

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pos Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: Licitor group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 600219 zo dňa 9.8.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 105/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán (z toho príloh): 65 (25)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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

4.9.2019

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

13.9.2019

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Režijné náklady predložené ADEX PROFI, s.r.o.Bánovská 8024/10, Žilina zo dňa 3.1.2017
- Vyjadrenie katastrálneho úradu zo dňa 9.9.2019

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.6681 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.655 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.8365 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.7173 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Prieskum trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami (ponuky predajov a prenájmov z realitných portálov)
- Územnoplánovacie informácie ÚPN mesta Žilina
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov 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, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2018 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

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

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA - VŠEOBECNE

VŠH vecného bremena je stanovená podľa časti F, prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vecnými bremenami sa rozumejú práva spojené s nehnuteľnosťou a závädy viaznuce na nehnuteľnosti. Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa **hospodárskej ujmy**, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka).

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty, tzn. obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu stavieb alebo pozemkov. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie, avšak maximálne 20 rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Ak vo výpočte uvažujeme s konštantnou hospodárskou ujmou a konštantnou úrokovou mierou počas ďalšieho trvania závädy, potom možno použiť zjednodušený vzťah

$$VŠH_{VB} = OZ_{HU} \left[\frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \right] \quad [€]$$

kde

- OZ_{HU} – hospodárska ujma [€/rok], ktorá sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom,
- n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota závädy je vypočítaná ako jednorazová odplata:

Jednorazová odplata slúži ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu v cenovej úrovni platnej k rozhodnému dátumu.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pričom pri použití predpísaného vzťahu sa určuje na obdobie jedného kalendárneho roku, v danom mieste a čase (k rozhodnému dátumu) na podklade poznania okrajových podmienok. Pri pozemkoch a stavbách sa spravidla určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať, respektíve, ktorý by bol platený za obdobný predmet nájmu. Výška nájmu je vstupnou veličinou na určenie hospodárskej ujmy, ktorá sa stanoví ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník zaťaženej nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení, keď záväda neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku alebo stavby bez zohľadnenia závädy. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu) a nákladov, ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} \quad [€/rok]$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u stavieb a pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom.

Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o prenájom v danom mieste je veľmi nízky záujem.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závady na dosahovanie výnosu z prenájmu sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty na nájomnom, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} \text{ [€/rok]}$$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená položkou zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. prevádzkovanie strážnej služby, odpratávanie snehu a pod.). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený.

Obmedzenie z titulu závady:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100 \%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) \text{ [%]}$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je zaťažená bez možnosti jej ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je naďalej využívaná vlastníkom na pôvodný účel (napríklad ako prístupová komunikácia) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná suma určená ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$$OZ_{HU} = | OZ_{BU} - OZ_{BE} | \quad \text{[€/rok]}$$

V prípadoch odhadovaného obmedzenia vo výške 100 % povinný z vecného bremena nemôže očakávať žiadny budúci výnos z predmetu nájmu, ostáva mu však povinnosť hradiť náklady spojené s vlastníctvom stavby (napr. daň nehnuteľnosti, poistenie a pod.). V takýchto prípadoch bude hodnota budúceho zníženého odčerpateľného zdroja záporná (žiadne príjmy, len výdavky).

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU za užívanie pozemkov je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.,

prílohy č. 3 odsek G -Výpočet VŠH nájmu za pozemok.

Podľa tohto ustanovenia je možné použiť jednu alebo obe z nasledovných metód:

- Stanovenie nájmu pozemku porovnávacou metódou
- Stanovenie nájmu výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku

Porovnávací metóda:

Vzhľadom k absencii relevantných dokladov o trhových cenách nájmov porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase, porovnávaciu metódu výpočtu všeobecnej hodnoty nájmov pozemkov nebolo možné objektívne použiť.

Metóda na báze všeobecnej hodnoty pozemku:

Vzhľadom na dostupné podklady je výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku v tomto znaleckom posudku vykonaný touto metódou. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov na mernú jednotku (1 m²) je stanovená v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., prílohy č. 3 ods. G, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] k_N = [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde:

- $V\dot{S}H_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku, [€/m², rok],
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/ 100],
 k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických polohových a fyzických faktorov

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2019-2,554.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z listu vlastníctva č.6681 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" :

Parc.č. 3964/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 243 m²
Parc.č. 3964/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2782 m²
Parc.č. 3964/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m²
Parc.č. 3964/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 207 m²
Parc.č. 3964/37 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m²

Stavby:

Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník : DMS GROUP, a.s., Bánovská cesta 8024/10, 010 01 Žilina v podiele 1/1

Poznámka	P-752/18-Oznámenie o realizácii zmluvného záložného práva výkonom zálož.práva predajom zálohu na dražbe na základe V 8868/2017 - Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 285536-2017 - v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 81499 Bratislava, IČO: 000682420 - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m ² , pozemok registra CKN parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m ² , pozemok registra CKN parc.č. 3964/29 - zast. plochy a nádvoria o výmere 99 m ² , pozemok registra CKN parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m ² , pozemok registra CKN parc.č.3964/37 - zast. plochy a nádvoria o výmere 5 m ² , stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.číslo 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m ² , stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.číslo 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m ² , stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp. číslo 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m ² -8736/18
Titul nadobudnutia	V 10030/2018 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 29.10.2018 - 7895/18;

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 4 V 8868/2017 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 285536-2017 - v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 81499 Bratislava, IČO: 000682420 - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/29 - zast. plochy a nádvoria o výmere 99 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m², pozemok registra CKN parc.č.3964/37 - zast. plochy a nádvoria o výmere 5 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.čísлом 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.čísлом 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp. číslom 8024 na pozemku registra CKN parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m² - vklad povolený dňa 17.10.2017 - 5365/17;3112/18;7895/18;
- 4 V 146/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 285536-2017/1 - v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 81499 Bratislava, IČO: 000682420 - k nehnuteľnostiam: pozemok registra CKN parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/29 - zast. plochy a nádvoria o výmere 99 m², pozemok registra CKN parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m², pozemok registra CKN parc.č.3964/37 - zast. plochy a nádvoria o výmere 5 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.čísлом 8024 na pozemku registra CKN s parc.č. 3964/27 - zast. plochy a nádvoria o výmere 243 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp.čísлом 8024 na pozemku registra CKN s parc.č. 3964/28 - zast. plochy a nádvoria o výmere 2782 m², stavba PREVÁDZKOVÝ OBJEKT so súp. číslom 8024 na pozemku registra CKN s parc.č. 3964/31 - zast. plochy a nádvoria o výmere 207 m², vklad povolený dňa 22.02.2019 - 1609/2019

Iné údaje:

- 4 LIST VL.655 (VECNÉ BREMENO)-4905/08;

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 4.9.2019 za účasti nájomcu a zástupcu dražiteľa. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, fotodokumentácia a boli prevzaté listinné podklady pre hodnotenú nehnuteľnosť.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená žiadna technická dokumentácia, skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Doklady preukazujúce rok výstavby hodnotených stavieb neboli predložené, Rok výstavby príslušenstva hodnotených stavieb bol zistený z ústnych údajov na miestnom šetrení a porovnaním týchto údajov so stavebno-technickým stavom v čase ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina a pozemky parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina, sú evidované v popisných informáciách evidencie katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č.6681 k.ú. Žilina, obec Žilina. Stavby sú evidované ako Prevádzkový objekt, druh stavby 20 - Iná budova. Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky. Pozemky parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina sú evidované ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, situované v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a 17 - pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom, čo je v súlade s ich skutočným využitím. Pôdorysné zobrazenie stavieb v informatívnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade s ich skutočným pôdorysom. Drevený parkovací prístrešok postavený popri prístupovej komunikácii na parc. KN č. 3964/28 nie je evidovaný v katastri nehnuteľností ani zakreslený v katastrálnej mape.

Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemkoch parc. KN č.3975/2, 3964/41, ktoré sú v spoluvlastníckych podieloch viacerých vlastníkov, z toho vlastník hodnoteného areálu vlastní spoluvlastnícky podiel: 27 DaS GROUP, a.s., Bánovská cesta 8024/10, 010 01 Žilina v podiele 160/756 (parc. č. 3975/2) a 5 DaS GROUP, a.s., Bánovská cesta 8024/10, 010 01 Žilina v podiele 1/2 (3964/41). Vzhľadom na skutočnosť, že predmetné spoluvlastnícke podiely nie sú predmetom záložného práva zriadeného v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 285536-2017, V 8868/2017, nie sú spoluvlastnícke podiely na predmetných pozemkoch parc.č. 3975/2 ostatná plocha o výmere 756 m² a parc.č. 3964/41 zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m², predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku. Skutočnosť, že k hodnotenému areálu nie je zabezpečený

prístup po verejnej komunikácii, je v znaleckom posudku zohľadnená samostatným výpočtom všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez tieto pozemky ako závady.

Vecné bremeno evidované na LV č. 6681 v iných údajoch bolo zriadené v roku 2008 bývalými vlastníkmi a v súčasnosti nemá opodstatnenie (viď vyjadrenie katastrálneho úradu zo dňa 9.9.2019). Vzhľadom na tieto skutočnosti nebola jeho hodnota v tomto znaleckom posudku stanovená.

Výrez z katastrálnej mapy:



f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parcely registra "C":

- Parc.č. 3964/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 243 m²
- Parc.č. 3964/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2782 m²
- Parc.č. 3964/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m²
- Parc.č. 3964/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 207 m²
- Parc.č. 3964/37 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m²

Stavby:

- Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27
- Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28
- Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31

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

- Inžinierske siete v okolí hodnotenej stavby, ktoré neboli v teréne identifikované a neboli zadávateľom znaleckého posudku špecifikované

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28, 3964/31 k.ú. Žilina, obec Žilina

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je objekt - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28, 3964/31 k.ú. Žilina, obec Žilina, situovaný v zastavanom území krajského mesta Žilina, v obchodno-priemyselnej lokalite s objektami a areálmi vybudovanými v rámci Bánovskej cesty, mimo priamej uličnej zástavby, popri vodnom toku rieky Rajčianka. Okolité zástavbu tvoria objekty pre služby, skladovanie, veľkoobchodné sklady a obchodno-prevádzkové objekty.



Výstavba objektu:

Hodnotený objekt bol podľa vyjadrení zadávateľa daný do užívania v roku 2011 (doklady neboli predložené, čomu zodpovedá stavebno-technický stav v čase ohodnotenia. V podkroví administratívnej časti objektu vznikol 20.12.2018 rozsiahly požiar, ktorý úplne zničil všetky prvky krátkodobej životnosti a staticky poškodil časti prvkov dlhodobej životnosti (zohľadnené percentuálnym odhadom v stupni poškodenosti pri výpočte koeficientu vybavenosti).

Dispozičné riešenie:

Objekt je samostatne stojaci, pozostáva z dvoch častí - administratívnej a servisnej, ktoré sú vzájomne komunikačne aj prevádzkovo prepojené. Administratívna časť je jednopodlažná s podkrovím, vertikálne sú jednotlivé podlažia prepojené centrálnym schodiskom, servisná časť pozostáva z halovej časti servisu priečkou rozdelenej na servis a diagnostiku a z dvojpodlažnej sociálnej časti.

- Na 1. nadzemnom podlaží administratívnej časti je situovaná vstupná chodba, schodiskový priestor, kancelárie (6), hygienické zariadenia, prijímacia kancelária, kuchynka.
- V podkroví administratívnej časti boli pôvodne situované 3 kancelárske priestory, archív, komunikačné priestory, schodiskový priestor.
- Na 1. nadzemnom podlaží servisnej časti je situovaný sklad, serverovňa, hygienické zariadenie s práčovňou, chodba, servisnú halu tvorí jeden veľkokapacitný otvorený priestor priečkou rozdelený na servis a diagnostiku, s jedným jednopodlažným vstavkom - kompresorovňa.
- Na 2. nadzemnom podlaží servisnej časti je situovaný sklad pneumatík

Vzhľadom na rozdielne materiálové a konštrukčné vybavenie jednotlivých častí stavby boli jednotlivé časti ohodnotené samostatne a následne zlúčené do jednej stavby.

2.1.1.1 Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28 k.ú. Žilina, obec Žilina- administratívna časť

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie administratívnej časti:

- Základy objektu sú betónové - základové pásy,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované zo zmiešaného muriva (tehla, tehlobloky, tvárnice neznámeho pôvodu) o hr.-400 mm so zateplením obvodových stien, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované v podkroví sadrokartónové,
- stropné konštrukcie sú železobetónové s rovnými podhl'adom, so sadrokartónovým podhl'adom so svietidlami, v podkroví tvorené podbitím krovu
- konštrukcia centrálného schodiska je oceľová, s povrchom



- nástupníc a podstupníc z dreva,
- konštrukcia strechy je sedlová, tvorená oceľovými profilmi a tepelnoizolačnými panelmi typu Kingspan, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu prípadne z eloxovaného hliníka,
 - vonkajšie povrchy obvodových konštrukcií objektu (fasády) murovaných častí objektu sú vyhotovené zo šľachtených omietok,
 - vnútorné úpravy povrchov sú zo štukových omietok, v sociálnych zariadeniach sú vyhotovené keramické obklady stien,
 - povrchové úpravy podláh v technických, komunikačných a sociálnych priestoroch sú z keramickej dlažby, v kancelárskych priestoroch sú podlahy veľkoplošné laminátové, na 1. nadzemnom podlaží pôvodne veľkoplošné laminátové,
 - výplne okenných otvorov tvoria okná z plastových profilov s izolačným sklom,
 - vstupné dvere do objektu sú z oceľohliníkových profilov, vnútorné dvere v komunikačnom priestore sú z hliníkových profilov, presklené, posuvné, na fotobunku, interiérové dvere sú dyhované, osadené do oceľových zárubní,
 - vykurovanie objektu je ústredné, so zdrojom tepla a TUV pre 1. NP - kotol na zemný plyn a zásobník osadený v serverovni, pre podkrovie - kotol na zemný plyn osadený v sklade pneumatík, vykurovacie telesá sú panelové typ Korado (v podkroví odstránené).

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody, splaškovej kanalizácie, elektrickej energie svetelnej, rozvody počítačových a telekomunikačných sietí, zabezpečovacieho zariadenia, kamerového systému
- kuchynka je vybavená kuchynskou linkou na báze dreva, s nerezovým umývadlom, pákovou batériou, umývačkou riadu
- sociálne zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, pisoármi, WC misami so zabudovanou nádržkou, pákovými batériami
- klimatizačná jednotka

Posúdenie technického stavu: Objekt je v technickom stave odpovedajúcom jeho veku - 8 rokov a priemernej bežnej údržbe s výnimkou podkrovia, ktoré bolo 20.12.2018 zničené požiarom, v čase ohodnotenia boli odstránené všetky prvky krátkodobej životnosti. Skutkový stav vyžaduje kompletnú rekonštrukciu podkrovia a strešnej konštrukcie.

Fotodokumentácia podkrovia po požiari



ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne)**KS:** 1220 Budovy pre administratívu**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(12,35*18,30+3,8*6,4-1,4*1,4)*0,3	74,51
Vrchná stavba	
12,35*5,0*18,30+(3,8*6,4-1,4*1,4)*2,66	1 189,50
Zastrešenie	
12,35*18,30*1,20/2+(1/3*6,4*1,4-1,4*1,4*1,0)+6,4*2,4*1,0/2	144,31
Obstavaný priestor stavby celkom	1 408,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,35*18,30	226,01	Repr. 2,95		2,95
Podkrovné	1	12,35*18,30	226,01	Repr. 2,65		2,65

Priemerná zastavaná plocha: (226,01 + 226,01) / 2 = 226,01 m²**Priemerná výška podlaží:** (226,01 * 2,95 + 226,01 * 2,65) / (226,01 + 226,01) = 2,80 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 226,01) = 1,0262**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,80	6,40	8,58	0	0,00	12,24
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	22,76	40	9,10	19,48
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	10,86	50	5,43	7,75
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	7,51	50	3,76	5,36
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	1,88	30	0,56	1,88
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,34	20	0,27	1,53
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,57	40	2,63	5,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,82	0	0,00	4,02
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,61	0	0,00	2,30
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,82	10	0,28	3,62
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,02	30	1,21	4,01
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,69	30	1,41	4,68

14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	4,42	50	2,21	3,15
15	Vykurovanie	4,00	0,70	2,80	3,75	30	1,13	3,75
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,83	40	1,93	4,13
17	Bleskozvod	1,00	0,40	0,40	0,54	0	0,00	0,77
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,40	1,20	1,61	0	0,00	2,30
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,40	1,20	1,61	0	0,00	2,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	3,22	0	0,00	4,59
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,61	0	0,00	2,30
	Ďalšie konštrukcie							
26	Vybavenie kuchynky	-	-	0,50	0,67	0	0,00	0,96
27	Zabezpečovací systém + klimatizačná jednotka	-	-	0,80	1,07	0	0,00	1,53
29	Podhl'ady stropov so svietidlami	-	-	0,90	1,21	0	0,00	1,73
	Spolu	100,00		74,60	100,00		29,92	100,00

Poškodenosť stavby:

29,92 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 74,60 / 100 = 0,7460$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,7460 * 1,0262 * 1,0500 * 0,939 * 1,02$

$VH = 182,8843 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28	2011	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$182,8843 \text{ Eur/m}^3 * 1408,32 \text{ m}^3$	257 559,62
Poškodenosť	-29,92 % z 257 559,62	-77 061,84
Východisková hodnota poškodenej stavby		180 497,78
Technická hodnota	90,00 % z 180 497,78 Eur	162 448,00

2.1.1.2 Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, 3964/28 k.ú. Žilina, obec Žilina - servisná časť

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie servisnej časti:

- Základy objektu sú betónové - základové pásy, základová železobetónová doska.
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z tvárnic o hr 350.-400 mm so zateplením obvodových stien, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované
- konštrukcia strechy sedlová, je tvorená oceľovými priehradovými väzníkmi a tepelnoizolačnými panelmi typu Kingspan, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu prípadne z eloxovaného hliníka
- vonkajšie povrchy obvodových konštrukcií objektu (fasády) murovaných častí objektu sú vyhotovené zo šľachtených omietok,
- povrchové úpravy podláh - liata priemyselná podlaha o hr. 100 mm s výstužou,
- výplne okenných otvorov sú z plastových profilov s izolačným sklom
- vstupné vráta do objektu sú segmetové so zateplením s el. ovládaním.
- vykurovanie objektu je ústredné, so zdrojom tepla a TÚV - kotol na zemný plyn osadený v sklade pneumatík a zásobník osadený v serverovni, vykurovacie telesá sú panelové typ Korado (v podkrovi odstránené).



Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody (hygienická časť), splaškovej kanalizácie, elektrickej energie svetelnej a motorickej, stlačeného vzduchu, rozvod zemného plynu
- rozvody počítačových a telekomunikačných sietí, zabezpečovacieho zariadenia, kamerového systému
- kuchynke je vybavená kuchynskou linkou na báze dreva, s nerezovým umývadlom, pákovou batériou
- sociálne zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, pisoármi, WC misami kombi, sprchovými kútmí murovanými, pákovými batériami
- serverovňa - kotol na zemný plyn so zásobníkom na TÚV
- sklad pneumatík - 2 kotle na zemný plyn zn. Hoval
- bleskozvod

Posúdenie technického stavu: Objekt je v technickom stave odpovedajúcom jeho veku - 8 rokov a priemernej bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 51 haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,35*29,86*0,3	110,63
Vrchná stavba	
12,35*29,86*4,55	1 677,91
Zastrešenie	
12,35*29,86*1,15+12,35*29,86*0,45	590,03
Obstavaný priestor stavby celkom	2 378,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,35*29,86	368,77	Repr. 4,55		4,55

Priemerná zastavaná plocha: (368,77) / 1 = 368,77 m²
Priemerná výška podlaží: (368,77 * 4,55) / (368,77) = 4,55 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 368,77) = 0,9851
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,55) = 1,1912

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,80	8,80	11,72
2	Zvislé konštrukcie	24,00	0,70	16,80	22,37
3	Stropy	9,00	0,30	2,70	3,60
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	10,65
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,99
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,33
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,66
13	Okná	5,00	0,60	3,00	3,99
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,66
15	Vykurovanie	1,00	3,00	3,00	3,99
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,99
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,80	0,80	1,07
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	1,07
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,67
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,33
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,10	0,40	0,53
Ďalšie konštrukcie					
26	Rozvod stlačeného vzduchu	-	-	0,60	0,80
27	Keramické obklady	-	-	0,60	0,80
28	Kamerový systém+zabezpečovacie zariadenie	-	-	0,40	0,53
Spolu		100,00		75,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 75,10 / 100 = 0,7510
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,554
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [Eur/m³]
VH = 54,67 Eur/m³ * 2,554 * 0,7510 * 0,9851 * 1,1912 * 0,948 * 1,02
VH = 118,9826 Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, 3964/28	2011	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	118,9826 Eur/m ³ * 2378,57 m ³	283 008,44
Technická hodnota	90,00 % z 283 008,44 Eur	254 707,60

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28, 3964/31 k.ú. Žilina, obec Žilina

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28 k.ú. Žilina, obec Žilina - administratívna časť	180 497,78	162 448,00
2.	Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, 3964/28 k.ú. Žilina, obec Žilina - servisná časť	283 008,44	254 707,60
	Spolu	463 506,22	417 155,60

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY**2.2.1 Prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel na parc. KN č. 3964/28**

Predmetom ohodnotenia je drevený prístrešok postavený pozdĺž prístupovej komunikácie, pozostávajúci z uzatvorenej a otvorenej časti. Zvislé nosné konštrukcie sú z drevených stĺpikov v uzatvorenej časti s vonkajším opláštením na báze dreva, so základmi čiastočne len pod stĺpikmi, čiastočne s podmurovkou (v uzatvorenej časti), s dreveným pultovým krovom, s krytinou s pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou, s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu, s podlahou z betónovej zámkovej dlažby. Dvere sú rámové drevené.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
42,93*5,95*0,15	38,32
Vrchná stavba	
42,93*5,95*(2,46+2,69)/2	657,74
Zastrešenie	
42,93*5,95*0,20	51,09
Obstavaný priestor stavby celkom	747,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	42,93*5,95	255,43	Repr.	(2,46+2,69)/2	2,575

Priemerná zastavaná plocha: $(255,43) / 1 = 255,43 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(255,43 * 2,575) / (255,43) = 2,58 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 255,43) = 1,0140$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,58) = 1,1140$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,50	5,50	14,82
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,70	18,20	49,04
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	12,94
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	5,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	2,70
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,20	0,80	2,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	1,62
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,30	0,60	1,62
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	8,09
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	1,62
	Spolu	100,00		37,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 37,10 / 100 = 0,3710$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 70,67 \text{ Eur/m}^3 * 2,554 * 0,3710 * 1,0140 * 1,1140 * 1,029 * 1,02$
 $VH = 79,3905 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel	2011	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$79,3905 \text{ Eur/m}^3 * 747,15 \text{ m}^3$	59 316,61
Technická hodnota	84,00 % z 59 316,61 Eur	49 825,95

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot na parc. KN č.3964/28 (pletivový)**

Predmetom ohodnotenia je plot na východnej hranici pozemku parc.KN č.3964/28, na vstupe do dvora, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, stĺpikov z ocelových profilov, s plotovou výplňou zo strojového pletiva. Súčasťou plotu sú jedny posuvné plotové vráta s el. pohonom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	58,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	58,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	7,50m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 58,0 m
Pohľadová plocha výplne: $5,0 * 1,5 = 7,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č.3964/28 (pletivový)	2011	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(58,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 7,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 1,02$	9 051,44
Technická hodnota	73,33 % z 9 051,44 Eur	6 637,42

2.3.2 Plot na parc. KN č.3964/28 (murovaný)

Predmetom hodnotenia je plot na západnej hranici pozemku parc.KN č.3964/28, od komunikácie popri Rajčianke, vybudovaný z betónových základov, murovanej podmurovky, s plotovou výplňou murovanou z tvárnic, časť plotu je s povrchovou úpravou zo špárovaného štiepaného kameňa. Súčasťou plotu sú jedny plotové vráta posuvné, elektrické.



ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	71,00m	700	23,24 Eur/m	100
2.	Podmurovka:				
	murovaná z tehly alebo tvárnic	71,00m	1270	42,16 Eur/m	100
	Spolu:			65,40 Eur/m	
3.	Výplň plotu:				
	murovaný do hrúbky 30 cm z plotových tvárnic	156,20m ²	940	31,20 Eur/m	70
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks	100

Dĺžka plotu: 71,0 m
Pohľadová plocha výplne: 71,0*2,2 = 156,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č.3964/28 (murovaný)	2011	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$(71,00m * 23,24 \text{ Eur/m} + 71,00m * 42,16 \text{ Eur/m} + 156,20m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 1,02$	25 441,11
Východisková hodnota	$(71,00m * 23,24 \text{ Eur/m} * 100 / 100 + 71,00m * 42,16 \text{ Eur/m} * 100 / 100 + 156,20m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2 * 70 / 100 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} * 100 / 100) * 2,554 * 1,02$	21 632,40
Technická hodnota	84,00 % z 21 632,40 Eur	18 171,22

Dokončenosť stavby: $(21\ 632,40 / 25\ 441,11) * 100\% = 85,03\%$

2.3.3 Vodovodná prípojka na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka PE DN 40, vybudovaná na parc.KN č.3964/28, na prívod vody z rieky Rajčianka (úžitková voda).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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 parc. KN č.3964/28	2011	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,02$	2 767,25
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 767,25 \text{ Eur}$	2 213,80

2.3.4 Kanalizačná žumpa na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia je žumpa vybudovaná na parc.KN č.3964/28, pri oplotení západnej hranice, slúžiaca na odkanalizovanie prevádzkových stavieb.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 16,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná žumpa na parc. KN č.3964/28	2010	9	61	70	12,86	87,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 2,554 * 1,02	4 496,58
Technická hodnota	87,14 % z 4 496,58 Eur	3 918,32

2.3.5 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka z PVC DN 200, vybudovaná na parc.KN č.3964/28, od administratívnej budovy po žumpu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1010/30,1260 = 33,53 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3964/28	2010	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20 bm * 33,53 Eur/bm * 2,554 * 1,02	1 746,97
Technická hodnota	82,00 % z 1 746,97 Eur	1 432,52

2.3.6 Odľučovač ropných látok na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia je odľučovač ropných látok vybudovaný na parc.KN č.3964/28.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $7,2*2,2*1,5 = 23,76$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odlučovač ropných látok na parc. KN č.3964/28	2011	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$23,76 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,02$	6 677,42
Technická hodnota	84,00 % z 6 677,42 Eur	5 609,03

2.3.7 Prípojka zemného plynu na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia je prípojka zemného plynu z ocelového potrubia DN 40, vybudovaná pod zemou na parc.KN č. 3964/28, od murovaného oplotenia po administratívnu budovu.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.3964/28	2010	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,02$	994,49
Technická hodnota	82,00 % z 994,49 Eur	815,48

2.3.8 Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na časti parcely 3964/28 tvoriacej dvor hodnoteného objektu. Spevnené plochy sú vybudované z betónovej zámkovej dlažby kladenej do štrkového lôžka.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $15,0*13,0+17,0*29,0+19,0*20,0 = 1068$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28	2011	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1068 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,02$	40 648,31
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 40 648,31 \text{ Eur}$	29 807,41

2.3.9 Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28 (asfaltobetón)

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na časti parcely 3964/28 tvoriacej dvor príjazdovú komunikáciu do areálu. Spevnené plochy sú vybudované z asfaltobetónu.

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.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $46,0*5,6 = 257,6$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28 (asfaltobetón)	2011	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

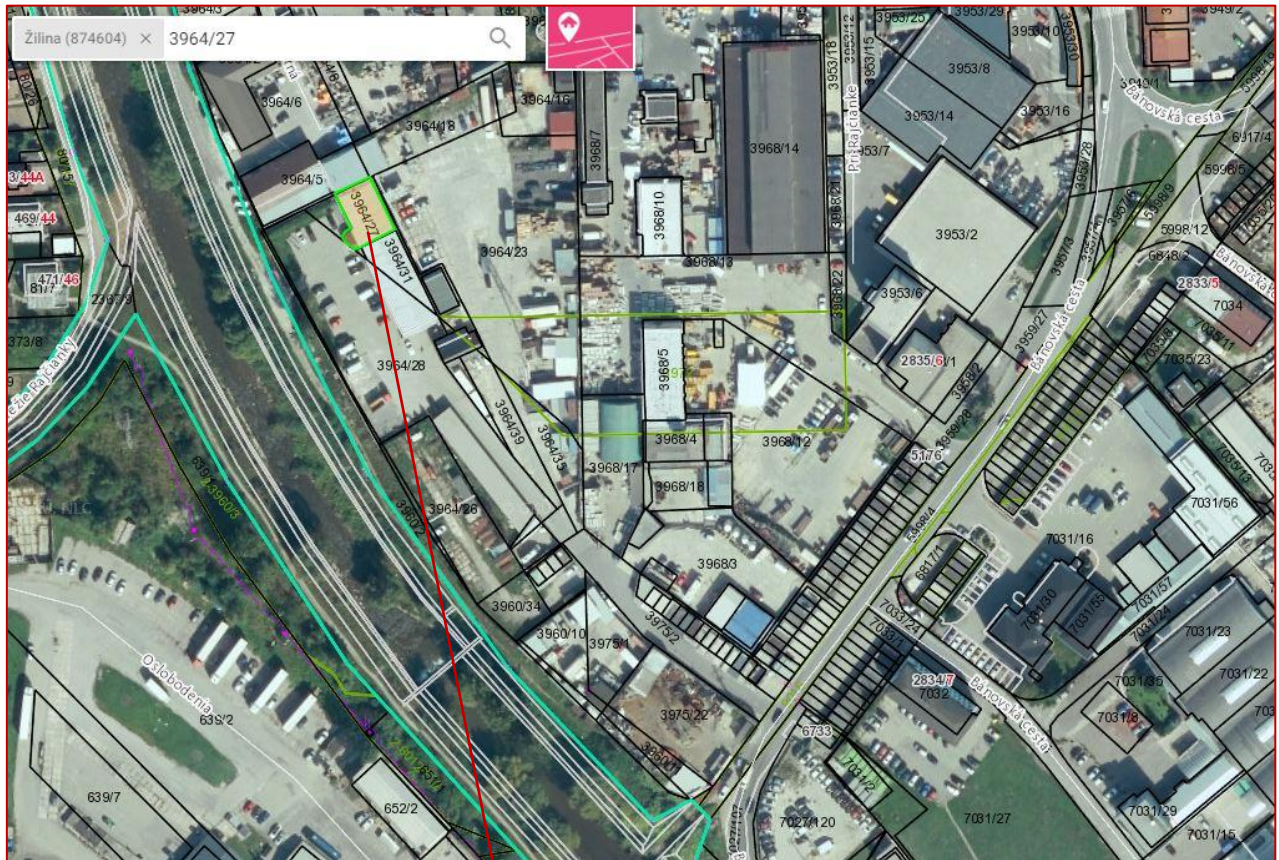
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	257,6 m ² ZP * 13,11 Eur/m ² ZP * 2,554 * 1,02	8 797,71
Technická hodnota	73,33 % z 8 797,71 Eur	6 451,36

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

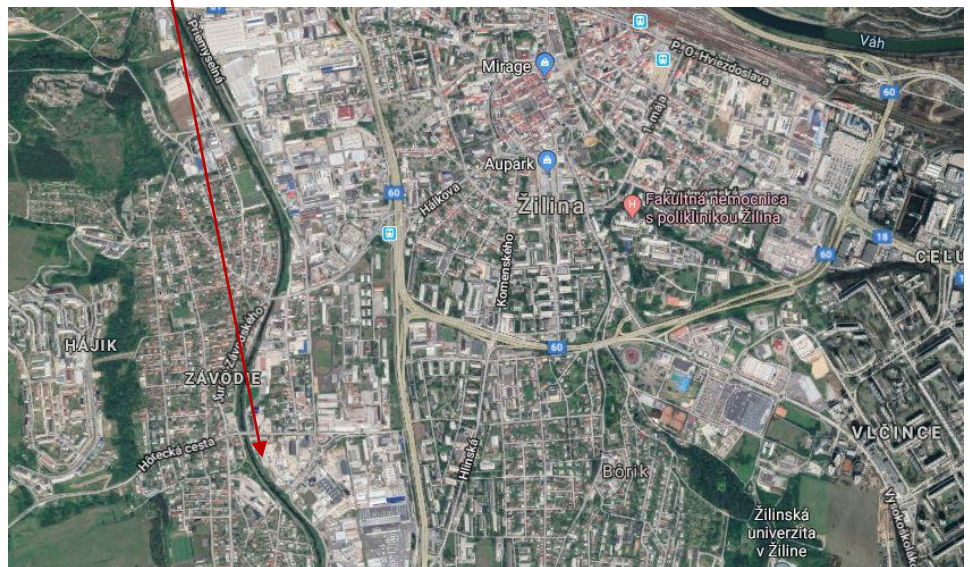
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28, 3964/31 k.ú. Žilina, obec Žilina	463 506,22	417 155,60
Prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel na parc. KN č. 3964/28	59 316,61	49 825,95
Plot na parc. KN č.3964/28 (pletivový)	9 051,44	6 637,42
Plot na parc. KN č.3964/28 (murovaný)	21 632,40	18 171,22
Celkom za Ploty	30 683,84	24 808,64
Vodovodná prípojka na parc. KN č.3964/28	2 767,25	2 213,80
Kanalizačná žumpa na parc. KN č.3964/28	4 496,58	3 918,32
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3964/28	1 746,97	1 432,52
Odlučovač ropných látok na parc. KN č.3964/28	6 677,42	5 609,03
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.3964/28	994,49	815,48
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28	40 648,31	29 807,41
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28 (asfaltobetón)	8 797,71	6 451,36
Celkom za Vonkajšie úpravy	66 128,73	50 247,92
Celkom:	619 635,40	542 038,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Predmetom ohodnotenia je Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina, Bánovská cesta, situované v zastavanom území krajského mesta Žilina, v obchodno-priemyselnej lokalite s objektami a areálmi vybudovanými v rámci Bánovskej cesty, mimo priamej uličnej zástavby, popri vodnom toku rieky Rajčianka.



Okolitú zástavbu tvoria objekty pre služby, skladovanie, veľkoobchodné sklady a obchodno-prevádzkové objekty. Občianska vybavenosť zodpovedá krajskému mestu, dostupnosť do centra je do 7 minút. Pozemok, na ktorom je objekt postavený je rovinný, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie (možnosť napojenia na verejné rozvody vody vo väčšej vzdialenosti, prípojka vody nevybudovaná). Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, vo vyhľadávanej priemyselnej lokalite krajského mesta Žilina, umožňujúca rýchlu dostupnosť do centra na dopravné obvody mesta, dobré stavebno-technické a materiálové vyhotovenie objektu a vhodné dispozičné

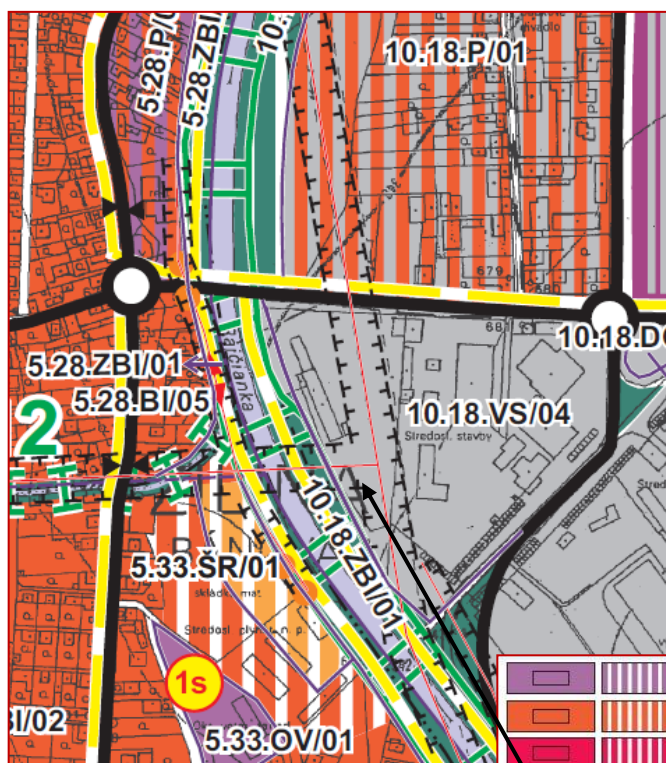
usporiadanie pre daný typ nehnuteľnosti. Negatívny vplyv má stavebno-technický stav podkrovia administratívnej časti zničeného požiarom, vyžadujúci kompletnú rekonštrukciu.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Objekt je samostatne stojaci, pozostáva z dvoch častí - administratívnej a servisnej, ktoré sú vzájomne komunikačne aj prevádzkovo prepojené. Administratívna časť je jednopodlažná s podkrovím, vertikálne sú jednotlivé podlažia prepojené centrálnym schodiskom, servisná časť pozostáva z halovej časti servisu priechkou rozdelenou na servis a diagnostiku a z dvojpodlažnej sociálnej časti. Na 1. nadzemnom podlaží administratívnej časti je situovaná vstupná chodba, schodiskový priestor, kancelárie (6), hygienické zariadenia, prijímacia kancelária, kuchynka. V podkroví administratívnej časti boli pôvodne situované 3 kancelárske priestory, archív, komunikačné priestory, schodiskový priestor. Na 1. nadzemnom podlaží servisnej časti je situovaný sklad, serverovňa, hygienické zariadenie s práčovňou, chodba, servisnú halu tvorí jeden veľkokapacitný otvorený priestor priechkou rozdelený na servis a diagnostiku, s jedným jednopodlažným vstavkom - kompresorovňa. Na 2. nadzemnom podlaží servisnej časti je situovaný sklad pneumatík

Objekt slúži ako servis s administratívou, v čase ohodnotenia bol daným spôsobom užívaný nájomníkom. Účel doterajšieho využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj predpoklad jej ďalšieho využitia je vzhľadom na jej stavebno-technické a dispozičné riešenie naďalej ako servis s administratívou, prípadne halová časť môže byť využívaná na skladovanie prípadne ľahkú výrobu. Jej využitie je v súlade s regulatívmi (územným plánom) mesta Žilina pre danú lokalitu.

Výrez z grafickej časti ÚPN:



			OBJEKTY A PLOCHY S PREVAHOU OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
			PLOCHY S PREVAHOU INDIVIDUÁLNEHO BÝVANIA
			PLOCHY HROMADNÉHO BÝVANIA
			PLOCHY VÝROBY A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
			REKREAČNÉ A ŠPORTOVÉ PLOCHY
			EXTENZÍVNA FORMA REKREÁCIE
			DOPRAVNÉ PLOCHY A PLOCHY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
			POL'NOHOSPODÁRSKY DVOR, FARMA
			ŠKOLA, ŠKOLSKÝ AREÁL
			ÚZEMIE ZVLÁŠTNÝCH ÚČELOV
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, VÝROBA, INDIVIDUÁLNE BÝVANIE
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, VÝROBA, HROMADNÉ BÝVANIE
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE INDIVIDUÁLNE BÝVANIE A OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE HROMADNÉ BÝVANIE A OBČIANSKA VYBAVENOSTI
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE ŠPORTU A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva evidované na LV č. 6681
- Vecné bremeno evidované na LV 6681 v iných údajoch bolo zriadené v roku 2008 bývalými vlastníkmi a v súčasnosti nemá opodstatnenie (viď vyjadrenie katastrálneho úradu zo dňa 9.9.2019).
- Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemkoch parc. KN č.3975/2, 3964/41, ktoré sú v spoluvlastníckych podieloch viacerých vlastníkov, bez právne zabezpečeného práva prechodu a prejazdu (zriadené vecné bremeno, nájomná zmluva, spoluvlastnícky podiel a pod.). Skutočnosť, že k hodnotenému areálu nie je zabezpečený prístup po verejnej komunikácii, je v znaleckom posudku zohľadnená samostatným výpočtom všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez tieto pozemky ako závady.
- Finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu konštrukcie strechy a celého podkrovia nakoľko v podkroví administratívnej časti objektu vznikol 20.12.2018 rozsiahly požiar, ktorý úplne zničil všetky prvky krátkodobej životnosti a statický poškodil časti prvkov dlhodobej životnosti (zohľadnené percentuálnym odhadom v stupni poškodenosti pri výpočte koeficientu vybavenosti)
- Stavby nie sú napojené na rozvod pitnej vody, majú len zdroj úžitkovej vody z miestneho vodného toku Rajčianka (ústne údaje zadávateľa)
- Prípojka kanalizácie do žumpy v zimných mesiacoch zamrzá, čím sa znefunkčňuje odvod splaškových vôd z hodnotených objektov (ústne údaje zadávateľa)

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší (objekt vyžadujúci rekonštrukciu podkrovia a dobudovanie prípojky vody,)				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časti obce nevhodné k bývaniu				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,400	8	3,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy (prípojka pitnej vody nevybudovaná)	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
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.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť <i>Požiarom zničené podkrovie vyžadujúce kompletnú rekonštrukciu, žiadny zdroj pitnej vody, kanalizácia v zime nefunkčná, zamŕza</i>	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			180	91,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 91,72 / 180$	0,51
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 542\,038,11 \text{ Eur} * 0,510$	276 439,44 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Objekt je samostatne stojaci, pozostáva z dvoch častí - administratívnej a servisnej. Administratívna časť je jednopodlažná s podkrovím, vertikálne sú jednotlivé podlažia prepojené centrálnym schodiskom, servisná časť je jednopodlažná, v sociálnej časti dvojpodlažná. V administratívnej časti je na prízemí situovaný priestor obchodnej prevádzky, kancelária so sociálnym zázemím a šatňa prístupná zo skladovej haly so sociálnym zariadením, na 2.-3. nadzemnom podlaží sa nachádzajú kancelárske priestory so sociálnym zázemím. servisnú halu tvorí jeden otvorený veľkokapacitný skladový priestor priečkou čiastočne rozdelený na servisnú časť a diagnostiku.

Objekt bol v čase ohodnotenia užívaný nájomníkmi, nájomné zmluvy neboli predložené.

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom, s predpokladanou dobou výnosovosti 20 rokov. Úroková miera bola odhadnutá na báze vnútornej výnosovosti pre tento typ objektov na úrovni $(i+r) = 5,50 \%$, z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikovaná NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške 0 %

a miera rizika bola stanovená na 5,50 %. Daňové zaťaženie je stanovené na základe vzťahu: $d_z = ((i+r) \cdot (100/(100-21)) - (i+r)) = 1,46 \%$, pričom pre daň z príjmu bola vzhľadom na typ vlastníctva dosadená sadzba dane z príjmu ako pre právnické osoby vo výške 21 %.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² plochy). Hrubý výnos súčasne obsahuje podiel za užívanie príslušenstva stavby a pozemku. Podlahová plocha bola stanovená prepočtom zo zastavanej plochy jednotlivých častí stavby. Podkrovia administratívnej časti vzhľadom na technický stav po požiaroch nie je schopné prenájmu.

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli analyzované nájomné sadzby na prenájom porovnateľných priestorov v danom mieste a čase. Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom porovnateľných kancelárskych priestorov sa pohybuje v intervale od 4,50 do 6,00 €/m²/mesiac na úrovni s DPH, za výrobnoskladové a servisné priestory od 3,0-5,0 €/m²/mesiac na úrovni s DPH, za skladové otvorené priestory od 1,5 -2,5 €/m²/mesiac s DPH.

Pre posudzovaný objekt sú uvažované nasledovné nájomné sadzby na úrovni s DPH:

- kancelárske priestory so zázemím 5,00 €/m²/mesiac = 60,0 €/m²/rok s DPH
- servis so zázemím 4,50 €/m²/mesiac = 54,00 €/m²/rok s DPH
- sklad pneumatík na 2. NP servisu 4,00 €/m²/mesiac = 48,00 €/m²/rok s DPH
- parkovacie a skladovacie plochy prístrešku 2,00 €/m²/mesiac = 24,0 €/m²/rok s DPH

Do prenajatelných plôch sú uvažované všetky servisné a kancelárske priestory s príslušenstvom - kuchynka, sociálne zariadenia (bez plôch spoločných komunikačných priestorov administratívnej časti stanovených odhadom). V uvažovaných nájomných sadzbách nie sú zahrnuté služby a energie, u ktorých je predpoklad oddelenej platby od platby za nájom.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
1. nadzemné podlažie - kancelárske priestory s príslušenstvom	18,30*12,35*0,85	192,10	m ²	60,00	11 526,00
1. nadzemné podlažie - skladová hala s príslušenstvom	29,86*12,35*0,95	350,33	m ²	54,00	18 917,82
2. nadzemné podlažie - sklad pneumatík	6,0*12,35*0,95	70,40	m ²	48,00	3 379,20
Prístrešok	42,93*5,95*0,95	242,66	m ²	24,00	5 823,84
Hrubý výnos spolu:					39 646,86

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Vypočítaný ročný nájom pozemku je 5 985,00 €/rok (pri VŠH 65,26 €/m², výmere 1500,00 m² (pozemky zastavané stavbami + parkovacie plochy pred administratívnou časťou (cca 1/2 celkovej plochy pozemkov)), obdobie návratnosti 20 rokov. Vypočítaný nájom tvorí 15,96 % z celkového hrubého výnosu. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený na úrovni 15,00 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 39 646,86	5 947,03

Hrubý výnos stavby: 39 646,86 - 5 947,03 = 33 699,83 Eur/rok

Náklady

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb podľa potvrdenia predloženého zadávateľom
- náklady na poistenie nehnuteľností (výška poistenia bola stanovená na základe potvrdenia predloženého zadávateľom)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavieb

- náklady spojené so správou (3,0 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	2568,25	2 568,25
poistenie	1084	1 084,00
Náklady na údržbu		
údržba nehnuteľnosti	1,00 % z (619 635,40 * 1,2)	7 435,62
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	3,00 % z 33 699,83	1 010,99
Náklady spolu:		12 098,86

Odhad straty

Strata nájmu je odhadovaná vo výške 15 % z hrubého výnosu stavby. Odhad straty objektivizuje výšku odčerpateľného zdroja počas celého predpokladaného obdobia výnosovosti, vychádza z histórie obsadenosti objektov v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	15% z 33 699,83	5 054,97

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
33 699,83	12 098,86	5 054,97	16 546,00

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 5,50 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,46 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,50 + 1,46 = 6,96 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,96 / 100 = 0,0696$
Likvidačná hodnota	

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade uvažujeme likvidačné náklady vo výške 4,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		276 439,44
Likvidačné náklady:		
Náklady	4,00 % z 276 439,44 Eur	11 057,58
Likvidačná hodnota:		265 381,86

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 16\,546,00 * \frac{(1+0,0696)^{20} - 1}{(1+0,0696)^{20} * 0,0696} + \frac{265\,381,86}{(1+0,0696)^{20}}$$

$$HV = 175\,834,84 + 69\,094,48 = 244\,929,32 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 542 038,11 Eur
 Výnosová hodnota (HV): 244 929,32 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{542\,038,11 - 244\,929,32}{244\,929,32} \right| * 100 = 121,30\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
 Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 244\,929,32) + (1 * 542\,038,11)}{11 + 1} = 269\,688,39 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, všeobecná hodnota stanovená **kombinovanou metódou** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Metóda polohovej diferenciacie bola použitá na overenie výsledkov dosiahnutých kombinovanou metódou.

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	276 439,44
Kombinovaná metóda	269 688,39

Výsledná všeobecná hodnota stavieb je:
269 688,39 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina, situované v zastavanom území krajského mesta Žilina, v obchodno-priemyselnej lokalite s objektami a areálmi vybudovanými v rámci Bánovskej cesty, mimo priamej uličnej zástavby, popri vodnom toku rieky Rajčianka. Okolité zástavbu tvoria objekty pre služby, skladovanie, veľkoobchodné sklady a obchodno-prevádzkové objekty. Pozemky sú rovinné, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, zemného plynu, el. energie (prípojka vody nebola vybudovaná).

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotených pozemkov má najmä ich poloha v rámci sídelného útvaru, vo vyhľadávanej lokalite, umožňujúca rýchlu dostupnosť do centra a na dopravné obchvaty mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3964/27	zastavané plochy a nádvorcia	243,00	1/1	243,00
3964/28	zastavané plochy a nádvorcia	2782,00	1/1	2782,00
3964/29	zastavané plochy a nádvorcia	99,00	1/1	99,00
3964/31	zastavané plochy a nádvorcia	207,00	1/1	207,00
3964/33	zastavané plochy a nádvorcia	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				3 337,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - nebytové stavby pre priemysel, 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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>nie je vybudovaná prípojka pitnej vody</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	2,4570
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,4570$	65,26 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3964/27	$243,00 \text{ m}^2 * 65,26 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 858,18
parcela č. 3964/28	$2 782,00 \text{ m}^2 * 65,26 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	181 553,32
parcela č. 3964/29	$99,00 \text{ m}^2 * 65,26 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 460,74
parcela č. 3964/31	$207,00 \text{ m}^2 * 65,26 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 508,82
parcela č. 3964/33	$6,00 \text{ m}^2 * 65,26 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	391,56
Spolu		217 772,62

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

Všeobecná hodnota nájmu reprezentuje obvyklý úžitok z užívania predmetu nájmu v prospech jeho vlastníka. Všeobecná hodnota nájmu a dĺžka nájmu je stanovená na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne. Výpočet uvažuje so 100 % - celoročnou využiteľnosťou. Tento nájom reprezentuje celoročné užívanie bez uvažovania straty na nájomnom v dôsledku obvyklého výpadku prenájmu (napr. v dôsledku sezónnosti, zmeny nájomcu a pod.).

Vstupné údaje:

- Všeobecná hodnota pozemku stanovená v časti 2.1
- Úroková miera a jej prepočet

Na výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sú použité úrokové miery na úrovni priemerných úrokových mier dosahovaných na vkladoch s výpovednou lehotou 1 rok v sledovanom období. Podľa štatistických údajov zverejnených Národnou bankou Slovenska, bola priemerná úroková sadzba z nových vkladov za posledných 12 mesiacov na území SR 0,10 % (zdroj:www.nbs.sk):

Slovensko											
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]											
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2018 / 07	0,03	0,59	0,91	1,37	0,20	0,21	0,01	0,10	0,05	0,82	-
2018 / 08	0,03	0,67	0,98	1,32	0,20	0,21	0,01	0,12	0,19	0,09	-
2018 / 09	0,03	0,82	0,96	1,30	0,21	0,21	0,01	0,05	0,01	0,09	-
2018 / 10	0,03	0,82	0,95	1,27	0,21	0,21	0,01	0,10	0,05	0,06	-
2018 / 11	0,03	0,75	1,08	1,26	0,21	0,21	0,01	0,11	0,42	0,10	-
2018 / 12	0,03	0,99	1,08	1,21	0,22	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23	-
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47	-
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-
2019 / 07	0,03	1,38	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-
								1,20			

- **Obdobie návratnosti investície**
Obdobie návratnosti investície je stanovené na 15 rokov. Obdobie návratnosti je stanovené odborným odhadom na základe skúseností, s ohľadom na typ hodnotených pozemkov a situáciu na trhu s prenájom pozemkov v predmetnej lokalite (centrum mesta).
- **Daň z príjmu** nie je uvažovaná vzhľadom na vlastníctvo pozemkov (mesto Žilina)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	39,150 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,10 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	828,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 39,150 * \left[\frac{(1+0,0010)^{15} * 0,0010}{(1+0,0010)^{15} - 1} \right] * 1,21 = 3,183 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 828,00 \text{ m}^2 * 3,183 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 2 \text{ 635,52 Eur/rok}$$

4.2 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez parc. KN č. 3964/41 a 3975/2

Všeobecná hodnota nájmu reprezentuje obvyklý úžitok z užívania predmetu nájmu v prospech jeho vlastníka. Všeobecná hodnota nájmu a dĺžka nájmu je stanovená na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne. Výpočet uvažuje so 100 % - celoročnou využitelnosťou. Tento nájom reprezentuje celoročné užívanie bez uvažovania straty na nájomnom v dôsledku obvyklého výpadku prenájmu (napr. v dôsledku sezónnosti, zmeny nájomcu a pod.).

4.2.1 Popis vecného bremena

Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky parc.KN č.3964/41 a 3975/2 k.ú. Žilina, obec Žilina je stanovená ako jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena. **Znalcovi neboli predložené ani špecifikované podmienky určujúce spôsob užívania predmetných pozemkov budúcim**

oprávneným z vecného bremena ani počet oprávnených. Súčasné aj potenciálne využitie dotknutých pozemkov vzhľadom na ich situovanie je ako prístupová komunikácia k okolitým objektom a areálom.

4.2.3 Bežný hrubý príjem

Odvođený pre účel výpočtu na báze očakávaného nájmu pozemku. Hrubý príjem za rok na mernú jednotku je prevzatý z výpočtu ročného nájmu za 1 m² pozemku. Vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemkov) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
nájom	828	m ²	828,00	3,183	2 635,52

4.2.4 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Pri hodnotenom pozemku je uvažované s nákladom - daň z nehnuteľností. Údržba komunikácie vybudovanej na pozemkoch nie je vo výpočte nákladov zohľadnená, tieto sú obvykle sčasti hradené oprávnenými z vecného bremena.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľností	828/100*0,8	6,62
Predpokladané bežné náklady spolu:		6,62

Odhadovaná strata:

20 %

Odhadovaná strata na nájomnom 20 %, výška odhadovanej straty zohľadňuje predpokladanú stratu na nájomnom cca 3 mesiace z roku (napr. výmena nájomcov a pod.).

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 2 635,52 - 6,62 - 527,10 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 2 101,80 Eur/rok

4.2.5 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (pri obmedzení užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka:

$$(strata + obmedzenie) \leq 100 \%$$

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Pri hodnotenom pozemku je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s nákladom (daňou z nehnuteľností) a uvažovaná je rovnaká odhadovaná strata na nájomnom vo výške 20 %.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľností	828/100*0,8	6,62
Predpokladané budúce náklady spolu:		6,62

Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady je stanovené za predpokladu užívania predmetnej prístupovej komunikácie cca 7 oprávnenými (vlastníci objektov a areálov prístupných z predmetnej komunikácie). Z uvedeného vyplýva, že obmedzenie pre jeden subjekt je 100:7= 14,28 %, zaokrúhlene 14 %.

Odhadovaná strata: 20 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 14 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $14 * (100 - 20) / 100 = 11,20 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 2\ 635,52 - 6,62 - 527,10 (20\% \text{ strata}) - 295,18 (11,2\% \text{ obmedzenie}) = 1\ 806,62 \text{ Eur/rok}$

4.2.6 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\ 806,62 - 2\ 101,80| = 295,18 \text{ Eur/rok}$

4.2.7 Všeobecná hodnota práva a závady

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: $k = 0,1 / 100 = 0,001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 295,18 * \frac{(1 + 0,001)^1 - 1}{(1 + 0,001)^1 * 0,001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 294,89 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 294,89 / 828 = 0,36 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 295,18 * \frac{(1 + 0,001)^{20} - 1}{(1 + 0,001)^{20} * 0,001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\ 842,06 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\ 842,06 / 828 = 7,06 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom cez parc. KN č. 3964/41 a 3975/2 k.ú. Žilina je:

5 842,06 Eur €

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota stavby - Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/28, prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/31, k.ú. Žilina, obec Žilina s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 3964/27, 3964/28, 3964/29, 3964/31, 3964/37 k.ú. Žilina, obec Žilina je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Prevádzkový objekt č.s.8024 na parc.KN č.3964/27, 3964/28, 3964/31 k.ú. Žilina, obec Žilina	207 553,71
Prístrešok pre parkovanie motorových vozidiel na parc. KN č. 3964/28	24 790,66
Plot na parc. KN č.3964/28 (pletivový)	3 302,42
Plot na parc. KN č.3964/28 (murovaný)	9 041,00
Spolu za Ploty	12 343,42
Vodovodná prípojka na parc. KN č.3964/28	1 101,47
Kanalizačná žumpa na parc. KN č.3964/28	1 949,54
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.3964/28	712,74
Odlučovač ropných látok na parc. KN č.3964/28	2 790,75
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.3964/28	405,74
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28	14 830,53
Spevnené plochy na parc. KN č.3964/28 (asfaltobetón)	3 209,84
Spolu za Vonkajšie úpravy	25 000,60
Spolu stavby	269 688,39
Pozemky	
pozemok - parc. č. 3964/27 (243 m ²)	15 858,18
pozemok - parc. č. 3964/28 (2 782 m ²)	181 553,32
pozemok - parc. č. 3964/29 (99 m ²)	6 460,74
pozemok - parc. č. 3964/31 (207 m ²)	13 508,82
pozemok - parc. č. 3964/33 (6 m ²)	391,56
Spolu pozemky (3 337,00 m²)	217 772,62
Všeobecná hodnota celkom	487 461,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	487 000,00

Slovom: Štyristoosemdesiatšedemtisíc Eur

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez parc. KN č. 3964/41 a 3975/2 v prospech vlastníka hodnotených nehnuteľností	5 842,06	znižuje
Spolu VŠH	5 842,06	
Zaokrúhlene	5 800,00	

RIZIKÁ

- Záložné práva evidované na LV č. 6681
- Vecné bremeno evidované na LV 6681 v iných údajoch bolo zriadené v roku 2008 bývalými vlastníkmi a v súčasnosti nemá opodstatnenie (viď vyjadrenie katastrálneho úradu zo dňa 9.9.2019).

- Prístup k areálu je po spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemkoch parc. KN č.3975/2, 3964/41, ktoré sú v spoluvlastníckych podieloch viacerých vlastníkov, bez právne zabezpečeného práva prechodu a prejazdu (zriadené vecné bremeno, nájomná zmluva, spoluvlastnícky podiel a pod.). Skutočnosť, že k hodnotenému areálu nie je zabezpečený prístup po verejnej komunikácii, je v znaleckom posudku zohľadnená samostatným výpočtom všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez tieto pozemky ako závady.
- Finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu konštrukcie strechy a celého podkrovia nakoľko v podkroví administratívnej časti objektu vznikol 20.12.2018 rozsiahly požiar, ktorý úplne zničil všetky prvky krátkodobej životnosti a statický poškodil časti prvkov dlhodobej životnosti (zohľadnené percentuálnym odhadom v stupni poškodenosti pri výpočte koeficientu vybavenosti)
- Stavby nie sú napojené na rozvod pitnej vody, majú len zdroj úžitkovej vody z miestneho vodného toku Rajčianka (ústne údaje zadávateľa)
- Prípojka kanalizácie do žumpy v zimných mesiacoch zamrzá, čím sa znefunkčňuje odvod splaškových vôd z hodnotených objektov (ústne údaje zadávateľa)

V Žiline dňa 15.09.2019

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 600219 zo dňa 9.8.2019
- Výpis z listu vlastníctva č.6681 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.655 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.8365 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.7173 k.ú. Žilina, obec Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Režijné náklady predložené ADEX PROFI, s.r.o.Bánovská 8024/10, Žilina zo dňa 3.1.2017
- Vyjadrenie katastrálneho úradu zo dňa 9.9.2019
- Pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situačný náčrt
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 105/2019 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.