

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

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 5092322 zo dňa 23.8.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 148/2022**

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty stavby – Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, Jesenského ul., s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vo výške spoluvlastníckeho podielu  $\frac{1}{2}$ , pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., S 1320, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, správca úpadcu: Pavol Harcek, nar. 31.03.1961, Radoľa č. 337, 023 36 Radoľa.

**Počet strán (z toho príloh):** 54 (27)

**Počet vyhotovení:** 4 odovzdané +1 archívne

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby – Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vo výške spoluvlastníckeho podielu ½.

**2. Účel znaleckého posudku:** dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Marian Ďurana, PhD., S 1320, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, správca úpadcu: Pavol Harcek, nar. 31.03.1961, Radoľa č. 337, 023 36 Radoľa.

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

07.09.2022

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

20.9.2022

## 5. Podklady pre vypracovanie posudku :

### 5.a) podklady dodané zadávateľom:

- Fotokópia z pozemkovej knihy č.27
- Zriadiť ovacia listina zo dňa 28.6.1967
- Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK", vydané Okresným úradom Kysucké Nové Mesto dňa 21.5.1999, právoplatnosť nadobudnutá dňa 1.7.1999
- Stavebné povolenie č. ŽP-98/14138 na stavbu "Plynová prípojka a plynoinštalácia objektu firmy HARCEK", vydané Okresným úradom Kysucké Nové Mesto dňa 3.12.1998
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu "Administratívna budova + predajňa RERRANOVY firmy HARCEK, Kysucké Nové Mesto" vypracovaná Supropfing - Ing. Moravec, Jaseňova 46/5, Žilina, 5/1999
- Nájomná zmluva+doplnok č. 1

### 5.b) podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.2245 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- 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 Kysucké Nové mesto
- VZN o dani z nehnuteľností mesta Kysucké Nové mesto
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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

## 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, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m<sup>2</sup> 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<sub>CU</sub> – 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<sub>V</sub> – 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<sub>V</sub> = 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 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:

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

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:

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

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:  $a > b$ .

### **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:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných za 2.štvrt'rok 2022 - 3,176.

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.. Porovnávacía 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.2245 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál:

#### ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
18/1	327	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2241 evidovanej na pozemku parcelné číslo 18/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti203

Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku1

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2241	18/1	10	Rodinný dom čs. 2241		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

10Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Harcek Pavol r. Harcek, 023 36, RADOĽA, č. 337, SR, Dátum narodenia: 31.03.1961	1/2
	Titul nadobudnutia	
	ROZSUDOK OS ŽILINA Č. 6C 130/2010 - 1034/14	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Uznesením OS v Žiline 5K/13/2015 - 39 zo dňa 25.08.2015, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. OV 168/2015 dňa 02.09.2015 pod pol. č. K019389 vyhlásil konkurz na majetok dlžníka Pavol Harcek ( 31.03.1961 ) - 1468/19	-
3	Harcek Lukáš r. Harcek, 023 36, RADOĽA, č. 337, SR, Dátum narodenia: 17.08.1986	1/2
	Titul nadobudnutia	
	V 1703/2019 - Kúpna zmluva povolená dňa 06.11.2019 - 3911/19	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 56/2020 - Okresný súd Žilina - Uznesenie č. 32C/9/2020-56 - Zákaz nakladať s vlastníckym právom: CKN p. č. 18/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 327 m2 a rodinný dom čs. 2241 postavený na CKN p. č. 18/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 327 m2 - 586/20	-
	P 149/2021 - Krajský súd Žilina - Uznesenie č. 11Co/29/2021-143 - Zdržať sa nakladania s CKN p. č. 18/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 327 m2 a rodinného domu čs. 2241 postavený na CKN p. č. 18/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 327 m2 v podiele 1/2, a to v rozsahu jeho scudzenia, zaťaženia, založenia, prípadne inej dispozície až do právoplatného skončenia konania veného na OS Žilina pod. sp. zn. 32C/9/2020 - 1726/21	-

Ťarchy: Bez tiarch

## c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 7.9.2022 za účasti nájomcu a znalca. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, vyhotovená fotodokumentácia.

## d) Technická dokumentácia :

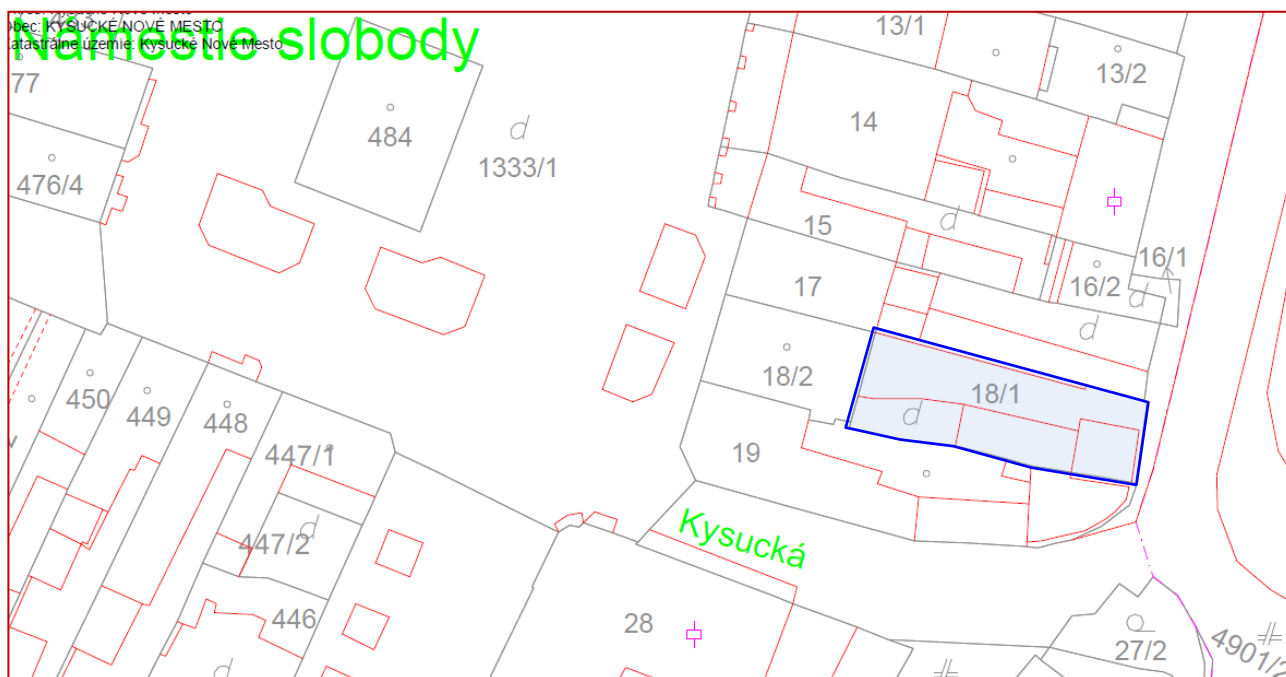
Znalcovi bola predložená čiastočná projektová dokumentácia na stavbu "Administratívna budova + predajňa RERRANOVY firmy HARCEK, Kysucké Nové Mesto", skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Hodnotený objekt bol pôvodne postavený ako 2 rodinné domy (doklad o roku výstavby nebol predložený, pravdepodobný rok postavenia je 1920), ktoré boli v roku 1948 pôvodným vlastníkom konfiškované a v roku 1958 bola na pozemky príslušné k rodinným domom zriadená operatívna správa pre komunálne služby v Kysuckom Novom Meste a prevádzka komunálnych služieb, v roku 1967 bol zriadený

Okresný podnik komunálnych služieb v Kysuckom Novom Meste (vid' fotokópiu z pozemkovej knihy č.27 v prílohách znaleckého posudku a zriaďovacia listinu zo dňa 28.6.1967). V roku 1999 bolo pre stavbu vydané Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK, čím bola stavba preklasifikovaná na administratívnu budovu (zmena v evidencii katastra nehnuteľností nebola vykonaná). Podľa vyjadrení vlastníka bola stavba dokončená v roku 2000 (doklady neboli predložené, čomu zodpovedá stavebno-technický stav v čase ohodnotenia). 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 :

Hodnotená stavba - Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto a pozemok parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto sú evidované na LV č. 2245. Stavba je evidovaná ako č.s.2241, druh stavby 10 - rodinný dom. Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností nie je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky. V roku 1999 bolo pre stavbu vydané Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK, čím bola stavba preklasifikovaná na administratívnu budovu (zmena v evidencii katastra nehnuteľností nebola vykonaná). Pozemok parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto je evidovaný ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, situované v zastavanom území obce, čo je v súlade s jeho skutočným využitím. Pôdorysné zobrazenie stavby v informatívnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade s jej skutočným pôdorysom.

Prístup k areálu je po verejnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 4901/2.



Výrez z katastrálnej mapy

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

##### Parcely registra "C" :

Parc.č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto

##### Stavby:

Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto

#### 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 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

#### 2.1.1 Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto

**Umiestnenie stavby:**

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova č.s. 2241 na parc.KN č.18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, situovaný v zastavanom území okresného mesta Kysucké Nové Mesto, v okrajovej časti centrálnej časti mesta, ktorá plynule prechádza do obytnej lokality s objektami hromadného bývania a občianskej vybavenosti.

**Výstavba objektu:**

Hodnotený objekt bol pôvodne postavený ako 2 rodinné domy (doklad o roku výstavby nebol predložený, pravdepodobný rok postavenia je 1920), ktoré boli v roku 1948 pôvodným vlastníkom konfiškované a v roku 1958 bola na pozemky príslušné k rodinným domom zriadená operatívna správa pre komunálne služby v Kysuckom Novom Meste a prevádzka komunálnych služieb, v roku 1967 bol zriadený Okresný podnik komunálnych služieb v Kysuckom Novom Meste (viď fotokópiu z pozemkovej knihy č.27 v prílohách znaleckého posudku a zriaďovaciu listinu zo dňa 28.6.1967). V roku 1999 bolo pre stavbu vydané Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK, čím bola stavba preklasifikovaná na administratívnu budovu (zmena v evidencii katastra nehnuteľností nebola vykonaná). Podľa vyjadrení vlastníka bola stavba dokončená v roku 2000 (doklady neboli predložené, čomu zodpovedá stavebno-technický stav v čase ohodnotenia).

**Dispozičné riešenie:**

Objekt je postavený v rámci uličnej zástavby stojaci, severnou stenou napojený na dom vybudovaný v rámci budovy postavené v radovej zástavby Námestia Slobody. Pozostáva z dvoch častí - administratívne časti a predajne, ktoré sú vzájomne komunikačne aj prevádzkovo prepojené. Objekt je pozdĺžneho tvaru, s jedným nadzemným podlažím.

- Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná vstupná chodba, 4 kancelárie, z toho 3 priechodné, priestor predajne, hygienické zariadenie, kuchynka.

**Konštrukčné a materiálové vyhotovenie administratívnej časti:**

- Základy objektu sú z kameňa a betónu - základové pásy,
- zvislé nosné konštrukcie sú murované zo zmiešaného muriva (tehla, kameň, tvárnice neznámeho pôvodu), v pôvodných častiach o hr.700 mm so zateplením obvodových stien vnútorným aj vonkajším (spolu hr. 100 mm), deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované,
- stropné konštrukcie sú v pôvodnej časti sčasti železobetónové s rovnými podhl'adom, so sadrokartónovým podhl'adom, v zadnej časti klenbové (1 kancelária) a klenbičkové do ocel'ových nosníkov (zadná kancelária), v priestoroch predajne sú stropy tvorené podbitím konštrukcie krovu sadrokartónom,
- konštrukcia strechy je nad všetkými časťami objektu pultová, s dreveným krovom, s krytinou z pozinkovaného plechu (zadná časť a stredná časť), z asfaltových pásov (predajňa), 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 samostatnom WC, vo vstupnej chodbe a v kuchynkách sú vyhotovené keramické obklady stien,
- povrchové úpravy podláh sú v kanceláriách z PVC, v predajni, vstupných priestoroch, kuchynke a v samostatnom WC sú z keramickej dlažby,
- výplne okenných otvorov tvoria okná z plastových profilov s izolačným sklom, v predajni sú veľké výkladce
- vstupné dvere do objektu sú drevené rámové, interiérové dvere sú drevené rámové, osadené do ocel'ových zárubní,
- vykurovanie objektu je ústredné, so zdrojom tepla - kotol na zemný plyn osadený v samostatnom WC, zdrojom TÚV sú malé prietokové ohrievače pri umývadlách, vykurovacie telesá sú panelové typ Korado.

**Vybavenie objektu:**

- rozvody studenej vody, splaškovej kanalizácie, elektrickej energie, rozvody počítačových a telekomunikačných sietí, zabezpečovacieho zariadenia
- kuchynky sú vybavené malými kuchynskými linkami na báze dreva, s nerezovým umývadlom, pákovou batériou
- v samostatnom WC je WC misa kombi, umývadlo je vo vstupnej chodbe.

**Posúdenie technického stavu:** Objekt je v technickom stave odpovedajúcom jeho veku a vykonanej kompletnej rekonštrukcii v roku 2000. Bol zistený zhoršený stav konštrukcie predného a zadného krovu a strešnej krytiny (zatečené stropné konštrukcie, nefunkčná elektroinštalácia stropu v predajni). V roku 2021 bola realizovaná výmena kotla na zemný plyn. Skutkový stav jednotlivých konštrukcií a ich opotrebenie bol zohľadnený pri výpočte opotrebenia analytickou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(11,6*(4,70+4,015)/2+12,96*4,70+6,1*(6,59+7,31)/2)*0,4$	61,54
<b>Vrchná stavba</b>	
$4,70*4,70*4,6+6,90*4,015*3,3+12,96*4,70*2,90+(6,10*(6,59+7,31)/2)*3,20$	505,34
<b>Zastrešenie</b>	
$11,60*(4,7+4,015)/2*1,275/2+12,96*4,7*3,0/2+6,10*(6,59+7,31)/2*1,425/2$	153,80
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>720,68</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ Eur/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$4,70*4,70+6,90*4,015+12,96*4,70+6,10*(6,59+7,31)/2$	153,1	Repr.	$(4,70*4,70*4,6+6,90*4,015*3,3+12,96*4,70*2,90+(6,10*(6,59+7,31)/2)*3,20)/153,10$	3,3007

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(153,1) / 1 = 153,10 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(153,1 * 3,3007) / (153,1) = 3,30 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 153,1) = 1,0768$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

**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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,94
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	23,27
3	Stropy	9,00	1,10	9,90	13,54
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,58
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,74
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,66

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,10
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,30	0,60	0,82
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,46
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,42
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,05
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	4,38
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	5,75
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,68
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,40	1,20	1,64
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,40	1,20	1,64
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,68
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,05	0,10	0,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,82
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,64
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	Vybavenie kuchynky	-	-	0,20	0,27
27	Zabezpečovací systém	-	-	0,30	0,41
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>73,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 73,10 / 100 = 0,7310$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,176$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 3,176 * 0,7310 * 1,0768 * 0,9364 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 208,5402 \text{ Eur/m}^3$$

#### TECHNICKÝ STAV

Objekt je v technickom stave odpovedajúcom jeho veku a vykonanej kompletnej rekonštrukcii v roku 2000. Bol zistený zhoršený stav konštrukcie predného a zadného krovu a strešnej krytiny (zatečené stropné konštrukcie, nefunkčná elektroinštalácia stropu v predajni). V roku 2021 bola realizovaná výmena kotla na zemný plyn. Skutkový stav jednotlivých konštrukcií a ich opotrebenie bol zohľadnený pri výpočte opotrebenia analytickou metódou.

#### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	10,94	65,00	7,11
2	Zvislé konštrukcie	23,27	65,00	15,13
3	Stropy	13,54	65,00	8,80
4	Zastrešenie bez krytiny	9,58	80,00	7,66
5	Krytina strechy	2,74	75,00	2,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,37	65,00	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,66	60,00	4,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,10	45,00	1,85
9	Vnútorne keramické obklady	0,82	45,00	0,37
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,46	45,00	1,11
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,42	45,00	1,54
14	Povrchy podláh	2,05	45,00	0,92
15	Vykurovanie	4,38	30,00	1,31
16	Elektroinštalácia	5,75	35,00	2,01
17	Bleskozvod	0,68	45,00	0,31
18	Vnútorný vodovod	1,64	35,00	0,57
19	Vnútorná kanalizácia	1,64	35,00	0,57
20	Vnútorný plynovod	0,68	35,00	0,24
21	Ohrev teplej vody	0,14	35,00	0,05
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	0,82	45,00	0,37
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,64	45,00	0,74
26	Vybavenie kuchynky	0,27	45,00	0,12
27	Zabezpečovací systém	0,41	45,00	0,18
	<b>Opotrebenie</b>			<b>58,51%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>41,49%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$208,5402 \text{ Eur/m}^3 * 720,68 \text{ m}^3$	150 290,75
Technická hodnota	41,49 % z 150 290,75 Eur	62 355,63

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Brána na parc. KN č.18/1

Predmetom ohodnotenia je vstupná brána na parc.KN č.18/1 z kovových profilov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 [%]
Brána na parc. KN č.18/1)	2000	22	8	30	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,176 * 1,02$	807,03
Technická hodnota	26,67 % z 807,03 Eur	215,23

## 2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. KN č.18/1, 17

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka PE DN 32, vybudovaná na parc.KN č.18/1, 17 na prívod vody z verejného rozvodu vedeného v prístupovej komunikácii (od vodomernej šachty na parc. KN č. 17 po vstup do objektu).

### 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:** 17,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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.18/1, 17	2000	22	18	40	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 1,02$	2 340,00
Technická hodnota	45,00 % z 2 340,00 Eur	1 053,00

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.18/1, 17

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka PVC DN 32, vybudovaná na parc.KN č.18/, 17, na odkanalizovanie objektu do verejného rozvodu vedeného v prístupovej komunikácii (od kanalizačnej šachty na parc. KN č. 17 po vstup do objektu).

### 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $530/30,1260 = 17,59$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 20,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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.18/1, 17	2016	6	44	50	12,00	88,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20 bm * 17,59 Eur/bm * 3,176 * 1,02	1 139,66
Technická hodnota	88,00 % z 1 139,66 Eur	1 002,90

**2.2.4 Prípojka zemného plynu na parc. KN č.18/1**

Predmetom ohodnotenia je prípojka zemného plynu z ocelového potrubia DN 32, vybudovaná pod zemou na parc.KN č. 18/1, od verejného rozvodu v komunikácii.

**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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 17,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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.18/1	2000	22	28	50	44,00	56,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	17 bm * 14,11 Eur/bm * 3,176 * 1,02	777,06
Technická hodnota	56,00 % z 777,06 Eur	435,15

**2.2.5 Spevnené plochy na parc. KN č.18/1**

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc.č. 18/1 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/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $(7,1+4,6)/2*23,0+3,0*5,70 = 151,65$  m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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.18/1	2000	22	8	30	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

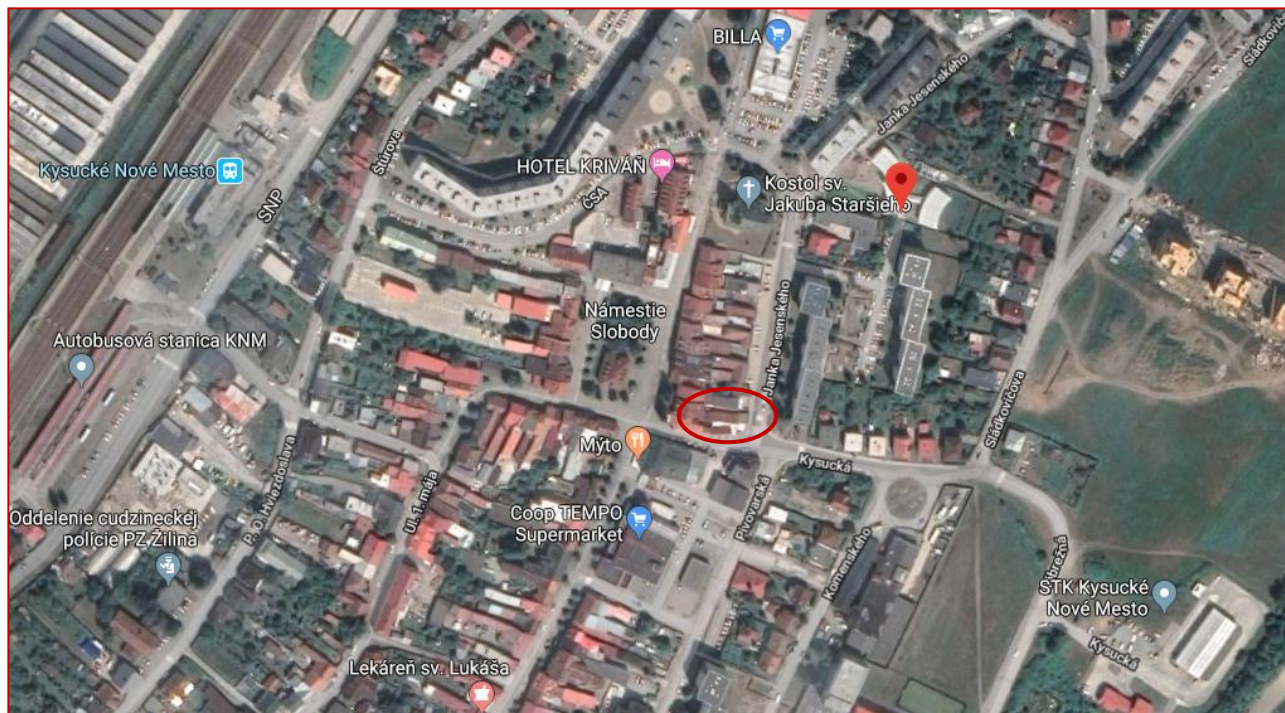
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$151,65 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,02$	7 177,50
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 7 177,50 \text{ Eur}$	1 914,24

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

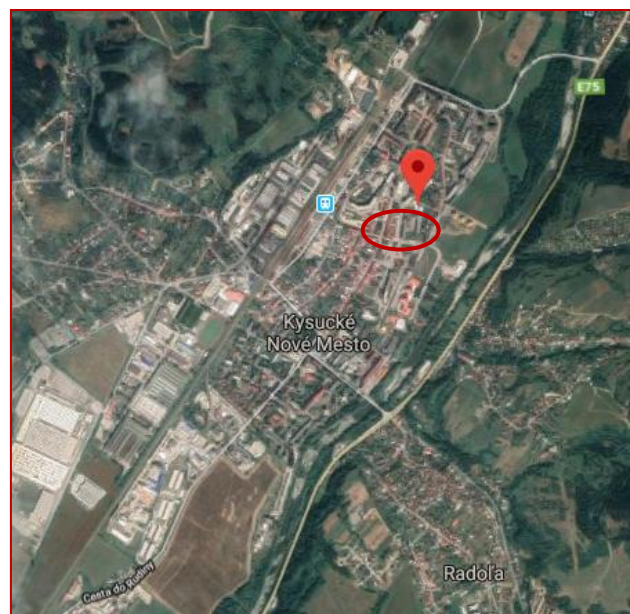
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto</b>	150 290,75	62 355,63
<b>Brána na parc. KN č.18/1)</b>	807,03	215,23
Vodovodná prípojka na parc. KN č.18/1, 17	2 340,00	1 053,00
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.18/1, 17	1 139,66	1 002,90
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.18/1	777,06	435,15
Spevnené plochy na parc. KN č.18/1	7 177,50	1 914,24
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>11 434,22</b>	<b>4 405,29</b>
<b>Celkom:</b>	<b>162 532,00</b>	<b>66 976,15</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností



Predmetom ohodnotenia je administratívna budova č.s. 2241 na parc.KN č.18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, na ul. Janka Jesenského, situovaná v zastavanom území okresného mesta Kysucké Nové Mesto, v okrajovej časti centrálnej, historickej časti mesta, ktorá plynule prechádza do obytnej lokality s objektami hromadného bývania a občianskej vybavenosti. Funkčné vymedzenie predmetnej lokality je ako plochy polyfunkčných objektov. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej verejnej komunikácie). V rámci mesta je dostupná kompletná sieť obchodov a služieb a ďalšia občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu - hotely, kultúrne zariadenia, banka, úrady, materská škola, základná škola, pošta, zástavky MHD, poliklinika. V lokalite je



možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou a železničnou dopravou.

Kysucké nové mesto má cca 15 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu jeho významu z titulu rozvinutých priemyselných podnikov a veľkosti spádovej oblasti, dostupnosť do krajského mesta Žilina je do 10-15 minút, cca 10 km.



Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v rámci centra mesta a blízkosť krajského mesta Žilina. Negatívny vplyv má stavebno-technický stav niektorých konštrukčných prvkov vyžadujúci finančné prostriedky na ich rekonštrukciu prípadne výmenu a morálna zastaralosť objektu.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Objekt je postavený v rámci uličnej zástavby, severnou stenou napojený na dom vybudovaný v rámci budovy postavenej v radovej zástavby Námestia Slobody. Pozostáva z dvoch častí - administratívne časti a predajne, ktoré sú vzájomne komunikačne aj prevádzkovo prepojené. Objekt je pozdĺžneho tvaru, s jedným nadzemným podlažím. Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná vstupná chodba, 4 kancelárie, z toho 3 priechodné, priestor predajne, hygienické zariadenie, kuchynka. Pozdĺž objektu sa nachádza dvorová časť s možnosťou parkovania pre 2-3 vozidlá.

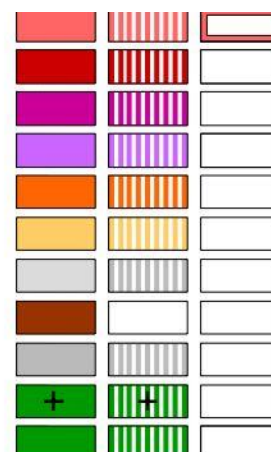
Objekt slúži predajňa s administratívou, v čase ohodnotenia bol daným spôsobom užívaný nájomníkmi. Účel doterajšieho využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj predpoklad jej ďalšieho využitia je vzhľadom na jej stavebno-technické a dispozičné riešenie aj naďalej ako predajňa s administratívou. Jeho využitie je v súlade s regulatívmi (územným plánom) mesta Kysucké Nové Mesto pre danú lokalitu.

Výrez z ÚPN Kysucké Nové Mesto:



Legenda k ÚPN Kysucké Nové Mesto:

PLOCHA IBV (INDIVIDUÁLNA BYTOVÁ VÝSTAVBA)  
 PLOCHA HBV (HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA)  
 PLOCHA POLYFUNKČNÝCH OBJEKTŮV  
 PLOCHA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI  
 PLOCHA REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU  
 PLOCHA ŠPORTU A ŠPORTOVEJ VYBAVENOSTI  
 PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY  
 PLOCHA POĽNOHOSPODÁRSKEHO DVORA  
 PLOCHA GARÁŽÍ  
 PLOCHA CINTORÍNA (O.P. - 50 M)  
 PLOCHY VEREJNEJ PARKOVEJ ZELENÉ



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

- Poznámky evidované na LV č.2245 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Prípojky čiastočne vedené po parc. KN č. 17 vo vlastníctve cudzieho vlastníka, bez právne upravených vzťahov
- Stavebno-technický stav konštrukcie strechy vyžadujúci finančné prostriedky na opravu prípadne rekonštrukciu
- Situovanie stavby na pozemku, ktorý je evidovaný ako druh chránenej nehnuteľnosti 203 – Pamiatková zóna

**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 0,5 (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 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,100	7	7,70
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - obchodný a prevádzkový objekt s priemerným dispozičným riešením	III.	0,550	10	5,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,100	7	7,70

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,70
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,055	8	0,44
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,550	4	2,20
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť <i>Morálne zastaralý typ nehnuteľnosti, vyžadujúci čistočnú opravu, s priemerným dispozičným riešením, s časťami prípojok na cudzom pozemku bez právnej úpravy, situovanie na pozemku evidovanom ako druh chránenej nehnuteľnosti 203 – Pamiatková zóna</i>	III.	0,550	20	11,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>149,88</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 149,88 / 180$	0,833
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 66\,976,15 \text{ Eur} * 0,833$	<b>55 791,13 Eur</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotená stavba je situovaná v zastavanom území okresného mesta Kysucké Nové Mesto, v okrajovej časti centrálnej časti mesta, ktorá plynule prechádza do obytnej lokality s objektami hromadného bývania a občianskej vybavenosti.

Objekt bol pôvodne postavený ako 2 rodinné domy, ktoré boli v roku 1948 pôvodným vlastníkom konfiškované a v roku 1958 bola na pozemky príslušné k rodinným domom zriadená operatívna správa pre komunálne služby v Kysuckom Novom Meste a prevádzka komunálnych služieb, v roku 1967 bol zriadený Okresný podnik komunálnych služieb v Kysuckom Novom Meste (vid' fotokópiu z pozemkovej knihy č.27 v prílohách znaleckého posudku a zriaďovaciu listinu zo dňa 28.6.1967). V roku 1999 bolo pre stavbu vydané Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK, čím bola stavba preklasifikovaná na administratívnu budovu (zmena v evidencii katastra nehnuteľností nebola vykonaná). Podľa vyjadrení vlastníka bola stavba dokončená v roku 2000. Objekt je postavený v rámci uličnej zástavby, severnou stenou napojený na dom vybudovaný v rámci budovy postavenej v radovej zástavby Námestia Slobody. Pozostáva z dvoch častí - administratívne časti a predajne, ktoré sú vzájomne komunikačne aj prevádzkovo prepojené. Objekt je pozdĺžneho tvaru, s jedným nadzemným podlažím. Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná vstupná chodba, 4 kancelárie, z toho 3 priechodné, priestor predajne, hygienické zariadenie, kuchynka. Objekt bol v čase ohodnotenia užívaný nájomníkmi, nájomné zmluvy bola predložená.

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  $(i+r) = 6,75 \%$ , z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikovaná NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške  $1,25 \%$  a miera rizika bola stanovená na  $5,00 \%$ . Daňové zaťaženie je stanovené na základe vzťahu:  $dz = ((i+r) \cdot (100/(100-21)) - (i+r) = 1,58 \%$ , pričom pre daň z príjmu bola vzhľadom na typ vlastníctva dosadená sadzba dane z príjmu ako pre právnické osoby vo výške  $19 \%$ .

#### Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu  $100 \%$  prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky ( $m^2$  plochy). Hrubý výnos súčasne obsahuje podiel za užívanie pozemku. Podlahová plocha pre administratívnu časť bola prevzatá z pôvodnej nájomnej zmluvy, podlahová plocha predajne bola prevzatá z projektovej dokumentácie. 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  $5,0$  do  $8,0 \text{ €/m}^2/\text{mesiac}$  na úrovni s DPH.

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

- kancelárske priestory so zázemím  $84,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$  s DPH (na základe prieskumu)
- priestory predajne  $96,0 \text{ €/m}^2/\text{rok}$  s DPH

V uvažovaných nájomných sadzbách nie sú zahrnuté služby a energie fakturované oddelene od platby za nájom.

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
1. nadzemné podlažie - administratíva	98,95	98,95	$m^2$	84,00	8 311,80
1. nadzemné podlažie - predajňa	34,34	34,34	$m^2$	96,00	3 296,64
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>11 608,44</b>

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Vypočítaný ročný nájom pozemku je 1257,64 €/rok (pri VŠH 91,89 €/m<sup>2</sup>, výmere 327,00 m<sup>2</sup>, období návratnosti 30 rokov. Vypočítaný nájom tvorí 10,83 % z celkového hrubého výnosu. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený na úrovni 10,00 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 11 608,44	<b>1 160,84</b>

**Hrubý výnos stavby: 11 608,44 - 1 160,84 = 10 447,60 Eur/rok**

**Náklady**

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb podľa VZN
- náklady na poistenie nehnuteľností (výška poistenia bola stanovená na základe obvyklých sadziieb)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavieb - v danom prípade sa jedná o stavbu v priemernom technickom stave zodpovedajúcom jej veku, s predpokladom opravy a rekonštrukcie niektorých konštrukčných prvkov prípadne modernizácie (2,00 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (4,5,0 % z hrubého výnosu stavieb )

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	2,157*153,10	330,24
poistenie	0,20 % z ( 162 532,00 * 1,2)	390,08
<b>Náklady na údržbu</b>		
údržba nehnuteľnosti	2,00 % z ( 162 532,00 * 1,2)	3 900,77
<b>Správne náklady</b>		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	4,50 % z 10 447,60	470,14
<b>Náklady spolu:</b>		<b>5 091,23</b>

**Odhad straty**

Strata nájmu je odhadovaná vo výške 10 % 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	10% z 10 447,60	<b>1 044,76</b>

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
10 447,60	5 091,23	1 044,76	<b>4 311,61</b>

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	i = 1,25 %/rok
<b>Miera rizika:</b>	r = 5,00 %/rok
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	d = 1,47 %/rok
<b>Úroková miera:</b>	u = 1,25 + 5,00 + 1,47 = 7,72 %/rok
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	k = 7,72 / 100 = 0,0772

### Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie 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 7,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		55 791,13
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady	7,00 % z 55 791,13 Eur	3 905,38
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>51 885,75</b>

### Výnosová hodnota

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

$$HV = 4\,311,61 * \frac{(1+0,0772)^{20} - 1}{(1+0,0772)^{20} * 0,0772} + \frac{51\,885,75}{(1+0,0772)^{20}}$$

$$HV = 43\,228,83 + 11\,725,23 = 54\,954,05 \text{ Eur}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

**Technická hodnota stavieb (TH):** 66 976,15 Eur

**Výnosová hodnota (HV):** 54 954,05 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{66\,976,15 - 54\,954,05}{54\,954,05} \right| * 100 = 21,88\%$$

**Váha technickej hodnoty:** b = 1

**Váha výnosovej hodnoty:** a = 3,19

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$VŠH_S = \frac{(3,19 * 54\,954,05) + (1 * 66\,976,15)}{3,19 + 1} = 57\,823,29 \text{ Eur}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

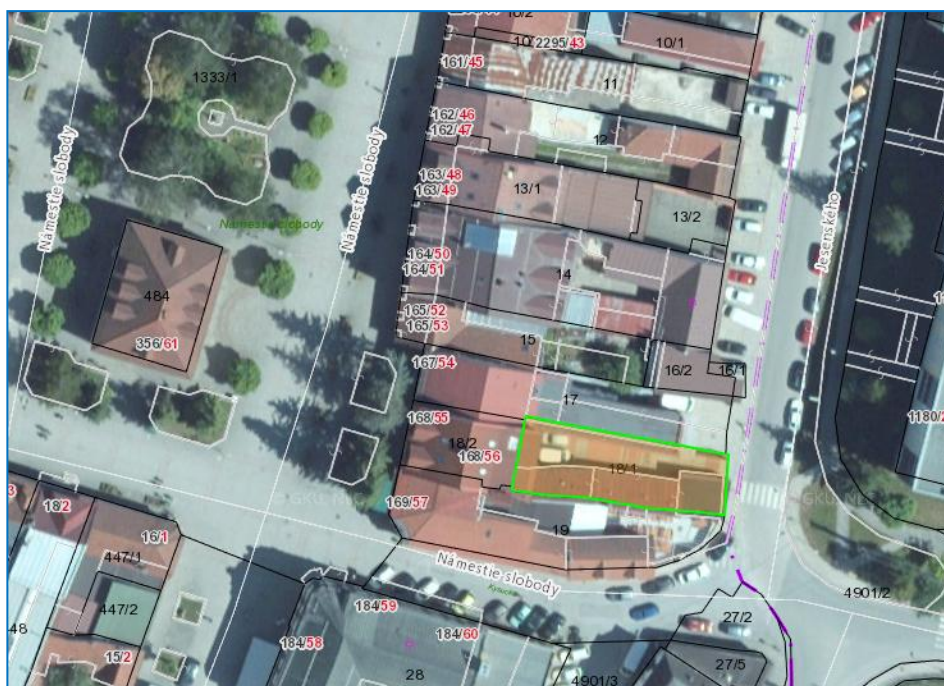
Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	55 791,13
Kombinovaná metóda	<b>57 823,29</b>

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je minimálny. 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.

**Výsledná všeobecná hodnota stavieb = 57 823,29 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia je parc.KN č.18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, na ul. Janka Jesenského, situovaná v zastavanom území okresného mesta Kysucké Nové Mesto, v okrajovej časti centrálnej, historickej časti mesta, ktorá plynule prechádza do obytnej lokality s objektami hromadného bývania a občianskej vybavenosti. Funkčné vymedzenie predmetnej lokality je ako plochy polyfunkčných objektov. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej verejnej komunikácie. V lokalite je možnosť napojenia na

všetky inžinierske siete - rozvody verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou a železničnou dopravou. Kysucké nové mesto má cca 15 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu jeho významu z titulu rozvinutých priemyselných podnikov a veľkosti spádovej oblasti, dostupnosť do krajského mesta Žilina je do 10-15 minút, cca 10 km. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru. Redukujúce faktory - Druh chránenej nehnuteľnosti 203 – Pamiatková zóna, tvar a výmera obmedzujúca zástavbu. Vzhľadom na situovanie v rámci krajského mesta Žilina, z ktorého vyplýva záujem o kúpu nehnuteľností a vzhľadom na záujem o kúpu pozemkov prevyšujúci ponuku bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
18/1	zastavané plochy a nádvoria	327,00	1/1	327,00

**Obec:**

Kysucké Nové Mesto

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	7. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>nie je vybudovaná prípojka pitnej vody ani kanalizácie</i>	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00

faktorov	<i>dobré situovanie v rámci sídelného útvaru vzhľadom na účel využitia</i>	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>tvar a výmera obmedzujúca typ zástavby, druh chránenej nehnuteľnosti 203 – Pamiatková zóna</i>	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 0,90$	4,3243
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 4,3243$	<b>91,89 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 1/2 * 30\,048,03 \text{ Eur}$	<b>15 024,02 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 18/1	$327,00 \text{ m}^2 * 91,89 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	15 024,02
<b>Spolu</b>		<b>15 024,02</b>



## III. ZÁVER

### Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/2.

### Odpoveď:

Všeobecná hodnota stavby - Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/2, je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
<b>Administratívna budova č.s.2241 na parc. KN č. 18/1 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto</b>	<b>53 834,20</b>	<b>1/2</b>	<b>26 917,10</b>
<b>Brána na parc. KN č.18/1)</b>	<b>185,82</b>	<b>1/2</b>	<b>92,91</b>
Vodovodná prípojka na parc. KN č.18/1, 17	909,10	1/2	454,55
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.18/1, 17	865,85	1/2	432,92
Prípojka zemného plynu na parc. KN č.18/1	375,68	1/2	187,84
Spevnené plochy na parc. KN č.18/1	1 652,64	1/2	826,32
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 803,27</b>		<b>1 901,63</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>28 911,65</b>
<b>Pozemky</b>			
pozemok - parc. č. 18/1 (163,5 m <sup>2</sup> )	30 048,03	1/2	15 024,02
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>43 935,67</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>43 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtritisícdeväťsto Eur</b>			

### RIZIKÁ

- Poznámky evidované na LV č.2245 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Prípojky čiastočne vedené po parc. KN č. 17 vo vlastníctve cudzieho vlastníka, bez právne upravených vzťahov
- Stavebno-technický stav konštrukcie strechy vyžadujúci finančné prostriedky na opravu prípadne rekonštrukciu
- Situovanie stavby na pozemku, ktorý je evidovaný ako druh chránenej nehnuteľnosti 203 – Pamiatková zóna

V Žiline dňa 20.9.2022

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č.2245 k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, vydaná katastrálnym úradom
- Fotokópia z pozemkovej knihy č.27
- Zriaďovacia listina zo dňa 28.6.1967
- Stavebné povolenie č. ŽP-99/01553 na stavbu "Administratívna budova + predajňa TERRANOVA fy HARCEK", vydané Okresným úradom Kysucké Nové Mesto dňa 21.5.1999, právoplatnosť nadobudnutá dňa 1.7.1999
- Stavebné povolenie č. ŽP-98/14138 na stavbu "Plynová prípojka a plynoinštalácia objektu firmy HARCEK", vydané Okresným úradom Kysucké Nové Mesto dňa 3.12.1998
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu "Administratívna budova + predajňa RERRANOVY firmy HARCEK, Kysucké Nové Mesto" vypracovaná Supropfing - Ing. Moravec, Jaseňova 46/5, Žilina, 5/1999-situácia-plynoinštalácia, situácia - vodovod a kanalizácia, pôdorysy a rezy
- Nájomná zmluva+doplnok č. 1
- 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 148/2022 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.