

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ___/2023

K bodu programu

**POVERENIE PRIMÁTORA MESTA K ROKOVANIU O
VYSPORIADANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ NA ULICI VEĽKÁ OKRUŽNÁ**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Prílohy

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná a majetková

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Michal Berger
prednosta mestského úradu

Žilina, 26.09.2023

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2023

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Poverenie primátora mesta rokovaním so zodpovednými zástupcami Ministerstva vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00 151 866, zastupujúcimi nájomcu v zmysle nájomnej zmluvy č. 257/právne/2002 zo dňa 03.12.2002 a jej následných dodatkov, ktorej predmetom nájmu sú nehnuteľnosti (ďalej len „Nehnutel'nosti“) vo vlastníctve mesta Žilina v rozsahu;

- Pozemok parc. č. KN 439/2 o výmere 1 693 m²
- Pozemok parc. č. KN 456/2 o výmere 286 m²
- Budovu so súpisným číslom 1 314 na parcele č. 439/2 s príslušenstvom, vedenej na LV č. 1100
- Garáže v počte 5 kusov postavené na parcele č. 439/2

z dôvodu možnosti zabezpečenia efektívneho a ekonomicky výhodného nakladania s Nehnutel'nosťami v prospech mesta Žilina v rozsahu schválených alternatív riešenia:

- a) návrh na odpredaj nehnuteľností SR - Ministerstvu vnútra SR minimálne za hodnotu určenú znaleckými posudkami vo výške 2 638 000 €
- b) bezodplatnú zámenu za objekt 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 ulici A. Kmeť'a č. 17 v Žiline evidovaných na LV č. 2930, 4730, 7608 KN Žilina
- c) vypovedanie nájomnej zmluvy č. 257/právne/2002 zo dňa 03.12.2002 a jej následných dodatkov, a následné využitie nehnuteľností v prospech mesta Žilina

Výsledok rokovaní predloží primátor mesta na schválenie mestskému zastupiteľstvu v zmysle aktuálne platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dôvodová správa s prílohami nasleduje na ďalšej strane.

Materiál bol prerokovaný na Komisii finančnej a majetkovej so stanoviskom: „*Finančná a majetková komisia odporúča MZ schváliť*“

V prípade dohody o vysporiadaní bude mať materiál dopad na rozpočet mesta.

PRÍLOHY

1. Znalecký posudok č. 31/2021 zo dňa 28.12.2021, spracovaný Ing. Milošom Kovaľom
2. Znalecký posudok č. 58/2023 zo dňa 09.05.2023, spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom
- Znalecký posudok č. 59/2023 zo dňa 10.05.2023, spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom
- Znalecký posudok č. 16/2023 zo dňa 19.08.2023, spracovaný Ing. Vladimírom Lamošom

MESTO ŽILINA

DÔVODOVÁ SPRÁVA

POVERENIE PRIMÁTORA MESTA K ROKOVANIU O VYSPORIADANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ NA ULICI VEĽKÁ OKRUŽNÁ

Prílohy:

- 1) Znalecký posudok číslo 31/2021 zo dňa 28.12.2021, spracovaný Ing. Milošom Kovaľom
- 2) Znalecký posudok č. 58/2023 zo dňa 09.05.2023, spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom
Znalecký posudok č. 59/2023 zo dňa 10.05.2023, spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom
Znalecký posudok č. 16/2023 zo dňa 19.08.2023, spracovaný Ing. Vladimírom Lamošom

Mesto Žilina je vlastníkom nehnuteľností (ďalej len „Predmet nájmu“) na ulici Veľká Okružná:

- Pozemok parc. č. KN 439/2 o výmere 1 693 m²
- Pozemok parc. č. KN 456/2 o výmere 286 m²
- Budovu so súpisným číslom 1 314 na parcele č. 439/2 s príslušenstvom, vedenej na LV č. 1100
- Garáže v počte 5 kusov postavené na parcele č. 439/2

Od roku 2002 na základe nájomnej zmluvy č. 257/právne/2002 zo dňa 03.12.2002 a následných dodatkov k nej (Dodatok č. 1 zo dňa 31.01.2003, Dodatok č. 2 zo dňa 01.06.2003, Dodatok č. 3 zo dňa 27.11.2005, Dodatok č. 4 zo dňa 29.11.2012, Dodatok č. 5 zo dňa 08.01.2014 a Dodatok č. 6 zo dňa 05.09.2014) mesto Žilina prenajíma tieto priestory Ministerstvu vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00 151 866 (ďalej len „Nájomca“).

Mesto Žilina dlhodobo hľadá priestory pre svoje záujmy, vzhľadom na to, že žiadne voľné priestory vo vlastníctve s potrebnými parametrami v súčasnosti neeviduje. Dôvody záujmu o nové priestory sú:

- vlastné zázemie pre novovzniknuté spoločnosti (Technické služby mesta Žilina, s.r.o., Mestský sociálny podnik Žilina, s.r.o., a pod.)
- vlastné zázemie pre novovznikajúce agendy, záujmy a povinnosti mesta (Centralizácia činnosti spoločnosti ŽILBYT, s.r.o., centralizácia dispečingov mesta a pod.)
- kapacitné možnosti existujúcich objektov (Mestský úrad v Žiline, zázemia spoločností mesta)
- vo všeobecnosti možnosť výhodného čerpania externých finančných prostriedkov, ktoré však vyžadujú existenciu objektov

Na základe uvedeného mesto Žilina dňa 03.11.2022 oficiálne oslovilo Nájomcu s možnosťou riešenia Predmetu nájmu vo svoj prospech. Na základe viacerých rokovaní Nájomca informoval zástupcov mesta vo vzťahu k dĺžke nájmu o záujme využívať ďalej Predmet nájmu, prípadne aj natrvalo, so zohľadnením využívania priestorov policajnými zložkami, ktoré vykonávajú službu všetkým občanom mesta Žilina a navrhol možnosti riešenia:

- Záměna nehnuteľností:
 - Nájomca disponuje nevyužívaným objektom administratívnej budovy 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 ulici A. Kmeťa č. 17 v Žiline evidovaných na LV č. 2930, 4730, 7608, k.ú. Žilina.
 - Nehnuteľnosti boli ocenené znaleckým posudkom číslo 31/2021 zo dňa 28.12.2021, spracovaný Ing. Milošom Kovalom na všeobecnú hodnotu 3 990 000 €
Uvedený znalecký posudok tvorí prílohu č. 1 tejto správy
 - Podmienkou záměny zo strany Nájomcu je ponechanie si nezastavaných pozemkov pre účely parkovania
 - Ďalšou avizovanou podmienkou je v prípade rozdielu všeobecných hodnôt zamieňaných nehnuteľností na základe znaleckých posudkov, tieto rozdiely riešiť doplatkom

Mesto Žilina zabezpečilo znalecké posudky pre Predmet nájmu s doleuvedeným výsledkom:

- Znalecký posudok č. 58/2023 zo dňa 09.05.2023 spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom pre pozemky KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú Žilina vo všeobecnej hodnote 341 000 €
- Znalecký posudok č. 59/2023 zo dňa 10.05.2023, spracovaný Ing. Adriánom Bukovcom pre garáže postavené na pozemku KN-C par.č. 439/2 vo všeobecnej hodnote jednej garáže 7 400 €, t.j. pri počte 5 garáží je to spolu 37 000 €
- Znalecký posudok č. 16/2023 zo dňa 19.08.2023, spracovaný Ing. Vladimírom Lamošom pre budovu súpis.č. 1314 na parc.č. 439/2 s príslušenstvom vedenej na LV 1100, katastrálne územie Žilina vo všeobecnej hodnote 2 260 000 €
- Celková suma Predmetu nájmu na základe horeuvedeného je 2 638 000 €

Uvedené znalecké posudky tvoria prílohu č. 2 tejto správy

Podľa uvedených skutočností predkladáme pre efektívnejšie rokovania s Nájomcom návrh na uznesenie schválené Mestským zastupiteľstvom, ktoré poverí primátora mesta rokovaním vo viacerých variantoch. V prípade dohody o vysporiadaní bude mať materiál dopad na rozpočte mesta.

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

Znalc z Odboru stavebníctva, 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



ZNALECKÝ 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 nehnuteľnosti 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 obstavaného 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 Vyparina 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 diferenciacie, administratívno-prevádzkový objekt nie je v čase posudzovania využívaný, je temperovaný, pripojený na inžinierske siete. Pri výpočte VŠH som použitá aj kombinácia metódy polohovej diferenciacie a výnosovej metódy, pričom pri výpočte hrubého výnosu som použil obvyklé hodnoty nájomného v meste Žilina v podobných objektoch, získané z internetových portálov realitných kancelárií.

Porovnávací 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 obstavaného priestoru haly a budovy a príslušnej jednotkovej hodnoty obstavaného

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:

- porovnávacía 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 diferenciacie.

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 diferenciacie 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.

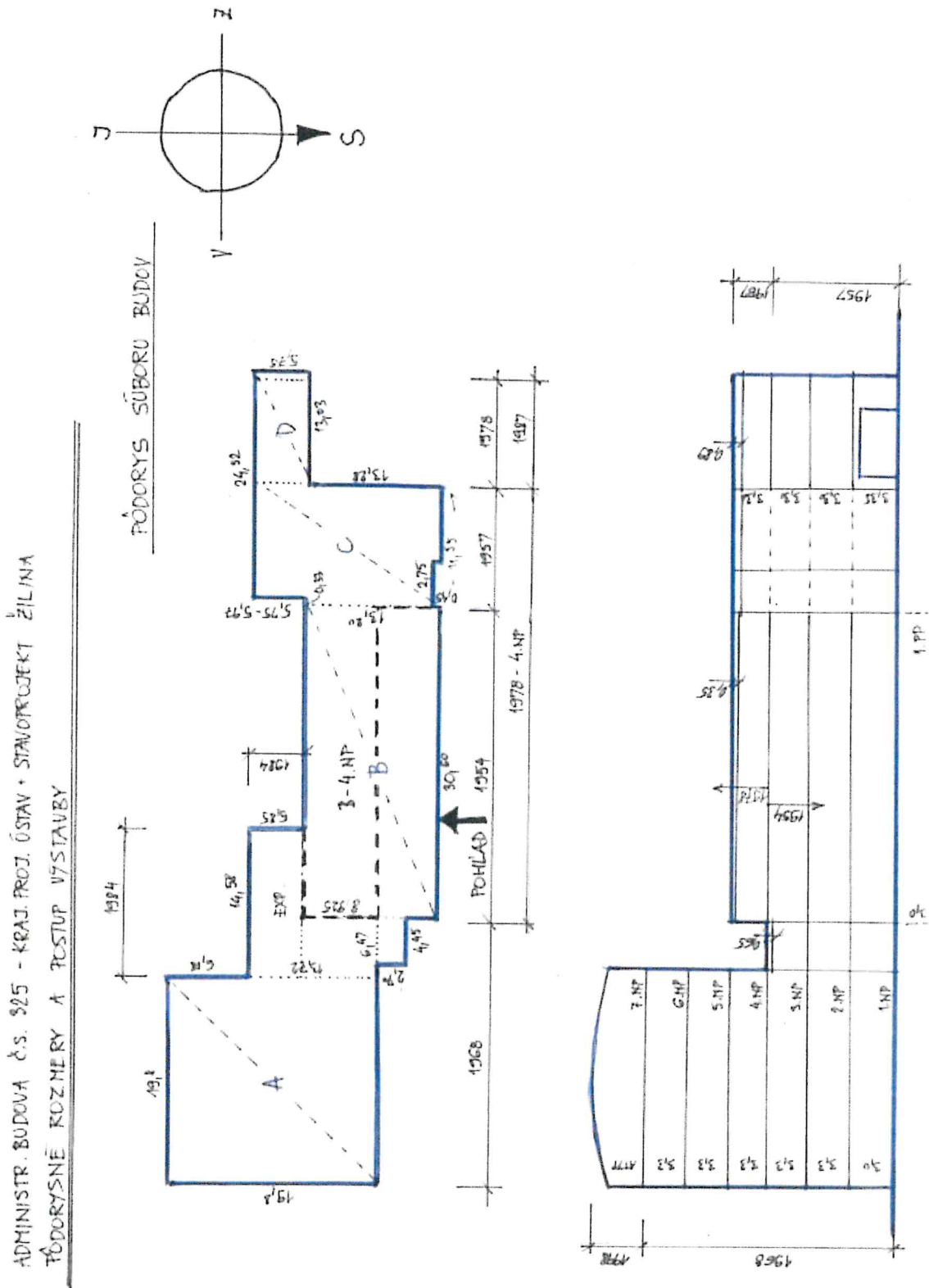
Hlavný vstup do celého objektu je cez spojovací krčok zo severnej strany. Zo západnej strany je hospodársky dvor, z ktorého sú prístupné garáže a hosp. vstupy do časti plyn, kotolne a rozmnožovne a expedičného skladu.

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 murivo hr.450 mm. Vnútorne murované piliere 600/600. V I.P.P. železobetónové. Obvodové murivo suterénu betónové hr. 50 cm

Stropy žel.bet. rebierkové. Nadstavba 4.NP. konštrukčný jednotrakt obvodové murivo z pórobetónových tvárnic, 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 ocelových

zárubniach. Sociálne zariadenia na jednotlivých podlažiach s podlahou z keramickej dlažby, a keramickým obkladom. Vnútorne omietky štukové, vápenno-cementové, stropy v niektorých častiach znížené podhľadmirózneho 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, časti 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. vnútorne žel.bet. stípy 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 z 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 obštavaného priestoru prízemia.

Steny a priečky sú murované z tehál a pórobetónových tvárnic, omietky vnútorne 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 zabezpečená 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 betónová 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 izoláciou 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 zvodky 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 zabezpečená 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 akrylatovými 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, zrovnávací 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"	
$(11,55*18,95-(0,45*2,75))*0,35$	76,17
Vrchná stavba	
C - 1,NP"	
$(11,55*18,95-(0,45*2,75))*3,35$	729,08
C - 2,NP"	
$(11,55*19,17-(0,45*2,75))*3,30$	726,58
C - 3,NP"	
$(11,55*19,17-(0,45*2,75))*3,30$	726,58
Zastrešenie	
C- zastrešenie"	
$11,55*19,18*0,89$	197,16
Obstavaný priestor prístavby	2 455,57

Prístavba z roku 1968

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

Prístavba z roku 1978

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
D - základy"	
$13,03*5,57*0,35$	25,40
Vrchná stavba	
B - 4,NP - ustupujúce"	
$30,6*8,925*3,3$	901,25
D - 1,NP"	
$13,03*5,75*3,35$	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 - oblúčková 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: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

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

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

$VH = 311,7933 \text{ €/m}^3$

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 vymenené 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	Vnútorňý vodovod	2,93	1968	67	53	2,32
19	Vnútorňá kanalizácia	2,93	1968	67	53	2,32
20	Vnútorňý 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	$311,7933 \text{ €/m}^3 * 21103,50 \text{ m}^3$	6 579 929,91
Technická hodnota	45,49 % z 6 579 929,91 €	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	$8 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,09$	1 130,67
Technická hodnota	10,67 % z 1 130,67 €	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: $k_{CU} = 2,851$

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 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 vodomer. 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: $k_{CV} = 2,851$ 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 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: $k_{CV} = 2,851$ 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 [%]
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) káblová 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: $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
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 % z 5 488,16 €	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 % z 965,47 €	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 % z 8 691,54 €	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

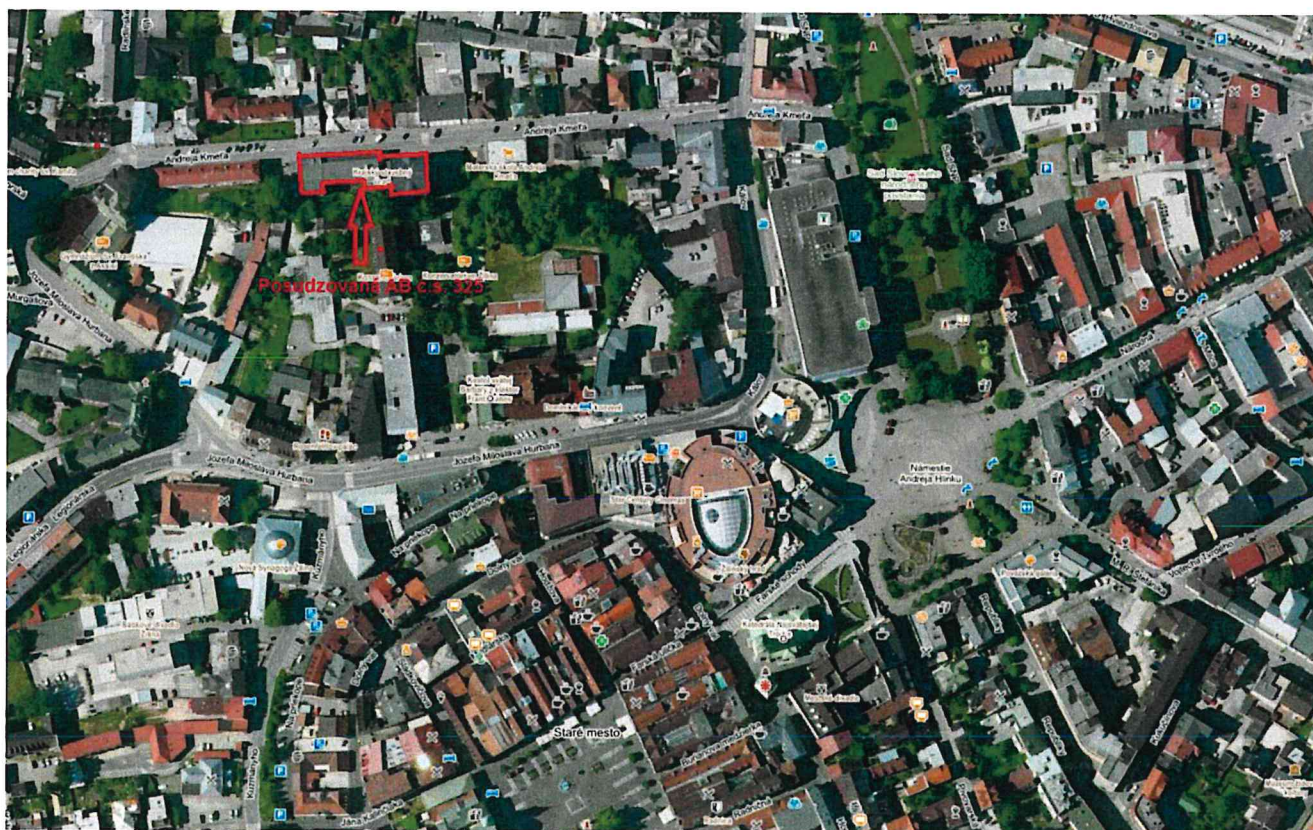
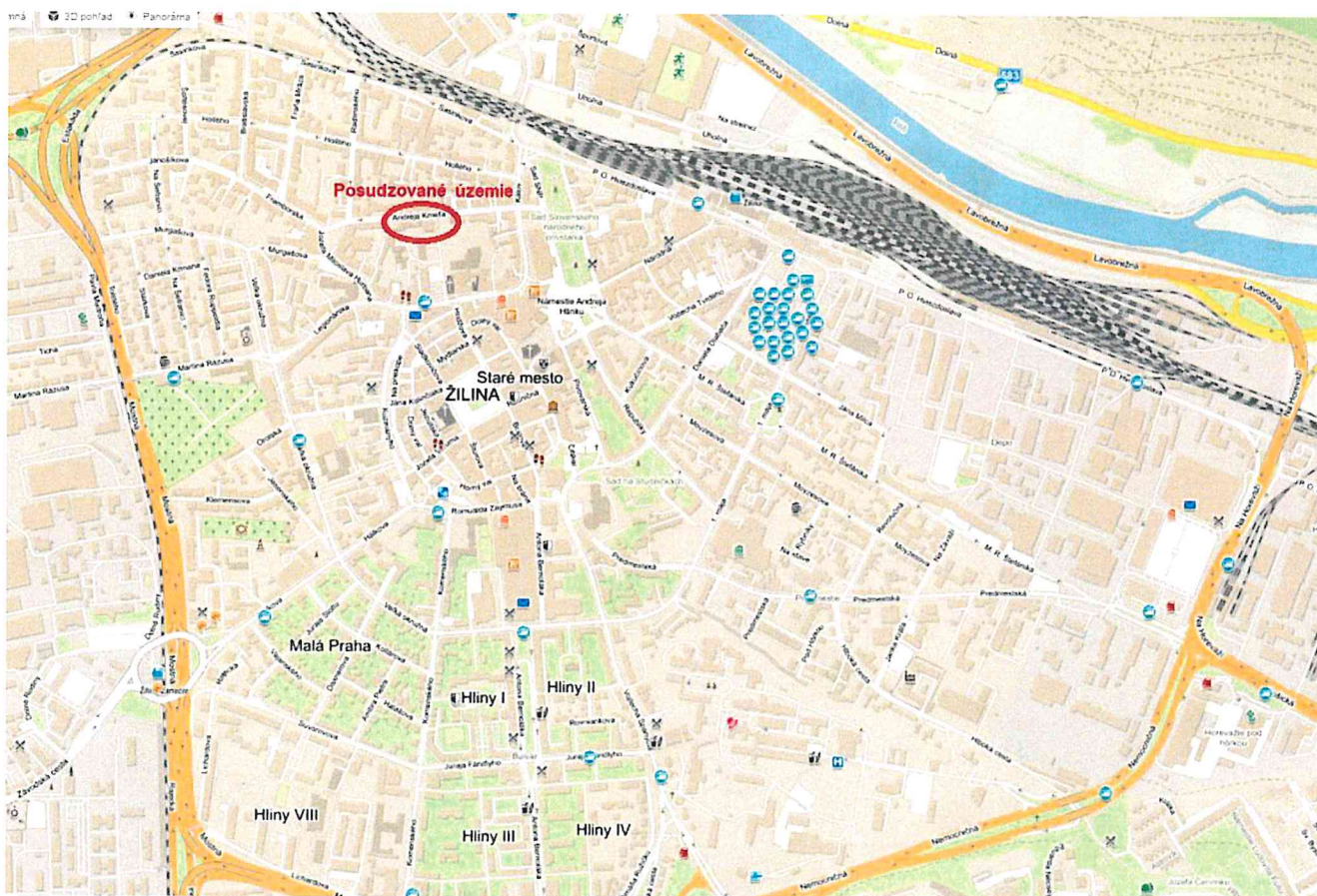
2.3.a) Analýza polohy nehnuteľností:

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 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 zaistená 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 zastúpená 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 objektu 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 novozriadeného 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 - Ťarchy 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 VI	Výsledok KPD [*] *VI
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				
	nehnuteľnosť 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	Príslušenstvo 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	Prípravenosť 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 (úrady, školy, zdrav., 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 diferenciacie	$k_{PD} = 188,65 / 178$	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 nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti 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 určujú 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 časti) 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 určujú 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 použitia 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.nehnutelnosti.sk - v prílohe posudku.

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

Doklad o poistení objektu objednávateľ 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.nehnutelnosti.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 nájmov 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		
	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Č.m.	Plocha spolu Kanc. Sklad m2	Kanc. m2	Sklad 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			207	16,60	307	9,10	407	35,30	507	16,70	607	35,30	707	21,10			
117			208	10,80	308	19,30	408	28,80	508	18,60	608	28,80	708	17,30			
118			209	9,70	309	9,10	419	19,50	509	10,20			709	19,30			
119			210	30,00	310	13,10			510	18,10			710	9,10			
120			211	32,00	311	13,90							711	20,00			
123			212	37,50	312	27,80							712	19,50			
124			213	38,00	313	9,10							713	21,80			
			215	15,80	314	27,70											
Σ		130,85		283,00		286,00		256,50		256,00		258,70		247,70		1 684,75	170,10

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

Č.m.	1.NP		2.NP		3.NP		4.NP		S P O L U PLOCHA				
	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		Kanc.	Sklad
												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

Č.m.	1.NP		2.NP		3.NP		4.NP		S P O L U PLOCHA				
	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		Kanc.	Sklad
												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

Nevyužité 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:	$i = 0,25 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 6,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,56 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,25 + 6,00 + 1,56 = 7,81 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,81 / 100 = 0,0781$

Výnosová hodnota

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

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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

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

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 administr.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 zaistená 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 :

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	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 obyvateľ'ov, 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 redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	10,8675
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,8675$	288,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 2\,790,00 \text{ m}^2 * 288,64 \text{ €/m}^2$	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

Nehnutelnosť: 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 na pozemku 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: Trimiliónydeväťstodevätdesiatšesť Eur

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

VEC.BREMENO-PRÁVO 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.

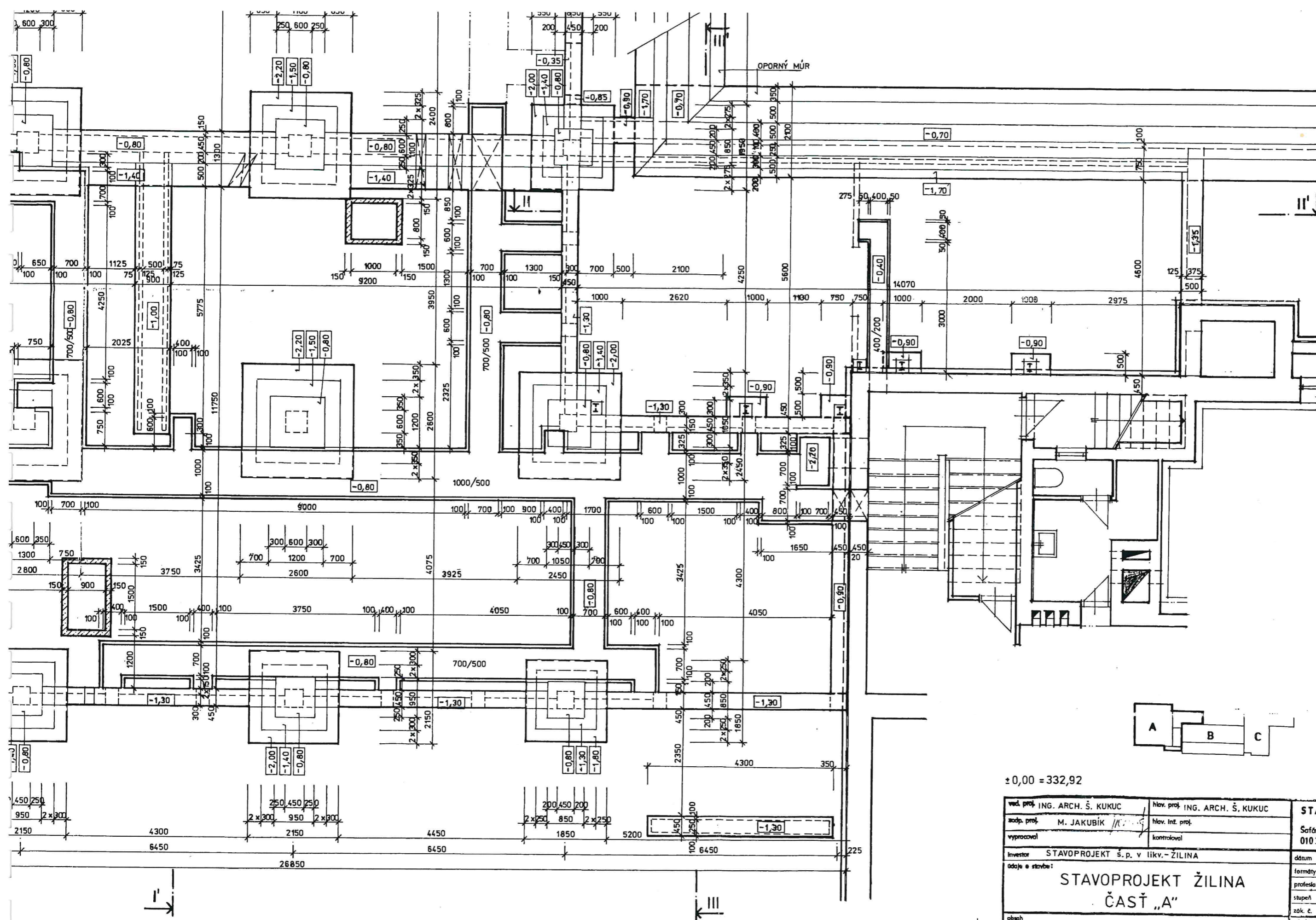
V Žiline dňa 28.12.2021

Ing. Miloš Kovaľ

IV. PRÍLOHY

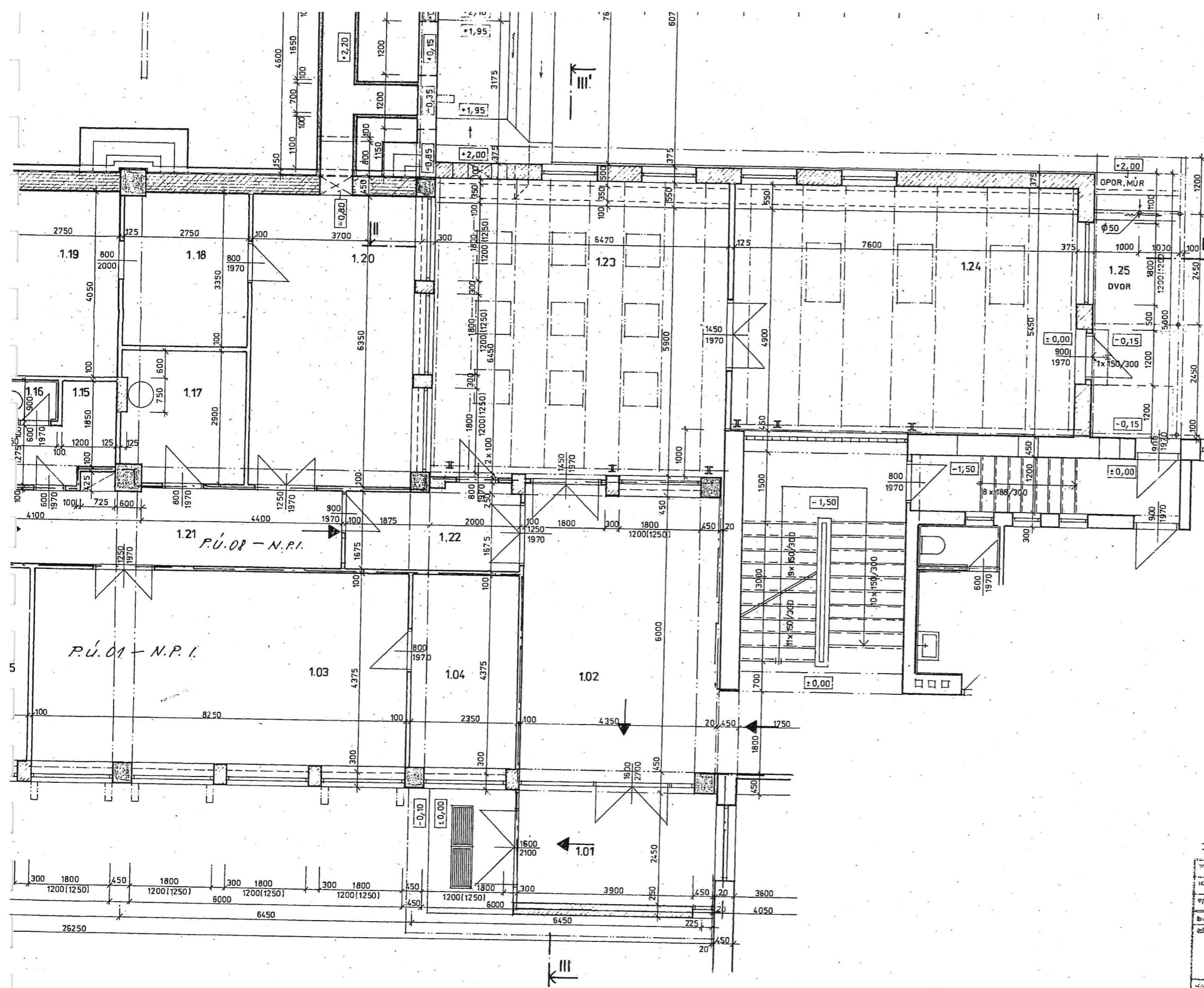
- 4.1. Objednávka Ministerstva vnútra SR, CP Žilina č. 2100081655 zo dňa 06.12.2021
- 4.2. Výpis z listu vlastníctva KN Žilina č. 2096, na pozemok KN-E p.č. 322/1, 323/1, k.ú. Žilina, vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 06.12.2021 - na str. 7 posudku
- 4.3. Výpis z listu vlastníctva 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

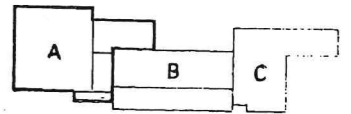
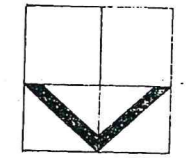
ved. prof. ING. ARCH. Š. KUKUC	hlav. prof. ING. ARCH. Š. KUKUC	STAVOPROJEKT státny podnik Safárikova 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, ateliér A
zodp. prof. M. JAKUBÍK	hlav. inž. prof.	
vypočítal	kontroloval	dátum 07. 1995
Investor STAVOPROJEKT s.p. v líkv. - ŽILINA	formáty A4 8	
odaje o stavbe:	profesia ARCHIT.	
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „A“		stupeň PROJEKT
		zák. č.
obsah	mierka 1:50	čís. výkresu 2
ZÁKLADY		



1.06	KANCELÁRIA	9,90	-II-	-II-	-II-
1.07	KNIHÁR , STRIHOVNÁ	52,60	-II-	-II-	-II-
1.08	ROZMŇOŽOVŇA 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	PREDSIEN	1,35	KERAM. DLAŽBA	-II-	-II-
1.12	WC + UMÝV. ŽENY	1,95	KER.SOKEL 150	-II-	-II-
1.13	OSOBNÝ VÝŤAH	1,80	KERAM. DLAŽBA	-II-	-II-
1.14	INŠTALAČ. JADRO	3,20	KER.OBKL.1500	-II-	-II-
1.15	PREDSIEN	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 KOMORA	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	EXPEDICIA	42,55	PVC	-II-	AKULIT. PODHL.
1.24	ROZMŇOŽOVŇA 2	41,45		-II-	-II-
1.25	KRYTÝ PRÍSTREŠOK	10,90	BET.MAZANINA	-II-	-II-

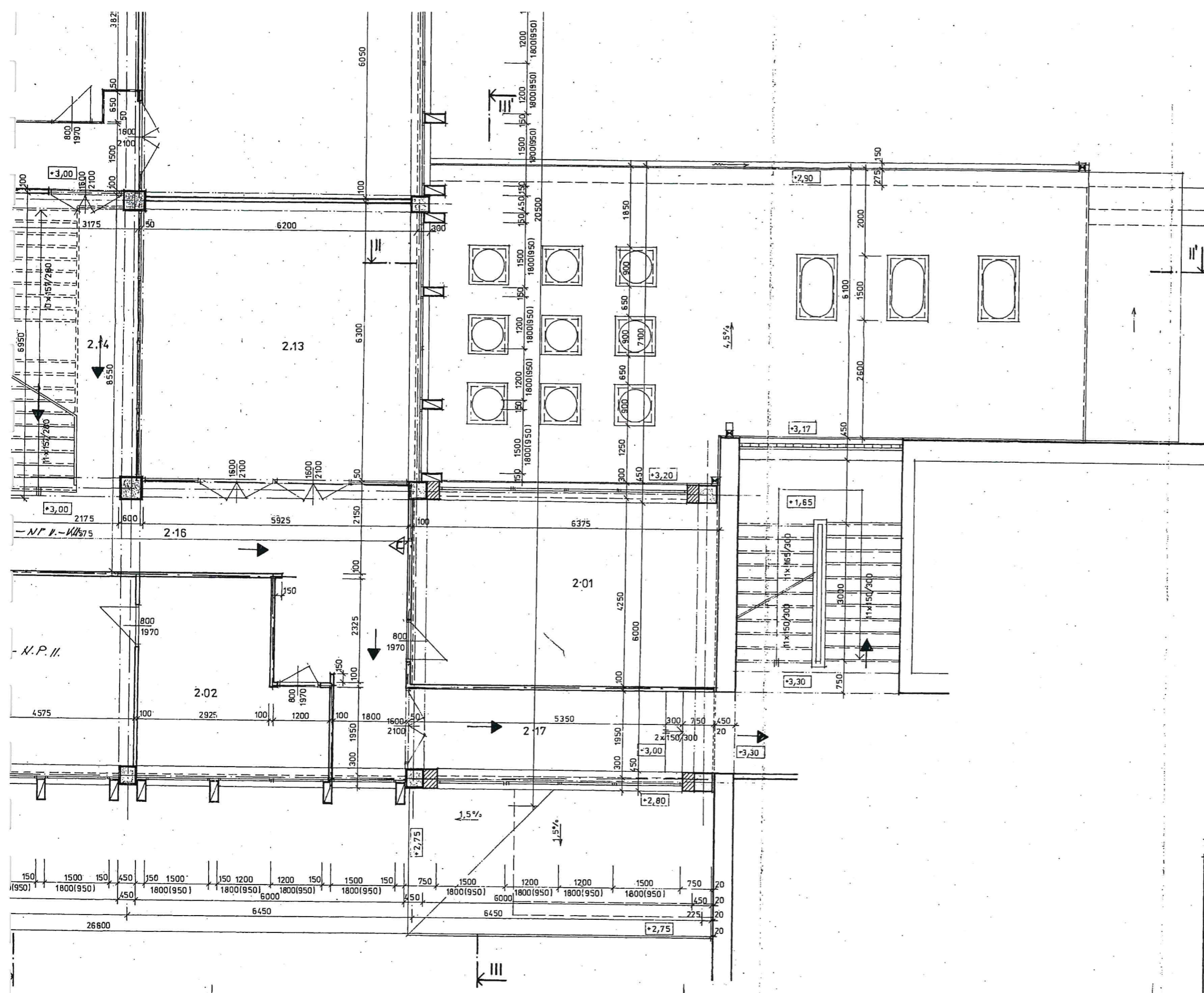
KVALITA MURIVA :

- 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

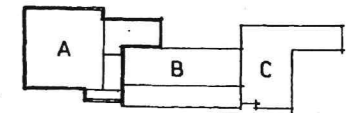
ING. ARCH. KUKUC	ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
M. JAKUBÍK		05. 1995
STAVOPROJEKT š.p. v l.k.v. - ŽILINA		10
STAVOPROJEKT ŽILINA		ARCHIT.
ČASŤ "A"		PROJEKT
1. NADZEMNÉ PODLAŽIE		1:50
		3



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	VÝŤAH	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	-	-	-

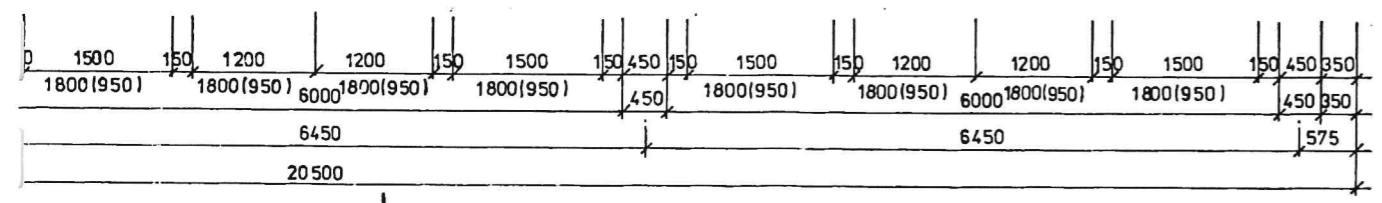
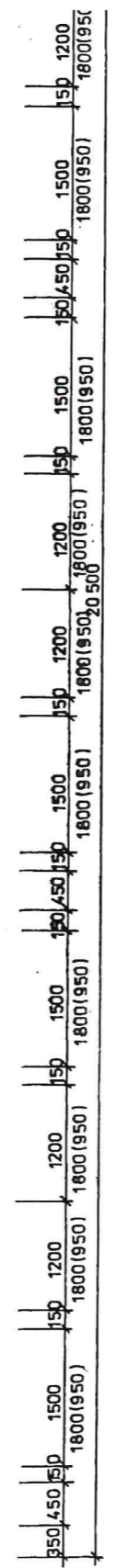
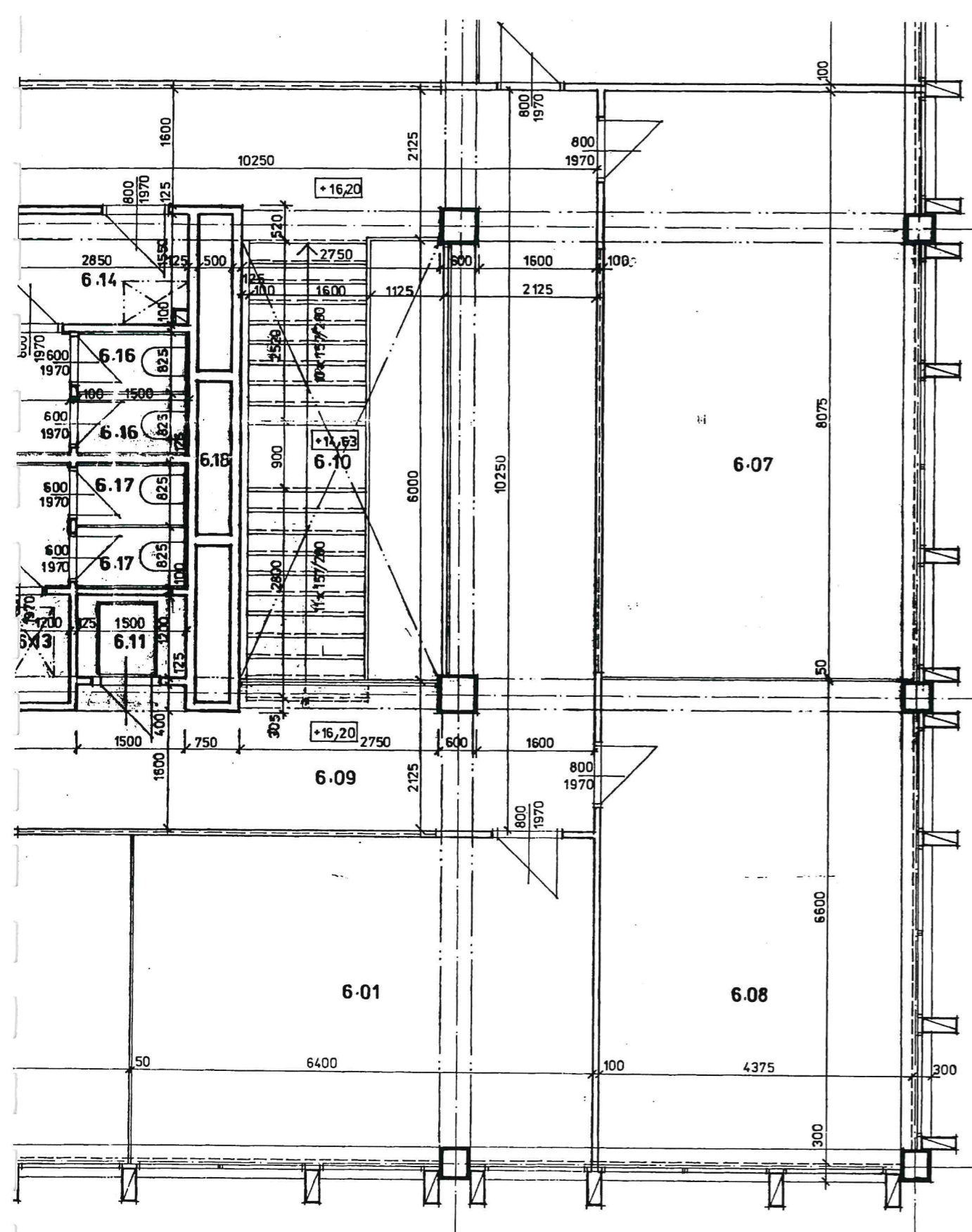
KVALITA MURIVA :

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



+3,000

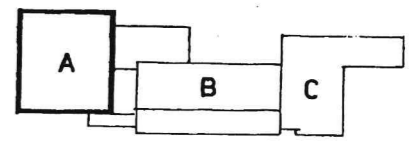
aut. proj.	ING. ARCH. KUKUC	výv. proj.	ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
zodp. proj.	M. JAKUBÍK	kontrol. proj.		úradný podnik
vyrabovateľ		kontrol. ovč.		Šafárikova 17, tel. 231-61
investor	STAVOPROJEKT s.p. v líkv. - ŽILINA	datum	05. 1995	01G 35 ŽILINA, ateliér A
odbytie a stavba:	STAVOPROJEKT ŽILINA		formálny Ad	ARCHIT.
	ČASŤ "A"		projekt	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	CHOĎBA	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-	-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	PREDSIEN 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	-II-	-II-	-II-

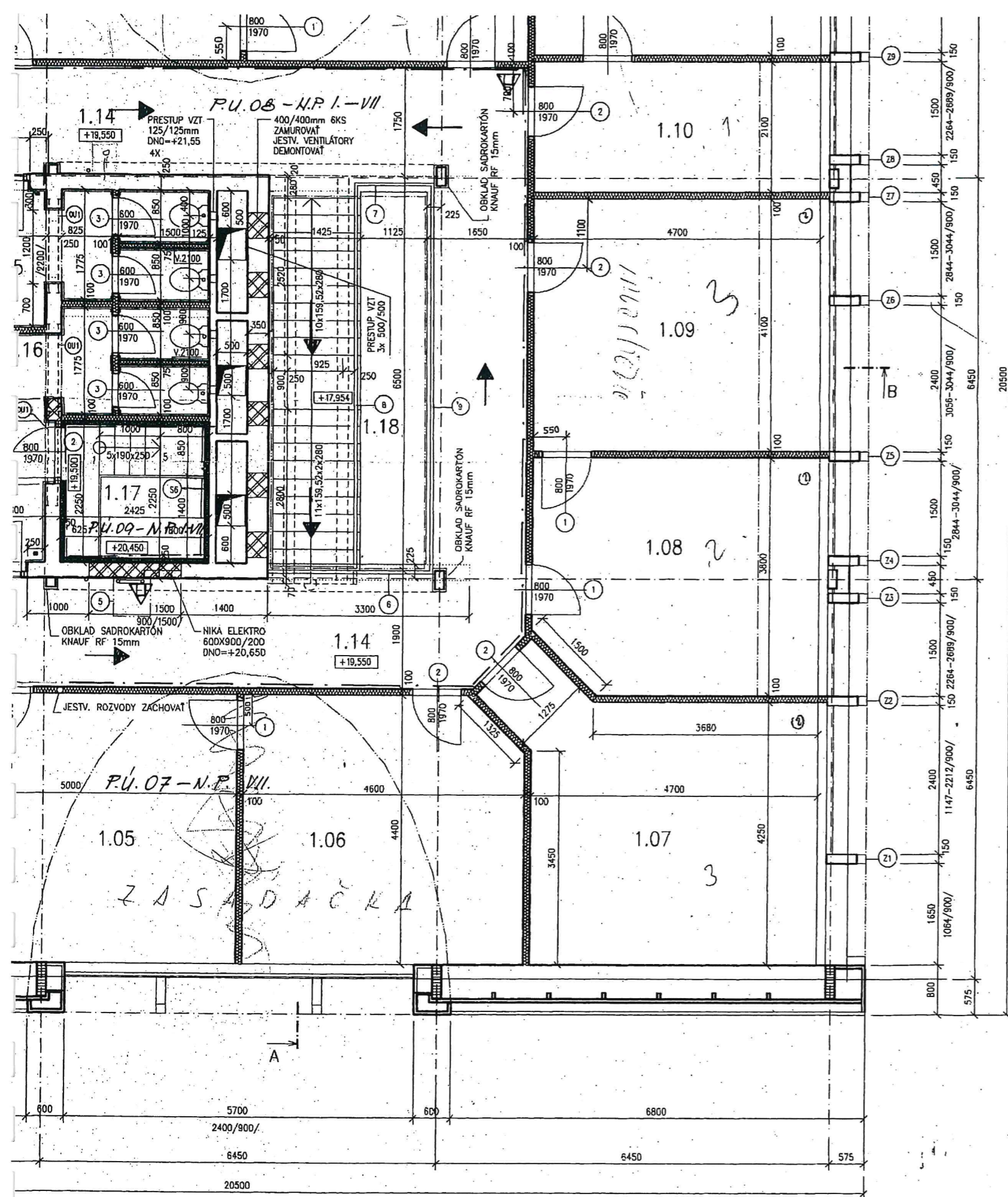
KVALITA MURIVA :

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



+16,200

ING. ARCH. KUKUC	ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
M. JAKUBÍK		štátny podnik 231-61
vyrábca:	konštrukt.	010 25 ŽILINA
Investor: STAVOPROJEKT s.p.v. líkv. - ŽILINA		05. 1995
Čo je o stavbe:	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ "A"	8
obch.	6. NADZEMNÉ PODLAŽIE	ARCHIT. PROJEKT
		čí. výkresu 8
		1:50



1.08	KANCELÁRIA	17,30	LIŠTA PVC LEPEŇÁ	(P1)	+ MAĽBA	+ MAĽBA
1.09	KANCELÁRIA	19,27	PODLAHOVÝ POVLAK PVC LEPEŇÝ	(P1)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA
1.10	KANCELÁRIA	9,07	LIŠTA PVC LEPEŇÁ	(P1)		
1.11	KANCELÁRIA	19,975	PODLAHOVÝ POVLAK PVC LEPEŇÝ	(P1)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA
1.12	KANCELÁRIA	19,45	PODLAHOVÝ POVLAK PVC LEPEŇÝ	(P1)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA
1.13	KANCELÁRIA	21,75	LIŠTA PVC LEPEŇÁ	(P1)		
1.14	CHODBA	46,23	KERAMICKÁ DLAŽBA GRESOVÁ KERAMICKÝ SOKEL v.100	(P2)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA
1.15	WC ŽENY	8,54	KERAMICKÁ DLAŽBA GRESOVÁ	(P3)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA
1.16	WC MUŽI	11,10	KERAMICKÝ OBKLAD V.O.=2500	(P3)		
1.17	STROJOVNÁ VÝTAHU	5,45	CEMENTOVÝ POTER	(P4)	ZVUK. IZOLÁCIA POLYSTYRÉN OMIETKA + MAĽBA	ZVUK. IZOLÁCIA POLYSTYRÉN OMIETKA + MAĽBA
1.18	SCHODISKO	9,10	MONTOVANÉ STUPNE Z UMELEHO KAMENA /analogia s nižšími podl./	(P5)	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA	ZÁKLADNÝ NÁTER + MAĽBA

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 VLNY NOBASIL M hr.60mm /75kg/m/ OPLÁŠTENIE SADRKARTÓNOM KNAUF RF HR. 15mm
- MURIVO TEHLNÉ - HR.250mm Z TEHÁL CDM 100 NA MV 25
- VYBÚRAŤ

- ZOSTAVY PRESKLENÝCH ČELNÝCH STIEN A VIKIEROV - VIĎ SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.11
- VÝPIS MEDZIOKENNÝCH STÚPIKOV /ZILETIK/ - VIĎ SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.12
- OCEĽOVÉ STĹPY STRECHY OBLOŽIŤ SADRKARTÓNOM 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 - VIĎ ČASŤ PD VYKUROVANIE /VÝKRES Č.1/
- V STROPE NAD 6.NP PRIERAZY PRE ZT 2x150/150mm PRESNÁ POLOHA - VIĎ PD ZT /VÝKRES Č.1/
- KONŠTRUKCIA PODHLADU - VIĎ SAMOSTATNÝ VÝKRES Č.15
- PRED ZAPOČATÍM BÚRANIA OTVOROV V NOSNEJ STENE /MIEST. 1.16,1.15/ STROPY PODCHYTIŤ

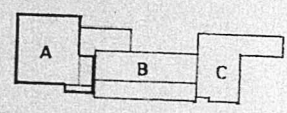
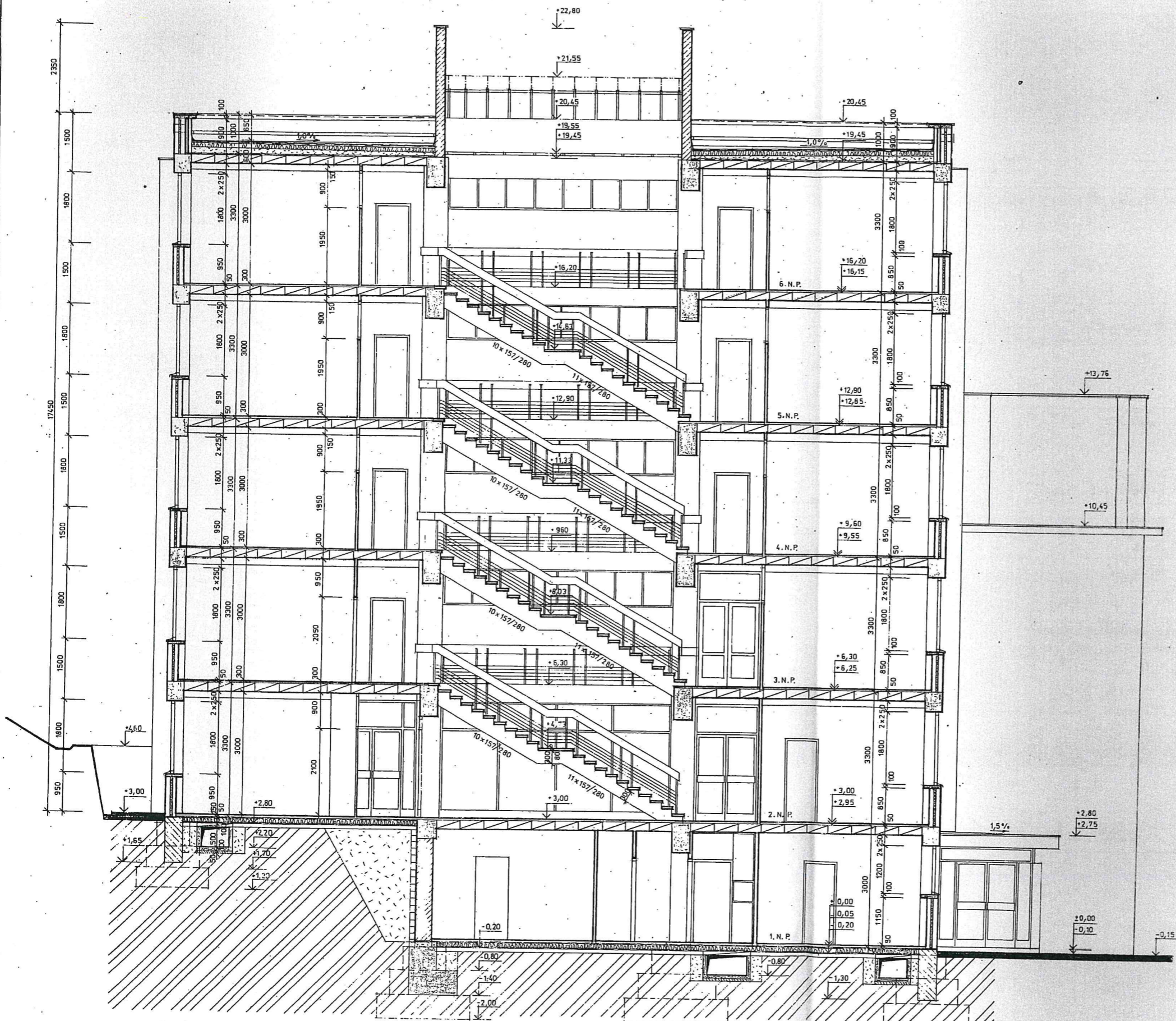
(OU) - 2x OCEĽ. UHOLNÍK L80/80/6mm DL.1500,1325,1300mm

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA
Číslo 98/02141/00-TP-A
10.1.1998
Žilina č.10

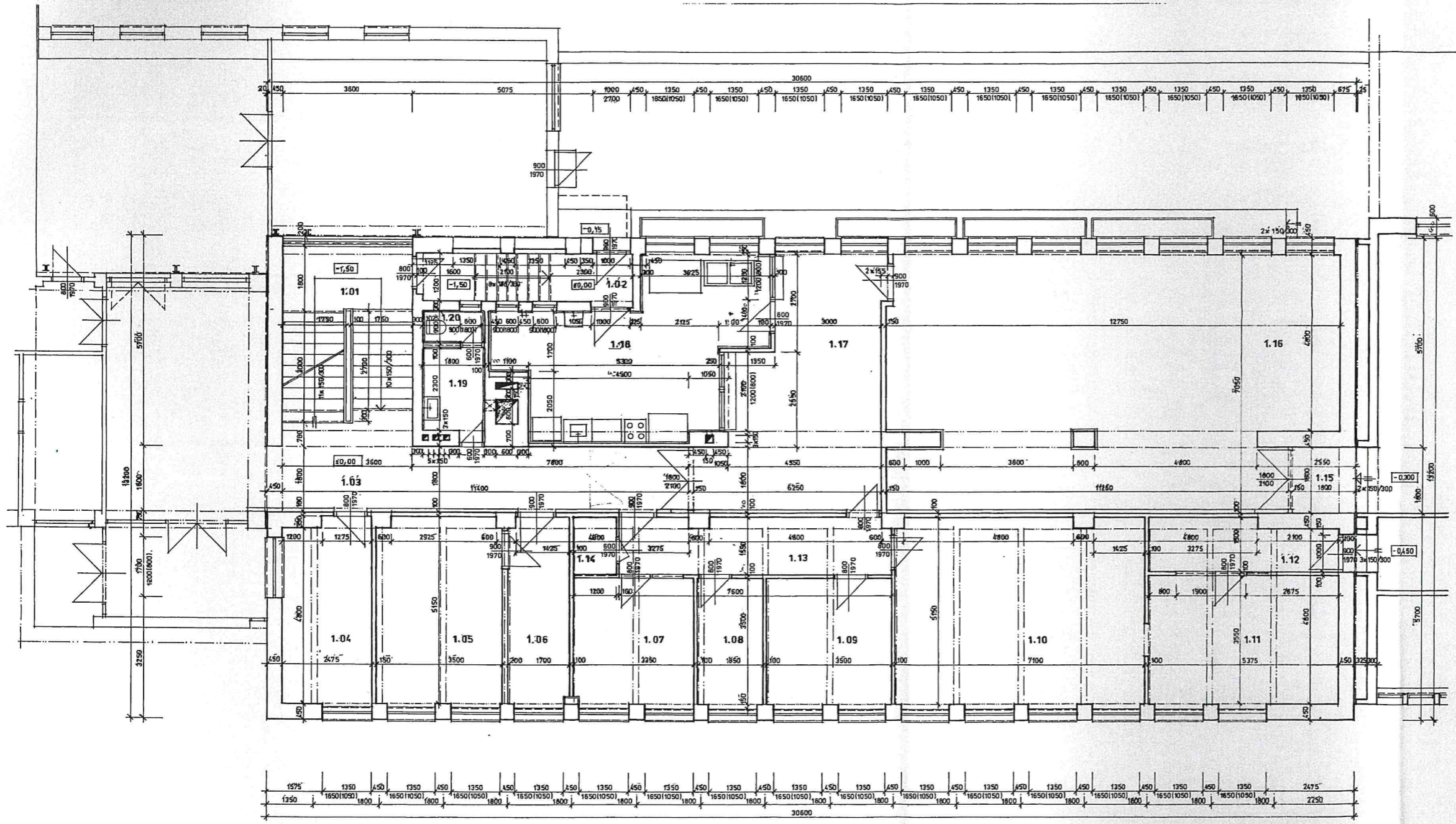


Príloha 1. pos.

HL. INŽ. PROJEKTU	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	HaSTRA VARIN s.r.o. Štefánikova 32 010 01 ŽILINA ☎ 042/479 04
ING. ŠTRÁSKY L.		ING. TAKÁČOVÁ D.		
INVESTOR OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA				PROFESIA ARCHITEKTÚRA
STAVBA/OBJEKT				STUPEŇ PROJEKT STAVBY
OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA VYUŽITIE 7. NADZEMNÉHO PODLAŽIA				DÁTUM APRIL 1998
				FORMÁT A4
OBSAH VÝKRESU 7. NADZEMNÉ PODLAŽIE				ZÁKAZKOVÉ ČÍSLO 04/98-P
				MERITKO 1:50
				ČÍSLO VÝKRESU 2

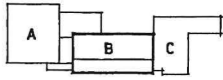
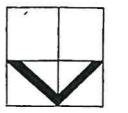


proj. inž. ARCH. Š. KUKUČ	stav. inž. ARCH. Š. KUKUČ	STAVOPROJEKT ŽILINA
náčr. prof. M. JAKUBÍK	stav. inž. prof. M. JAKUBÍK	Safaríkova 17, 010 01 Žilina
vypracoval STAVOPROJEKT s.p. v Ilkvi - ŽILINA	schválil	07. 1995
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „A“		listový počet 8
REZ 1-1'		ARCHIT. PROJEKT
1:50		10



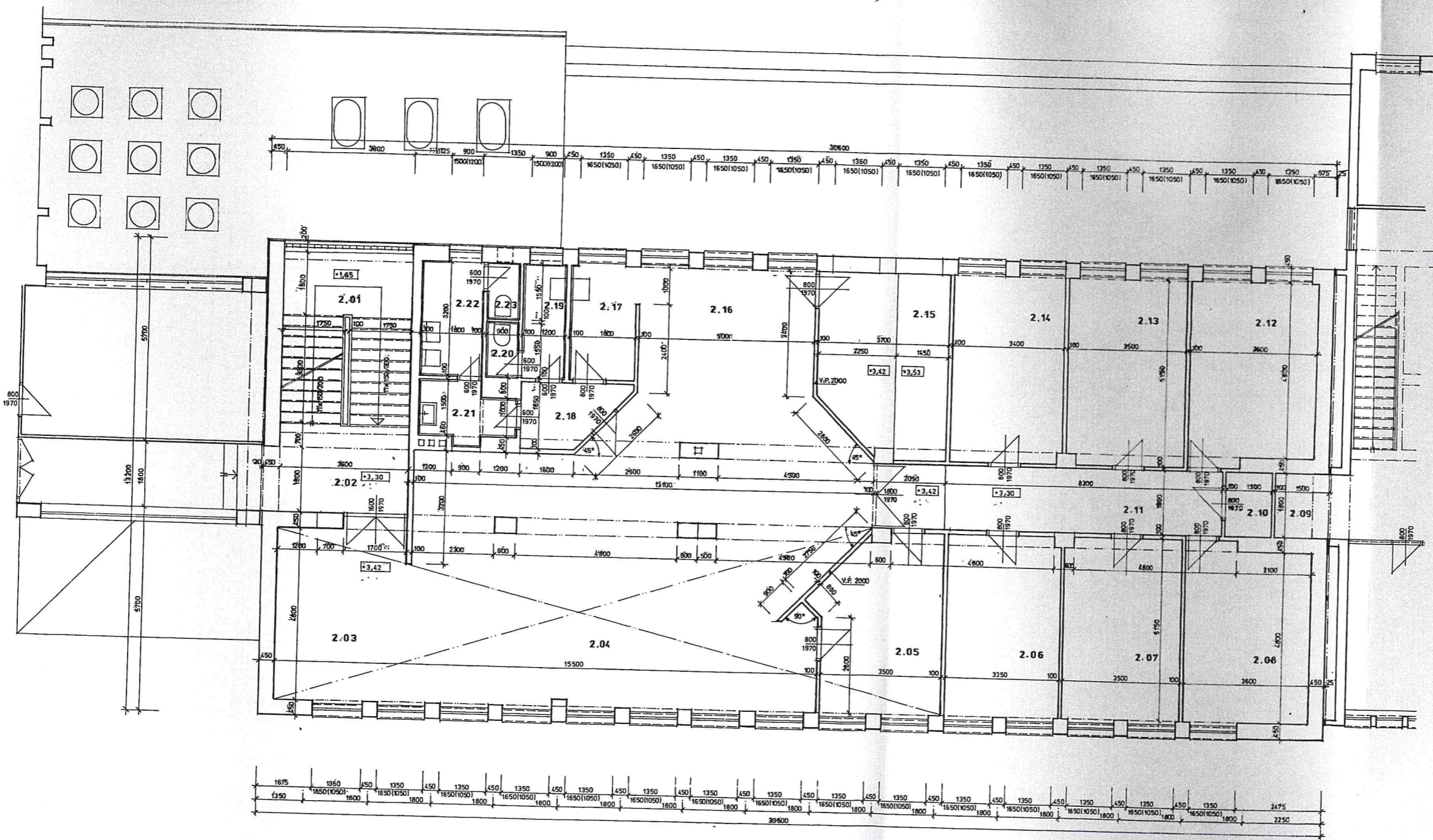
LEGENDA:

OBJN. MIESTN.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STĚNY	STROPY
1.01	HLAVNÉ SCHODISKO	17,30	LIATE TERAZO	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
1.02	SCHODISKO NA 1. DOR.	7,20	-II-	-II-	-II-
1.03	CHODY	22,60	KER. DLAŽBA	DREV. OBKLAD	DREV. PODHLAD
1.04	VRÁTNICA	12,35	PVC	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
1.05	TELEF. ÚSTREDNA	17,85	-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	16,55	-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	1,65	-II-	-II-	-II-
1.15	CHODBA	3,25	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	DREV. OBKLAD	DREV. PODHLAD
1.16	POZEMKOVÁ KNiha	68,90	-II-	-II-	-II-
1.17	ČAKAREŇ	26,90	-II-	-II-	-II-
1.18	OHREV A VÝDAJ STAVY	26,95	KERAM. DLAŽBA KER. OBKL. 150	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
1.19	PREDSIEN WC S UMYV.	4,25	-II-	-II-	-II-
1.20	WC	1,60	-II-	-II-	-II-



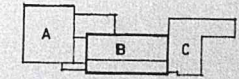
± 0 = 332,92

ved. proj.	ing. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT
zodp. proj.	ing. M. PROS	1. Úroveň: A
vystrojoval	KONSTRUKCI	A. Kmeťák, tel. 231-61 010 23 Žilina, ul. 14. A
investor	STAVOPROJEKT, p. v. Hkv. - ŽILINA	dátum: 06. 1995
objekt	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ B	list číslo: B
stavba	1. NADZEMNÉ PODLAŽIE	projekt: PROJEKT
sk. č.		sk. č.:
merka	1:50	list číslo: 17

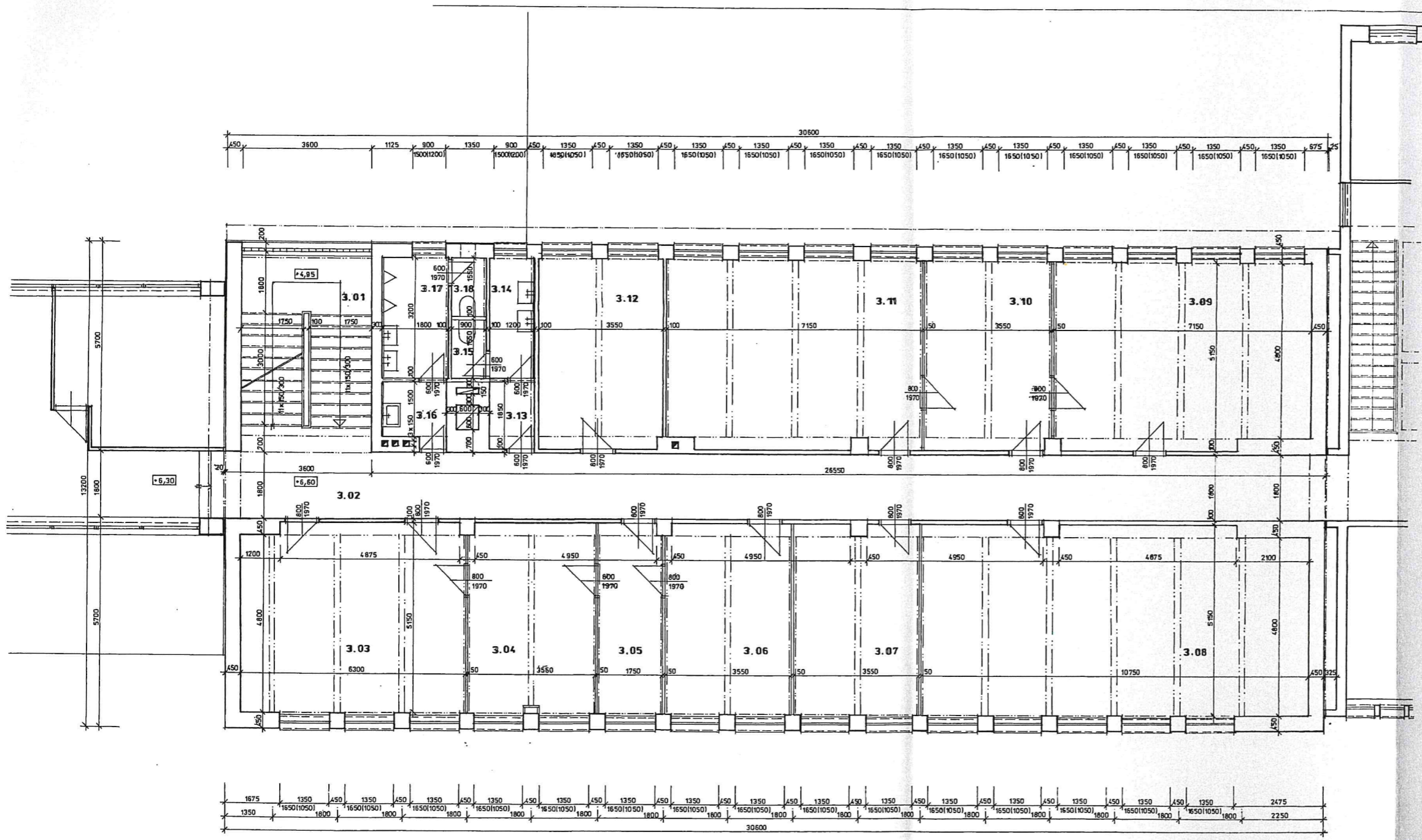


LEGENDA:

OZN. MIESTN.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STENY	STROPY
2.01	HLAVNÉ SCHODISKO	7,20	LIATÉ TERAZO	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
2.02	CHOBA	9,45	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	II	II
2.03	HALA	17,30	KAMENNA DLAŽBA KER. SOKEL 150	DREV. OBKLAD	VÁP. OMIETKA NA PODKLAD
2.04	LIKVIDÁTOR	86,40	II	II	II
2.05	KANC. YED. LIKVIDÁTORA	18,00	KOBEREC	II	II
2.06	KANCELÁRIA	17,25	II	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
2.07	KANCELÁRIA	16,00	II	II	II
2.08	KANCELÁRIA	17,65	II	II	II
2.09	CHOBA	2,70	II	II	II
2.10	CHOBA	2,35	PVC	II	II
2.11	CHOBA	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	KAMENNA DLAŽBA KER. SOKEL 150	DREV. OBKLAD	II
2.17	DENNÁ MIESTNOSŤ	5,75	KAMENNA DLAŽBA KER. SOKEL 150	VÁP. OMIETKA	II
2.18	PREDSEŇ	6,80	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	II	II
2.19	UMÝVÁREŇ - ŽENY	3,85	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	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

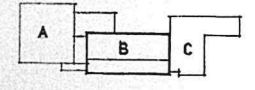


ved. proj. ING. ARCH. KUKUC	kon. proj. ING. ARCH. KUKUC	PROJEKT
zodp. proj. M. JAKUBIK		A Km 16 07, 771-41
vyr. inžinier		
STAVOPROJEKT s.p. pri v. sídl. - ŽILINA		stav. j. ÚB 1993
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ B		stav. j. ARCHIT. PROJEKT
2. NADZEMNÉ PODLAŽIE		stav. j. 1:50
		stav. j. 18

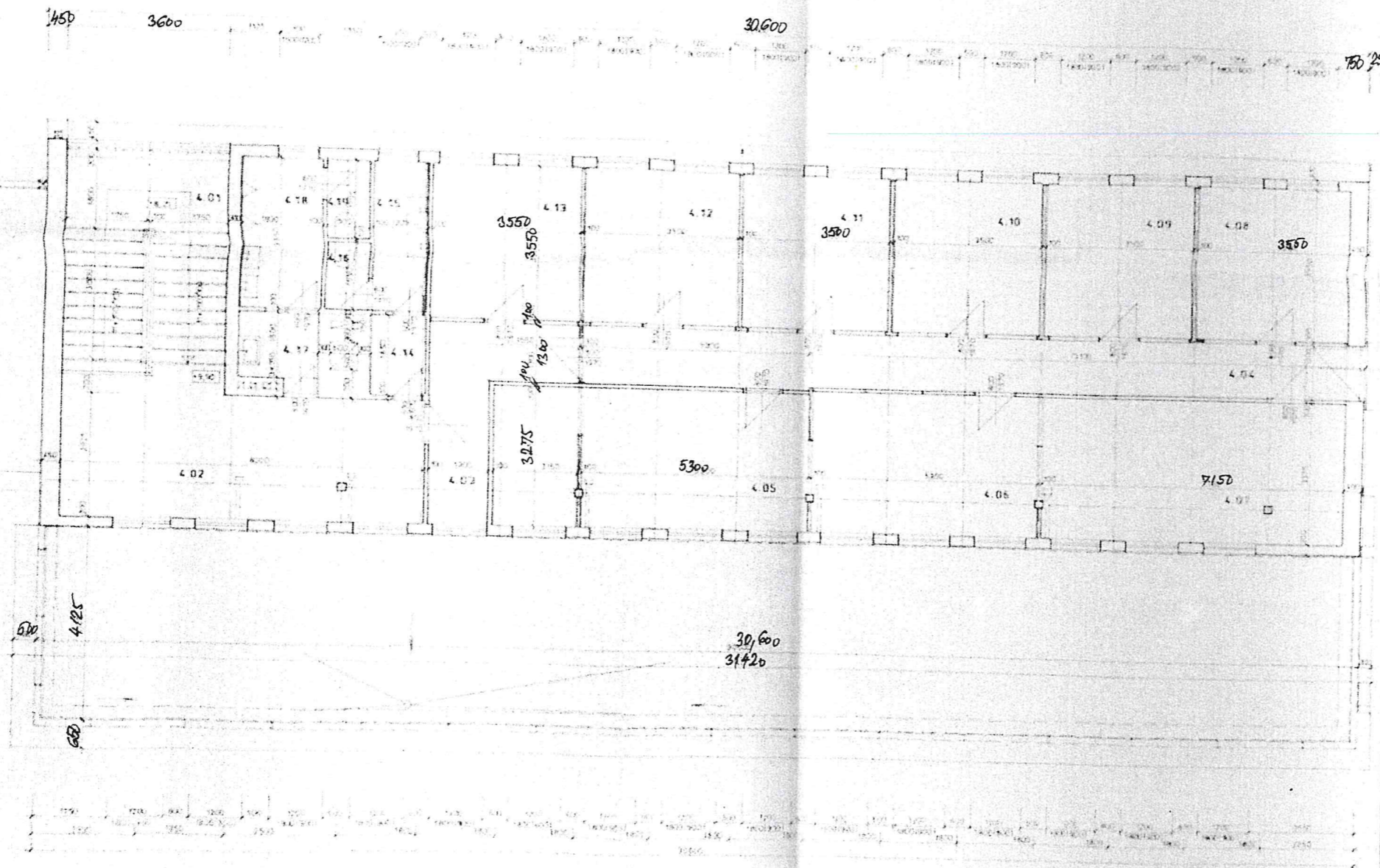


LEGENDA :

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHY	STENY	STROPY
3.01	HLAVNÉ SCHODISKO	17,30	LIATÉ TERAZO	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
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	UMYVÁREŇ - ŽENY	3,85	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	- -	- -
3.15	WC ŽENY	1,40	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	- -	- -
3.16	UPRATOVÁČKA	2,70	- -	- -	- -
3.17	UMYVÁREŇ - MUŽI	5,75	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	- -	- -
3.18	WC MUŽI	1,40	KERAM. DLAŽBA KER. SOKEL 150	- -	- -



výk. proj. ING. ARCH. KUKUC	proj. ING. ARCH. KUKUC	úřad. OPROJEKT
výk. čísl. M. JAKUBIČ	proj. čísl. M. JAKUBIČ	úřad. adresa A. Krmeč 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, odd. A
výk. čísl. STAVOPROJEKT s.p. v lik. - ŽILINA	proj. čísl. STAVOPROJEKT s.p. v lik. - ŽILINA	datum 06. 1995
STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ B		stav. č. PROJEKT
		stav. č. 3. NADZEMNÉ PODLAŽIE
mšk. 1:50		list výkresu 19



LEGENDA

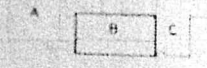
NO. ST.	DEF. NOMEINSTR.	PROJEKTA	PROJEKT	STRECKE	STRECKE
4.01	WABEN-RECHENHALLE	17.00	LATE THERAPIE	WABEN-RECHENHALLE	17.00
4.02	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.03	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.04	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.05	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.06	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.07	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.08	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.09	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.10	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.11	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.12	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.13	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.14	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.15	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.16	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.17	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.18	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00
4.19	RECHENHALLE	17.00	RECHENHALLE	RECHENHALLE	17.00

8,925
13,700
4,275
520

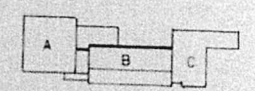
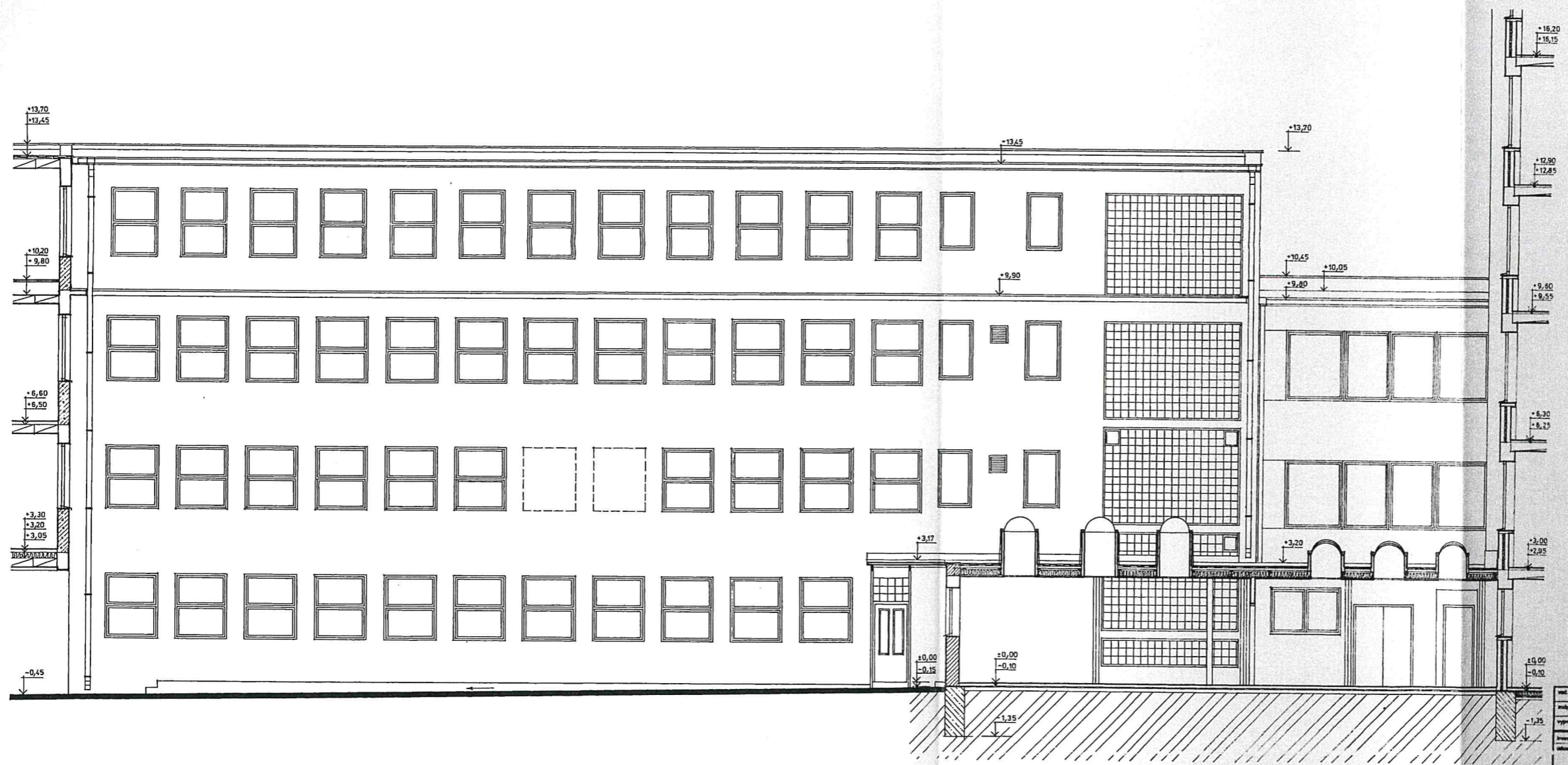
3,775
13,200

1,200
3,750

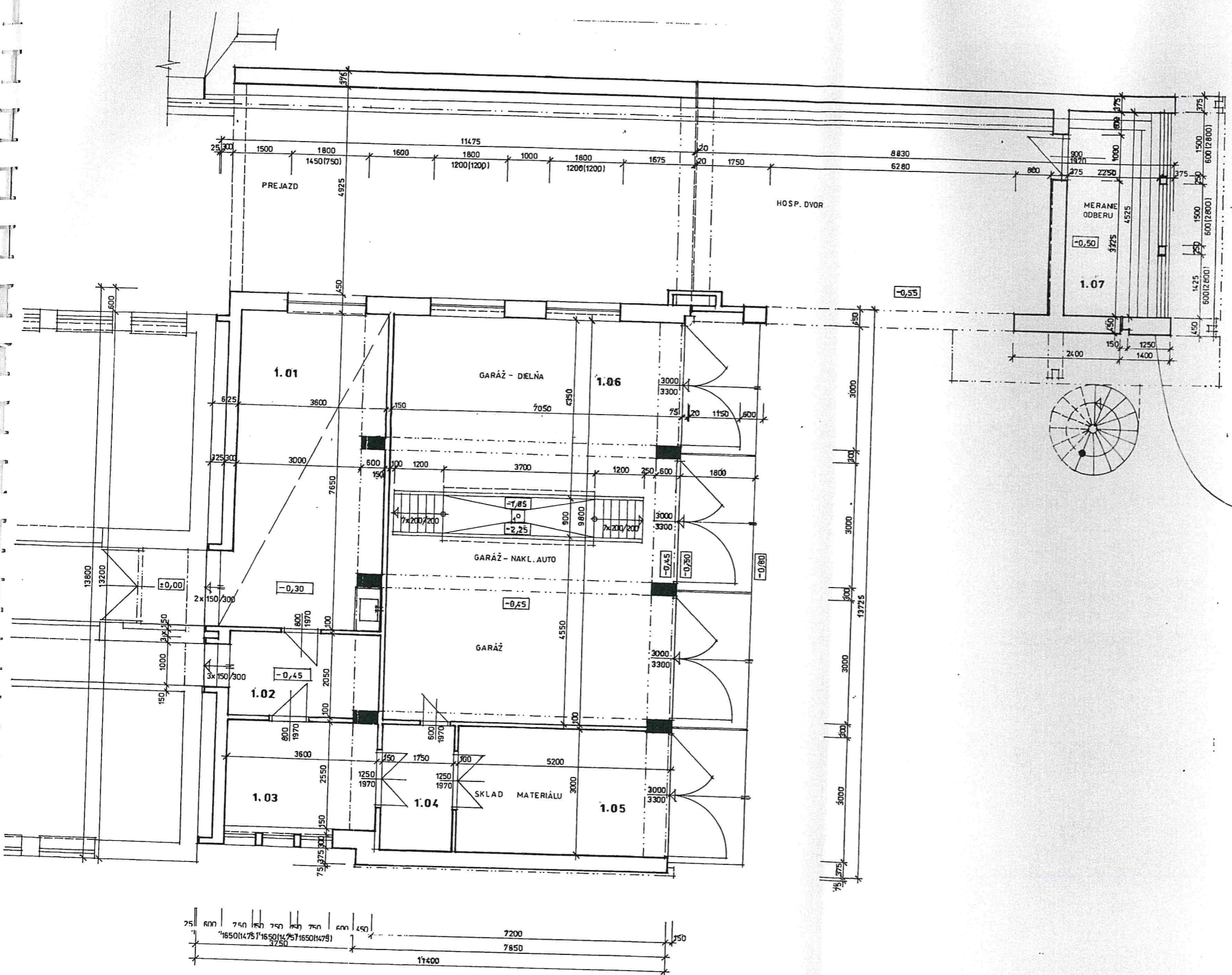
500



STAVPROJEKT	STAVPROJEKT
STAVPROJEKT	STAVPROJEKT
STAVPROJEKT	STAVPROJEKT
STAVPROJEKT	STAVPROJEKT
STAVPROJEKT	STAVPROJEKT

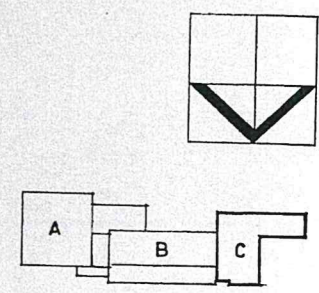


ing. arch. KUKUČ	ing. arch. KUKUČ	STAVOPROJEKT Sofarčova 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, etáž A
arch. JAKUBÍK	arch. JAKUBÍK	
STAVOPROJEKT ŽILINA		datum 06. 1955
STAVOPROJEKT ŽILINA		projekt ARCHIT.
POHĽAD JUŽNÝ, REZ II-II'		číslo 23



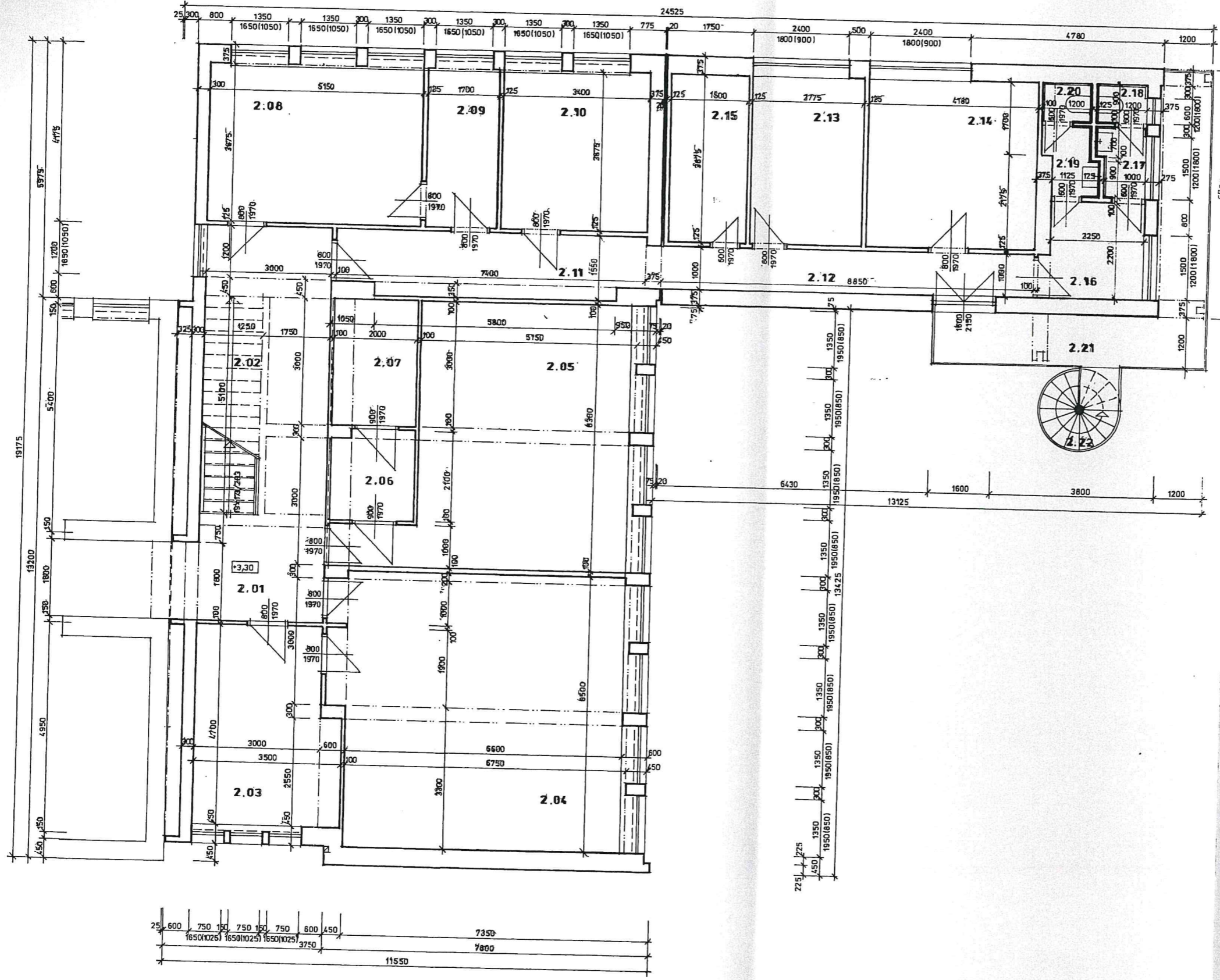
LEGENDA :

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



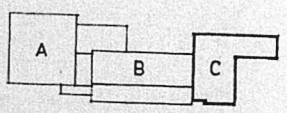
±0,00 = 332,92

ved. proj.	hl. proj.	ING. ARCH. KUKUC	1:1
zod. proj.			A KMFĽA v líkv. 1:1
vy. reviz.			1:1
Investor:	STAVOPROJEKT š.p. v líkv. ŽILINA		05./1995
Objekt o stavbe:	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ C		8
			PROJEKT
číslo:	1. NADZEMNÉ PODLAŽIE		1:50 3

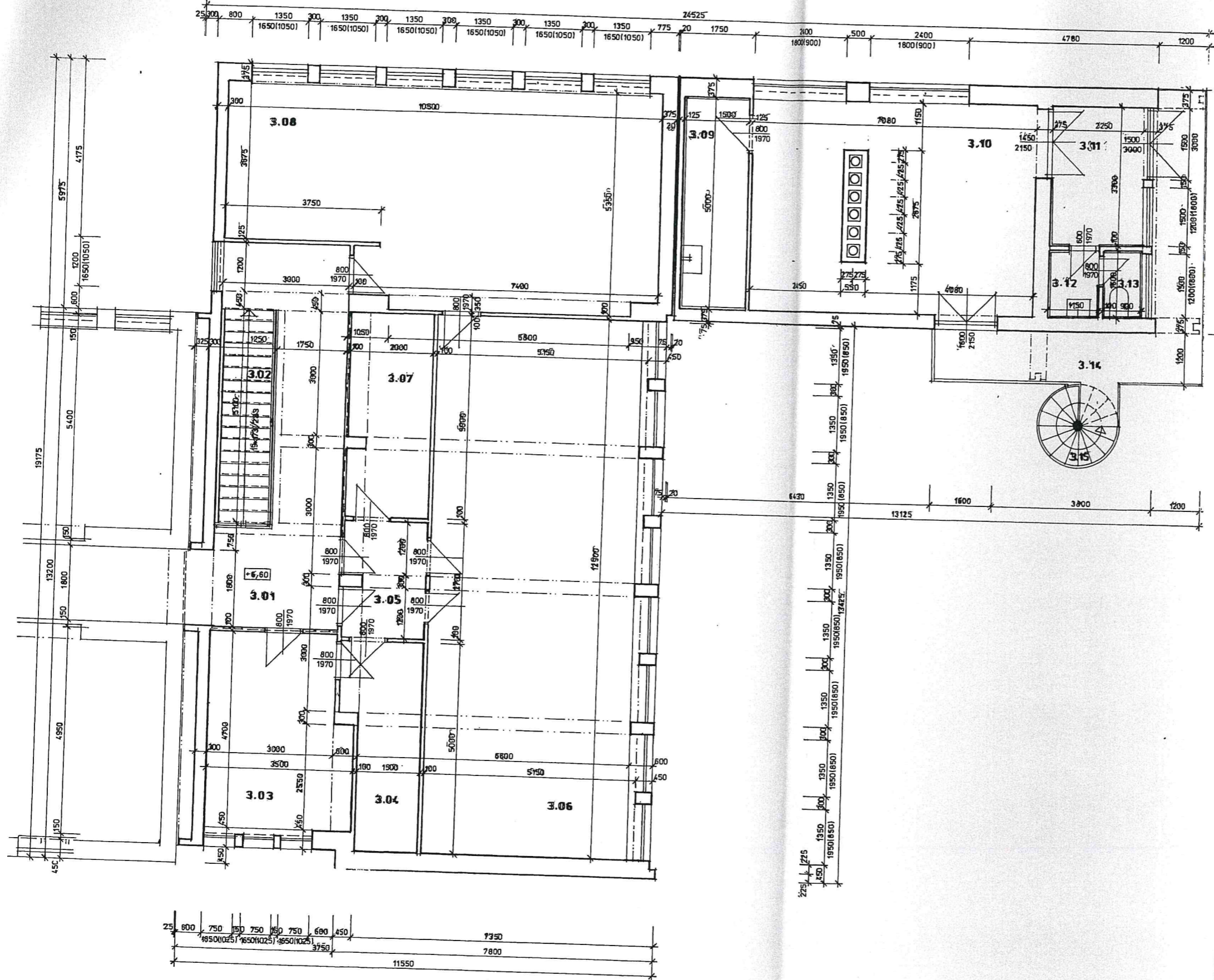


LEGENDA :

OZN. MIEST.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²	PODLAHA	STENY	STROPY
2.01	CHODBA	22,50	KAMENN. DLAŽ. KER. SOKEL 150	VÁP. OMIETKA	VÁP. OMIETKA
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	44,20	- -	- -	- -
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	KAMENN. 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. DLAŽ. BA KER. OBRK. 2400	- -	- -
2.16	PREDSEŇ	4,95	- -	- -	- -
2.17	UMYVÁREŇ ŽENY	1,85	- -	- -	- -
2.18	WC ŽENY	1,10	- -	- -	- -
2.19	UMYVÁREŇ MUŽI	2,00	- -	- -	- -
2.20	WC MUŽI	1,10	- -	- -	- -
2.21	BALKÓN	13,40	KERAM. DLAŽ. KER. SOKEL 1500	- -	- -
2.22	KRUHOVÉ SCHODY	3,20	- -	- -	- -

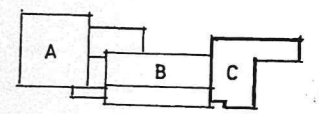


ved. proj. ING. ARCH. KUKUC	hlavný proj. ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT týždňový podnik A. K. META 17, tel. 231-61 010 01 ŽILINA, a.s. - úseň A
zodp. proj. M. JAKUBÍK	hlavný inž. proj.	
vypovedoval	skontroloval	
investor	STAVOPROJEKT s.p. v lištv. - ŽILINA	
objekt a stavba:	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ C	
oboch	2. NADZEMNÉ PODLAŽIE	datum 06. 1995 formáty A4 B profesia stavba projekt sk. C miera 1:50 čís. výkresu 2/4

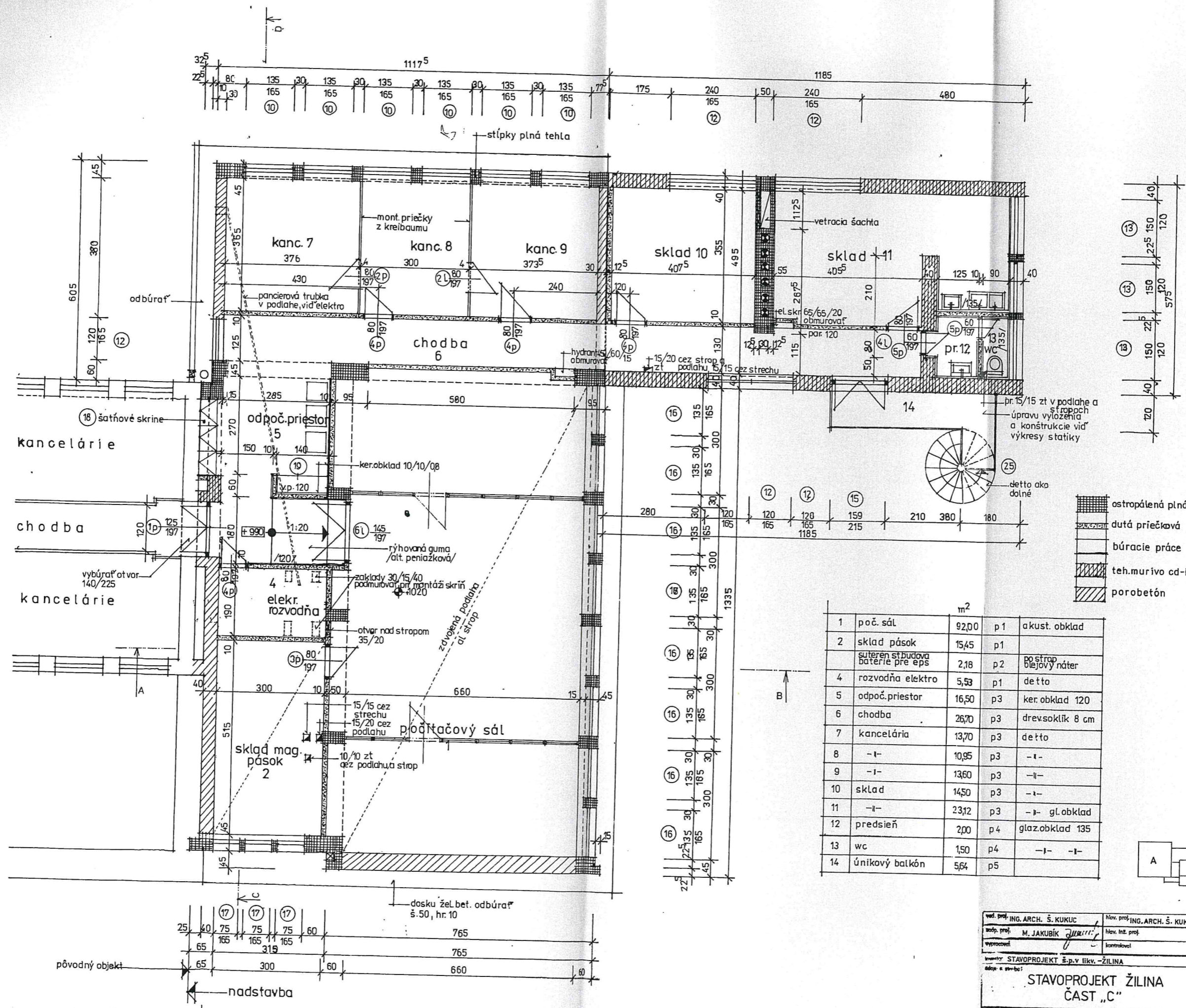


LEGENDA:

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



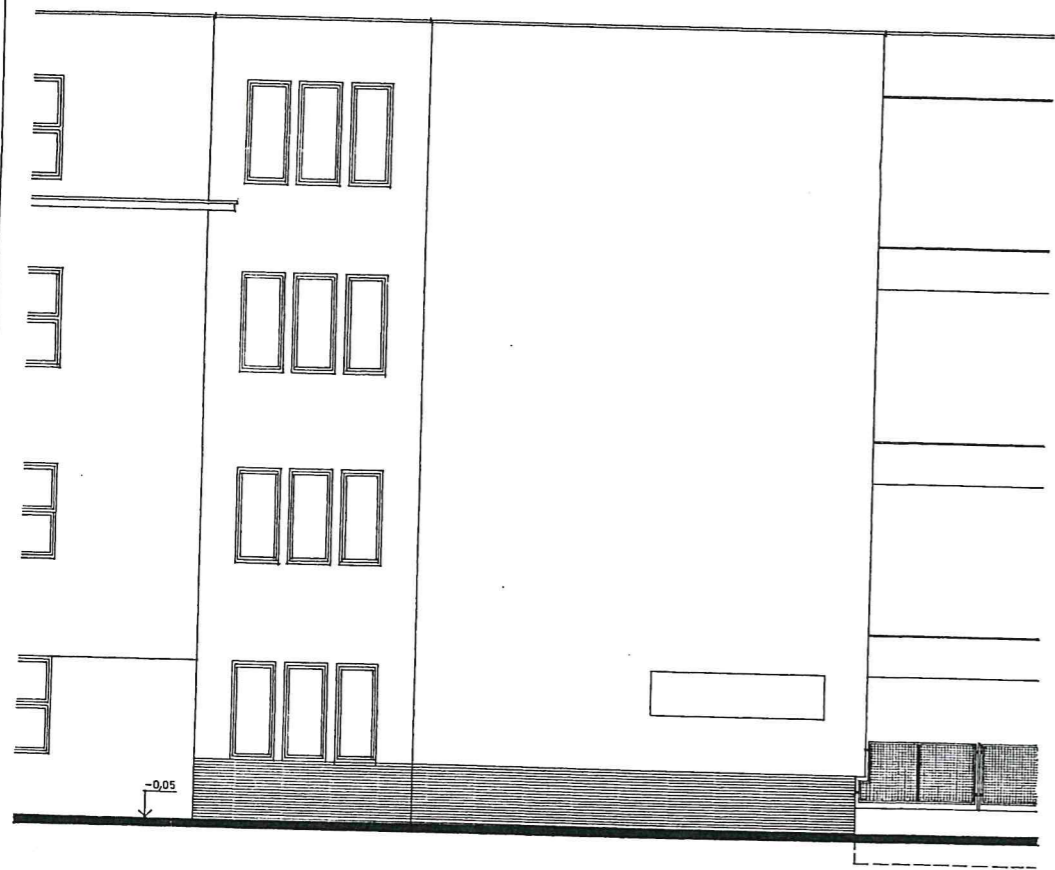
ved. proj. ING. ARCH. KUKUC	hlav. proj. ING. ARCH. KUKUC	STAVOPROJEKT stavby oddelenie A. KMEŤA 17, tel. 231-61 010 35 ŽILINA, atelier A
vypracoval	kontroloval	
investor STAVOPROJEKT s.p. v. l'ikv. ŽILINA	dátum 06. 1995	stavba 8 PROJEKT
objekt STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ C	list 5	
obsah 3. NADZEMNÉ PODLAŽIE	sk. 2	
mierka 1:50		list výkresu 5



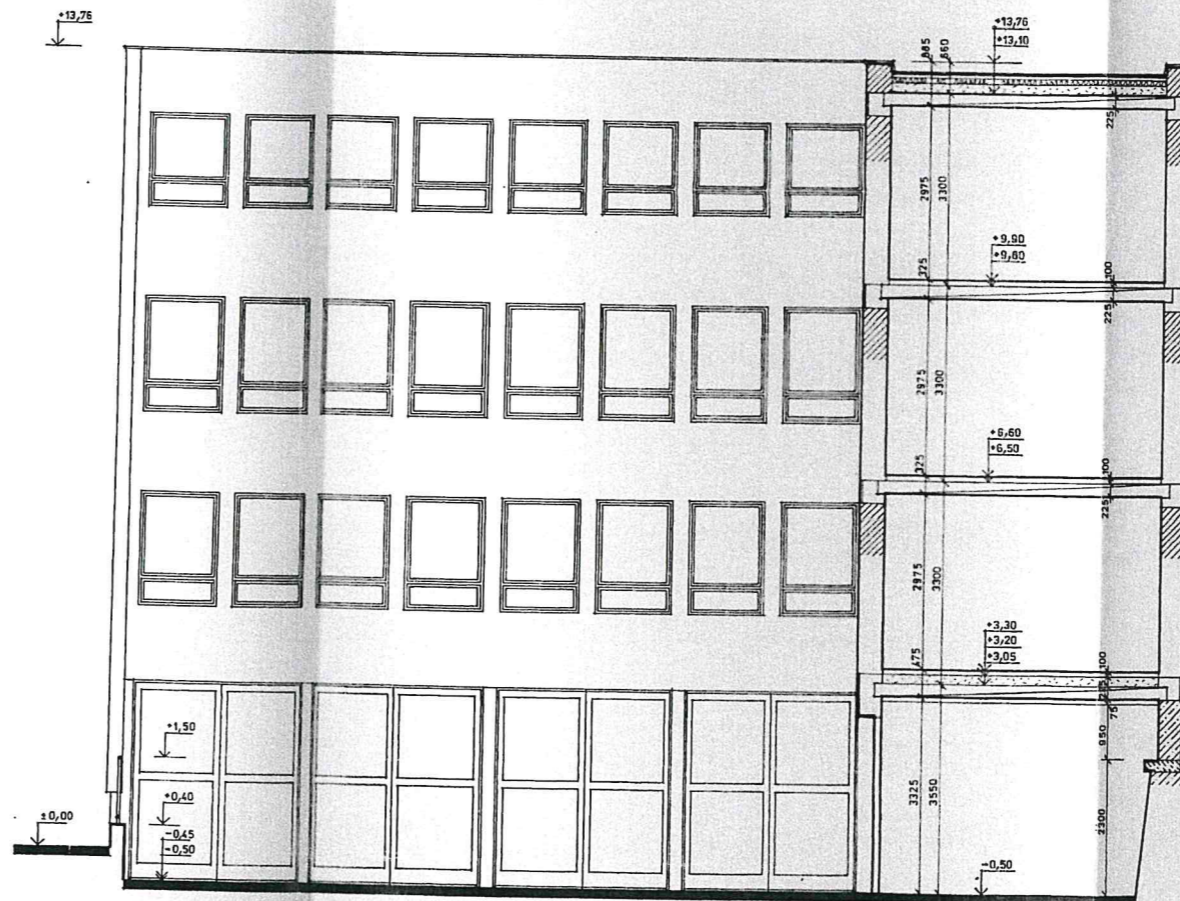
		m ²		
1	poč. sál	92,00	p1	akust. obklad
2	sklad pások	15,45	p1	
	suterén stúbova	2,18	p2	do stropovej náter
4	rozvodňa elektro	5,53	p1	detto
5	odpoč.priestor	16,50	p3	ker.obklad 120
6	chodba	26,70	p3	drevsoklik 8 cm
7	kancelária	13,70	p3	detto
8	-I-	10,95	p3	-I-
9	-I-	13,60	p3	-II-
10	sklad	14,50	p3	-I-
11	-I-	23,12	p3	-I- 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 Sídny podnik Sof. tr. č. 17, tel. 231-61 01 31 ŽILINA, ateliér A
zodp. proj. M. JAKUBÍK	hlov. inž. proj.	
vypovedení	kontroloval	dátum: 07 1995
investor: STAVOPROJEKT Š.p.v. líkv. - ŽILINA		form. št.: B
objekt: STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „C“		proj. št.: ARCHIT.
		štapa: PROJEKT
oblast: 4. NADŤEMNÉ PANNI AŽIE		číslo výkresu

POHĚAD SEVERNÝ



POHĚAD ZĚPADNÝ



REZ IV-IV'



vedl. projekt	ING. ARCH. Š. KUKUC	hlavní projekt	ING. ARCH. Š. KUKUC	STAVOPROJEKT	
sořad. projekt	M. JAKUBÍK	hlavní inž. projekt		stavby podnik	
významnost		kontroloval		Soľárnikova 17, tel 231-61	
investor	STAVOPROJEKT s.p. v ltkv. - ŽILINA			010 35 ŽILINA, stálie A	
údaje o stavbě	STAVOPROJEKT ŽILINA ČASŤ „C“			dátum	06. 1995
				formát	A4
				profesie	ARCHIT.
				úroveň	PROJEKT
				list č.	
úroveň	POHĚAD SEVERNÝ, ZĚPADNÝ, REZ IV-IV'			měřítko	1:50
				cel. výměra	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 kotolňa



Časť 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

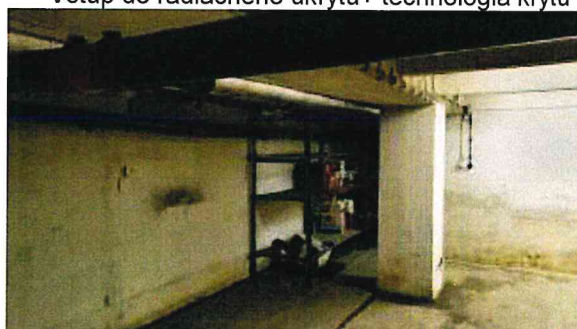
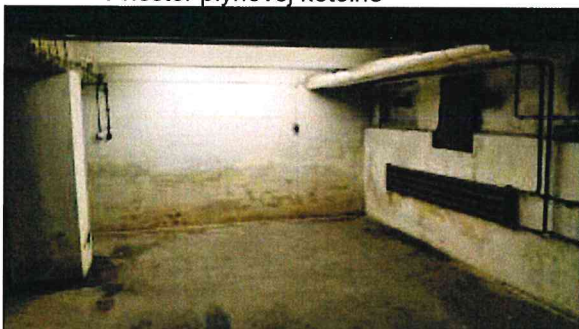


Plynová kotolňa v objekte D



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. Kmeťa 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. Kmeťa 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



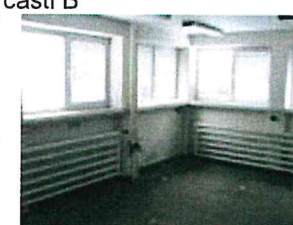
Výťah v časti A



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

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

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

Číslo objednávky: 202301104 zo dňa 25.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

58 / 2023

Vo veci:

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

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

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KN-C parc.č. 439/2 a 456/2 k.ú. Žilina.
2. **Účel znaleckého posudku:** majetkoprávne vysporiadanie pozemkov
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 9.5.2023
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 9.5.2023
5. **Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**
- 5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):**
- Objednávka znaleckého posudku č. 202301104 zo dňa 25.04.2023
- 5.2 Získané znalcom:**
- Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 439/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
 - Čiastočný Výpis z listu vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina pre pozemok KN-C parc.č. 456/2, vytvorený cez katastrálny portál dňa 5.5.2023
 - Informatívna kópia z mapy katastra nehnuteľností - Mapa ZBGIS, vytvorená aplikáciou ZBGIS dňa 5.5.2023
 - Obhliadka skutkového stavu vykonaná 9.5.2023
 - Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.5.2023
6. **Použitie právne predpisy a literatúra:**
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
 - Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTENOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

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

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

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

E.2 Výnosová metóda

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

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

kde

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

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

E.3 Metóda polohovej diferenciácie

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

$$VŠH_{\text{ke}} = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{ke}} = V_{\text{ke}} \cdot K_{\text{ke}} \quad [€/m^2]$$

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

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

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

Sú doložené:

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

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

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

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

Ohodnocované pozemky nemajú technickú dokumentáciu.

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

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

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

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

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

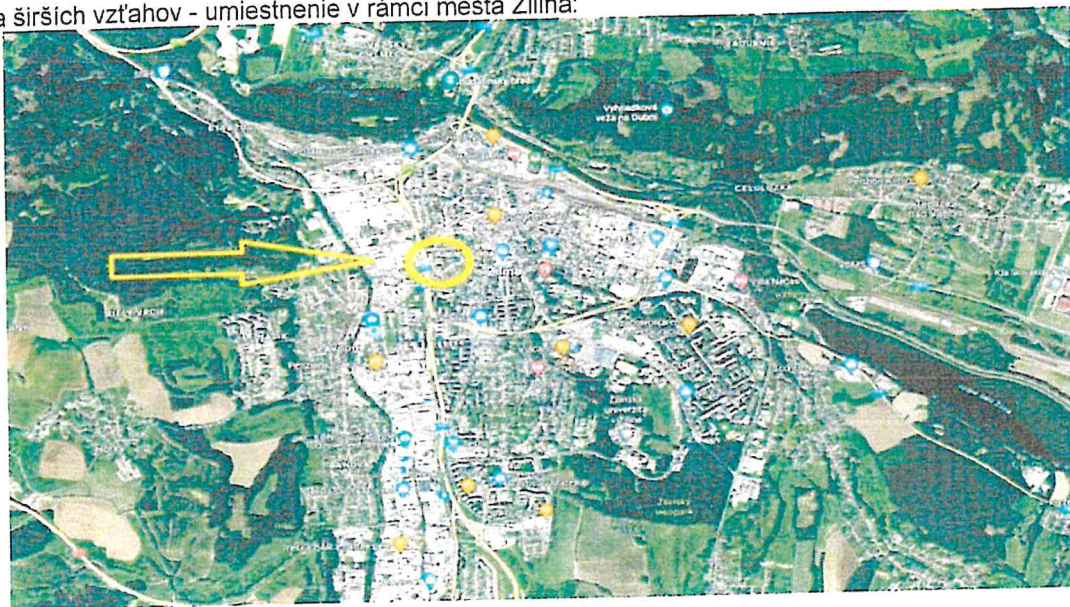
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Budovy, inžinierske stavby a inžinierske siete umiestnené na ohodnocovaných pozemkoch, ktoré neboli uvedené v objednávke znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

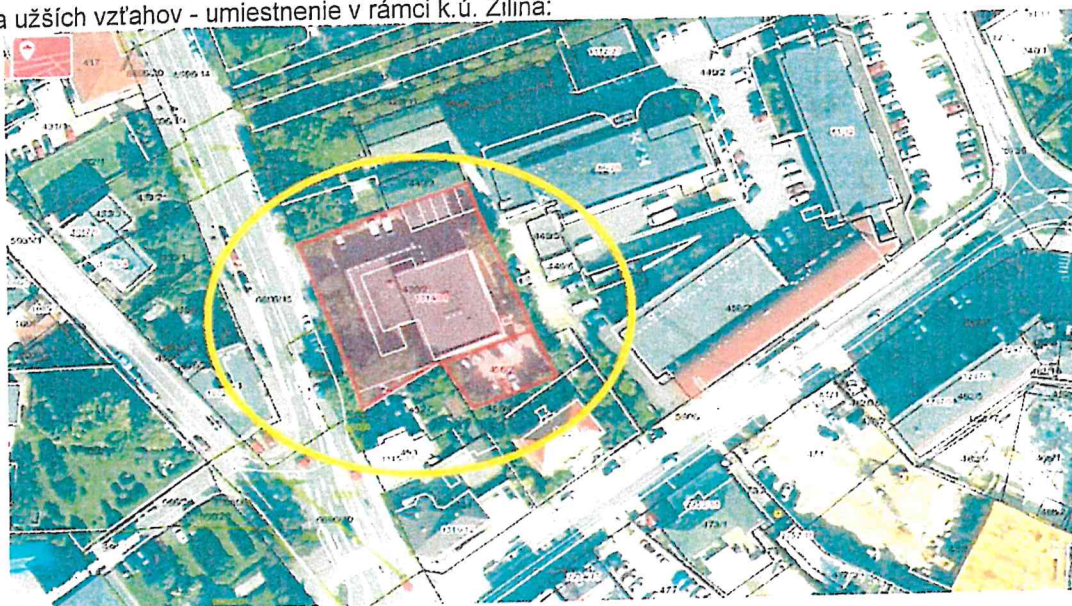
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

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

Mapka širších vzťahov - umiestnenie v rámci mesta Žilina:

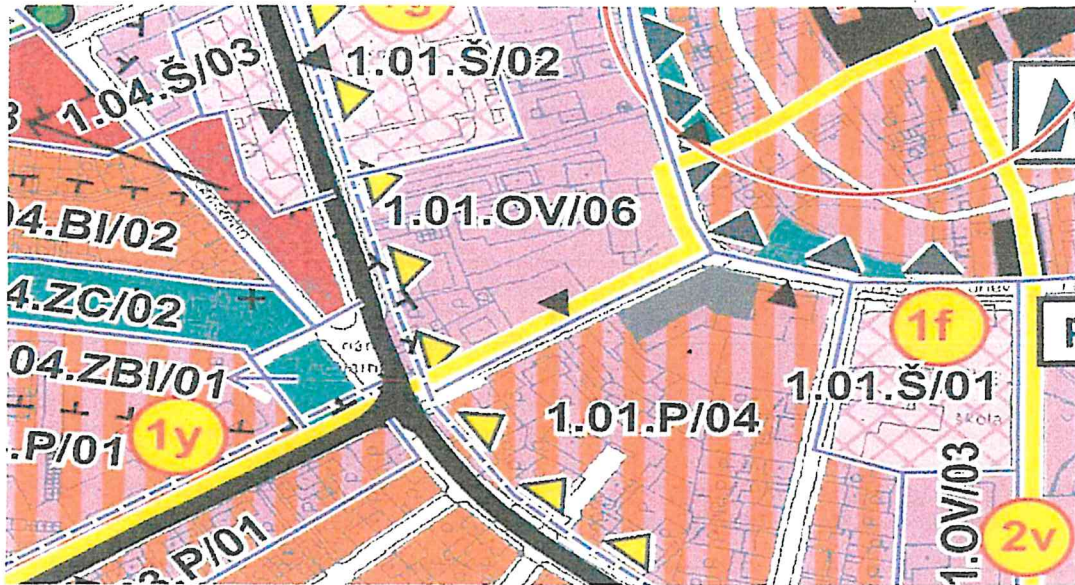


Mapka užších vzťahov - umiestnenie v rámci k.ú. Žilina:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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



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

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

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

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

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

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

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

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

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

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

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

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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

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

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

Slovom: Tristoštyridsaťjedentisíc Eur

V Žilina dňa 9.5.2023



Ing. Adrián Bukovec

IV. PRÍLOHY

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

Odberateľ Mesto Žilina Námestie obetí komunizmu 3350/1 011 31 Žilina	Dodávateľ Ing. Adrián Bukovec Jána Vojtaššáka 3146/10 010 08 Žilina IČ DPH: IČO:																		
IČO: 00321796 DIČ: 2021339474 Mesto Žilina nie je plátcom DPH Spôsob platby: Prevodný príkaz Peňažný ústav: Prima banka Slovensko a.s. Číslo účtu: 0330353001/5600	Ponuka zo dňa: číslo: Vybavuje: Igor Nižný Telefón: Fax: E-mail: igor.nizny@zilina.sk Dátum vystavenia: 25.04.2023 Dátum dodania: 17.05.2023 Odbor MsÚ: OPMVO																		
Mesto Žilina ako subjekt verejného práva je podľa Obchodného zákonníka (§ 340 b) povinný splniť peňažný záväzok z dodania tovaru alebo poskytnutia služby v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia dokladu alebo 30 dní odo dňa poskytnutia riadneho plnenia veriteľom, podľa toho, ktorý z týchto dní nastal neskôr.																			
Objednávame u Vás: v zmysle rámcovej zmluvy č. 177/2021 zo dňa 10. 05. 2021 vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov parc. č. KN-C 439/2 a KN-C 456/2 v k. ú. žilina na ul. Veľká Okružná za účelom ich odpredaja.																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>P. č.</th> <th>Názov</th> <th>Množstvo</th> <th>MJ</th> <th>Jedn. cena (€)</th> <th>Spolu (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>vypracovanie znaleckého posudku (CPV 71319000-7)</td> <td>1</td> <td></td> <td>223.0000</td> <td>223.00</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Spolu s DPH (€)</td> <td>223.00</td> </tr> </tbody> </table>		P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)	1	vypracovanie znaleckého posudku (CPV 71319000-7)	1		223.0000	223.00	Spolu s DPH (€)					223.00
P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)														
1	vypracovanie znaleckého posudku (CPV 71319000-7)	1		223.0000	223.00														
Spolu s DPH (€)					223.00														
<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Ing. Michal Berger prednosta Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem Poukazovacie právo </td> <td style="vertical-align: top; text-align: center;"> Digitally signed by Ing. Michal Berger Date: 2023.04.25 18:22:27 +02'00' </td> </tr> </table>		Ing. Michal Berger prednosta Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem Poukazovacie právo	Digitally signed by Ing. Michal Berger Date: 2023.04.25 18:22:27 +02'00'																
Ing. Michal Berger prednosta Prípustnosť finančnej operácie potvrdzujem Poukazovacie právo	Digitally signed by Ing. Michal Berger Date: 2023.04.25 18:22:27 +02'00'																		
<p style="text-align: center;">Základná finančná kontrola v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite</p> <p><i>Finančná operácia alebo jej časť je v súlade / nie je v súlade s rozpočtom, osobitnými predpismi, zmluvnými vzťahmi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi, výsledkom verejného obstarávania, internými aktami riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami</i></p> <p><i>Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné</i></p> <p>a) vykonať b) v nej pokračovať c) vykonať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť nevykonala</p> <p style="text-align: center;">Podpis zodpovedného zamestnanca:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> Igor Nižný Digitally signed by Igor Nižný Date: 2023.04.25 10:52:41 +02'00' </td> </tr> </table> <p><i>Finančnú operáciu alebo jej časť je možné / nie je možné</i></p> <p>a) vykonať b) v nej pokračovať c) vykonať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť nevykonala</p> <p style="text-align: center;">Podpis vedúceho zamestnanca:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> Digitally signed by JUDr. Jana Ochodničianová, LL.M. Date: 2023.04.25 10:59:16 +02'00' </td> </tr> </table>			Igor Nižný Digitally signed by Igor Nižný Date: 2023.04.25 10:52:41 +02'00'		Digitally signed by JUDr. Jana Ochodničianová, LL.M. Date: 2023.04.25 10:59:16 +02'00'														
	Igor Nižný Digitally signed by Igor Nižný Date: 2023.04.25 10:52:41 +02'00'																		
	Digitally signed by JUDr. Jana Ochodničianová, LL.M. Date: 2023.04.25 10:59:16 +02'00'																		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

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

1314	439/2	10	DOM		
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Oku
Ob
Ka

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Č

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
ČIASŤ A

kov: 1

y

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

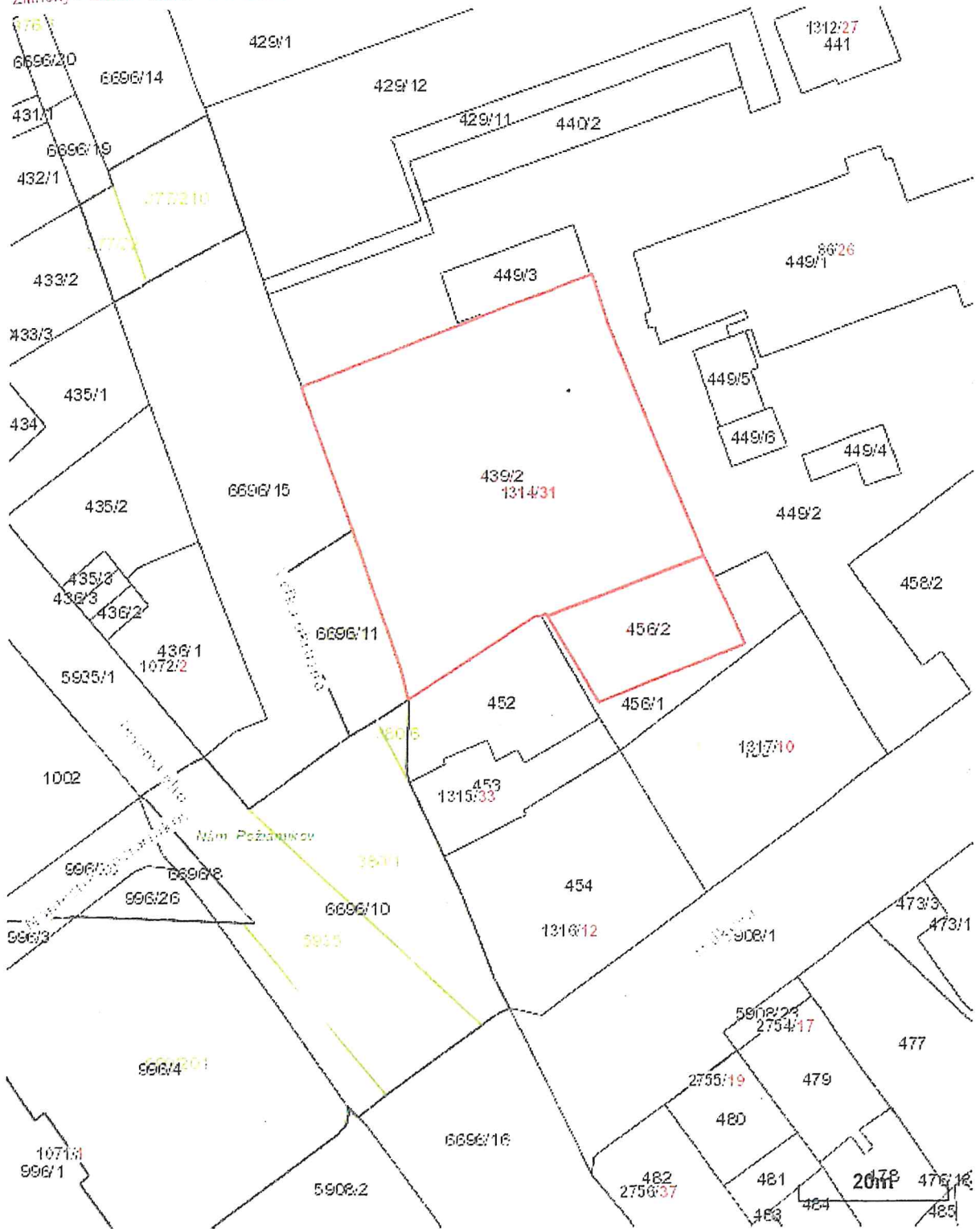
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník:

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

Mapka ZBGIS

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



Fotodokumentácia:

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



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



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

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

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

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

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

Ing. Adrián Bukovec

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

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

Číslo objednávky: 202301103 zo dňa 25.04.2023



ZNALECKÝ POSUDOK

59 / 2023

Vo veci:

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

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

I. ÚVOD

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

2. Účel znaleckého posudku: odpredaj nehnuteľnosti

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

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

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

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

5.2 Získané znalcom:

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

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTENOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

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

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

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

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

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

D.2 Kombinovaná metóda

$$VSH = \frac{aHV + bTH}{a + b}$$

Vypočíta sa podľa vzťahu:

[€]

D.3 Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

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

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

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

E.2 Výnosová metóda

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

$$VSH_{\text{vz}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

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

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{\text{MJ}} = \frac{VSH_{\text{vz}}}{M} \quad [€/m^2]$$

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- pozemok KN-C parc.č. 439/2 k.ú. Žilina na ktorom je postavená ohodnocovaná garáž,
- pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 1100 k.ú. Žilina

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž

POPIS STAVBY

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

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1975	15,9*6,7/5	21,31	18/21,31=0,845

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

TECHNICKÝ STAV

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

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

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

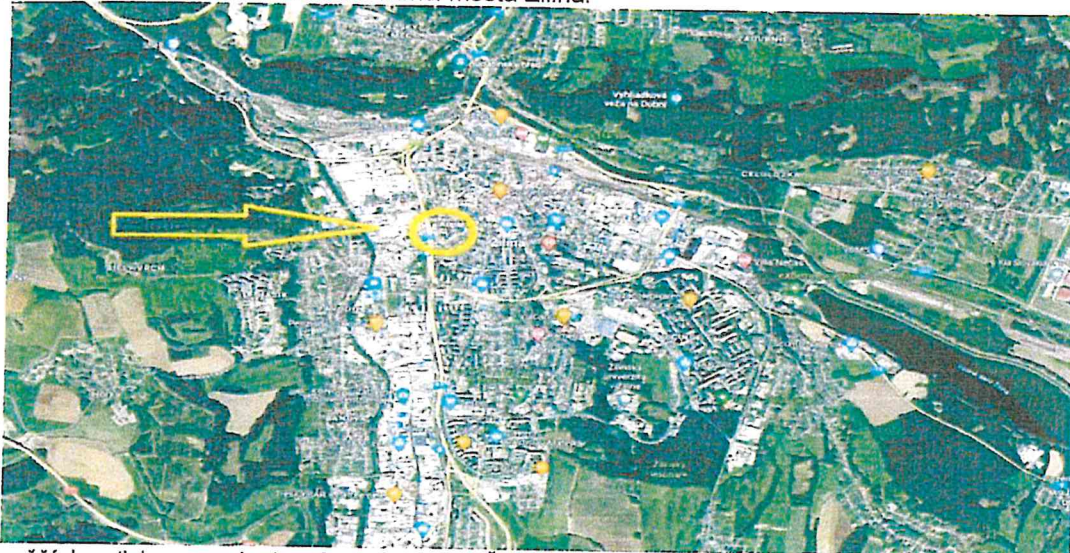
Poškodenosť stavby: $(13\,452,90\text{€} - 12\,368,68\text{€}) / 13\,452,90\text{€} * 100\% = 8,06\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

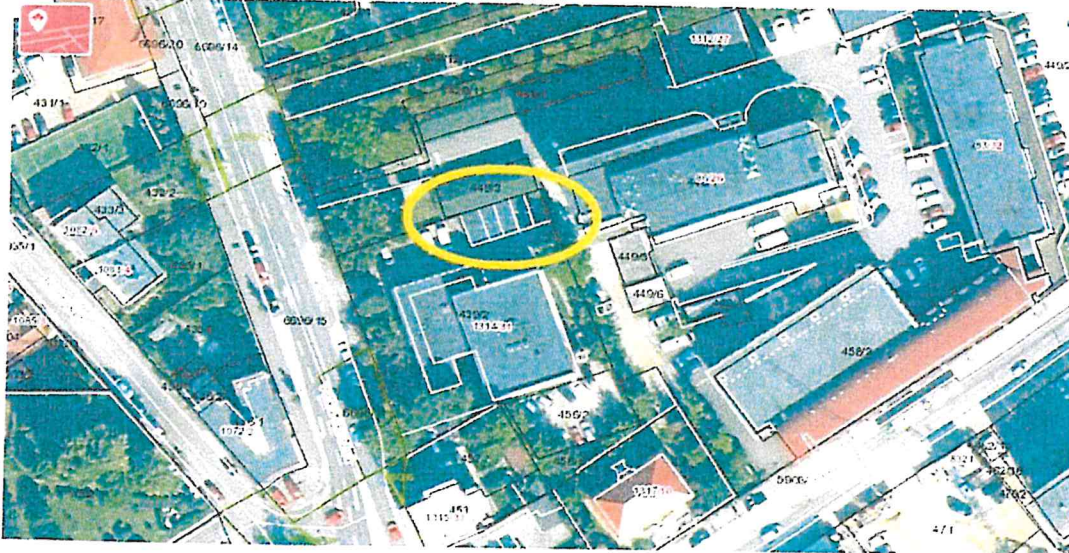
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

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

Mapka širších vzťahov - umiestnenie v rámci mesta Žilina:



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



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

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

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

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

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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

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

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

Slovom: Sedemtisícštyristo Eur



V Žilina dňa 10.5.2023

Ing. Adrián Bukovec

IV. PRÍLOHY

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

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1100
 ČIASŤ ČIŠŤ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

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

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

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

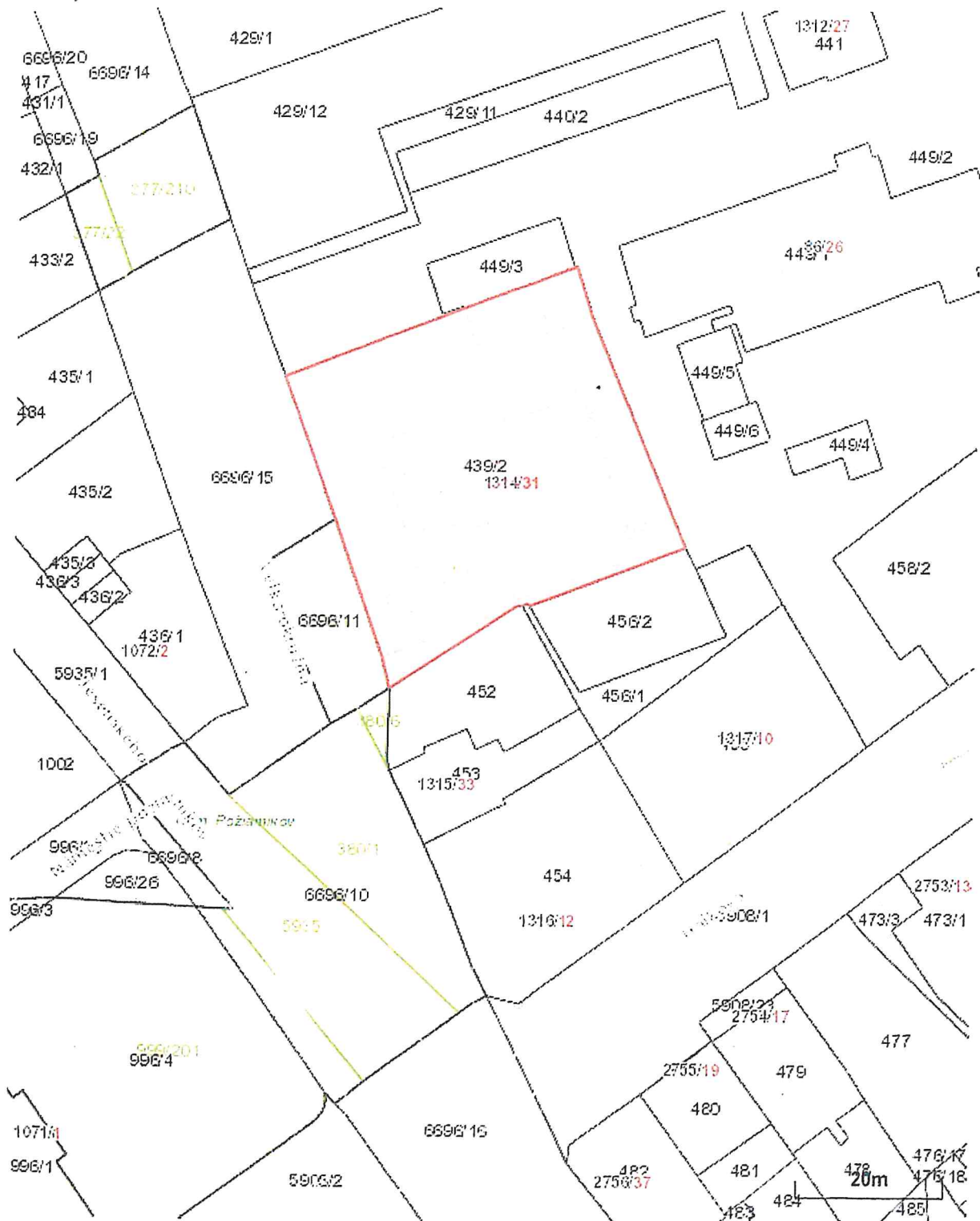
Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Mapka ZBGIS

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



šk. 1:1000

ky

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

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Mestský národný výbor, odbor výstavby, vodného hospodárstva a energetiky
v Žiline

Číslo: Výst. 2306
1967

26. apríl 1972.
Žilina

Vec: Mestská Žilina - výstavba administratívnej budovy

Rozhodnutie

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

V Ý R O K :

Ziadateľovi Mestský stavebný podnik v Žiline
povoľuje sa v obci Žilina na parcele číslo 490,451,492,496
s 498 ulica Veľká Osvobodná stavba
- Dostavba hospodárskeho MS - výstavba adm. budovy - garáže, dielne, vrátnica
podľa predloženého (upraveného) projektu, skladajúceho sa z patrišných príloh

Projekt vyhotovil: Stavoprojekt Žilina dňa 2.4.1972

Stavbu postaví: Mestský stavebný podnik Žilina v

Stavebný dozor bude vykonávať: Ing. arch. Bládek

Stavba sa povoľuje za týchto podmienok:

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

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

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

5. Zvláštne podmienky:

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

Stavba je zaradená do jednotného hospodárskeho plánu údajmi:

6 mil. korún

1. Celkový náklad na kľúč:

Z toho na rok 196⁷³ 300.000.- Kčs.

II. polrok 1972

2. Začatie stavby:

I. 1974

Dokončenie stavby:

3. Stavebný obvod bol schválený výmerom MsNV v Žiline pod značkou: V. 701/72

zo dňa 4.4.1972

4. 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 o výstavbe obcí, preto sa žiadosti vyhovuje. Nariadené zmeny a doplnky projektu sú odôvodnené

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

O tom sa upovedomujú:

MSF Žilina

1. Stavebník

s vrátením potvrdeného projektu.

2.

Vybavuje: D. D. 1972

SV prevzal

PŽ, 4130-69

26.4.1972



Vedúci odboru: Ing. Petru



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

Číslo: ÚPaA. 1674/74

Žilina, dňa 13.1.1975

Vec : Mestský stavebný podnik, Žilina
- užívateľ povolenie 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. Mestský stavebný podnik Žilina V Veľká Okružná ulica č. na parc.č. vystavanú na základe stavebného povolenia, vydaného Mestským národným výborom v Žiline dňa číslo

D ô v o d y :

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

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné zmeny :

Rozhodnutie o námietkach účastníkov :

Stavba bola dokončená a stala sa schpnou užívania dňa 1.1.1975

Novostavba dostala popisné číslo :

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

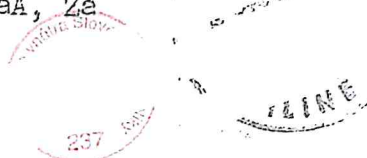
O tom sa upovedomujú Mestský stavebný podnik, Žilina

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

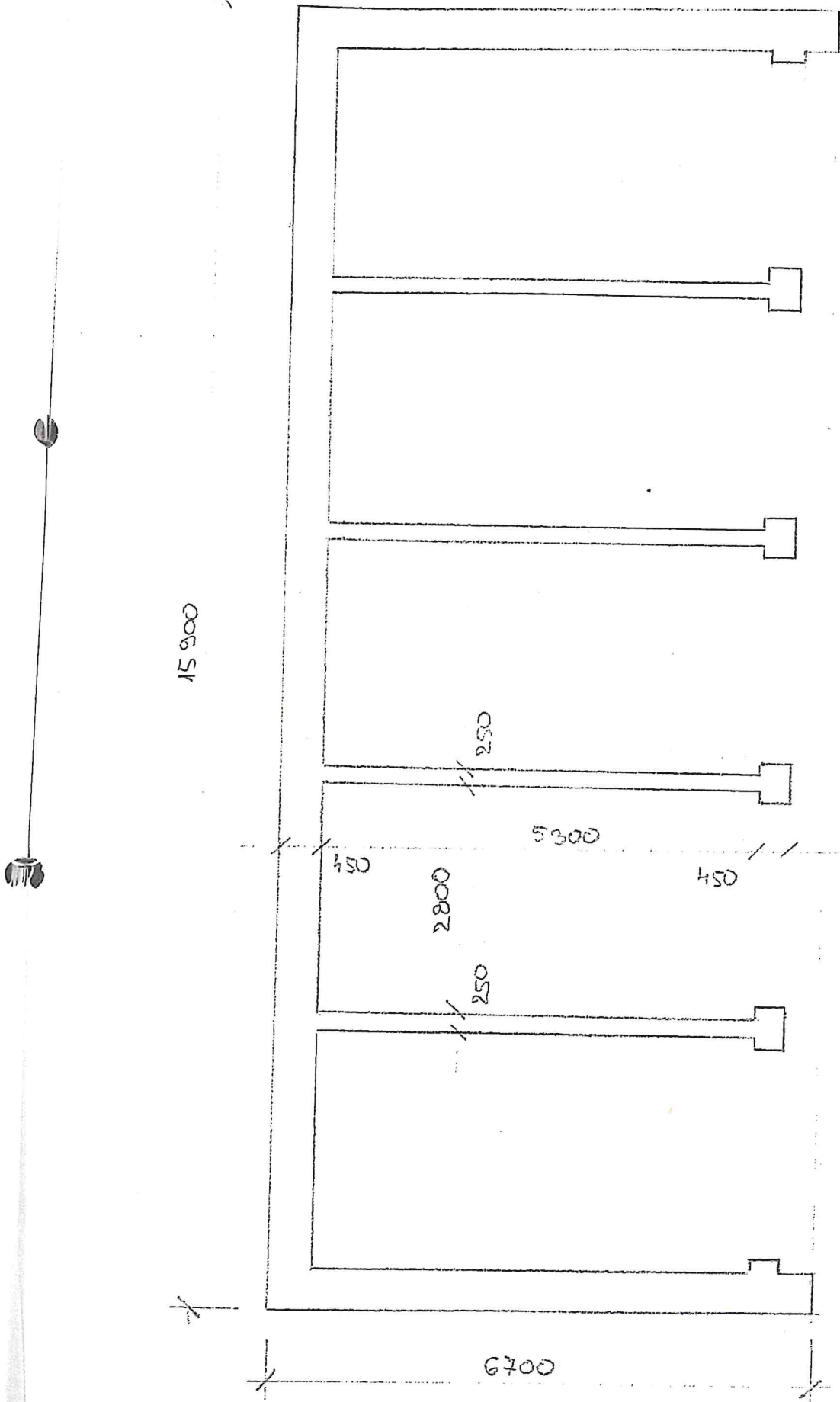
Vedúci odboru :

Ing. Ľuboslav ...

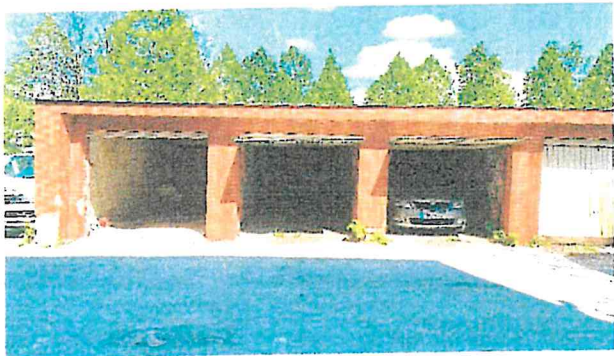
Vyhavuje :



PŮDORYSNÝ NÁČRT GARÁŽE



Fotodokumentácia:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka znalcov fyzických osôb

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

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

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

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

Ing. Adrián Bukovec

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

Zadávateľ 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. Porovnávací 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 nehnuteľnosti, 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:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$22,50 \cdot 17,20$	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 prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $2,00 * 7 = 14 \text{ bm}$ 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 bm stupňa * $27,55 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,584 * 1,10$	1 520,58
Technická hodnota	20,00 % z 1 520,58 €	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: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3$ OP
Počet merných jednotiek: $48 * 0,30 * 1,60 = 23,04 \text{ m}^3$ 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 iné 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 diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške = 0,80

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
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	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,351\,410,26 \text{ €} * 1,670$	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: Dvamilióndvestošestdesiatťisíc Eur



V Bratislave dňa 19.08.2023

Ing. Vladimír Lamoš

IV. PRÍLOHY

- Vypis 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
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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

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

Iné údaje:
Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

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

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

úplňné údaje:
bez zápisu

statné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umístnenie stavby

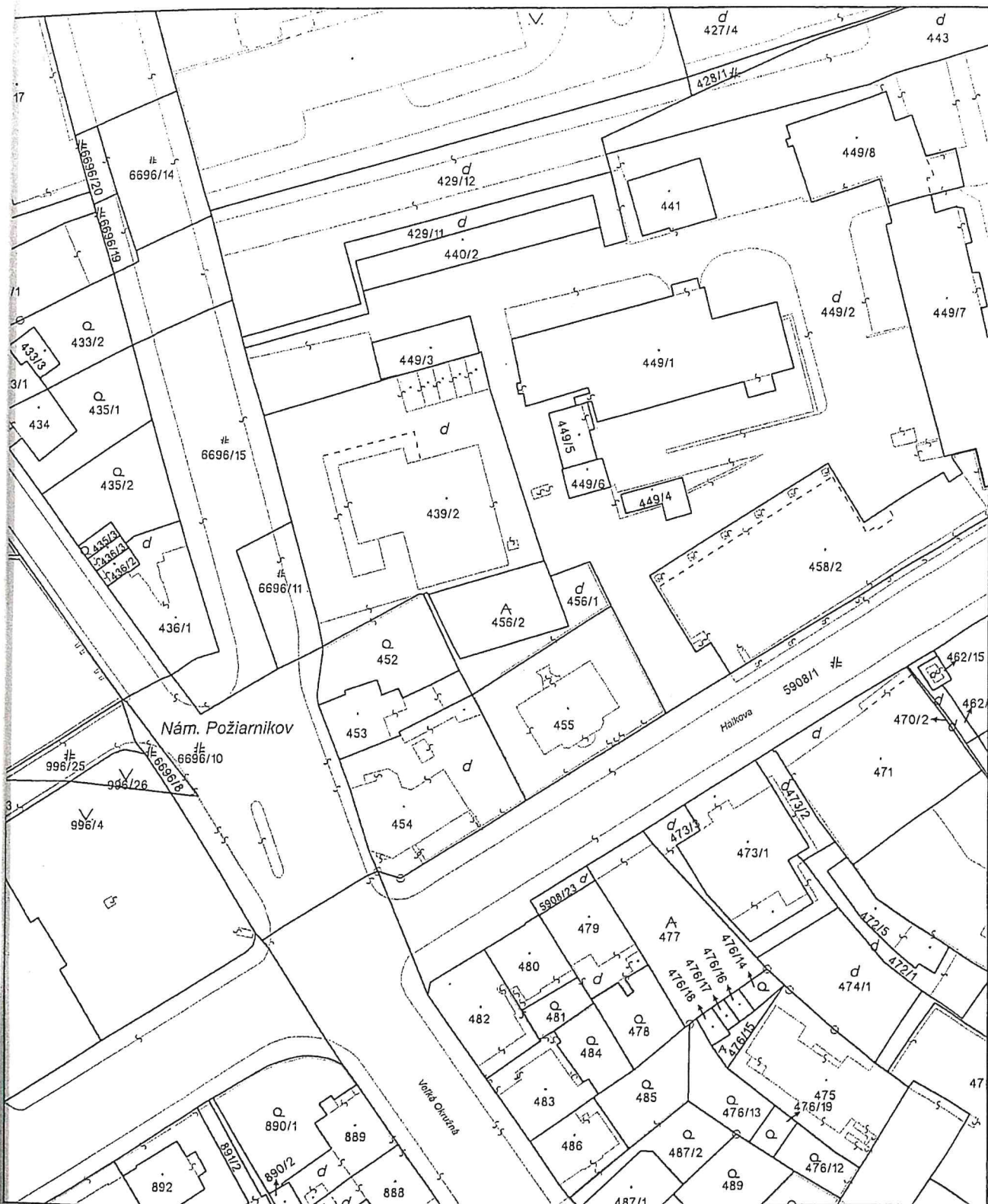
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počť 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	Žilina	Obec	Žilina	Katastrálne územie	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

V Ý R O K :

Žiadateľovi Mestský stavebný podnik v Žiline
povoľuje sa v obci Žilina na parcele číslo 450,451,452,456
a 453 ulica Veľká Ostružná stavba
- Dostavba hosp. dvora MŠP - výstavba adm. budovy garáže, dielne, vrátnica

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

Projekt vyhotovil: stavoпроект Žilina dňa 8.1.1972

Stavbu postaví: Mestský stavebný podnik Žilina v

Stavebný dozor bude vykonávať: Ing. arch. Oláh

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. 1574/74

Žilina, dňa 10.1.1975

Vec : Mestský stavebný podnik, Žilina
- užívacia časť jeho 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. dvorac Žilina
..... v
ulica Veľká Okružná č. na parc.č.
..... vystavanú na základe stavebného povolenia, vydaného 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 Žiline na odbor výstavby ONV v Žiline.

O tom sa upovedomujú :
Mestský stavebný podnik, Žilina

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

Vedúci odboru :
Ing. Ľuboslav ...

Vybavuje :
1



vlastné podmienky:

MsNV - odbor Žilina má vypracovať právo robiť opatrenie v prípade potreby najmä povolením úprav v tomto rozhodnutí.

stavba je zaradená do jednotného hospodárskeho plánu údajmi:

6 mil. korún

Celkový náklad na kľúč:

Z toho na rok 1968 300.000.- Kčs.

II. polrok 1972

Začatie stavby:

3.1974

Dokončenie stavby:

Stavebný obvod bol schválený výmerom MsNV v Žiline pod značkou: Vým. 701/72

zo dňa 4.4.1972

Zastavovací plán bol schválený MsNV v Žiline znač. Vyst. 1972, dňa 20.4.1972

Zastavovací plán bol schválený MsNV v Žiline znač.

Vyst. 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 vyhovie. Priradené 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:

MSF Žilina

Stavebník

s vrátením potvrdeného projektu.

vybavuje: M. K. 1972

S. K. Pevný

Z. 4130-69

26.4.1972

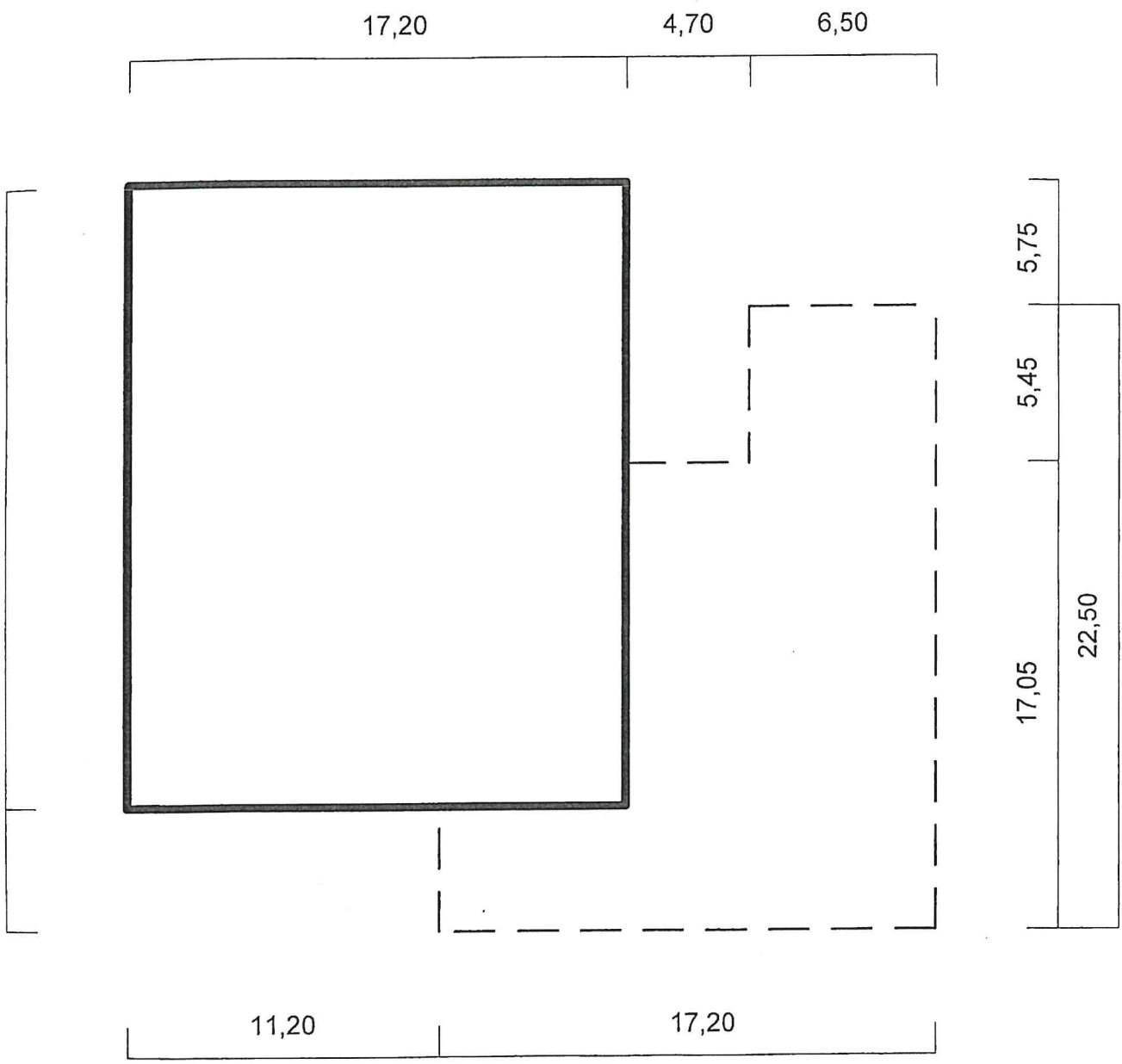
MSF ŽILINA

MSF ŽILINA

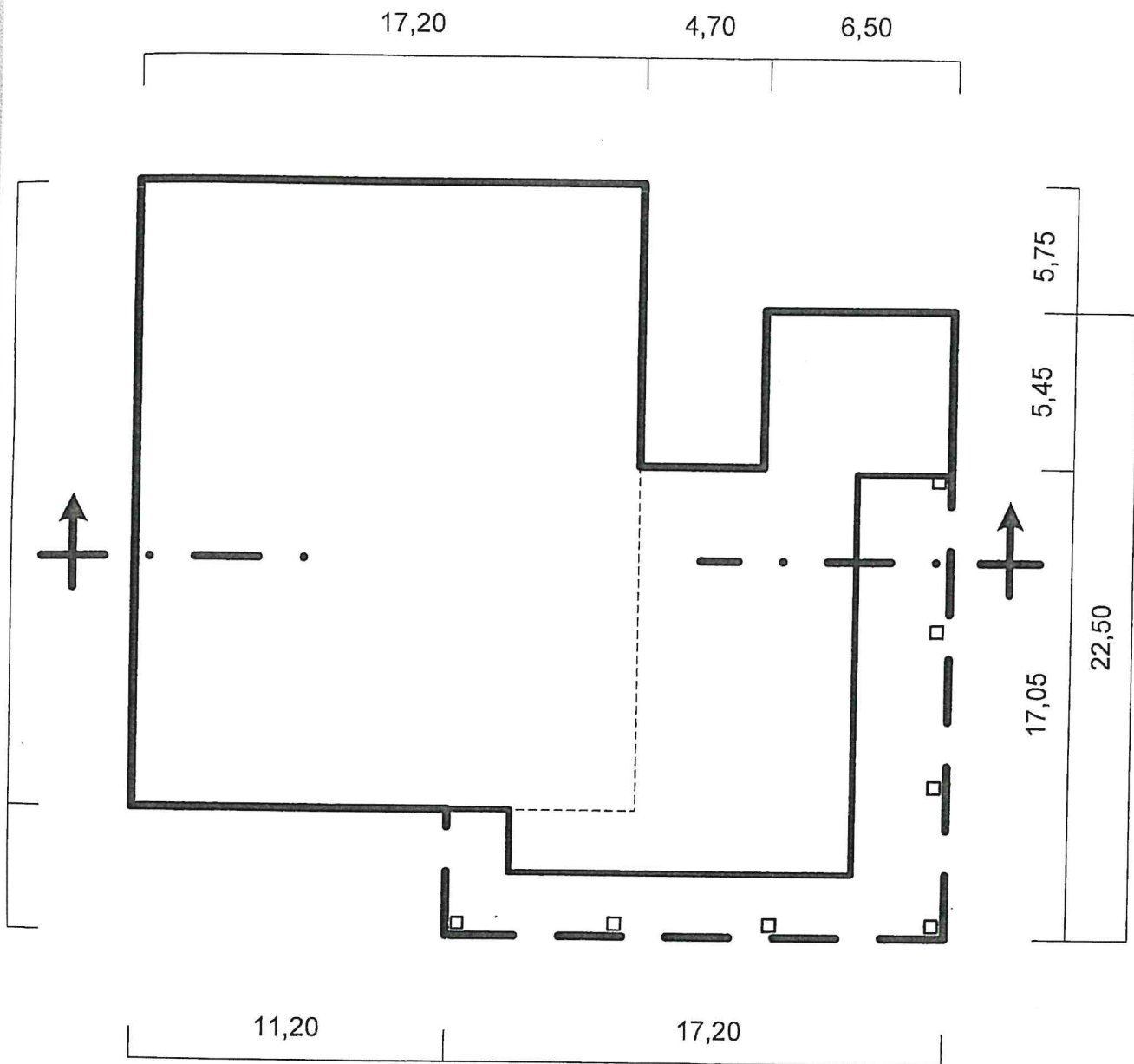
Vedúci odboru:

MSF ŽILINA

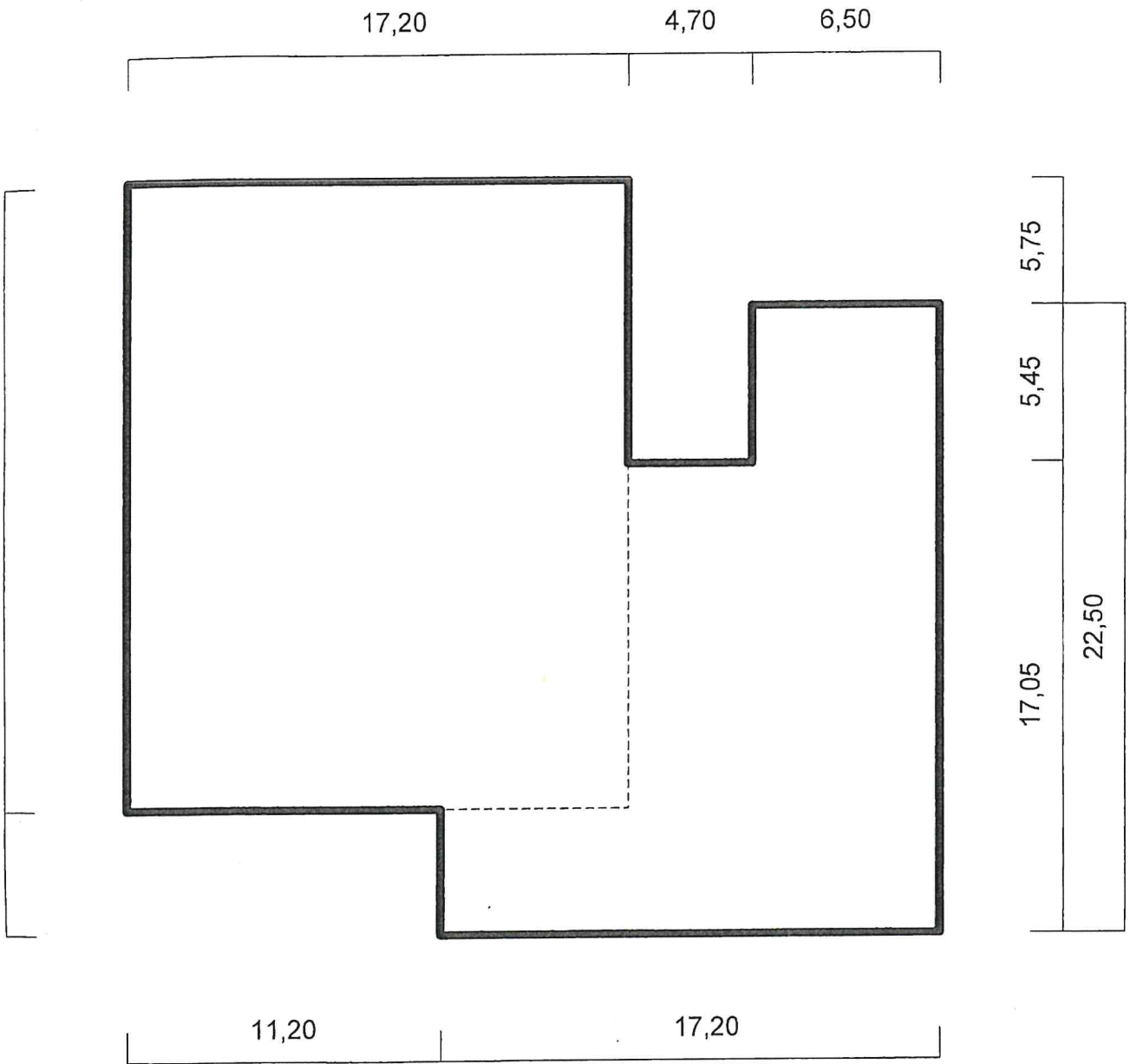
5,00



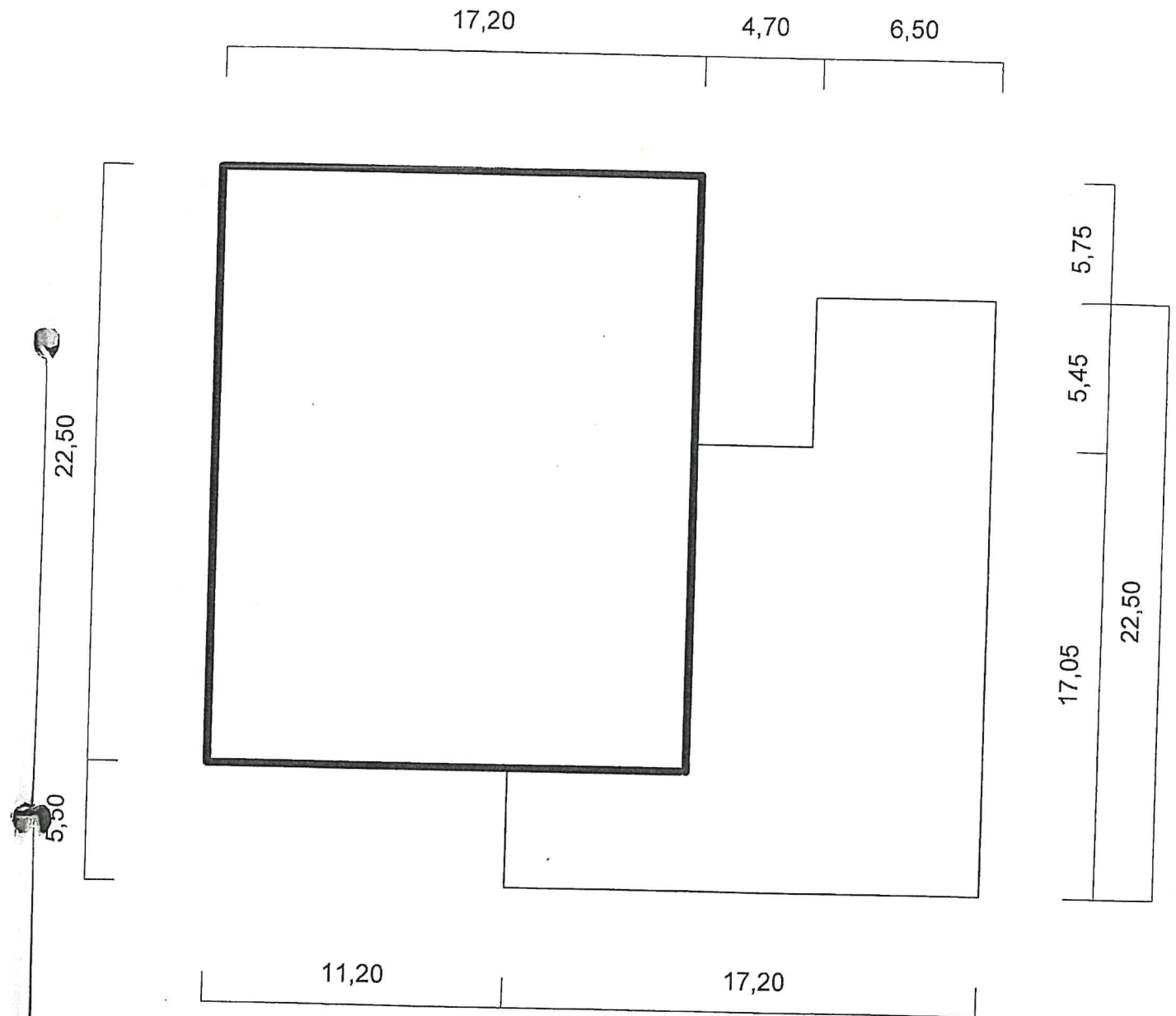
Pôdorys suterénu - 1.P.P.



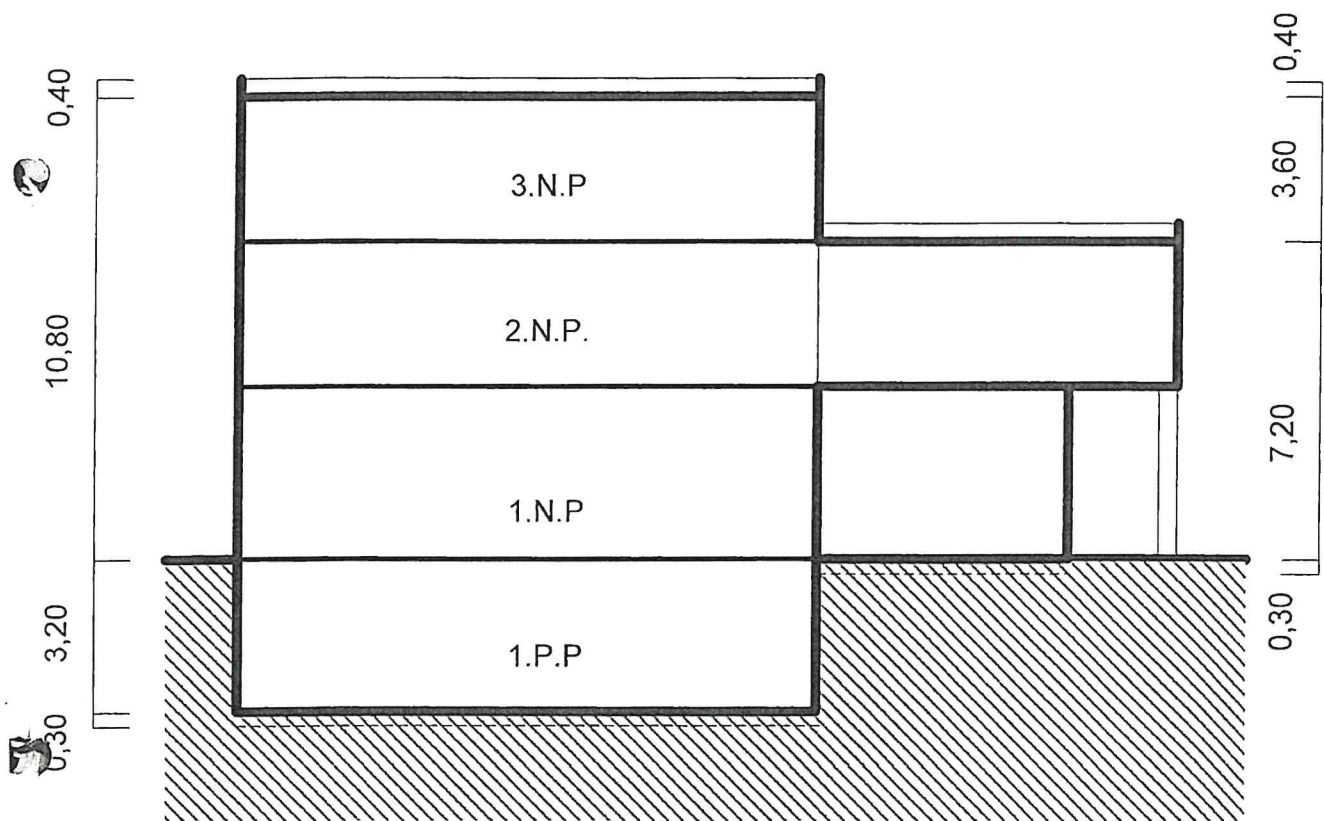
Pôdorys prízemnia - 1.N.P.



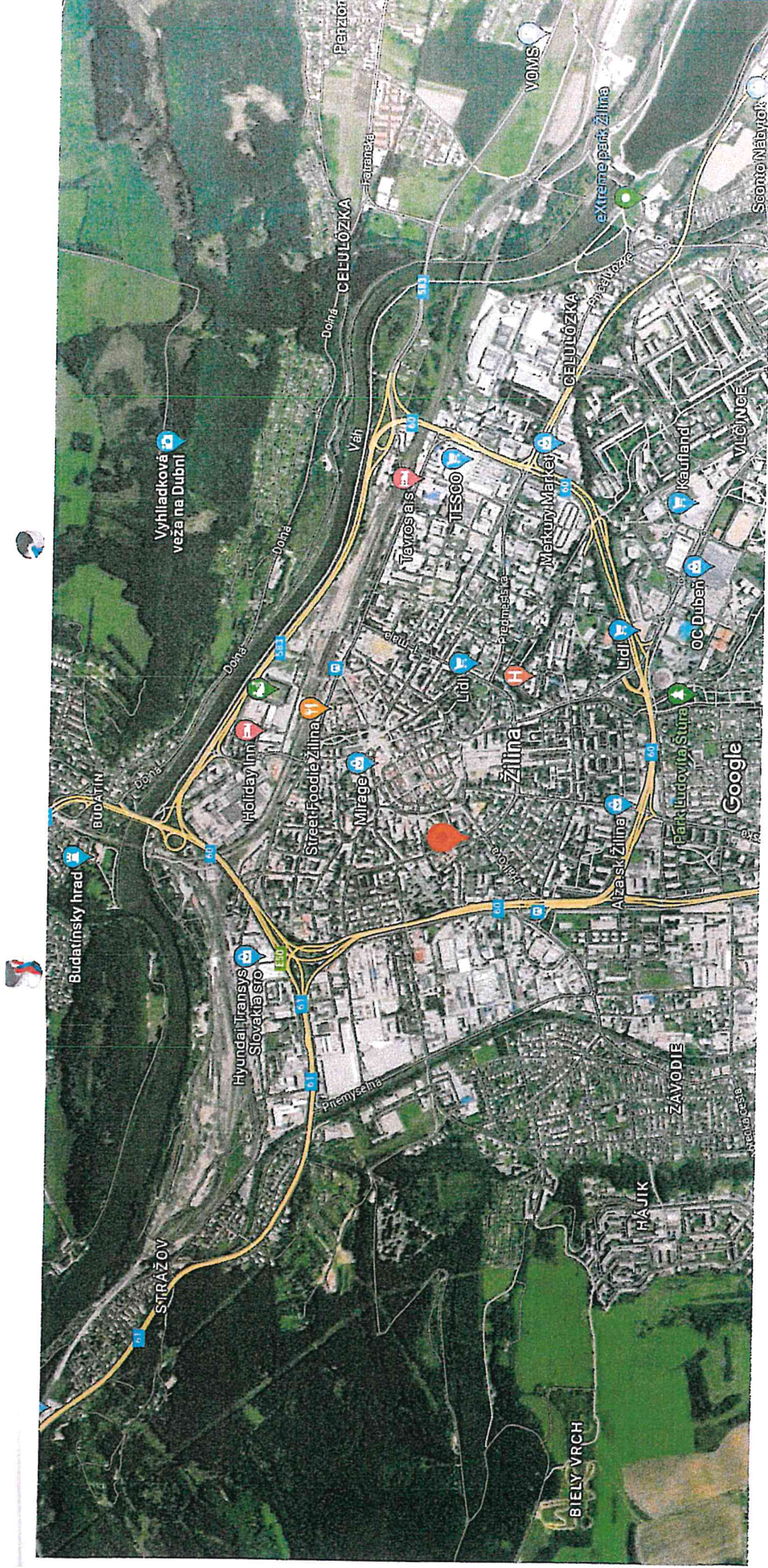
Pôdorys 1. poschodia - 2.N.P.



Pôdorys 2. poschodia - 3.N.P.

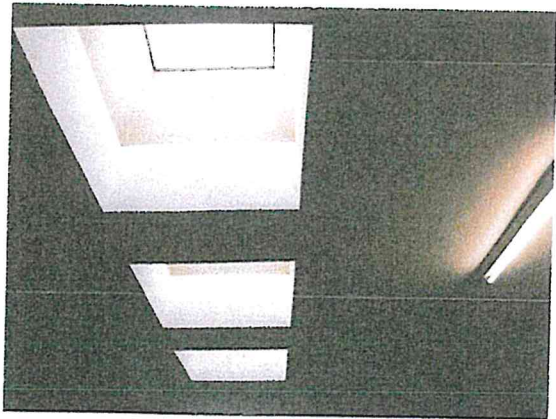
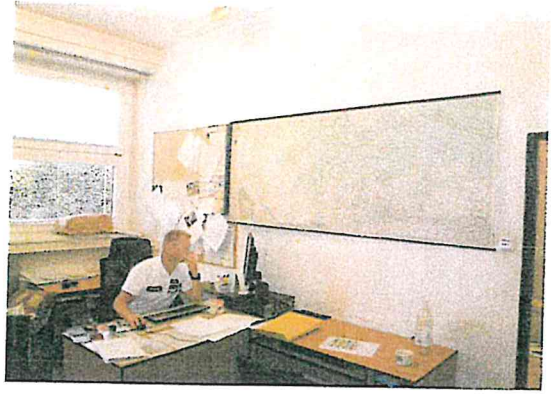


Priečny rez



Snímky © 2023 CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, GEODIS Brno, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Údaje map © 2023 500 m







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 Vás: Na základe predloženej cenovej ponuky zo dňa 17. 07. 2023 objednávame 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

e) 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

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

Podpis vedúceho zamestnanca:

Digitally signed by
JUDr. Jana
Ochodničianová,
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