

Znalec:

doc. Ing. Renáta Korenková, PhD.

evid. číslo znalca: 915592

Babkov 63, Lietavská Svinná – Babkov, 01311

Zadávateľ:

Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2

015 01 Rajec

Číslo spisu /objednávky: 35/2400195 zo dňa 31.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

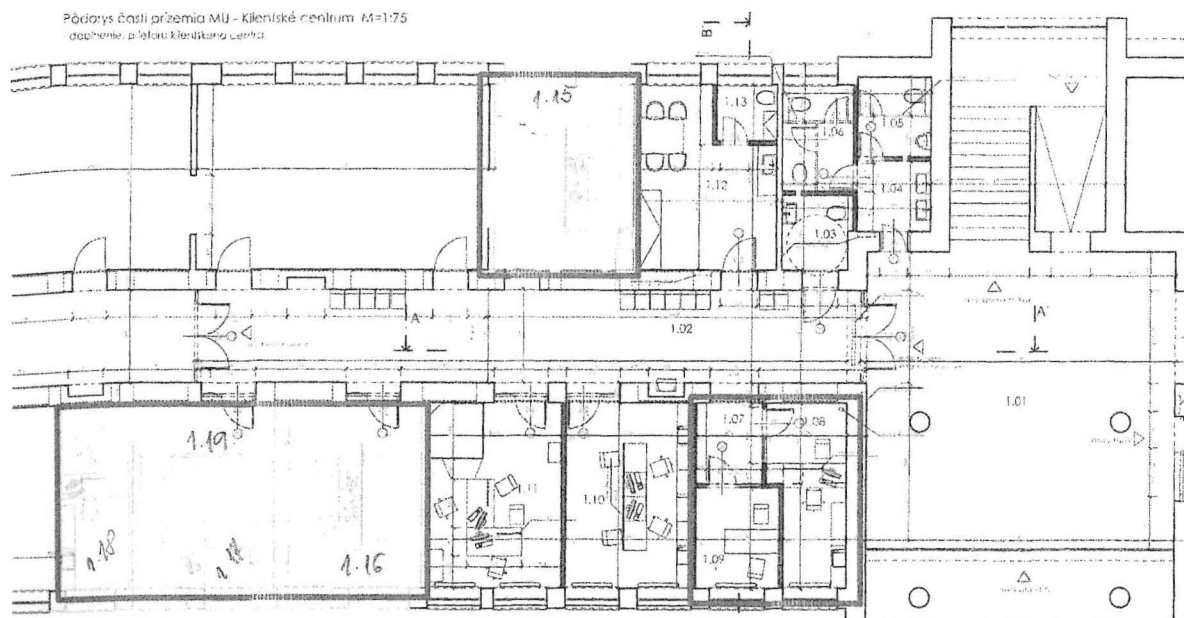
číslo 06/2024

vo veci stanovenia jednotkovej všeobecnej hodnoty ročného nájmu za užívanie časti stavby – Mestský úrad č.s. 2 na pozemku parc. CKN č. 84/5, Radnica č.s. 1 na pozemku parc. CKN č. 1 a Špeciálno-pedagogické centrum č.s. 37 na pozemku parc. CKN č. 703/2 k.ú. Rajec, obec Rajec, okres Žilina pre účel uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 87 (60)

Počet vyhotovení: 3 odovzdané + 1 v archíve znalca

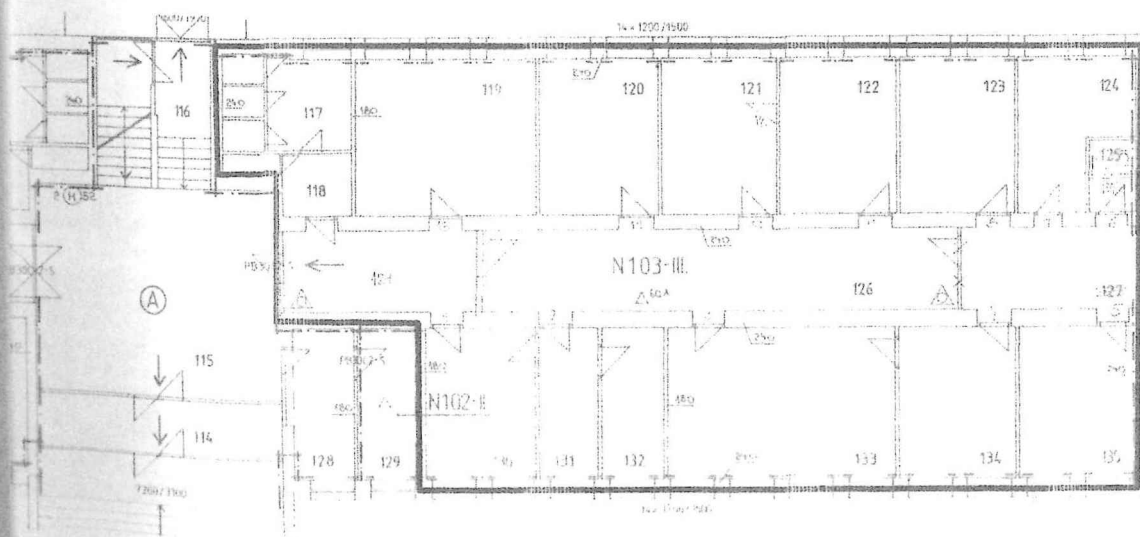
Pôdorys časti prízemnia MÚ - Klientské centrum M=1:75
 doplnenie príjoru Klientského centra



| Č. miestnosti | Názov | Výmera |
|---------------|---------------------|--------|
| 1.03 | WC | 3,71 |
| 1.07 | Predsieň | 3,45 |
| 1.08 | Kancelária | 8,18 |
| 1.09 | Priestor | 5,30 |
| 1.15 | Kancelária | 15,82 |
| 1.16 | Kancelária | 17,06 |
| 1.17 | Kancelária | 10,83 |
| 1.18 | Kancelária | 8,47 |
| 1.19 | Chodba ¹ | 4,08 |

Obrázok č. 6

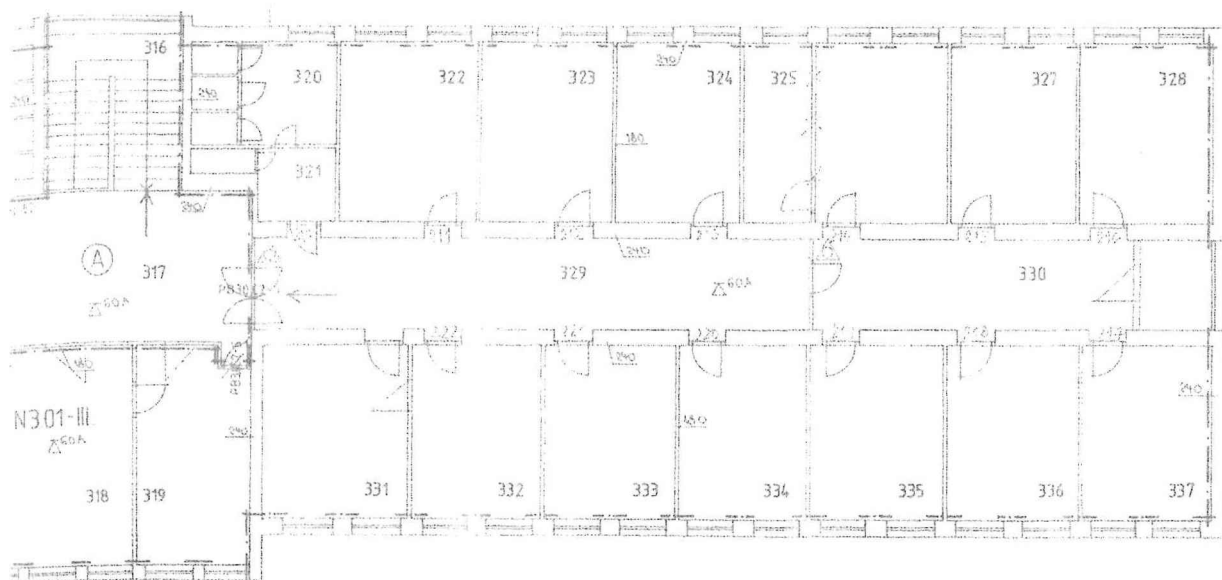
Čiastočný pôdorys 1.NP (ľavé krídlo) – dispozičné riešenie priestorov na prenájom v priestoroch clientskeho centra (na podklade výkresu „Stavebné úpravy MÚ v Rajci – vybudovanie clientskeho centra – 2. etapa, Ing. arch. Maroš Miko, 02/2021) vrátane legendy vybraných miestností s uvedením podlahovej plochy. Priestory na prenájom sú zvýraznené v červenom orámovaní.



Obrázok č. 7

Čiastočný pôdorys 1.NP (pravé krídlo) – dispozičné riešenie priestorov na prenájom v pravom krídle (na podklade výkresu 1.nadzemného podlažia, Mestský úrad Rajec, Ing. Juhásová, 02/1995). Priestory na prenájom sú zvýraznené v červenom orámovaní.

¹ Výmera chodby č. 1.19 bola zobrať do výmery príľahlých kancelárií vzhľadom na dispozičné riešenie, uvedené možno preradiť podľa podmienok skutočne riešenej nájomnej zmluvy.



Obrázok č. 10

Čiastočný pôdorys 3.NP - pravé krídlo (na podklade výkresu 3. nadzemného podlažia, Mestský úrad Rajec, Ing. Juhásová, 02/1995) – dispozičné riešenie priestorov na prenájom.

| č. miestn. | Názov | výmera |
|------------|---------------|--------|
| 301 | Kancelária | 25,92 |
| 302 | Kancelária | 16,32 |
| 303 | Kancelária | 16,32 |
| 304 | Kancelária | 16,32 |
| 304a | Kancelária | 18,49 |
| 305 | Kancelária | 15,36 |
| 306 | WC | 8,91 |
| 307 | Predsieň k WC | 4,97 |
| 308 | Chodba | 23,52 |
| 309 | Chodba | 41,40 |
| 310 | Kancelária | 17,48 |
| 311 | Kancelária | 16,10 |
| 312 | Kancelária | 15,64 |
| 313 | Kancelária | 16,56 |
| 314 | Kancelária | 32,20 |
| 315 | Kancelária | 16,56 |
| 316 | Schodisko | 15,54 |
| 317 | Chodba | 29,76 |
| 318 | Kancelária | 25,60 |

| č. miestn. | Názov | výmera |
|------------|------------|--------|
| 319 | Kancelária | 16,80 |
| 320 | WC | 8,91 |
| 321 | Predsieň | 4,97 |
| 322 | Kancelária | 17,76 |
| 323 | Kancelária | 16,80 |
| 324 | Kancelária | 15,84 |
| 325 | Kancelária | 26,16 |
| 327 | Kancelária | 15,84 |
| 328 | Kancelária | 17,28 |
| 329 | Chodba | 38,04 |
| 330 | Chodba | 28,48 |
| 331 | Kancelária | 17,94 |
| 332 | Kancelária | 15,64 |
| 333 | Kancelária | 16,10 |
| 334 | Kancelária | 15,64 |
| 335 | Kancelária | 16,33 |
| 336 | Kancelária | 16,10 |
| 337 | Kancelária | 16,10 |

Obrázok č. 11

Legenda miestností s uvedením podlahovej výmery priestorov na prenájom.

Spolu výmery priestorov na prenájom na úrovni 3.NP podľa legendy na obrázku č. 11:

- kancelárie spolu 489,2 m²
- spoločné priestory (chodby, WC) 204,5 m²

II. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalkyne:

Úlohou znalkyne je vypracovať znalecký posudok na stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty ročného nájmu za užívanie časti stavby – Mestský úrad č.s. 2 na pozemku parc. CKN č. 84/5, Radnica č.s. 1 na pozemku parc. CKN č. 1 a Špeciálno-pedagogické centrum č.s. 37 na pozemku parc. CKN č. 703/2 k.ú. Rajec, obec Rajec, okres Žilina.

REKAPITULÁCIA ROČNÉHO NÁJMU na mernú jednotku 1 m² nehnuteľností podľa vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov:

| Názov | Nájom [€/rok/m ²] |
|--|-------------------------------|
| Priestory stavby | |
| Administratívne: Mestský úrad č.s. 2 na pozemku parc. CKN č. 84/5, k.ú. Rajec | 46,90 |
| Slovom: Štyridsaťšesť Eur deväťdesiat centov/rok/m² | |
| Obchodné: Radnica č.s. 1 na pozemku parc. CKN č. 1, k.ú. Rajec | 68,64 |
| Slovom: Šesťdesiatosem Eur šesťdesiatštyri centov/rok/m² | |
| Ambulancie: Špeciálno-pedagogické centrum č.s. 37 na pozemku parc. CKN č. 703/2 k.ú. Rajec | 32,22 |
| Slovom: Tridsaťdva Eur dvadsaťdva centov/rok/m² | |
| Príslušenstvo ambulancie: Špeciálno-pedagogické centrum č.s. 37 na pozemku parc. CKN č. 703/2 k.ú. Rajec | 23,25 |
| Slovom: Dvadsaťtri Eur dvadsaťpäť centov/rok/m² | |

V Babkove, dňa

doc. Ing. Renáta Korenková, PhD.