

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: LawService Recovery, k.s., Radlinského 1730, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 47 817 003,

Číslo spisu (objednávky): 1K/3/2017 S1731 zo dňa 30.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 38/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Dom kultúry súpisné číslo 203 na parcele číslo 1204/25 a 1204/45 s príslušenstvom, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej na LV č. 7610.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 07.06.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca podľa objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Dom kultúry súpisné číslo 203 na parcele číslo 1204/25 a 1204/45 s príslušenstvom, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej na LV č. 7610.

I.2. Účel posudku:

Dobrovoľná dražba.

I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

30.05.2018.

I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

31.05.2018.

I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

31.05.2018.

I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 30.05.2018 - e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 1,
- Uznesenie Okresného súdu Žilina zo dňa 23.03.2017, sp. zn 1K/3/2017 (OV) – e-mailom doručená kópia,
- Uznesenie Okresného súdu Žilina zo dňa 14.07.2017, sp. zn 1K/3/2017 (OV) – e-mailom doručená kópia,

I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 31.05.2018,
- Znalecký posudok číslo 13/2018, vypracovaný dňa 28.02.2018 - vyňatý z archívu znalca pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 7610 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.06.2018 (aktualizácia dňa 30.05.2018), okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1204/25 a 1204/45 - vytvorená dňa 01.06.2018 cez katastrálny portál, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica - príloha č. 3,
- Grafická schéma pôdorysov a kubatúry jednotlivých podlaží - kópia prevzatá zo znaleckého posudku číslo 13/2018 z archívu znalca - príloha č. 4,
- Fotodokumentácia - príloha č. 5.

I.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovanej nehnuteľnosti bolo dokladované výpisom z Listu vlastníctva č. 7610 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 01.06.2018 (aktualizácia dňa 30.05.2018), okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 31.05.2018. Obhliadky sa zúčastnil zástupca zadávateľa posudku pán Labuda.

d) Technická dokumentácia:

Zo Znaleckého posudku číslo 13/2018 zo dňa 28.02.2018 z archívu znalca boli prevzaté údaje pre stanovenie východiskových hodnôt nehnuteľnosti, z prílohy boli prevzaté nákrisy pôdorysov stavby. Pri osobnej obhliadke bola vyhotovená aktuálna fotodokumentácia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke, z podkladov a údajov získaných zo Znaleckých posudkov číslo 13/2018 z archívu znalca. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané zameraním a dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Stavby:

- dom kultúry súpisné číslo 203 na parcele číslo 1204/25 a 124/45,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- kanalizačný zberač,
- kanalizačné šachty,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- vonkajšie schody,
- vonkajšie schody s cementovým poterom,
- výťahy do 100 kg,
- výťah do 250 kg,
- výťahy do 500 kg,
- nákladná plošina do 1000 kg,

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

Žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Dom kultúry s.č. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45

POPIS STAVBY

Dom kultúry s.č. 203 je postavený na cudzích pozemkoch parcelné číslo 1204/25 a 1204/45 v katastrálnom území krajského mesta Banská Bystrica, na Námestí slobody v centrálnej časti mesta. Objekt je päť podlažný, s jedným podzemným podlažím a štyrmi výškovo rozdielne uskočenými nadzemnými podlažiami, stavba je jedinečná, atypická, má pôdorysný obdĺžnikový tvar rozmerov cca 111,5 m x 44,5 m, v podzemnom podlaží sú priestory bývalých obslužných miestností a zariadení, skladov a bývalého bábkového divadla, v nadzemných podlažiach sú priestory bývalých miestností pre kultúru, prednášky, výuku a administratívu.

Niektoré konštrukčné prvky a prevažná časť zariadení predmetov sú najmä vandalizmom nadmieru poškodené. Uvedenie do prevádzky-schopného stavu by si vyžadovalo značné investovanie.

Nosná konštrukcia je z monolitického železobetónového skeletu, obvodové murivo z pórobetónu a z plnej pálenej tehly, obvodový plášť je čiastočne kovohliníkový so sklenenou výplňou, okná sú hliníkové zdvojené, sčasti poškodené, vstupné steny a dvere jednoducho zasklené, sčasti poškodené, strecha plochá, podlahy na teréne a nad suterénom nie sú tepelne izolované, nášľapné vrstvy sú z keramickej dlažby, PVC a cementového poteru, v sálach sú poškodené drevené parkety, vykurovacia sústava je teplovodná nefunkčná, kotly ÚK vo vlastnej plynovej kotolni v 1. PP sú odstránené, osadené sú oceľové vykurovacie telesá a registre, nefunkčná je príprava TUV v plynovej kotolni s neúplnou technológiou, systém s cirkuláciou je nefunkčný, elektrické rozvody sú svetelné, v technickej časti aj motorické, v nedávnej minulosti bola robená čiastočná modernizácia časti "E", a to najmä kancelárie - podlahy, povrchy stien, rozvod NN, hygiena, využívaná bola ako učebné priestory a kancelárie (prenájom pre potreby vysokej školy), sčasti poškodené. Ostatné časti objektu Dom kultúry sú v značne poškodenom stave spôsobenom vandalizmom v ostatnom čase. Z toho dôvodu bolo dodatočne vykonané zabezpečenie oplotením vstupov do átria, ochrana je dodatočne zabezpečovaná použitím elektronického bezpečnostného systému vo vnútorných priestoroch.

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z bývalých skladových a technických priestorov, elektrorozvodne, strojovne vzduchotechniky, strojovne výťahu, kotolne, trafo, údržby, dielni, schodísk, chodieb, hygienických priestorov, bábkového divadla so zázemím, veľína a pod.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z bývalých vstupných priestorov, vestibulu estrádnej sály, vstupu z átria, zádverí, schodísk, kuchyne, skladov, podjaviskového priestoru, miestnosti pre orchester, kina s hľadiskom, šatní, vestibulu divadla, telefónnej ústredne, vrátnice, hygieny, kancelárií a jedného bytu.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priestorov bývalej estrádnej sály s javiskom, foyeru estrádnej sály, schodiska, reštaurácie a prípravy, divadla s javiskom a hľadiskom, šatní a zázemia, hygieny, veľkej a malej baletnej sály, skladov, učební a hygieny, knižnice, veľkej prednáškovej sály a chodieb.

Tretie nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priestorov bývalej kaviarne so zázemím a hygienou, priestoru estrádnej sály a javiska, balkónu estrádnej sály, fotoateliéru, premietárne, réžie, priestoru hľadiska a javiska divadla, šatní, chodieb, hygieny a technologických priestorov.

Štvrté nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priestorov bývalého ateliéru, priestorov divadla (chodby, hygieny, techniky), priestorov estrádnej sály (balkóna, lôží, technických miestností, chodieb a nevyužitých priestorov).

Priestory sa dajú rôznymi spôsobmi navzájom prepájať či uzatvárať. Projektované priestory v minulosti slúžili hlavne ako estrádna sála s rovnou podlahou a balkónom, komorné divadlo, kaviareň a reštaurácia, poslucháreň, kino, bábkové divadlo, kino a ďalšie herne, záujmové krúžky a zariadenia pre deti. Stavebné povolenie č. Výst. 5591/72 - ev.č. 343/72 bolo vydané 7.9.1972, v 1. etape bol ukončený a kolaudovaný objekt Dom kultúry kolaudačným rozhodnutím č. Výst. 6580/79, ev.č. 246/79, z 13.12.1979, neskôr v roku 1988 bola kolaudovaná prístavba Kinosály konzolovite vyčnievajúcej z južnej fasády objektu, kolaudačné rozhodnutie ev.č. 51/88 z 24.3.1988 (stavebné povolenie vydané v roku 1980).

Objekt je možné zásobovať pitnou vodou z verejného rozvodu, vybudovaná je vodovodná prípojka, splašková voda je odvedená do verejnej siete kanalizačnou prípojkou, na trase kanalizačnej prípojky je 5 ks kanalizačných šácht, vybudovaných z kanalizačných betónových skruží, do objektu vedie elektrická zemná prípojka, prípojka plynu je vedená od verejného rozvodu, prekonávanie výškového rozdielu upraveného terénu je riešené železobetónovými vonkajšími schodmi s povrchom z keramickej dlažby a vonkajšími schody s povrchom z cementového poteru. V objekte sú poškodené 3 malé nákladné výťahy, 1 nákladný

výtah nosnosti do 250 kg, 3 nákladné výtahy nosnosti do 500 kg a nákladná plošina nosnosti do 1000 kg, sú v nedokončenej obnove. Objekt nie je dlhšiu dobu využívaný, nie je udržiavaný, interiér bol postupne ničený vandalizmom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 43 budovy kultúrnych domov a osvetových besied
KS: 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1979	
Oz: 4275,6*0,3	1 282,68
Os I,PP: 12365,5+444,1+31+1412	14 252,60
Ov I,NP: 15501,8+134,2+734,4+1574,3+178	18 122,70
Ov II,NP: 14851,0+86,0	14 937,00
Ov III,NP: 15241,9+4119,6+131,1	19 492,60
Ov IV,NP: 6610,2+29,1	6 639,30
Ot: 4275,0*0,3	1 282,50
Od vstupná rampa v zadnej časti objektu: 31,2	31,20
Spolu	76 040,58
Prístavba z roku 1988	
Kino a podchod: 5980,6+1574,3	7 554,90
Spolu	7 554,90
Obstavaný priestor stavby celkom	83 595,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	2960,3	2960,3	Repr. 3,55		3,55
Nadzemné	1	3873,1+402,5	4275,6	Repr. 3,5		3,5
Nadzemné	2	4192	4192	Repr. 3,5		3,5
Nadzemné	3	4119,6+584,1	4703,7	Repr. 3,5		3,5
Nadzemné	4	1581,3	1581,3	Repr. 4,02		4,02

Priemerná zastavaná plocha: $(2960,3 + 4275,6 + 4192 + 4703,7 + 1581,3) / 5 = 3542,58 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(2960,3 * 3,55 + 4275,6 * 3,5 + 4192 * 3,5 + 4703,7 * 3,5 + 1581,3 * 4,02) / (2960,3 + 4275,6 + 4192 + 4703,7 + 1581,3) = 3,55 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3542,58) = 0,9268$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	9,02	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,28	2	0,43
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,02	2	0,20
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,51	2	0,15
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,38	5	0,17
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,13	2	0,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,01	5	0,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,80	3,20	4,01	2	0,08
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,00	5	0,10
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,76	5	0,19
11	Dvere	4,00	0,50	2,00	2,50	80	2,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,75	4,50	5,64	5	0,28
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,63	30	0,79
15	Vykurovanie	5,00	0,55	2,75	3,44	90	3,10
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,76	70	2,63
17	Bleskozvod	1,00	0,30	0,30	0,38	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,88	35	0,66
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,88	10	0,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,30	0,30	0,38	50	0,19
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,25	85	1,06
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,50	0,00	0,00	40	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	3,01	60	1,81
24	Výťahy	1,00	0,80	0,80	1,00	50	0,50
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	3,13	95	2,97
	Spolu	100,00		79,85	100,00		17,86

Poškodenosť stavby: 17,86 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,85 / 100 = 0,7985$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7985 * 0,9268 * 0,8915 * 0,939 * 1,08$
 $VH = 160,6214 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom kultúry s.č. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45	1979	39	41	80	48,75	51,25
Prístavba	1988	30	41	71	42,25	57,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$76040,58 \text{ m}^3 * 160,6214 \text{ €/m}^3$	12 213 744,42
Poškodenosť	-17,86 % z 12 213 744,42	-2 181 802,24
Východisková hodnota		10 031 942,18
Technická hodnota	51,25 % z 10 031 942,18 €	5 141 370,37
Prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$7554,90 \text{ m}^3 * 160,6214 \text{ €/m}^3$	1 213 478,61
Poškodenosť	-17,86 % z 1 213 478,61	-216 769,75
Východisková hodnota		996 708,86
Technická hodnota	57,75 % z 996 708,86 €	575 599,37

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979	12 213 744,42	10 031 942,18	5 141 370,37
Prístavba z roku 1988	1 213 478,61	996 708,86	575 599,37
Spolu	13 427 223,03	11 028 651,04	5 716 969,74

Poškodenosť stavby: $(2\,398\,571,99\text{€} / 13\,427\,223,03\text{€}) * 100\% = 17,86\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,08$	5 106,81
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 5\,106,81 \text{ €}$	1 123,50

2.2.2 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,65 * 1,5 * 2,5 = 9,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1979	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 1,08$	6 646,67
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 6\,646,67 \text{ €}$	3 406,42

2.2.3 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,08$	2 182,21
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 2\ 182,21 \text{ €}$	480,09

2.2.4 Kanalizačný zberač

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $(120+50)*2 = 340 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačný zberač	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$340 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,08$	46 897,22
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 46\ 897,22 \text{ €}$	10 317,39

2.2.5 Kanalizačné šachty

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.b) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 3,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $11220/30,1260 = 372,44 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 372,44 \text{ €/Ks} * 2,435 * 1,08$	4 897,21
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 4 897,21 \text{ €}$	1 077,39

2.2.6 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 2,435 * 1,08$	977,76
Technická hodnota	22,00 % z 977,76 €	215,11

2.2.7 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 30,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1979	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,08$	1 361,71
Technická hodnota	22,00 % z 1 361,71 €	299,58

2.2.8 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,5*16+5,6*6*2 = 91,2 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1979	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91,2 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,435$ * $1,08$	6 051,11
Technická hodnota	$2,50 \%$ z 6 051,11 €	151,28

2.2.9 Vonkajšie schody s cementovým poterom

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $34,0 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody s cementovým poterom	1979	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	34 bm stupňa * $18,09 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,435$ * $1,08$	1 617,48
Technická hodnota	$2,50 \%$ z 1 617,48 €	40,44

2.2.10 Výt'ahy do 100 kg

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Výt'ahy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 16. Výt'ahy
Bod: 16.2. Malé nákladné o nosnosti 100 kg

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $192300/30,1260 = 6383,19 \text{ €/Ks}$
Počet staníc: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $776,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 3 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
Dokončenosť: 35 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výt'ahy do 100 kg	1979	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3 \text{ Ks} * (6383,19 \text{ €/Ks} + 2 * 776,74 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08$	62 615,56
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * (6383,19 \text{ €/Ks} + 2 * 776,74 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08 * \frac{35}{100}$	21 915,45
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 21\,915,45 \text{ €}$	7 670,41

Dokončenosť stavby: $(21\,915,45 / 62\,615,56) * 100\% = 35,00\%$

2.2.11 Výt'ah do 250 kg

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Výt'ahy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 16. Výt'ahy
Bod: 16.3. Nákladné - počet staníc 2
Položka: 16.3.a) nosnosť 250 kg

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $382500/30,1260 = 12696,67 \text{ €/Ks}$
Počet staníc: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $776,74 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek:	1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,08$
Dokončenosť:	35 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výt'ah do 250 kg	1979	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1 \text{ Ks} * (12696,67 \text{ €/Ks} + 1 * 776,74 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08$	35 432,37
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * (12696,67 \text{ €/Ks} + 1 * 776,74 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08 * 35/100$	12 401,33
Technická hodnota	35,00 % z 12 401,33 €	4 340,47

Dokončenosť stavby: $(12\ 401,33 / 35\ 432,37) * 100\% = 35,00\%$

2.2.12 Výt'ahy do 500 kg

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	Výt'ahy
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	16. Výt'ahy
Bod:	16.3. Nákladné - počet staníc 2
Položka:	16.3.c) nosnosť 500 kg

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$454400/30,1260 = 15083,32 \text{ €/Ks}$
Počet staníc:	2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	846,44 €/Ks
Počet merných jednotiek:	3 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,08$
Dokončenosť:	35 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výt'ahy do 500 kg	1979	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3 \text{ Ks} * (15083,32 \text{ €/Ks} + 0 * 846,44 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08$	118 998,34
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * (15083,32 \text{ €/Ks} + 0 * 846,44 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08 * 35/100$	41 649,42
Technická hodnota	35,00 % z 41 649,42 €	14 577,30

Dokončenosť stavby: $(41\ 649,42 / 118\ 998,34) * 100\% = 35,00\%$

2.2.13 Nákladná plošina do 1000 kg

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Výťahy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 16. Výťahy
Bod: 16.3. Nákladné - počet staníc 2
Položka: 16.3.f) nosnosť 1000 kg

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $650400/30,1260 = 21589,32 \text{ €/Ks}$
Počet staníc: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 1092,08 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
Dokončenosť: 35 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nákladná plošina do 1000 kg	1979	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1 \text{ Ks} * (21589,32 \text{ €/Ks} + 0 * 1092,08 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08$	56 775,59
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * (21589,32 \text{ €/Ks} + 0 * 1092,08 \text{ €/Ks}) * 2,435 * 1,08 * 35/100$	19 871,46
Technická hodnota	35,00 % z 19 871,46 €	6 955,01

Dokončenosť stavby: $(19\ 871,46 / 56\ 775,59) * 100\% = 35,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom kultúry s.č. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45	11 028 651,04	5 716 969,74
Vodovodná prípojka	5 106,81	1 123,50
Vodomerná šachta	6 646,67	3 406,42
Kanalizačná prípojka	2 182,21	480,09
Kanalizačný zberač	46 897,22	10 317,39
Kanalizačné šachty	4 897,21	1 077,39
Elektrická prípojka	977,76	215,11
Prípojka plynu	1 361,71	299,58
Vonkajšie schody	6 051,11	151,28
Vonkajšie schody s cementovým poterom	1 617,48	40,44
Výťahy do 100 kg	21 915,45	7 670,41
Výťah do 250 kg	12 401,33	4 340,47
Výťahy do 500 kg	41 649,42	14 577,30
Nákladná plošina do 1000 kg	19 871,46	6 955,01
Celkom:	11 200 226,88	5 767 624,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Dom kultúry sa nachádza v zastavanom území krajského mesta Banská Bystrica, v rovnomennom katastrálnom území. Stojí na cudzích pozemkoch parcelné číslo 1204/25 a 1204/48. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne, v juhovýchodnom okraji centrálnej mestskej zóny krajského mesta Banská Bystrica, v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie, resp. pamiatkovej zóny, medzi historickým centrom mesta a sídliskom Prednádražie, na rohu ulíc Štefánikovo nábrežie a Námestie slobody. V bezprostrednej blízkosti je hotel LUX, budova VUB banky a bytové domy, neďaleko je Pamätník SNP, zastávky MHD, vlaková stanica, autobusová stanica, zimný štadión a kompletná vybavenosť centra. Lokalita je využívaná ako kultúrno - spoločenská a oddychová zóna mesta. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný objekt Domu kultúry nie je dlhšiu dobu využívaný, po modernizácii je vhodné ho využívať na projektovaný účel.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vlastník stavby s.č. 203 nie je vlastníkom pozemkov 1204/25 a 1204/45 pod stavbou, prístup k stavbe je po cudzích pozemkoch, stavba nie je dlhšiu dobu využívaná, stav časti konštrukčných prvkov a vyhradených technických zariadení vykazuje známky nadmerného opotrebenia.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 7610 je v Poznámke uvedený:

Oznámenie č. PDS-89/2-2015-MŠ zo dňa 8. 6. 2015 záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika v zastúpení: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice IČO: 36 583 936 o začatí výkonu záložného práva V 256/2014- čz 1744/2015;

Návrh na zápis poznámky zo dňa 8.2.2016, Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica č.k.: 15C/31/2016 zo dňa 8.2.2016 o prijatí návrhu na začatie konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby - čz 641/2016;

Návrh na zápis poznámky zo dňa 29.4.2016, Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica č.k.: 63Cb 119/2016 zo dňa 29.4.2016 o prijatí návrhu na začatie konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby - čz 1656/2016;

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č.sp. EX 3090/2017 zo dňa 24.2.2017, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák, Horná 23, 974 01 Banská Bystrica (zákaz nakladania s nehnuteľnosťami) - čz 678/2017;

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice č. 89/42-2015. Dražba sa uskutoční 13.4.2017 - č.z.783/2017;

Oznámenie o vyhlásení konkurzu č. 1K/3/2017 zo dňa 30.3.2017 - čz 1914/2017.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 7610 je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, IČO (FN) 279850 w, č. zml. V 4304/2008 zo dňa 24.7.2008 - 1675/2008;

Na č. s. 203 na parc. CKN č. 1204/25, č. s. 203 na parc. CKN č. 1204/45: Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, Sparkassenplatz 3, 3910 Zvettl, Rakúska republika, č. zml. V 692/2013 zo dňa 18. 3. 2013 - ČZ 584/2013;

Na č. s. 203 na parc. CKN č. 1204/25, č. s. 203 na parc. CKN č. 1204/45: Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika č. zml. V 256/2014 zo dňa 10. 2. 2014 - ČZ 352/2014;

Na č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/25, č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/45: Záložné právo pre Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica č.rozh.OEM-DP-158842/31713/2015-Po zo dňa 30.11.2015 -čz 275/2016;

Na č.s. 203 na parcele C KN č. 1204/25, č.s. 203 na parcele C KN č. 1204/45: Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č. 21461074/2015 zo dňa 15.12.2015 - čz 986/2016;

Na č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/25 a 1204/45: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 34/15 zo dňa 21.7.2016, súdny exekútor JUDr. Mário Mičák, Kollárova 39, 974 01 Banská Bystrica, zapísané do KN dňa 26.7.2016 -čz 2582/2016;

Na č.s. 203 na parc. C KN č. 1204/25 a 1204/45: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 181/15 zo dňa 1.8.2016, súdny exekútor JUDr. Mário Mičák, Kollárova 39, 974 01 Banská Bystrica (zápis do KN 4.8.2016) - čz 2719/2016;

Na č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/25 a 1204/45: Záložné právo pre pohľadávku Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica č.rozh. 103810980/2016 zo dňa 31.8.2016 -čz 3914/2016;

Na č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/25 a C-KN 1204/45: Záložné právo pre Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica č.rozh.OEM-DP- 153087/27366/2016-Po zo dňa 20.10.2016 -čz 246/17.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 7610 je v časti Iné údaje uvedené:
č.s. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45 je jedna stavba.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie, nebolo možné použiť porovnávaciu metódu vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných objektov v danom mieste a

čase, nebolo možné použiť kombinovanú metódu vzhľadom na skutočnosť, že niektoré konštrukčné prvky a zariadenie predmetov sú nadmieru poškodené.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty Domu kultúry súpisné číslo 203 na parcele číslo 1204/25 a 1204/45 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase je v porovnaní s ponukou výrazne nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre nebytové budovy ostatné v krajských mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Stanovil som hodnotu 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,050	8	0,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu,	II.	1,000	7	7,00

	kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	140,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 140,6 / 180$	0,781
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,767\,624,13 \text{ €} * 0,781$	4 504 514,45 €

III. ZÁVER

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

VŠEOBECNÁ HODNOTA METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom kultúry s.č. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45	4 464 953,37
Vodovodná prípojka	877,45
Vodomerná šachta	2 660,41
Kanalizačná prípojka	374,95
Kanalizačný zberač	8 057,88
Kanalizačné šachty	841,44
Elektrická prípojka	168,00
Prípojka plynu	233,97
Vonkajšie schody	118,15
Vonkajšie schody s cementovým poterom	31,58
Výťahy do 100 kg	5 990,59
Výťah do 250 kg	3 389,91
Výťahy do 500 kg	11 384,87
Nákladná plošina do 1000 kg	5 431,86
Spolu VŠH	4 504 514,45
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 500 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 500 000,00 €

Slovom: Štyr milióny päťstotisíc Eur

V Bratislave, dňa 7.6.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 30.05.2018 - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 7610 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.06.2018 (aktualizácia dňa 30.05.2018), okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1204/25 a 1204/45 - 1 strana,
 - Grafická schéma pôdorysov a kubatúry jednotlivých podlaží - 10 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 16 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 38/2018.