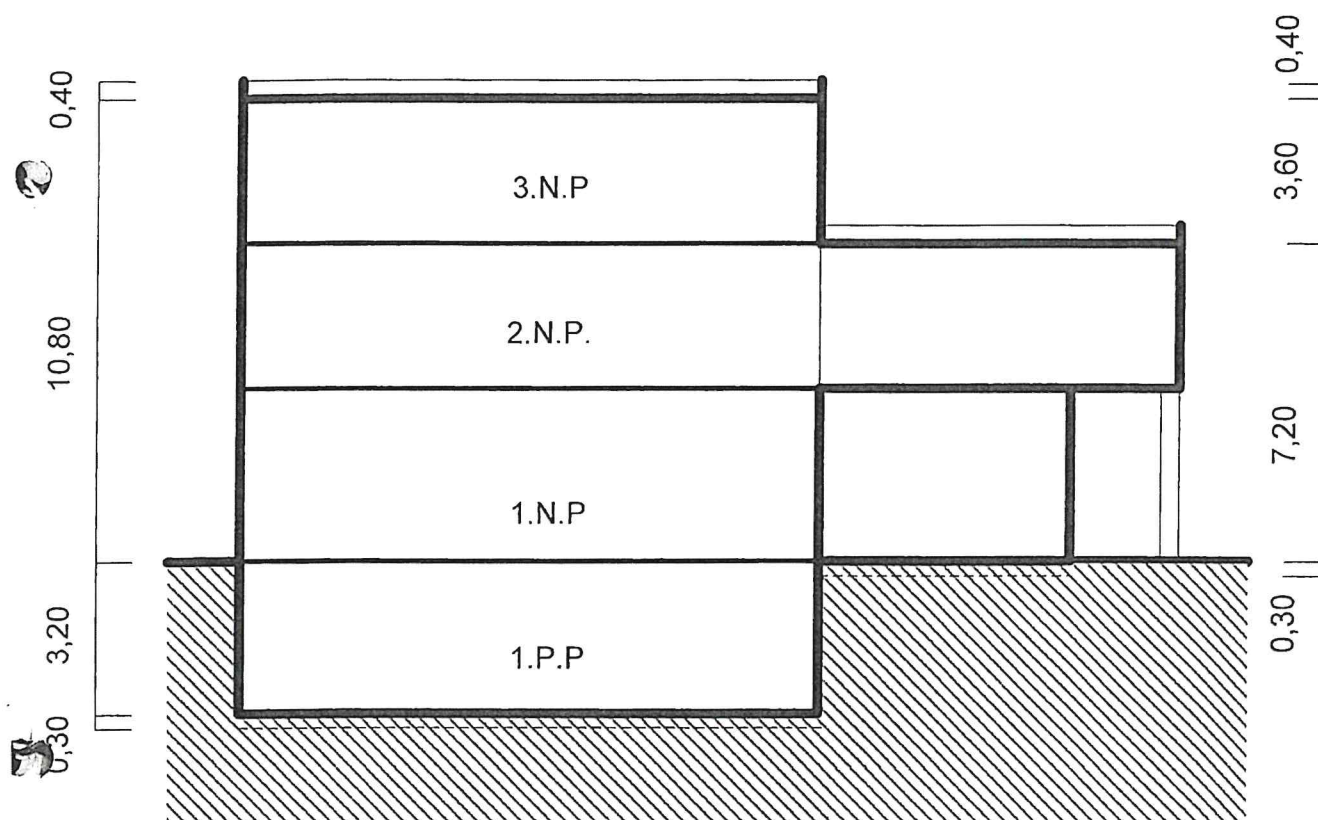
Pôdorys prízemí - 1.N.P.



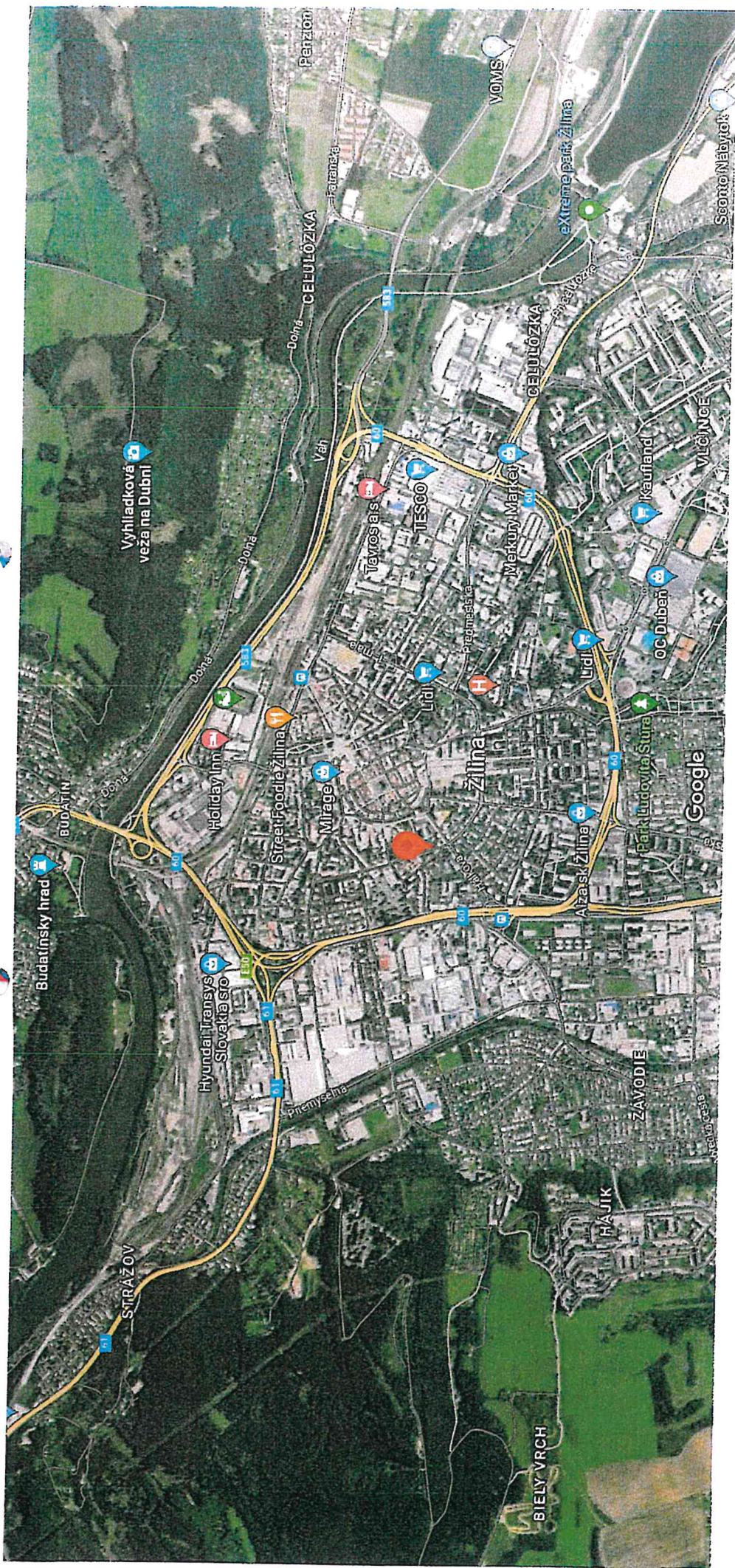
Pôdorys 1. poschodia - 2.N.P.



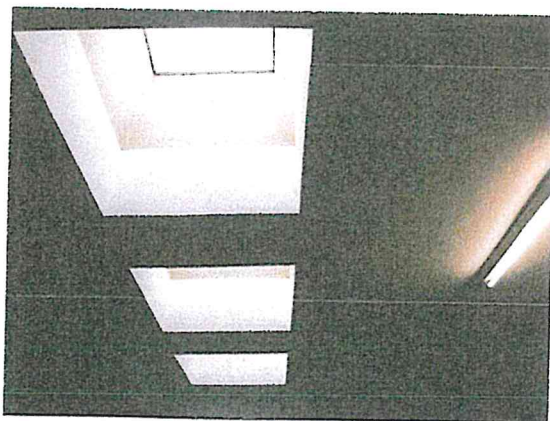
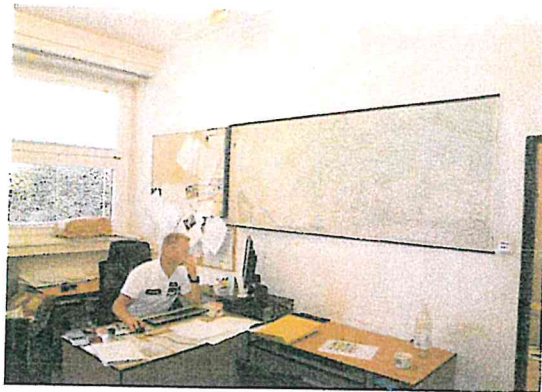
Pôdorys 2. poschodia - 3.N.P.

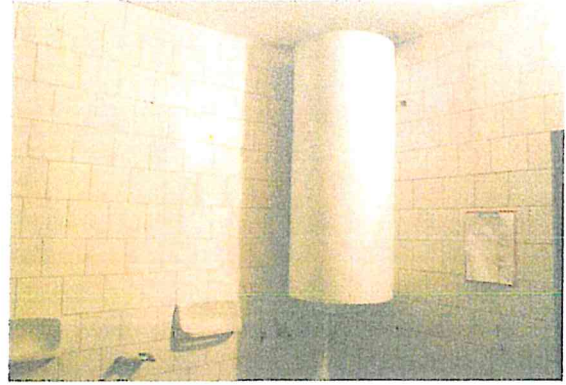


Priečny rez









Odberateľ Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 3350/1
011 31 Žilina

Dodávateľ Ing. Vladimír Lamoš

Bieloruská 12235/66
821 06 Bratislava-Podunajské Biskupice
IČ DPH: IČO: 37344536

IČO: 00321796

DIČ: 2021339474

Mesto Žilina nie je plátcom DPH

Spôsob platby: Prevodný príkaz

Peňažný ústav: Prima banka Slovensko a.s.

Číslo účtu: 0330353001/5600

Ponuka zo dňa:

číslo:

Vybavuje: Igor Nižný

Telefón:

Fax:

E-mail: igor.nizny@zilina.sk

Dátum vystavenia: 19.07.2023 Dátum dodania: 09.08.2023

Odbor MsÚ: OPMVO

Mesto Žilina ako subjekt verejného práva je podľa Obchodného zákonníka (§ 340 b) povinný splniť peňažný záväzok z dodania tovaru alebo poskytnutia služby v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia dokladu alebo 30 dní odo dňa poskytnutia riadneho plnenia veriteľom, podľa toho, ktorý z týchto dní nastal neskôr.

Objednávame u Váš: Na základe predloženej cenovej ponuky zo dňa 17. 07. 2023 objednáme vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - budovy č. súp. 1314, situovanej na parc. č. 439/2 v k. ú. Žilina na ul. Veľká Okružná v Žiline za účelom jej odpredaja. (CPV - 71319000-7)

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Vypracovanie znaleckého posudku	1		700.0000	700.00
Spolu s DPH (€)					700.00

Ing. Michal Berger
prednosta

Digitálne
podpísal Ing.
Michal Berger
Dátum:
2023.07.19
16:24:52 +02'00'

Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem
Poukazovacie právo

Základná finančná kontrola v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite

Finančná operácia alebo jej časť je v súlade / nie je v súlade s rozpočtom, osobitnými predpismi, zmluvnými vzťahmi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi, výsledkom verejného obstarávania, internými aktami riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami

Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné

a) vykonať

b) v nej pokračovať

c) vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Podpis zodpovedného zamestnanca:

Digitally signed
by Igor Nižný
Date: 2023.07.19
10:19:50 +02'00'

Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné

a) vykonať

b) v nej pokračovať

c) vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Podpis vedúceho zamestnanca:

Digitally signed by
JUDr. Jana
Ochodničanová,
LL.M.
Date: 2023.07.19
10:32:13 +02'00'

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : 370000 - Stavebníctvo, odvetvie : Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca : 911980.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 16/2023.

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

Ing. Vladimír Lamoš