

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D500624B zo dňa 14.1.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 17/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.3 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979, podielu 1/113 na nebytovom priestore č.1 v suteréne bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100), pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Branislav Slovák, nar.15.081978, Rosina 1031, 013 22 Rosina.

Počet strán (z toho príloh): 45 (20)

Počet vyhotovení: 5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.3 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979, podielu 1/113 na nebytovom priestore č.1 v suteréne bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100).

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Branislav Slovák, nar.15.081978, Rosina 1031, 013 22 Rosina.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 6.2.2025 a 10.2.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.2.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 282/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 30.11.2021
- Kolaudačné rozhodnutie č.s.: 11695/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Bytový dom-90 b.j.technická infraštruktúra" vydané Mestom Žilina dňa 20.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 30.11.2009

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8168 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál (prevzatá z predloženého ZP č. 282/2021)
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Žilina

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., novelizovaná 160/2023, 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou 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.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2**(1)**

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy lodží, balkónov a terás, to neplatí pre terasy, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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. Všeobecná hodnota nebytových priestorov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pre nebytový priestor č. 3 aj kombinovanou metódou (nebytový priestor č. 1 je vonkajším parkovacím miestom. Porovnávacía metóda nebola použitá vzhľadom na absenciu ponúk/zmlúv na porovnateľné nebytové priestory. Zistené ponuky na realitných portáloch majú informatívny charakter. 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 za 4.štvrtrok 2024 - 3,831.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov pod bytovým domom a prístupových 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 zastavané a prístupové pozemky. 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 nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8168 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina:

Nebytový priestor č.3 na 1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979, je evidovaný vo vlastníctve:

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát		
Označenie vchodu	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku
3B	prízemie	3	
Adresa - ulica, orientačné číslo		Druh	5125/748979
8555		1	
536	Horník Ján r. Horník, Ing., Kunerad 408, 01313 Kunerad a Zdenka Horníková r. Brezániová, Lietava 332, Lietava, PSČ 01318, SR , Dátum narodenia:27.01.1979, Dátum narodenia:03.04.1981, BSM		Spoluvlastnícky podiel
			1/1
Tituly nadobudnutia			
V 3362/201/8 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.05.2018 - 3129/18;			
Poznámky			
P 1066/2024 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, v prospech záložného veriteľa Ing. Branislav Slovák, narod. 15.08.1978, bytom Rosina 1031, 01322 Rosina, na zabezpečenie pohľadávky ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23.02.2023, na nehnuteľnosť: nebytový priestor č. 3, vchod číslo 3B, prízemie, v bytovom dome sč. 8555, postavený na pozemku registra C KN parc. č. 7930/46 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5125/748979 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 7930/46- zast. plocha a nádvorie o výmere 2492 m2 - 5336/2024;			
Iné údaje			

Bez zápisu	
ČASŤ C: Ťarchy	
V - 1380/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: Ing. Branislav Slovák r. Slovák, nar. 15.08.1978, trvale bytom Rosina č. 1031, 013 22 Rosina - na nehnuteľnosti: nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 3, číslo vchodu 3B, prizemie, súp. číslo stavby 8555 na pozemku C KN 7930/46 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5125/748979 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 7930/46 - zast. plocha a nádvorie o výmere 2492 m ² - vklad povolený dňa 27.03.2023 - 1320/2023,	
	Z 6914/2015 - Záložné právo v zmysle par.15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov k bytu alebo nebytovému priestoru v dome na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriadiťuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytu a nebytových priestorov - prijaté dňa 18.08.2015 - 5192/15;

1/113 na nebytovom priestore č.1 v suteréne bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100) je evidovaná vo vlastníctve:

537	Horník Ján r. Horník, Ing., Kunerad 408, 01313 Kunerad a Zdenka Horníková r. Brezániová, Lietava 332, Lietava, PSČ 01318, SR , Dátum narodenia:27.01.1979, Dátum narodenia:03.04.1981, BSM	Spoluvlastnícky podiel
		1/113
Tituly nadobudnutia		
V 3362/201/8 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.05.2018 - 3129/18;		
Poznámky		
P 1066/2024 - Na podiel 1/113 (parkovacie státie č. 100) Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, v prospech záložného veriteľa Ing. Branislav Slovák, narod. 15.08.1978, bytom Rosina 1031, 01322 Rosina, na zabezpečenie pohľadávky ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23.02.2023, na nehnuteľnosť: nebytový priestor č. 1, vchod číslo 3C, suterén, v bytovom dome sč. 8555, postavený na pozemku registra C KN parc. č. 7930/46 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 181931/748979 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 7930/46- zast. plocha a nádvorie o výmere 2492 m2 - 5336/2024;		
Iné údaje		
Spoluvlastníckemu podielu vlastníka CUBEART a.s. - zodpovedá parkovacie státie č. 100 - 4108/15;3129/18;		
ČASŤ C: Ťarchy		
V - 1380/2023 - na podiel 1/113 (podiel predstavuje parkovacie státie č. 100) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech: Ing. Branislav Slovák r. Slovák, nar. 15.08.1978, trvale bytom Rosina č. 1031, 013 22 Rosina - na nehnuteľnosti: nebytový priestor garáž č. 1, číslo vchodu 3C, -1.p., súp. číslo stavby 8555 na pozemku C KN 7930/46 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 181931/748979 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 7930/46 - zast. plocha a nádvorie o výmere 2492 m2 - vklad povolený dňa 27.03.2023 - 1320/2023,		

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 6.2.2025 a 10.2.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí nebytového priestoru, miestností nebytového priestoru. Parkovacie miesto č.100 bolo identifikované a bola vyhotovená fotodokumentácia

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený znalecký posudok č. 282/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 30.11.2021, z ktorého bol prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys nebytového priestoru. Porovnaním s vizuálne zistiteľnými skutočnosťami na obhliadke dňa 6.2.2025 a 10.2.2025 neboli zistené žiadne rozdiely oproti predloženým dokladom. Vek bytového domu bol stanovený na základe údaje v Kolaudačnom rozhodnutí č.s.: 11695/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Bytový dom-90 b.j.technická infraštruktúra" vydanom Mestom Žilina dňa 20.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 30.11.2009, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 2009.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti:

- nebytový priestor č.3 na 1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979
- nebytový priestor č.1 v suteréne bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100)
- pozemok parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina

boli v čase ohodnotenia evidované na liste vlastníctva č. 8168 k.ú. Žilina (viď LV v prílohe ZP). Nebytový priestor č. 3 je evidovaný v súlade s jeho skutočným situovaním aj využitím (1-Zariadenie obchodu). Nebytový priestor č.1 je podľa údajov na LV situovaný v suteréne objektu, konkrétne parkovacie miesto č. 100 sa nachádza na streche predmetného nebytového priestoru ako vonkajšie.

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

- Nebytový priestor č.3 na 1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979
- Nebytový priestor č.1 v suteréne bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100)

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012 (<https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina>). V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 04/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení).

V zmysle územného plánu Mesta Žilina sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne určenej pre občiansku vybavenosť.

Výrez z grafickej ÚPN mesta Žilina s funkčným využitím plôch:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B

Popis domu:

Bytový dom č.s. 8555 postavený na pozemku parc. KN č.7930/46 k.ú. Žilina, je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Obchodná, sídlisko Vlčince, v atraktívnej a vyhľadávanej časti mesta.

Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (parkovacie garáže) a 13 nadzemných podlaží, v ktorých je 90 bytov a 111 parkovacích plôch, z toho 4 pre imobilných, 76 parkovacích miest v podzemnej garáži, 35 na streche + infraštruktúra.

- 1. PP - garáže - garážové státa 76
- 1. NP – plató - parkovacie miesta 35
- 1. NP - obchodné priestory 3
- 1. NP - pivničné priestory
- 2. NP - 11 NP - 10 x 8 bytov
- 12. NP - 6 bytov
- 13 NP – 4 byty

Základy – základové konštrukcie tvoria železobetónové pätky pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie doplnené základovými pásmi zo železobetónu s prehĺbeniami výťahových šacht.

Zvislé nosné konštrukcie - objekt je realizovaný ako monolitická skeletová železobetónová konštrukcia s výplňovým murivom z tehloblokov zatepleného zatepl'ovacím systémom

Vnútorne deliace priečky sú murované z tvárnic a omietnuté hladkou vápennou štukovou omietkou.

Vodorovné konštrukcie - sú tvorené železobetónovými monolitickými doskami. Sadrokartónové podhl'ady sú realizované v komunikačných priestoroch.

Zastrešenie bez krytiny - železobetónové monolitické stropné dosky.

Krytina strechy - realizované ako jednoplášťové nevetrané strechy s hydroizolačnou vrstvou. Spádovú vrstvu a zároveň tepelnoizolačnú vrstvu tvoria spádové dosky z penového expandovaného polystyrénu.

Klmpiarske konštrukcie - z hliníkového plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov, v niektorých priestoroch sadrokartónové podhlady.

Úpravy vonkajších povrchov objekt je z vonkajšej strany zateplený doskovou tepelnou izoláciou z minerálnej vlny a omietnutý vonkajšou tenkou vrstvou omietkou.

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere s požiarou odolnosťou, vstupné dvere kovovej konštrukcie s bezpečnostným zasklením, vráta do priestorov garáží (vjazd do suterénu) sú hliníkové segmentové s diaľkovým ovládaním.

Okná - plastové - výplne okenných otvorov v bytovej časti objektu sú plastové s izolačnými dvojsklami, výkladce sú z hliníkových profilov.

Povrchy podláh - nášľapnú vrstvu podláh komunikácií, spoločných priestorov bytovej časti tvorí keramická protišmyková podlaha.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie a TÚV - podlahové vykurovanie s diaľkovou dodávkou tepla a TÚV, v objekte je výmenička.

Elektroinštalácia - Vnútorné rozvody v podzemných podlažiach sú realizované v káblových žľaboch, v ostatných spoločných priestoroch pod omietkou.

Bleskozvod - aktívny bleskozvod s uzemňovacou sústavou.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z ocelových rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby studenej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory, samostatný rozvod požiarnej vody.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr.

Vnútorný plynovod - nevyskytuje sa.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálnu šachtu, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach, rozvody pre vetranie priestorov pivníc.

Výťahy - osobné a nákladné výťahy

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, optický internet a televízia, elektrická požiarne signalizácia)

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 3 situovaný na 1. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného otvoreného priestoru s výkladcom a vstupnými dverami z exteriéru a zázemia pozostávajúceho z kuchynky a hygienického zariadenia.

Výkladce sú hliníkové s izolačným sklom, okná sú plastové. Dvere sú drevené fóliované, osadené do obložkových zárubní. Podlahy sú z keramickej dlažby. V hygienickom zariadení je nábytkové umývadlo, páková nerezová vodovodná batéria, WC misa so zabudovanou nádržkou v stene, keramický obklad stien, príprava na sprchový kút. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné, s diaľkovou dodávkou tepla. V nebytovom priestore sú rozvody vody, kanalizácie, el. energie, štrukturovanej kabeláže.

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade predloženia iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Kancelária:	4,70*7,83	36,80
Kuchynka:	2,45*2,60	6,37
WC:	2,15*2,60-1,40*0,20	5,31
Vypočítaná podlahová plocha		48,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	20,27
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,12
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,25
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,09
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	3,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,02
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,23
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,09
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,70 / 100 = 0,977$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,831 * 1,158 * 0,9770 * 1,10$$

$$VH = 1\,550,93 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt domu č.s.8555	2009	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,550,93 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 48,48 \text{ m}^2$	75 189,09
Technická hodnota	$84,00\% \text{ z } 75\,189,09 \text{ Eur}$	63 158,84

2.1.2 Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina

Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je podiel 1/113 na nebytovom priestore č.1 n a1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100). Zvislé konštrukcie sú železobetónové monolitické, podlahy sú z metličkového betónu. Povrchová úprava z exteriéru je zo šľachtených omietok na vstupnej strane, úprava vnútorných povrchov je z pohľadového betónu s náterom. V objekte je vyhotovený rozvod elektrickej energie, svetelnej a motorickej, rozvody vody a požiarnej vody, rozvod kanalizácie, rozvody vzduchotechniky. Vstupné vráta do objektu sú segmentové hliníkové. Predmetom ohodnotenia je jedno samostatné parkovacie státie situované na streche predmetného nebytového priestoru - podzemné garáže, prístupný z exteriéru objektu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1819,31	1 819,31
Vypočítaná podlahová plocha	1 819,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Spoluvlastnícky podiel: 1/113

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	22,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,28
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,48
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,32
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,48
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,32
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,58
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,38
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,90
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,32
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,55
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,64
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00

24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,90
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,48
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,16
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,16
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,90
Spolu		100,00		86,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 86,25 / 100 = 0,8625$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,831 * 1,158 * 0,8625 * 1,10$$

$$VH = 1\,369,17 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1 na 1. nadzemnom podlaží bytového domu č.s.8555	2009	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

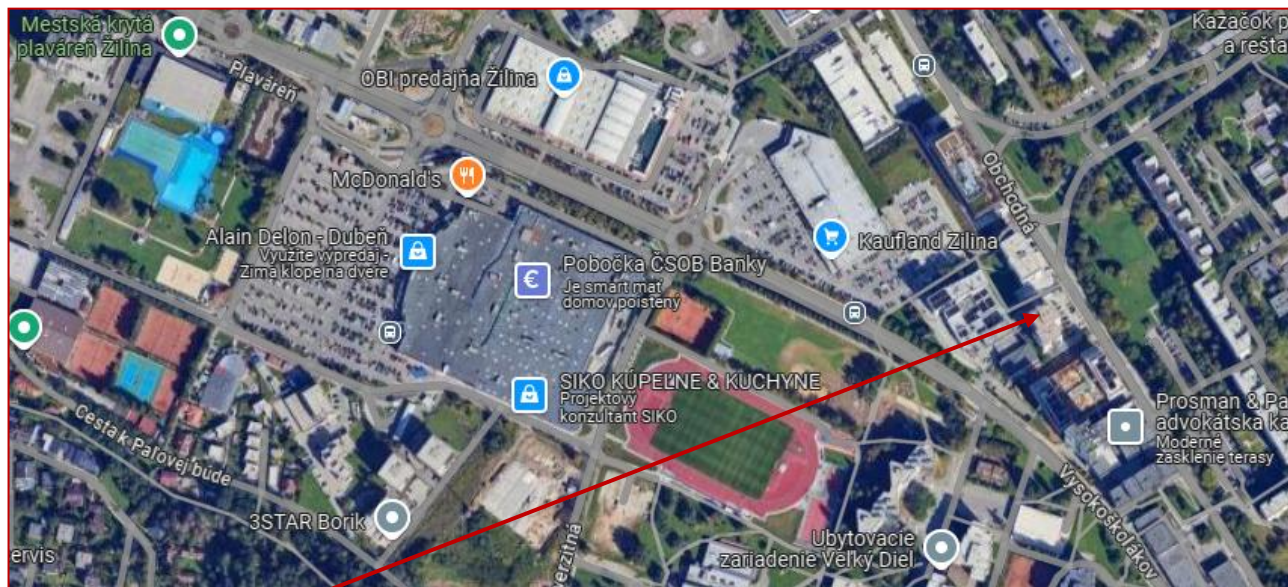
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 369,17 Eur/m ² * 1819,31m ²	2 490 944,67
Technická hodnota	84,00% z 2 490 944,67 Eur	2 092 393,52

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B		
Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B	75 189,09	63 158,84
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B	75 189,09	63 158,84
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8985 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/86, 7930/117 k.ú.Žilina, obec Žilina		
Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina	2 490 944,67	2 092 393,52
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8985 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/86, 7930/117 k.ú.Žilina, obec Žilina	2 490 944,67	2 092 393,52
Celkom:	2 566 133,76	2 155 552,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B

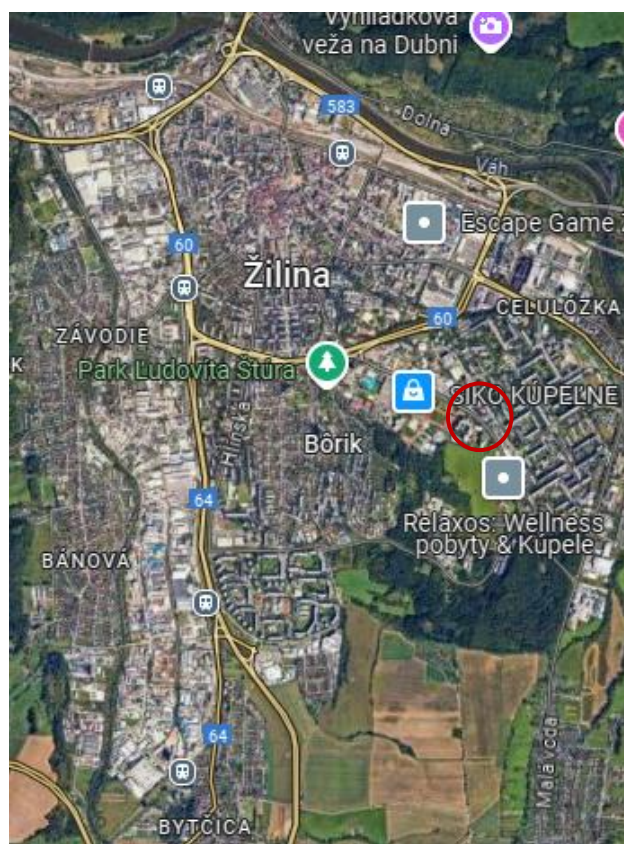
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 8555 postavený na pozemku parc. KN č.7930/46 k.ú. Žilina je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Obchodná, sídlisko Vlčince, v atraktívnej a vyhľadávanej časti mesta, v obytnej lokalite so zástavbou prevažne HBV a objektov občianskej vybavenosti (školy, škôlky, poliklinika, pošta, obchodné prevádzky, reštaurácie, športoviská, klientské centrum v objekte Europalace) a malých podnikateľských subjektov, s pešou dostupnosťou do centra mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu, s obchodnými centrami (Mirrage, Aupark) do 10-15 minút. Pešia zóna mesta (Bulvár) s obchodmi a službami, je v dosahu do 10 min. pešo, pri stavbe sa nachádza OC Dubeň, OBI, mestská plaváreň a tenisové kurty do 5 min pešo.

Bytový dom má 3 vchody, 11 nadzemných podlaží, z toho na 1. nadzemnom podlaží sú situované garáže, na 2. nadzemnom podlaží sú situované kancelárske priestory, na 3.-11. nadzemnom podlaží je situovaných celkom 72 bytových jednotiek.

Nebytový priestor č.3 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží, priamo prístupný z exteriéru domu, v jeho dvorovej časti (nie priamo vo verejnej obchodnej zóne). Nebytový priestor č.1 sa nachádza v suteréne bytového domu, slúži ako podzemná garáž s parkovacími miestami. Hodnotený spoluvlastnícky podiel 1/113 zodpovedá parkovaciemu miestu č. 100 situovanému na streche nebytového priestoru, jedná sa o vonkajšie parkovacie miesto o výmere 10,0 m².



Na všeobecnú hodnotu hodnotených nehnuteľností má vplyv najmä ich situovanie v rámci sídelného útvaru, vo vyhl'adávanej lokalite, situovanie v modernej stavbe so štandardným vybavením a službami v okolí bytového domu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nebytový priestor č.3 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží, priamo prístupný z exteriéru domu, v jeho dvorovej časti (nie priamo vo verejnej obchodnej zóne). Služi ako obchodno-kancelársky priestor so zázemím - kuchynka a hygienické zariadenie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

Nebytový priestor č.1 sa nachádza v suteréne bytového domu, slúži ako podzemná garáž s parkovacími miestami. Hodnotený spoluvlastnícky podiel 1/113 zodpovedá parkovaciemu miestu č. 100 situovanému na streche nebytového priestoru, jedná sa o vonkajšie parkovacie miesto o výmere 10,0 m². Parkovacie miesto v je určené na parkovanie os. motorových vozidiel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva a Poznámky evidované na LV č. 8168
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

Vzhľadom na rozdielny typ nehnuteľností bola všeobecná hodnota stanovená pre každú stavbu samostatne

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu nebytového priestoru, veľkosť podlahovej plochy a dopyt v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

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	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,100	5	5,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná	II.	1,100	6	6,60

	kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti				
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	8	13,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,550	6	3,30
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,650	9	14,85
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,100	7	7,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	6	6,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	4	1,21
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	156,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 156,86 / 145$	1,082
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 63\,158,84 \text{ Eur} * 1,082$	68 337,86 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpatel'ného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 3,15 %, mieru rizika vo výške 3,0 % a daňové zaťaženie vo výške 1,44 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 19 %). Predpokladaná doba výnosovosti je 20 rokov.

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia využívaný jej vlastníkom. Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia všetkých prenajatel'ných priestorov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola stanovená výpočtom na základe zamerania podlahových plôch. Objekty v čase ohodnotenia neboli prenajímané, preto výpočet bol vykonaný za predpokladu pasívneho výnosu, s použitím nájomných sadzieb odvodených od všeobecne dosiahnuteľnej výšky nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Možnosť využitia priestorov je v rámci občianskej vybavenosti zameranej na služby.

Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájomom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre porovnateľné kancelárske, obchodné a prevádzkové priestory v záujmovo porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia v nasledovných úrovniach (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku):

- obchodno-prevádzkové priestory od 96 €/m²/rok do 120 - 180 €/m²/rok

Pre hodnotené priestory vzhľadom na ich situovanie v rámci bytového domu a štandardu zvolená nájomná sadzba vo výške 168 €/m²/rok (t.j. 1400 €/m²/mesiac).

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH, bez platieb za energie (obvykle hradené samostatne)

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
nájom	48,48	48,48	m ²	168,00	8 144,64

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je vo vlastníctve vlastníka nebytových priestorov. Vypočítaný nájom tvorí 3,11 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 3 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3% z 8 144,64	244,34

Hrubý výnos stavby: 8 144,64 - 244,34 = **7 900,30 Eur/rok**

Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľností (do výpočtu dane z nehnuteľností bola použitá sadzba dane na mernú jednotku stanovená vo všeobecne záväznom nariadení o dani z nehnuteľností mesta Žilina vo výške 5,00 Eur/m²)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením výborného technického stavu stavieb, uvažovaná výška nákladov na údržbu predpokladá len úkony bežnej údržby (1,00 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (4,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	51,25*5	256,25
Náklady na údržbu		
na údržbu	1,00 % z (75 189,09 * 1,2)	902,27
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	4,50 % z 7 900,30	355,51
Náklady spolu:		1 514,03

Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 10 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 1,5 -mesačného nájmu za kalendárny rok. Predpoklad straty nájmu objektívizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 7 900,30	790,03

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
7 900,30	1 514,03	790,03	5 596,24

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 3,15 %/rok

Miera rizika:

r = 3,00 %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,44 %/rok

Úroková miera:

u = 3,15 + 3,00 + 1,44 = 7,59 %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

k = 7,59 / 100 = 0,0759

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.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		68 337,86
Likvidačné náklady:		
Likvidačné náklady	5,00 % z 68 337,86 Eur	3 416,89
Likvidačná hodnota:		64 920,97

Výnosová hodnota

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

$$HV = 5\,596,24 * \frac{(1+0,0759)^{20} - 1}{(1+0,0759)^{20} * 0,0759} + \frac{64\,920,97}{(1+0,0759)^{20}}$$

$$HV = 56\,662,43 + 15\,029,58 = 71\,692,01 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 2:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH): 63 158,84 Eur

Výnosová hodnota (HV): 71 692,01 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{63\,158,84 - 71\,692,01}{71\,692,01} \right| * 100 = 11,90\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 2,19

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VSH_s = \frac{(2,19 * 71\,692,01) + (1 * 63\,158,84)}{2,19 + 1} = 69\,017,04 \text{ Eur}$$

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	68 337,86
Kombinovaná metóda	69 017,04

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nebytového priestoru bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre kombinovanú metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov (pasívny výnos). Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté kombinovanou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 68 337,86 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina, situovaný v krajskom meste Žilina, mestská časť Vlčince, na Obchodnej, v lokalite s dobrým dopravným spojením s centrom mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti, zastávky MHD, všetko v dosahu do 5-10 min.. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania. Na všeobecnú hodnotu pozemkov má vplyv najmä jej ich dobré situovanie v rámci sídelného útvaru.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7930/46	zastavaná plocha a nádvorie	2493,00	1/1	5125/748979	17,06

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	6,7914
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 6,7914$	180,38 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5125/748979 * 449 687,34 \text{ Eur}$	3 077,05 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7930/46	$2 493,00 \text{ m}^2 * 180,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5125/748979$	3 077,05
Spolu		3 077,05

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8985 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/86, 7930/117 k.ú.Žilina, obec Žilina

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu nebytového priestoru, veľkosť podlahovej plochy a dopyt v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,350	10	13,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie	V.	0,045	5	0,23

	a pod.)				
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,450	9	4,05
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,045	7	0,32
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	4	0,99
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	1,350	20	27,00
	Spolu			145	127,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 127,98 / 145$	0,883
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 2\,092\,393,52 \text{ Eur} * 0,883$	1 847 583,48 Eur

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina, situovaný v krajskom meste Žilina, mestská časť Vlčince, na Obchodnej, v lokalite s dobrým dopravným spojením s centrom mesta Žilina s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou krajskému mestu. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti, zastávky MHD, všetko v dosahu do 5-10 min.. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie, diaľkového vykurovania. Na všeobecnú hodnotu pozemkov má vplyv najmä jej ich dobré situovanie v rámci sídelného útvaru.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7930/46	zastavaná plocha a nádvorie	2492,00	1/113	181931/748979	5,36

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	4,3218
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,3218$	114,79 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/113 * 181931/748979 * 286\,056,68 \text{ Eur}$	614,91 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 7930/46	$2\,492,00 \text{ m}^2 * 114,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/113 * 181931/748979$	614,91
Spolu		614,91

III. ZÁVER

Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.3 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979, podielu 1/113 na nebytovom priestore č.1 v suteréne/1. podzemnom bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100).

Odpoveď: Všeobecná hodnota nebytového priestoru č.3 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul. 3B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 5125/748979, podielu 1/113 na nebytovom priestore č.1 v suteréne/1. podzemnom bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku parc. KN č. 7930/46 k.ú. Žilina vo výške 181931/748979 (vonkajšie parkovacie miesto č.100) je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B		
Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B	1/1	68 337,86
Pozemky		
pozemok - parc. č. 7930/46 (17,06 m ²)	1/1 z 5125/748979	3 077,05
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.3 na prízemí/1. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.8555 k.ú. Žilina na parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina, Obchodná ul.3B		71 414,91
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8985 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/86, 7930/117 k.ú.Žilina, obec Žilina		
Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8555 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/46 k.ú.Žilina, obec Žilina	1/113	16 350,30
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 7930/46 (5,36 m ²)	1/113 z 181931/748979	614,91
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.1 na 1. podzemnom podlaží bytového domu č.s.8985 k.ú. Žilina, na pozemku parc.KN č.7930/86, 7930/117 k.ú.Žilina, obec Žilina		16 965,21
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		88 380,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		88 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícštyristo Eur		

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8168 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál (prevzatá z predloženého ZP č. 282/2021)
- Kúpna zmluva zo dňa 6.4.2018
- Kolaudačné rozhodnutie č.s.: 11695/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Bytový dom-90 b.j.technická infraštruktúra" vydané Mestom Žilina dňa 20.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 30.11.2009
- Pôdorys nebytového priestoru
- 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 17/2025 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.