

**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. D500624A zo dňa 14.1.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 18/2025**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000, nebytového priestore č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298), 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):** 42(17)

**Počet vyhotovení:** 5+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000, nebytového priestore č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. časťiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298).

**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

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

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**a) podklady dodané zadávateľom:**

- Znalecký posudok č. 254/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 2.11.2021
- Kúpna zmluva zo dňa 4.3.2021
- Kolaudačné rozhodnutie č.s.: 13791/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Polyfunkčný objekt, technická infraštruktúra" vydané Mestom Žilina dňa 19.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 27.11.2009

**b) podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8481 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál (prevzatá z predloženého ZP č. 254/2021)
- 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 Vyparina 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 bytu<sup>5)</sup> 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, schodišťa, 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, práčovne 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 nádvorcia, 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,<sup>5)</sup> bez plochy lodžií, 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:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{\text{PD}}$  – 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).

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov - obhliadka (okrem interiéru nebytového priestoru) a zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 254/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 2.11.2021.

## 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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota nebytových priestorov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pre nebytový priestor č. 58 aj kombinovanou metódou (nebytový priestor č. 298 je vnútorným parkovacím miestom. Porovnávací 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.. Porovnávací 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.8481 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina:

Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000, je evidovaný vo vlastníctve:

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát		
<i>Označenie vchodu</i>	<i>Poschodie</i>	<i>Číslo nebytového priestoru</i>	<i>Podiel na spol. časťiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku</i>
3B	prízemie	3	
<i>Adresa - ulica, orientačné číslo</i>	<i>Druh</i>		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		<i>Spoluvlastnícky podiel</i>
			1/1
<i>Tituly nadobudnutia</i>			
V 3362/201/8 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.05.2018 - 3129/18;			
<i>Poznámky</i>			
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 časťiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 7930/46- zast. plocha a nádvorie o výmere 2492 m <sup>2</sup> - 5336/2024;			
<i>Iné údaje</i>			

Bez zápisu	
<b>ČASŤ C: Ťarchy</b>	
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, prízemie, 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 <sup>2</sup> - 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;

Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298) je evidovaný 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
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
V 3362/201/8 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 24.05.2018 - 3129/18;		
<i>Poznámky</i>		
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 m <sup>2</sup> - 5336/2024;		
<i>Iné údaje</i>		
Spoluvlastníckemu podielu vlastníka CUBEART a.s. - zodpovedá parkovacie státie č. 100 - 4108/15;3129/18;		
<b>ČASŤ C: Ťarchy</b>		
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 m <sup>2</sup> - vklad povolený dňa 27.03.2023 - 1320/2023,		

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

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 6.2.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru polyfunkčného objektu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí nebytového priestoru. Nebytový priestor nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č. 254/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 2.11.2021 (prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys nebytového priestoru, fotodokumentácia interiéru nebytového priestoru).

### d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku bol predložený znalecký posudok č. 254/2021 vypracovaný Ing. Martou Hošťákovou dňa 2.11.2021, z ktorého bol prevzatý doklad s údajom o roku postavenia polyfunkčného objektu a pôdorys nebytového priestoru, fotodokumentácia interiéru nebytového priestoru). Porovnaním s vizuálne

zistiteľnými skutočnosťami na obhliadke dňa 6.2.2025 neboli zistené žiadne rozdiely oproti predloženým dokladom. Vek bytového domu bol stanovený na základe údajov v Kolaudačnom rozhodnutí č.s.: 13791/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Polyfunkčný objekt, technická infraštruktúra" vydanom Mestom Žilina dňa 19.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 27.11.2009, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 2009.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotenú nehnuteľnosť:

- Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000
- Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. časťach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298)
- Pozemok parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina

boli v čase ohodnotenia evidované na liste vlastníctva č. 8481 k.ú. Žilina (viď LV v prílohe ZP). Nebytový priestor č. 58 je evidovaný v súlade s jeho skutočným situovaním aj využitím (12-Iný nebytový priestor). Nebytový priestor č.298 je evidovaný v súlade s jeho skutočným situovaním aj využitím (12-Iný nebytový priestor), jedná sa o vnútorné parkovacie miesto č. 298.

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

- Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000
- Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. časťach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298)

#### 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.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B

##### Popis domu:

Polyfunkčný objekt č.s. 8556 postavený na pozemku parc. KN č.7930/42 k.ú. Žilina, je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Vysokoškolákov, prístupná aj z Obchodnej ulice (vjazd do garáží), sídlisko Vlčince, v atraktívnej a vyhľadávanej časti mesta.

Komplex pozostáva z dvoch častí: z obytnej veže A – 22 NP a z obytného bloku B – 8 NP. 1. – 2. podzemné podlažie je využívané ako garáže, s parkovacími státiami, prístupné z obchodnej ulice. 1. a 2. nadzemné podlažie je využívané ako klientské centrum, v časti sa nachádzajú obchodno-reštauračné priestory. 3. a 4. nadzemné podlažie je využívané ako administratívne priestory, nachádzajú sa tu aj priestory využívané ako ambulancie. Na 5. - 22. nadzemnom podlaží veže A sú situované byty. Obytná veža A má 122 bytov, v obytnom bloku sa na 3.-8. nadzemnom podlaží nachádza B 55 bytov.

Základy – základové konštrukcie tvoria železobetónové pätky pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie doplnené základovými pásmi zo železobetónu s prehĺbeniami výt'ahových šácht.

Zvislé nosné konštrukcie - objekt je realizovaný ako monolitická železobetónová konštrukcia, kombinácia stenového systému 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 a nebytových 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.

Klamiarske konštrukcie - z hliníkového plechu (atiky, rímasy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

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

Úpravy vonkajších povrchov objekt je z vonkajšej strany zateplený doskovou tepelnou izoláciou 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, deliace dvere v komunikačných priestoroch sú z hliníkových profilov. 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 v spoločných priestoroch tvorí keramická dlažba.

### Spoločné zariadenia:

Vykurovanie a TÚV- s diaľkovou dodávkou tepla a TÚV, v objekte je výmenička. V rámci nebytových priestorov sú zdrojom TÚV el. boilersy osadené v kuchynkách.

Vzduchotechnické a klimatizačné zariadenia (bližšia špecifikácia zadávateľom neuvádzaná)

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 centrálné šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach, rozvody pre vetranie priestorov pivníc.

Sanita Spoločné hygienické zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, pisoármi, WC misami so zabudovanou nádržkou.

Vybavenie spoločných kuchyniek: Kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, pákové batérie

Výtahy - osobné a nákladné výtahy

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

### Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 58 situovaný na 3. poschodí, 4. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného otvoreného priestoru, bez vlastného zázemia, zázemia pozostávajúceho z kuchynky a hygienického zariadenia je dostupný zo spoločnej chodby pre viaceré kancelárie.

Okná sú plastové, dvere sú fóliované, osadené do obložkových zárubní. Podlahy sú veľkoplošné kobercové, omietky vápennocementové, čiastočne s bet.obkladom. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné, s diaľkovou dodávkou tepla, cez výmeničku v objekte. V nebytovom priestore sú rozvody 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 majúciich 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 <sup>2</sup> ]
Kancelária: 5,00*6,50	32,50
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>32,50</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

**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 <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,39
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,87
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,87
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,59
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,59
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,93
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,35
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,35
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,82
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,35
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,70	2,80	3,29
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,17
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,35
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,05
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	2,05
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,17
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,93
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>85,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 85,20 / 100 = 0,852$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,831 * 1,132 * 0,8520 * 1,10$$

$$VH = 1\,322,13 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

**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.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina	2009	16	84	100	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 322,13 Eur/m <sup>2</sup> * 32,5m <sup>2</sup>	42 969,23
Technická hodnota	84,00% z 42 969,23 Eur	36 094,15

## 2.1.2 Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33

### Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33C, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298). Zvislé konštrukcie sú železobetónové monolitické, s povrchom z vápennocementových omietok a z pohľadového betónu, podlahy sú betónové, z metličkového betónu, v komunikačných priestoroch z keramickej dlažby. Povrchová úprava z exteriéru je z hladkých omietok, 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 bez obvodových konštrukcií.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy  
**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
10,0	10,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>10,00</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,132 (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,831  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,10  
**Počet miestností:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	27,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,03
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,90
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	4,55
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,69
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,69
12	Okná	5,00	1,10	5,50	7,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	3,31

21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,76
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,45
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>72,50</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 72,50 / 100 = 0,725$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,831 * 1,132 * 0,7250 * 1,10$$

$$VH = 1\,125,05 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

**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.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina	2009	16	84	100	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

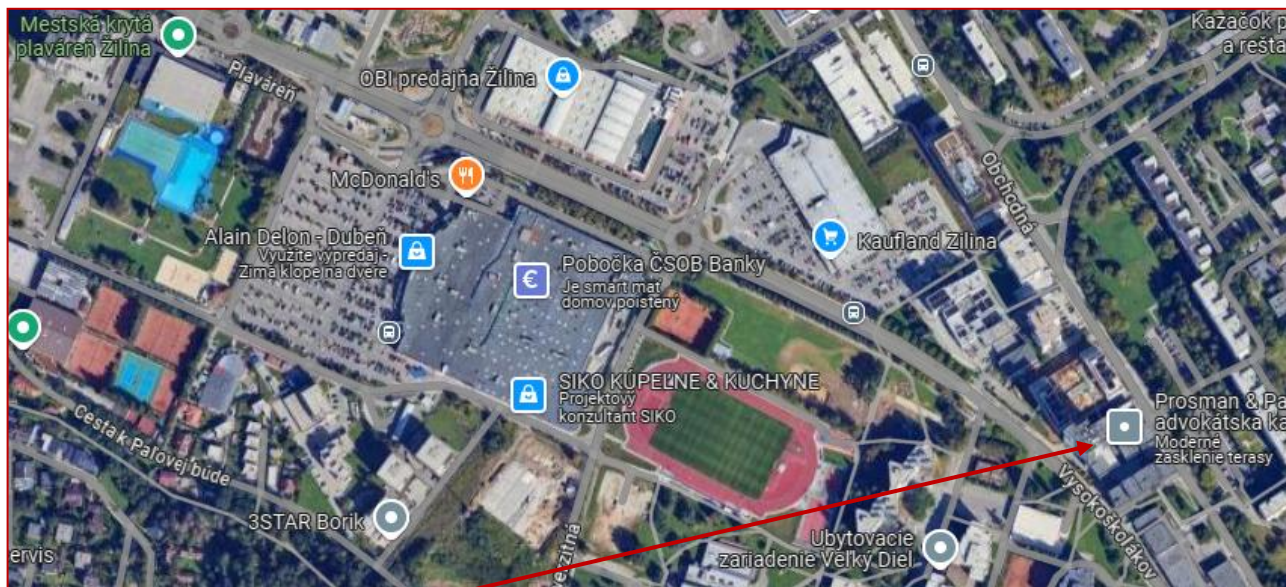
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 125,05 Eur/m <sup>2</sup> * 10m <sup>2</sup>	11 250,50
Technická hodnota	84,00% z 11 250,50 Eur	9 450,42

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B</b>		
Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B	42 969,23	36 094,15
<b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B</b>	<b>42 969,23</b>	<b>36 094,15</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33</b>		
Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33	11 250,50	9 450,42
<b>Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33</b>	<b>11 250,50</b>	<b>9 450,42</b>
<b>Celkom:</b>	<b>54 219,73</b>	<b>45 544,57</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B

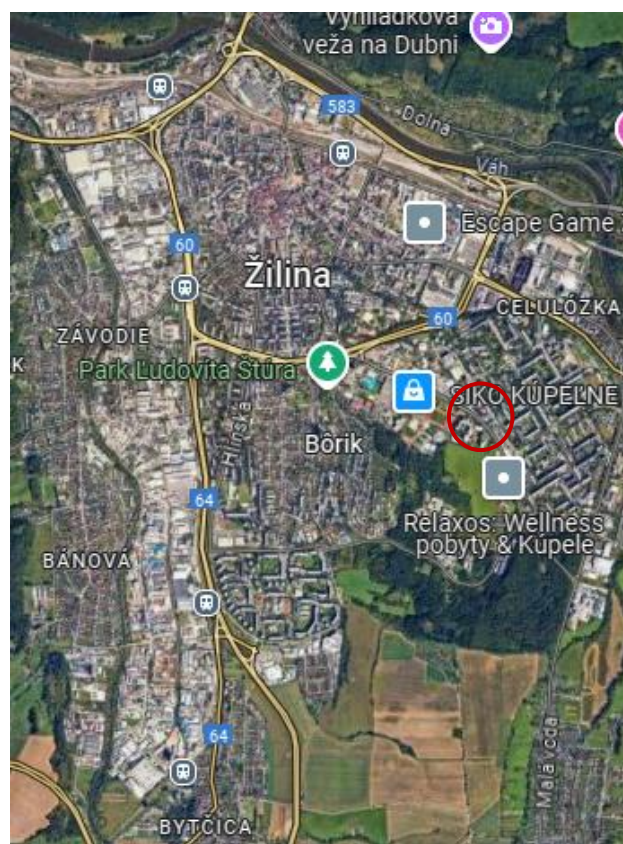
#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Polyfunkčný objekt č.s. 8556 postavený na pozemku parc. KN č.7930/42 k.ú. Žilina, je situovaný v krajskom meste Žilina, na ulici Vysokoškolákov, prístupná aj z Obchodnej ulice (vjazd do garáží), sídlisko Vlčince, v atraktívnej a vyhľadávanej časti mesta, v lokalite so zástavbou objektov 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.

Komplex pozostáva z dvoch častí: z obytnej veže A - 22 NP a z obytného bloku B - 8 NP. 1. - 2. podzemné podlažie je využívané ako garáže, s parkovacími stáťami, prístupné z obchodnej ulice. 1. a 2. nadzemné podlažie je využívané ako klientské centrum, v časti sa nachádzajú obchodno-reštauračné priestory. 3. a 4. nadzemné podlažie je využívané ako administratívne priestory, nachádzajú sa tu aj priestory využívané ako ambulancie. Na 5. - 22. nadzemnom podlaží veže A sú situované byty. Obytná veža A má 122 bytov, v obytnom bloku sa na 3.-8. nadzemnom podlaží nachádza B 55 bytov.

Nebytový priestor č.58 sa nachádza na 3.poschodí, 4. nadzemnom podlaží, prístupný zo spoločných priestorov. Nebytový priestor č.298 sa nachádza v suteréne objektu, slúži ako parkovacie miesto bez obvodových konštrukcií, v podzemnej garáži, na -2.podlaží. 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:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 58 situovaný na 3. poschodí, 4. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii, pozostávajúci z jedného otvoreného priestoru, bez vlastného zázemia, zázemia pozostávajúceho z kuchynky a hygienického zariadenia je dostupný zo spoločnej chodby pre viaceré kancelárie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298).

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. 8481
- 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 0,70 (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 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,00
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	2,100	6	12,60
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,700	5	3,50
	<i>kancelária prístupná z chodby objektu, cez spoločný vstup</i>				
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,700	9	6,30
	<i>kancelária na 4.NP (3.poschodie)</i>				
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,400	7	9,80
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	1,400	20	28,00
	<i>kancelária bez vlastného hygienického zázemia</i>				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>189,00</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 189 / 145$	1,303
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 36\,094,15 \text{ Eur} * 1,303$	<b>47 030,68 Eur</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného 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 prenajatelných 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 prenájmom 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):

- kancelárske priestory od 72,0 €/m<sup>2</sup>/rok do 180,0 €/m<sup>2</sup>/rok

Pre hodnotené priestory vzhľadom na ich situovanie v rámci bytového domu a štandardu zvolená nájomná sadzba vo výške 156,0 €/m<sup>2</sup>/rok (t.j. 13,00 €/m<sup>2</sup>/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	32,50	32,50	m <sup>2</sup>	156,00	5 070,00

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je vo vlastníctve vlastníka nebytových priestorov. Vypočítaný nájom tvorí 1,98 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 1 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	1% z 5 070,00	50,70

**Hrubý výnos stavby: 5 070,00 - 50,70 = 5 019,30 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/m<sup>2</sup>)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením výborného technického stavu stavieb, uvažovaná výška nákladov na údržbu predpokladá len úkony bežnej údržby, bez vlastného kúrenia a hygienických priestorov (0,60 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (4,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	32,50*5	162,50
<b>Náklady na údržbu</b>		
na údržbu	0,60 % z ( 42 969,23 * 1,2)	309,38
<b>Správne náklady</b>		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	4,50 % z 5 019,30	225,87
<b>Náklady spolu:</b>		<b>697,75</b>

### 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 objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 5 019,30	501,93

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
5 019,30	697,75	501,93	3 819,62

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 3,15 \text{ \%/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 3,00 \text{ \%/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 1,44 \text{ \%/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 3,15 + 3,00 + 1,44 = 7,59 \text{ \%/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 7,59 / 100 = 0,0759$

**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.		47 030,68
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Likvidačné náklady	4,00 % z 47 030,68 Eur	1 881,23
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>45 149,45</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 3\,819,62 * \frac{(1+0,0759)^{20} - 1}{(1+0,0759)^{20} * 0,0759} + \frac{45\,149,45}{(1+0,0759)^{20}}$$

$$HV = 38\,673,99 + 10\,452,36 = 49\,126,35 \text{ Eur}$$

**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.

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	36 094,15 Eur
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	49 126,35 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:****Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{36\,094,15 - 49\,126,35}{49\,126,35} \right| * 100 = 26,53\%$$

<b>Váha technickej hodnoty:</b>	$b = 1$
<b>Váha výnosovej hodnoty:</b>	$a = 3,65$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$VŠH_S = \frac{(3,65 * 49\,126,35) + (1 * 36\,094,15)}{3,65 + 1} = 46\,323,73 \text{ Eur}$$

### 3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	47 030,68
Kombinovaná metóda	46 323,73

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 = 47 030,68 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina, situovaný v krajskom meste Žilina, mestská časť Vlčince, medzi ul. Vysokoškolákov a Obchodnou ulicou, 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7930/42	zastavaná plocha a nádvorie	5678,00	1/1	117/100000	6,64

**Obec:**

Žilina

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	6,7914
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 6,7914$	<b>180,38 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{HPOZ} = 1/1 * 117/100000 * 1\ 024\ 197,64 \text{ Eur}$	<b>1 198,31 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7930/42	$5\ 678,00 \text{ m}^2 * 180,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 117/100000$	1 198,31
<b>Spolu</b>		<b>1 198,31</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33

**4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****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 1,15 (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 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,450	10	34,50
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,300	30	69,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	7	16,10
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,300	5	11,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitnes	I.	3,450	6	20,70

	centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti				
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,300	10	23,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	8	27,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,115	5	0,58
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup garážové státie na -2. NP	III.	1,150	9	10,35
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	skladové priestory a garáže	V.	0,115	7	0,81
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,300	7	16,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,300	6	13,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,150	4	4,60
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	výborný nebytový priestor	I.	3,450	20	69,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>336,03</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 336,03 / 145$	2,317
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 9 450,42 \text{ Eur} * 2,317$	<b>21 896,62 Eur</b>

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina, situovaný v krajskom meste Žilina, mestská časť Vlčince, medzi ul. Vysokoškolákov a Obchodnou ulicou, 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7930/42	zastavaná plocha a nádvorie	5678,00	1/1	49/100000	2,78

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 povyšujúcich 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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	4,3218
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,3218$	<b>114,79 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1 * 49/100000 * 651$ 777,62 Eur	<b>319,37 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7930/42	$5\,678,00 \text{ m}^2 * 114,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 49/100000$	319,37
<b>Spolu</b>		<b>319,37</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca :** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000, nebytového priestore č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298).

**Odpoveď :** Všeobecná hodnota nebytového priestoru č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 117/100000, nebytového priestore č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol. častiach a zariadeniach a pozemku parc. KN č. 7930/42 k.ú. Žilina vo výške 49/100000 (vnútorné parkovacie miesto č.298), je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B</b>		
Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B	1/1	47 030,68
<b>Pozemky</b>		
pozemok - parc. č. 7930/42 (6,64 m <sup>2</sup> )	1/1 z 117/100000	1 198,31
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Nebytový priestor č.58 na 3. poschodí/4.nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33B</b>		<b>48 228,99</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33</b>		
Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33	1/1	21 896,62
<b>Pozemky</b>		
Pozemok - parc. č. 7930/42 (2,78 m <sup>2</sup> )	1/1 z 49/100000	319,37
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Nebytový priestor č.298 na -2.poschodí, vo vchode č.4 polyfunkčného objektu č.s.8556 k.ú. Žilina na pozemku parc.KN č.7930/42 k.ú.Žilina, obec Žilina, Vysokoškolákov 33</b>		<b>22 215,99</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>70 444,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>70 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyristo Eur</b>		

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8481 k.ú. Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál (prevzatá z predloženého ZP č. 254/2021)
- Kúpna zmluva zo dňa 4.3.2021
- Kolaudačné rozhodnutie č.s.: 13791/2009/MsÚ/Mt na stavbu "Polyfunkčný objekt, technická infraštruktúra" vydané Mestom Žilina dňa 19.11.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 27.11.2009
- 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 18/2025 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.