

**Znalec:** Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,  
evidenčné číslo: 915 421  
tel. číslo: 0902 119 633

**Zadávateľ:** ProAuctio s.r.o.  
Horná 2  
974 01 Banská Bystrica  
IČO:45408441

**Číslo spisu  
(objednávky):** Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.03.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo: 013/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytových priestorov:

1. na súp. č. 156, parc. č. 3291/43 (blok 28), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
2. na súp. č. 157, parc. č. 3291/44 (blok 29), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
3. na súp. č. 152, parc. č. 13472/217 (blok 22), ul. Okružná, k.ú. Čadca
4. na súp. č. 105, parc. č. 3324 (blok 16), ul. Okružná, k.ú. Čadca
5. na súp. č. 2585, parc. č. 2542 (blok 28), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca
6. na súp. č. 2598, parc. č. 2535 (blok 6, 10), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca

vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, pre účel dražby.

Počet listov (z toho príloh): 73 (34)  
Počet vyhotovení: 8

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku spoločnosti pre účel jej likvidácie na základe objednávky dražobníka, a to konkrétne nebytových priestorov:

1. na súp. č. 156, parc. č. 3291/43 (blok 28), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
2. na súp. č. 157, parc. č. 3291/44 (blok 29), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
3. na súp. č. 152, parc. č. 13472/217 (blok 22), ul. Okružná, k.ú. Čadca
4. na súp. č. 105, parc. č. 3324 (blok 16), ul. Okružná, k.ú. Čadca
5. na súp. č. 2585, parc. č. 2542 (blok 28), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca
6. na súp. č. 2598, parc. č. 2535 (blok 6, 10), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca

vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, pre účel dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie, dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.03.2019

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

23.03.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.03.2019
- Čiastočná technická dokumentácia (pôdorysy nebytových priestorov) - kópia
- Znalecké posudky 73 - 79/2003, vypracované Ing. Martin Svrček, v dňoch 9. až 13.11.2003 (podklady k vekom stavieb) - kópia

### b) podklady získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- Indexy cenového rastu vydané ŠU SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4015, 4027, 4077, 4157, 4177, 6082, 6223, 4025, k.ú. Čadca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.03.2019,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čadca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.03.2019,
- VZN mesta Čadca č. 4/2016, o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za ubytovanie, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje na kalendárny rok 2017 (platné znenie)
- Fotodokumentácia a kontrolné zameranie

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

## TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

### Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]}$$

M – počet merných jednotiek

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

RU – rozpočtový ukazovateľ

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

$k_V$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

$k_{ZP}$  – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

$k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

$k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_V$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0

$k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, a v publikácii: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

## **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

V zmysle objednávky zo dňa 12.03.2019.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### **a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie a tiež kombinovaná metóda nakoľko sa jedná o obchodné priestory, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Výška nájmu je aplikovaná na základe dostupných informácií z ponuky realitných kancelárií. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov (kúpno predajné zmluvy) pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

podľa listu vlastníctva č. 4015 k.ú. Čadca

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 3291/43 zastavané plochy o výmere 1252 m<sup>2</sup>

Stavby

Obytný dom súp. č. 156 na parc. č. 3291/43

**B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 156, 1 .poschodie

68 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 5633/1043938

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdeho 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

**C. Ľarchy:**

Vlastník poradové číslo 68

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 156- 1385/2011

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na nebytový priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č. EX 11/2013- súdny exekútor JUDr. Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca, v prospech oprávneného Mesto Turzovka ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o.)- 2082/2013

Exekučný príkaz č.Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriadením exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech oprávneného UniCredit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava -1798/2015

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

podľa listu vlastníctva č. 4027 k.ú. Čadca

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 3291/44 zastavané plochy o výmere 565 m2

Stavby

Obytný dom súp. č. 157 na parc. č. 3291/44

**B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 157, prízemie

20 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 4044/376704

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

**C. Ďarchy:**

Vlastník poradové číslo 20

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 157- 1038/2011

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na nebytový priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Zmluva o zriadení záložného práva č.V 1744/2012 zo dňa 20.07.2012 v prospech Bobek Peter (02.01.1972) a Bc.Bobeková Mária r.Schwartzová (31.01.1975), Kopanice 243, Makov, (na nebyt. priestor vo vlastníctve B.S.A.S., s.r.o.) - 1298/2012

Exekučný príkaz na zriadenieExekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č. EX 11/2013- súdny exekútor JUDr. Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca, v prospech oprávneného Mesto Turzovka ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o.)- 2082/2013

Exekučný príkaz č.Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriadením exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech oprávneného UniCredit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava -1798/2015

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Žilina, č.j.9500503/5/2434541/2014/Polk, vykonateľné dňa 5.06.2014, právoplatné dňa 10.07.2014 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 1595/2014, 1619/2014

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Žilina, č.j.9500503/5/2438756/2014/Polk, vykonateľné dňa 25.06.2014, právoplatné dňa 10.07.2014 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 1596/2014, 1620/2014

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1798/15

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

podľa listu vlastníctva č. 4077 k.ú. Čadca

#### **A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 13472/217 zastavané plochy o výmere 734 m<sup>2</sup>

Stavby

Obytný dom súp. č. 152 na parc. č. 13472/217

#### **B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 152, prízemie

50 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 4444/612354

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

#### **C. Ľarchy:**

Vlastník poradové číslo 50

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 152- 455/2013

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na nebytový priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Zmluva o zriadení záložného práva č.V 1744/2012 zo dňa 20.07.2012 v prospech Bobek Peter (02.01.1972) a Bc.Bobeková Mária r.Schwartzová (31.01.1975), Kopanice 243, Makov, (na nebyt. priestor vo vlastníctve B.S.A.S., s.r.o.) - 1298/2012

Exekučný príkaz na zriadenieExekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č. EX 11/2013- súdny exekútor JUDr. Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca, v prospech oprávneného Mesto Turzovka ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o.)- 2082/2013

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, č.9500503/5/5272345/2013/Polk z 6.11.2013, právoplatné 02.01.2014, dlžník -B.S.A.S., s.r.o., Rieka 817, Čadca, IČO:36411124, (nebytový priestor č.1 na prízemí vchod č.152 v 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoloč. zariadeniach domu a na KKN parc.13472/217 o veľkosti 4444/612354 -119/2014

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, č.9500503/5/5274333/2013/Polk z 26.11.2013, právoplatné 02.01.2014, dlžník -B.S.A.S., s.r.o., Rieka 817, Čadca, IČO:36411124, (nebytový priestor č.1 na prízemí vchod č.152 v 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoloč. zariadeniach domu a na KKN parc.13472/217 o veľkosti 4444/612354 -120/2014

Exekučný príkaz č. Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriadením exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) - vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech oprávneného UniCredit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava -1798/2015

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) - vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1798/15

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) - vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) - vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

podľa listu vlastníctva č. 4157 k.ú. Čadca

#### **A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 3324 zastavané plochy o výmere 553 m<sup>2</sup>

Stavby

Obytný dom súp. č. 105 na parc. č. 3324

#### **B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 105, prízemie

31 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 5599/415068

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č. Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom : Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

#### **C. Ťarchy:**

Vlastník poradové číslo 31

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 105-1391/2015



Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na nebytový priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Exekučný príkaz č.Ex 3395/2011 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr. Martin Rišian, Pivovarská 1069, Žilina, v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, a.s., pob. Čadca ( na nebytový priestor na prízemí, vl. B.S.A.S., s.r.o. ) - 1893/2012

Zmluva o zriadení záložného práva č.V 1744/2012 zo dňa 20.07.2012 v prospech Bobek Peter (02.01.1972) a Bc.Bobeková Mária r.Schwartzová (31.01.1975), Kopanice 243, Makov, (na nebyt. priestor vo vlastníctve B.S.A.S., s.r.o.) - 1298/2012

Exekučný príkaz na zriadenieExekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č.Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Žilina, č.j.9500503/5/2347627/2014/Polk, vykonateľné dňa 21.06.2014, právoplatné dňa 07.07.2014 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 1597/201, 1621/2014

Záložné právo v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome čs. 105- 1391/2015

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriadením exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech oprávneného UniCredit Leasing Slovakia, a.s., Bratislava -1798/2015

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

podľa listu vlastníctva č. 4177 k.ú. Čadca

#### **A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 2542 zastavané plochy o výmere 408 m2

Stavby

Obytný dom súp. č. 2585 na parc. č. 2542

#### **B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 2585, prízemie

18 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 3980/214887

Poznámky:

Nárh na začatie súdneho konania vedeného na OS v Čadci sp. zn. 6C/285/2002 o neplatnosti kúpnych zmlúv č. V 2643/99, V 2690/99, V 912/2005 ( nebytový priestor vl. B.S.A.S. s.r.o. ) - 2063/2008

Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

### **C. Ďarchy:**

Vlastník poradové číslo 18

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 2585, podľa par. 15 zák. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov- 1038/2011

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na nebyt. priestor č.1- vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Zmluva o zriadení záložného práva č.V 1744/2012 zo dňa 20.07.2012 v prospech Bobek Peter (02.01.1972) a Bc.Bobeková Mária r.Schwartzová (31.01.1975), Kopanice 243, Makov, (na nebyt. priestor vo vlastníctve B.S.A.S., s.r.o.) - 1298/2012

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Želova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č. EX 11/2013- súdny exekútor JUDr. Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca, v prospech oprávneného Mesto Turzovka ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o.)- 2082/2013

Exekučný príkaz č.Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb.priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriad. exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1798/15

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného záložného práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

podľa listu vlastníctva č. 6082 k.ú. Čadca

### **A. Majetková podstata:**

Stavby

Obytný dom súp. č. 2598 na parc. č. 2535

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2598 je evidovaný na LV č. 6223

### **B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. 1 vo vchode č. 2598, suterén

4 B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', Rieka 817, Čadca, PSČ 02201, SR podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach: 4457/126613

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 778/14 predajom nehnuteľnosti, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 942/2014

Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V 912/2005 zo dňa 4.5.2005- 433/2005

### **C. Ťarchy:**

Vlastník poradové číslo 4

Exekučný príkaz č.Ex 778/14 zriadením exekučného záložného práva, vydal súdny exekútor JUDr.Peter Stano, Michalská 7, Trnava, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Čadca, ( na neb. priestor - vl. B.S.A.S., s.r.o.) - 1429/2014

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs.2598 podľa par. 15 zák. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov - 419/2008

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 624/2011- súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina, ul. 1. mája 22, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava ( na priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca)- 1730/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52288/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (na neb. priestor č.1 - vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2274/2011

Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňový úrad Čadca, č.j.654/340/52287/11/Sog, právoplatné dňa 28.10.2011 (pre vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) - 2283/2011

Zmluva o zriadení záložného práva č.V 1744/2012 zo dňa 20.07.2012 v prospech Bobek Peter (02.01.1972) a Bc.Bobeková Mária r.Schwartzová (31.01.1975), Kopanice 243, Makov, (na nebyt. priestor vo vlastníctve B.S.A.S., s.r.o.) - 1298/2012

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1267/11- súdny exekútor JUDr. Mária Hlavňová, Hlavná 115, Košice, ( na podiel vl. B.S.A.S., s.r.o., Čadca) v prospech oprávneného Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava - 366/2013

Exekučný príkaz č. EX 11/2013- súdny exekútor JUDr. Marta Kužmová, Potočná 8, Čadca, v prospech oprávneného Mesto Turzovka ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o.)- 2082/2013

Z 1845/2015: Exekučný príkaz č. EX 2052/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1798/15

Z 1849/2015: Exekučný príkaz č. EX 2031/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1799/15

Z 1850/2015: Exekučný príkaz č. EX 2030/2014 zriad. exekučného zál. práva ( na nebytový priestor vo vl. B.S.A.S., s.r.o., ) -vydal súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Bratislava, Ulica 29. augusta 2, v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s.-1800/15

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, a fotodokumentáciou bola vykonaná dňa 20.03.2019.

### **d) Technická dokumentácia:**

Zadáateľom bola poskytnutá dokumentácia v zmysle bodu 5.1., časť Úvod, bola porovnaná so skutkovým stavom a je s ním v súlade. Jedná sa o nebytové priestory umiestnené v obytných domov. Vek obytných domov som uvažoval na základe údajov v predložených znaleckých posudkov 73 - 79/2003, vypracovaných Ing. Martin Svrček, v dňoch 9. až 13.11.2003.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právna dokumentácia (listy vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy) bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená nebytové priestory a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4015, 4027, 4077, 4157, 4177 a 6082, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca, pre k.ú. Čadca, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Neboli zistené žiadne rozdiely.

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

Stavby

1. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43
2. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44
3. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217
4. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324
5. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542
6. Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535

#### Pozemky

1. parc.č. 3291/43 zastavané plochy o výmere 1252 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 5633/1043938
2. parc.č. 3291/44 zastavané plochy o výmere 565 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 4044/376704
3. parc.č. 13472/217 zastavané plochy o výmere 734 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 4444/612354
4. parc.č. 3324 zastavané plochy o výmere 553 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 5599/415068
5. parc.č. 2542 zastavané plochy o výmere 408 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 3980/214887
6. parc.č. 2535 zastavané plochy o výmere 405 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 4457/126613

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43

##### POPIS

Nebytový priestor bol využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 156 v Čadci na sídlisku Kýčerka na Chalúpkovej ulici. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete, mimo zemného plynu. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a šesť obytných nadzemných podlaží (1. až 6. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1991. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov (keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy). Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje päť miestností, Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, troch skladov (z toho jeden je umiestnený samostatne a prístupný cez spoločné priestory domu). Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorné povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhlady boli dodatočne tepelne zaizolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo WC je PVC povlak. Okná majú oceľový rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené oceľové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorné dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenovacie predmety sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, 2x keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre alebo oceľové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 5633/1043938. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 4,05*4,73	19,16
Sklad 4,05*4,73	19,16
Sklad 2,85*4,725	13,47
Sklad 1,7*1,25	2,13
WC 1,45*1,7	2,47
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>56,39</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,494$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**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	5,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,98
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,56
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,62
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,67
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,25
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12

17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	1,80
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,25
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,59
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,79
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,57
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,97
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,97
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,36
28	Vnútorý vodovod	1,00	0,70	0,70	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,14
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,59
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,25
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,05</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 89,05 / 100 = 0,8905$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 1,132 * 0,8905 * 1,00$$

$$VH = 817,83 \text{ €/m}^2$$

## 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, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43	1991	28	52	80	35,00	65,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	817,83 €/m <sup>2</sup> * 56,39m <sup>2</sup>	46 117,43
Technická hodnota	65,00% z 46 117,43 €	29 976,33

## 2.1.2 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44

### POPIS

Nebytový priestor bol využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 157 v Čadci na sídlisku Kýčerka na Chalúpkovej ulici. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské

inžinierske siete, mimo zemného plynu. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a šesť obytných nadzemných podlaží (1. až 6. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1990. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov (keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy). Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje päť miestností, Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, troch skladov. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorné povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhľadý boli dodatočne tepelne zaizolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo WC je PVC povlak. Okná majú oceľový rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené oceľové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorné dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenie predmetov sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, 2x keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre alebo oceľové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4044/376704. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 4,05*4,725	19,14
Sklad 4,495*2,85	12,81
Sklad 2,85*1,25	3,56
Sklad 1,78*1,40	2,49
WC 1,37*1,78	2,44
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>40,44</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,132$  (monolitická betónová plošná)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**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 [%]
-------	-------	--------------------------------	---------------------	---------------------------------	---

<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,98
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,56
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,62
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,67
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,25
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výt'ahy	2,00	0,80	1,60	1,80
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,25
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,59
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,79
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,57
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,97
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,97
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,36
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,14
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,59
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,25
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,05</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 89,05 / 100 = 0,8905$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 1,132 * 0,8905 * 1,00$$

$$V_H = 817,83 \text{ €/m}^2$$

#### 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, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44	1990	29	51	80	36,25	63,75



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	817,83 €/m <sup>2</sup> * 40,44m <sup>2</sup>	33 073,05
Technická hodnota	63,75% z 33 073,05 €	21 084,07

**2.1.3 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217****POPIS**

Nebytový priestor bol využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 152 v Čadci na sídlisku Kýčerka na Okružnej ulici. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete, mimo zemného plynu. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a osem obytných nadzemných podlaží (1. až 8. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1988. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov (keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy). V čase obhliadky prebiehala aplikácia kontaktného zateplovacieho systému na obvodových nosných stenách. Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje päť miestností, Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, troch skladov. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorné povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhľady boli dodatočne tepelne zaizolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo WC je PVC povlak. Okná majú ocelový rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené ocelové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorné dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do ocelových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenie predmetov sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, 2x keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú ocelové rúrové registre alebo ocelové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4444/612354. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 4,05*4,725	19,14
Sklad 4,495*2,85	12,81

Sklad 4,725*1,60	7,56
Sklad 1,78*1,40	2,49
WC 1,37*1,78	2,44
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>44,44</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,132$  (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,56
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,01
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,89
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,34
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,56
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,67
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,56
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,61
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,67
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,78
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,22
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	1,78
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,22
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,56
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,78
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,56
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,95
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,95
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,33
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,78
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,78
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,11
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,56
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,22
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,95</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 89,95 / 100 = 0,8995$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,494 * 1,132 * 0,8995 * 1,00$$

$$VH = 826,09 €/m^2$$

## 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, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217	1988	31	49	80	38,75	61,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	826,09 €/m <sup>2</sup> * 44,44m <sup>2</sup>	36 711,44
Technická hodnota	61,25% z 36 711,44 €	22 485,76

## 2.1.4 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324

### POPIS

Nebytový priestor bol využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 105 v Čadci na sídlisku Kýčerka na Okružnej ulici. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete, mimo zemného plynu. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a sedem obytných nadzemných podlaží (1. až 7. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1983. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov (keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy).. Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje šesť miestností, Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, troch skladov a predsieni. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorne povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhlady boli dodatočne tepelne zaizolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo WC je PVC povlak. Okná majú oceľový rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené oceľové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorne dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenie predmetu sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre alebo oceľové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 5599/415068. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 5,30*2,85	15,11
Skld 4,375*2,85	12,47
Skld 2,85*4,195	11,96
Skld 4,365*2,85	12,44
Predsieň 1,0*1,45	1,45
WC 1,77*1,45	2,57
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>56,00</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,494$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**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	5,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,98
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,56
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,62
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,67
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,25

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	2,00	0,80	1,60	1,80
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,25
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,59
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,79
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,57
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,97
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,97
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,36
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,14
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,59
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,25
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,05</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 89,05 / 100 = 0,8905$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 1,132 * 0,8905 * 1,00$$

$$VH = 817,83 \text{ €/m}^2$$

## 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, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324	1983	36	44	80	45,00	55,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	817,83 €/m <sup>2</sup> * 56m <sup>2</sup>	45 798,48
Technická hodnota	55,00% z 45 798,48 €	25 189,16

## 2.1.5 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542

### POPIS

Nebytový priestor bol využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 2585v Čadci na sídlisku Žarec na ulici Janka Kráľa. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a štyri obytné nadzemné podlažia (1. až 4.

poschodie). Bol daný do užívania v roku 1977. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov(keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy). Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje sedem miestností, Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, troch skladov, kúpeľne a chodby. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorné povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhlady boli dodatočne tepelne zaizolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo chodbe je PVC povlak. Okná majú drevený rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené oceľové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorné dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenie predmetov sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre alebo oceľové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 3980/214887. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 3,45*3,60	12,42
Sklad 3,45*3,60	12,42
Sklad 3,225*1,725	5,56
Sklad 1,65*1,40	2,31
Kúpeľňa 1,75*1,65	2,89
WC 1,25*1,40	1,75
Chodba 1,75*1,25	2,19
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>39,54</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,132$  (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**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	5,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,31
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,52
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,65
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,21
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,61
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,66
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,76
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,21
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,21
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
20	Výtťahy	2,00	0,80	1,60	1,77
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,21
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,77
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,55
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,93
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,93
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,32
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,77
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,77
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,55
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,09
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,53
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,21
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>90,55</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 90,55 / 100 = 0,9055$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,494 * 1,132 * 0,9055 * 1,00$$

$$VH = 831,60 €/m^2$$

**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, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542	1977	42	38	80	52,50	47,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	831,60 €/m <sup>2</sup> * 39,54m <sup>2</sup>	32 881,46
Technická hodnota	47,50% z 32 881,46 €	15 618,69

### 2.1.6 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535

#### POPIS

Nebytový priestor bol využívaný ako kadernícky salón. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 2598 v Čadci na sídlisku Žarec na ulici Janka Kráľa. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a štyri obytné nadzemné podlažia (1. až 4. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1977. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov (keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy) a vonkajšie zateplenie kontaktným systémom. Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 100 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje päť miestností, pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, dvoch skladov a chodby. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú značne zanedbané, bez údržby. Vnútorné povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podhlady boli dodatočne tepelne z izolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo chodbe je PVC povlak. Okná majú drevený rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené oceľové mreže. Priečky sú betónové, panelové. Vnútorné dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenenou výplňou. Zariadenie predmetov sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú oceľové rúrové registre alebo oceľové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4457/126613. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú pracovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA



Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predajňa 3,6*3,5	12,60
Sklad 3,45*3,60	12,42
Sklad 4,65*3,45	16,04
WC 1,25*1,50	1,88
Chodba 1,44*1,25	1,80
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>44,74</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,132 (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,494  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,00  
**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	5,47
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,75
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,28
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,47
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,19
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,60
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,56
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,66
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,73
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,19
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,19
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,19
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,80	0,80	0,87
20	Výt'ahy	2,00	0,80	1,60	1,75
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,19
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,50
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,70	0,70	0,77
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,53
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,91
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,91
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,30
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,77

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,77
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,75
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,75
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	3,06
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,50
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,19
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>91,45</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 91,45 / 100 = 0,9145$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 1,132 * 0,9145 * 1,00$$

$$VH = 839,87 \text{ €/m}^2$$

## 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, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535	1977	42	58	100	42,00	58,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	839,87 €/m <sup>2</sup> * 44,74m <sup>2</sup>	37 575,78
Technická hodnota	58,00% z 37 575,78 €	21 793,95

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Nebytové priestory</b>		
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43	46 117,43	29 976,33
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44	33 073,05	21 084,07
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217	36 711,44	22 485,76
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324	45 798,48	25 189,16
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542	32 881,46	15 618,69
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535	37 575,78	21 793,95
<b>Celkom:</b>	<b>232 157,64</b>	<b>136 147,96</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v panelových obytných domoch na sídliskách Kýčerka a Žarec v okresnom meste (24 431 obyvateľov, údaj z 31.12.2016), prístupné priamo z mestskej komunikácie. Okolité

zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a príslušnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na nich kompletná infraštruktúra, t.j. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu, plynu ( len sídlisko Žarec) a kanalizácie. Nachádza sa tu občianska vybavenosť zodpovedajúca sídliskám. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od miestnej dopravy. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie v uvažovaných častiach mesta, vo výške 0,5.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Priestory sú primárne určené na prenájom (maloobchodný predaj a služby, drobné prevádzky, opravovne a servis a pod.).

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Priestory sú vo väčšine prípadov dlhodobo nevyužívané a vyžadujú len bežnú údržbu. Ťarchy a plomby sú vyznačené v priloženom liste vlastníctva.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

##### **Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

#### **a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v panelových obytných domoch na sídliskách Kýčerka a Žarec v okresnom meste (24 431 obyvateľov, údaj z 31.12.2016), prístupné priamo z mestskej komunikácie. Okolité zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a príslušnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na nich kompletná infraštruktúra, t.j. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu, a kanalizácie. Nachádza sa tu občianska vybavenosť zodpovedajúca sídliskám. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od miestnej dopravy. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie v uvažovaných častiach mesta, vo výške 0,3.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Priestory sú primárne určené na prenájom (maloobchodný predaj a služby, drobné prevádzky, opravovne a servis a pod.).

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Priestory sú vo väčšine prípadov dlhodobo nevyužívané a vyžadujú len bežnú údržbu. Ťarchy a plomby sú vyznačené v priloženom liste vlastníctva.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3**

##### **Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

<b>Trieda</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,300	6	1,80
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	8	4,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,300	6	1,80
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	0,900	9	8,10
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	obchodné priestory	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	6	3,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>71,01</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 71,01 / 145$	0,49
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 98\,735,32 \text{ €} * 0,490$	<b>48 380,31 €</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pre stanovenie výnosovej hodnoty je zvolená výpočtová metóda kapitalizáciou budúcich disponibilných výnosov počas obdobia 20 rokov, s následným predajom nehnuteľnosti. Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu 0,00% (ref. vým. kurz ECB), mieru rizika 3 % a daňové zaťaženie. Takto stanovená sadzba rizikovej úrokovej miery zohľadňuje nezamestnanosť, lokalitu, typ a umiestnenie objektu.

Ročná nájomná sadzba bola zistená najmä podľa podobných ponúk realitných kancelárií v danom mieste a v čase ohodnotenia, so zohľadnením kvality vybavenia priestorov, polohy a veľkosti prenajímaných priestorov. Sadzbu uvažujeme samostatne pre jednotlivé nebytové priestory. Vychádzam z predpokladu prenájmu objektu po podlažiach. Nájomné bolo stanovené bez nákladov na spotrebované energie a bez poplatku za odpad. Na požiadanie neboli predložené žiadne požadované doklady k výpočtu výnosovej hodnoty - nájomné zmluvy, výmer na daň z nehnuteľnosti, poisťna zmluva,...)

#### Hrubý výnos

Zadávanie vykonávam jednoduchým spôsobom za predpokladu, že v priebehu nasledujúcich rokov sa nájomné za priestory nebude meniť, t.j. bude konštantné.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43	56,39	56,39	m <sup>2</sup>	42,00	2 368,38
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44	40,44	40,44	m <sup>2</sup>	42,00	1 698,48
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217	44,44	44,44	m <sup>2</sup>	42,00	1 866,48
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324	56,00	56,00	m <sup>2</sup>	42,00	2 352,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>8 285,34</b>

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Spoluvlastnícky podiel na pozemku pod nehnuteľnosťou je vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti. Podiel sa určuje odborným odhadom vo výške 10% z celkového hrubého výnosu s obmedzením, ktoré je vyjadrené hodnotou nájmu cudzieho pozemku. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sú viazané náklady aj odhad straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 8 285,34	<b>828,53</b>

**Hrubý výnos stavby: 8 285,34 - 828,53 = 7 456,81 €/rok**

#### Náklady

- Nákladová položka (režijné náklady) ako sú: spotreba elektriky, spotreba vody, a pod., sa do nákladov neuvažujú, nakoľko je obvyklým zmluvným dojednaním v prenájme stanovená ako samostatná položka v závislosti od vývoja cien médií a merateľnej ako aj paušálnych nákladov spotreby, tieto náklady si obvykle hradí nájomca samostatne mimo dojednaného nájmu. Výsledný výnos z hrubého nájmu sa preto o túto položku neponižuje.

V nákladových položkách sú uvažované nevyhnutné náklady vlastníka stavba - daň z nehnuteľnosti, poistenie stavby a nevyhnutná nákladová položka na základnú, priebežnú údržbu, ktorá vyplýva z povinnosti vlastníka stavby.

- Náklady na údržbu sa spravidla pohybujú v objeme 1% ročne z východiskovej hodnoty.
- Prevádzkové náklady - poistenie nehnuteľnosti stanovené odhadom vo výške 0,2 % z východiskovej hodnoty,
- Daň z nehnuteľnosti stanovená podľa dokumentu Všeobecné záväzné nariadenie č.4/2016
- Správne náklady určujem odhadom 1% ročne z hrubého výnosu
- Vzhľadom na výšku úroku ECB, odpisy nie sú zohľadňované.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
poistenie nehnuteľnosti	0,20 % z ( 161 700,40 * 1,2)	388,08
daň z nehnuteľností	(56,39+40,44+44,44+56+47,42)*2	489,38
<b>Náklady na údržbu</b>		
náklady na údržbu	1,00 % z ( 161 700,40 * 1,2)	1 940,40
<b>Správne náklady</b>		
správne náklady	1,00 % z 7 456,81	74,57
<b>Náklady spolu:</b>		<b>2 892,43</b>

### Odhad straty

Vzhľadom na priemernú lokalitu - sídlisko, dobrý prístup, vysokú konkurenciu podobných možností prenájmu v meste, zhoršený technický stav priestorov, stanovujem stratu vo výške 40 %.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	40% z 7 456,81	<b>2 982,72</b>

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
7 456,81	2 892,43	2 982,72	<b>1 581,66</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená  
**Základná úroková sadzba ECB:**  $i = 0,00 \%$ /rok  
**Miera rizika:**  $r = 3,00 \%$ /rok  
**Zaťaženie daňou z príjmu:**  $d = 0,85 \%$ /rok  
**Úroková miera:**  $u = 0,00 + 3,00 + 0,85 = 3,85 \%$ /rok  
**Kapitalizačný úrokomer:**  $k = 3,85 / 100 = 0,0385$   
**Výnosová hodnota**  
 $HV = (OZ / k) = 1 581,66 / 0,0385 = 41 082,08 \text{ €}$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

**Technická hodnota stavieb (TH):** 98 735,32 €  
**Výnosová hodnota (HV):** 41 082,08 €

### Určenie váh podľa ÚSI:

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{98 735,32 - 41 082,08}{41 082,08} \right| * 100 = 140,34\%$$

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$   
 Váha výnosovej hodnoty:  $a = 11$   
 Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(11 * 41\,082,08) + (1 * 98\,735,32)}{11 + 1} = 45\,886,52 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	48 380,31
Kombinovaná metóda	45 886,52

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda  
**VŠH stavieb = 45 886,52 €**

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytové priestory - sídlisko Žarec

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

##### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v panelových obytných domoch na sídliskách Kýčerka a Žarec v okresnom meste (24 431 obyvateľov, údaj z 31.12.2016), prístupné priamo z mestskej komunikácie. Okolitá zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a príslušnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na nich kompletná infraštruktúra, t.j. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu, plynu a kanalizácie. Nachádza sa tu občianska vybavenosť zodpovedajúca sídliskám. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od miestnej dopravy. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie v uvažovaných častiach mesta, vo výške 0,3.

##### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Priestory sú primárne určené na prenájom (maloobchodný predaj a služby, drobné prevádzky, opravovne a servis a pod.).

##### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Priestory sú vo väčšine prípadov dlhodobo nevyužívané a vyžadujú len bežnú údržbu. Ťarchy a plomby sú vyznačené v priloženom liste vlastníctva.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**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>
<b>1</b>	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	8	4,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	0,900	9	8,10
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	obchodné priestory	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	6	3,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>72,00</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 72 / 145	0,497
Všeobecná hodnota	VŠH <sub>B</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 37 412,64 € * 0,497	<b>18 594,08 €</b>



## 4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pre stanovenie výnosovej hodnoty je zvolená výpočtová metóda kapitalizáciou budúcich disponibilných výnosov počas obdobia 20 rokov, s následným predajom nehnuteľnosti. Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu 0,00% (ref. vým. kurz ECB), mieru rizika 3 % a daňové zaťaženie. Takto stanovená sadzba rizikovej úrokovej miery zohľadňuje nezamestnanosť, lokalitu, typ a umiestnenie objektu.

Ročná nájomná sadzba bola zistená najmä podľa podobných ponúk realitných kancelárií v danom mieste a v čase ohodnotenia, so zohľadnením kvality vybavenia priestorov, polohy a veľkosti prenajímaných priestorov. Sadzbu uvažujeme samostatne pre jednotlivé nebytové priestory. Vychádzam z predpokladu prenájmu objektu po podlažiach. Nájomné bolo stanovené bez nákladov na spotrebované energie a bez poplatku za odpad. Na požiadanie neboli predložené žiadne požadované doklady k výpočtu výnosovej hodnoty - nájomné zmluvy, výmer na daň z nehnuteľnosti, poisťná zmluva,...)

#### Hrubý výnos

Zadávanie vykonávam jednoduchým spôsobom za predpokladu, že v priebehu nasledujúcich rokov sa nájomné za priestory nebude meniť, t.j. bude konštantné.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542	39,54	39,54	m <sup>2</sup>	48,00	1 897,92
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535	44,74	44,74	m <sup>2</sup>	48,00	2 147,52
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>4 045,44</b>

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Spoluvlastnícky podiel na pozemku pod nehnuteľnosťou je vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti. Podiel sa určuje odborným odhadom vo výške 10% z celkového hrubého výnos s obmedzením, ktoré je vyjadrené hodnotou nájmu cudzieho pozemku. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sú viazané náklad aj odhad straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 4 045,44	<b>404,54</b>

**Hrubý výnos stavby: 4 045,44 - 404,54 = 3 640,90 €/rok**

#### Náklady

- Nákladová položka (režijné náklady) ako sú: spotreba elektriky, spotreba vody, a pod., sa do nákladov neuvažujú, nakoľko je obvyklým zmluvným dojednaním v prenájme stanovená ako samostatná položka v závislosti od vývoja cien médií a merateľnej ako aj paušálnych nákladov spotreby, tieto náklady si obvykle hradí nájomca samostatne mimo dojednaného nájmu. Výsledný výnos z hrubého nájmu sa preto o túto položku neponižuje.

V nákladových položkách sú uvažované nevyhnutné náklady vlastníka stavba - daň z nehnuteľnosti, poisťenie stavby a nevyhnutná nákladová položka na základnú, priebežnú údržbu, ktorá vyplýva z povinnosti vlastníka stavby.

- Náklady na údržbu sa spravidla pohybujú v objeme 1% ročne z východiskovej hodnoty.

- Prevádzkové náklady - poisťenie nehnuteľnosti stanovené odhadom vo výške 0,2 % z východiskovej hodnoty,

- Daň z nehnuteľnosti stanovená podľa dokumentu Všeobecné záväzné nariadenie č.4/2016

- Správne náklady určujem odhadom 1% ročne z hrubého výnosu

- Vzhľadom na výšku úroku ECB, odpisy nie sú zohľadňované.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
posietenie nehnuteľnosti	0,20 % z ( 70 457,24 * 1,2)	169,10
daň z nehnuteľností	(39,54+44,74)*2	168,56
<b>Náklady na údržbu</b>		
náklady na údržbu	1,00 % z ( 70 457,24 * 1,2)	845,49
<b>Správne náklady</b>		
správne náklady	1,00 % z 3 640,90	36,41
<b>Náklady spolu:</b>		<b>1 219,56</b>

### Odhad straty

Vzhľadom na priemernú lokalitu - sídlisko, dobrý prístup, vysokú konkurenciu podobných možností prenájmu v meste, zhoršený technický stav priestorov, stanovujem stratu vo výške 40%.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	40% z 3 640,90	<b>1 456,36</b>

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
3 640,90	1 219,56	1 456,36	<b>964,98</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená  
**Základná úroková sadzba ECB:**  $i = 0,00 \text{ %/rok}$   
**Miera rizika:**  $r = 3,00 \text{ %/rok}$   
**Zaťaženie daňou z príjmu:**  $d = 0,85 \text{ %/rok}$   
**Úroková miera:**  $u = 0,00 + 3,00 + 0,85 = 3,85 \text{ %/rok}$   
**Kapitalizačný úrokomer:**  $k = 3,85 / 100 = 0,0385$   
**Výnosová hodnota**  
 $HV = (OZ / k) = 964,98 / 0,0385 = 25\ 064,42 \text{ €}$

#### 4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

**Technická hodnota stavieb (TH):** 37 412,64 €  
**Výnosová hodnota (HV):** 25 064,42 €

#### Určenie váh podľa ÚSI:

##### Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{37\ 412,64 - 25\ 064,42}{25\ 064,42} \right| * 100 = 49,27\%$$

**Váha technickej hodnoty:**  $b = 1$   
**Váha výnosovej hodnoty:**  $a = 5,93$

#### Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5,93 * 25\,064,42) + (1 * 37\,412,64)}{5,93 + 1} = 26\,846,27 \text{ €}$$

### 4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	18 594,08
Kombinovaná metóda	<b>26 846,27</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda  
**VŠH stavieb = 26 846,27 €**

## 5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky

### 5.1 POZEMKY

#### 5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### POPIS

Hodnotené pozemky sú rovinaté, umiestnené na sídliskách Kýčerka a Žarec v meste Čadca (24 431 obyvateľov, údaj z 31.12.2016), prístupné priamo z mestskej komunikácie. Okolitá zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a príslušnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na nich kompletná infraštruktúra, t.j. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu, plynu ( len sídlisko Žarec) a kanalizácie. Parcely tvoria zastavanú plochu pod panelovými obytnými domami. Vzhľadom na lokalitu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, uvažujem zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3291/43	zastavané plochy a nádvoria	1252,00	5633/1043938	6,76
3291/44	zastavané plochy a nádvoria	565,00	4044/376704	6,07
13472/217	zastavané plochy a nádvoria	734,00	4444/612354	5,33
3324	zastavané plochy a nádvoria	553,00	5599/415068	7,46
2524	zastavané plochy a nádvoria	408,00	3980/214887	7,56
2535	zastavané plochy a nádvoria	405,00	4457/126613	14,26
<b>Spolu výmera</b>		<b>3 917,00</b>		<b>47,44</b>

**Obec:**

Čadca

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	4,2250
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,2250$	42,08 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,917,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2$	<b>164 827,36 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 3291/43	$1\,252,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 5633/1043938$	284,28
parcels č. 3291/44	$565,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 4044/376704$	255,23
parcels č. 13472/217	$734,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 4444/612354$	224,15
parcels č. 3324	$553,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 5599/415068$	313,90
parcels č. 2524	$408,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 3980/214887$	317,99
parcels č. 2535	$405,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2 * 4457/126613$	599,92
<b>Spolu</b>		<b>1 995,47</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku spoločnosti pre účel jej likvidácie na základe objednávka dražobníka, a to konkrétne nebytových priestorov:

1. na súp. č. 156, parc. č. 3291/43 (blok 28), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
2. na súp. č. 157, parc. č. 3291/44 (blok 29), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca
3. na súp. č. 152, parc. č. 13472/217 (blok 22), ul. Okružná, k.ú. Čadca
4. na súp. č. 105, parc. č. 3324 (blok 16), ul. Okružná, k.ú. Čadca
5. na súp. č. 2585, parc. č. 2542 (blok 28), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca
6. na súp. č. 2598, parc. č. 2535 (blok 6, 10), ul. Janka Kráľa, k.ú. Čadca

vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, pre účel dražby.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43		0,00	56,39	1
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44		0,00	40,44	1
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217		0,00	44,44	1
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324		0,00	56,00	1
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542		0,00	39,54	1
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535		0,00	44,74	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	3291/43	6,76
Pozemky	3291/44	6,07
Pozemky	13472/217	5,33
Pozemky	3324	7,46
Pozemky	2524	7,56
Pozemky	2535	14,26

## PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka	48 380,31	<b>45 886,52</b>	-	-	-	-
Nebytové priestory - sídlisko Žarec	18 594,08	<b>26 846,27</b>	-	-	-	-
Pozemky	-	-	-	<b>1 995,47</b>	-	-

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka</b>		
<b>Nebytové priestory</b>		
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 156 na parc. č. 3291/43	1/1	13 931,28
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 157 na parc. č. 3291/44	1/1	9 798,67
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 152 na parc. č. 13472/217	1/1	10 450,09
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 105 na parc. č. 3324	1/1	11 706,48
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka</b>		<b>45 886,52</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory - sídlisko Žarec</b>		
<b>Nebytové priestory</b>		
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2585 na parc. č. 2542	1/1	11 207,54
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 2598 na parc. č. 2535	1/1	15 638,73
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: Nebytové priestory - sídlisko Žarec</b>		<b>26 846,27</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky</b>		
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - parc. č. 3291/43 (6,76 m <sup>2</sup> )	5633/1043938	284,28
Pozemky - parc. č. 3291/44 (6,07 m <sup>2</sup> )	4044/376704	255,23
Pozemky - parc. č. 13472/217 (5,33 m <sup>2</sup> )	4444/612354	224,15
Pozemky - parc. č. 3324 (7,46 m <sup>2</sup> )	5599/415068	313,90
Pozemky - parc. č. 2524 (7,56 m <sup>2</sup> )	3980/214887	317,99
Pozemky - parc. č. 2535 (14,26 m <sup>2</sup> )	4457/126613	599,92
<b>Spolu pozemky (47,44 m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 995,47</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky</b>		<b>1 995,47</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>74 728,26</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>74 700,00</b>

**Slovom: Sedemdesiatštyritisícsemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 23.03.2019

Ing. Ivan Kvasna

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 Výpis z listov vlastníctva
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Čiastočná technická dokumentácia
- 4.6 Všeobecne záväzné nariadenie o miestnych daniach
- 4.7 Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915421. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 013/2019. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Kvasna Ivan