

Znalec:

JHS s. r. o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

Zadávateľ:

auctio, s.r.o.
Kmeťkova 30
949 01 Nitra

Číslo spisu:

Objednávka zo dňa 04.04.2023



ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 216/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh): 49 (21)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Dom kultúry súpisné číslo 203, s príslušenstvom, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku:

Speňažovanie v konkurze

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

06.04.2023 - dátum obhliadky

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

06.04.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka,
- Projektová dokumentácia

b) podklady získané znalcom :

- Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 7610, k.ú. Banská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Banská Bystrica vytvorená cez katastrálny portál
- Ortofotomapa lokality k.ú. Banská Bystrica
- Fotodokumentácia
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií (www.trh.sk, www.reality.sk, www.nehnutnosti.sk, www.topreality.sk, www.bazos.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č.74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 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
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znactva Bratislava (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>).
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny (https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov

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 ovplyvnené neprímeranou pohnútkou.

BUDOVY a STAVBY

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ (EUR)}$$

M - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m³ obštaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojacie garáže), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku

hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. 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.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q 1996.

- K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 4/2022 = 3,412.
- K_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia objektu.
- K_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- K_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Východisková hodnota budov

Výpočet východiskovej hodnoty pre hodnotenú nehnuteľnosť je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obštaného priestoru stavby v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, podlahovej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 20.50.001 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad (EUR)$$

kde:

- TH - technická hodnota stavby (EUR)
 TS - technický stav stavby (%)
 VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavu a pod.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota a porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}Hs = TH * k_{PD} \quad (EUR)}$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

8. Osobitné požiadavky objednávateľ'a:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na základe listu vlastníctva č. 7610 v k.ú. Banská Bystrica - vid' časť IV. Prílohy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.04.2023 správcu konkurznej podstaty nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 06.04.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.04.2023

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Po stránke technickej

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním, ktorý súhlasí s predloženou projektovou dokumentáciou. Technický stav budovy je nevyhovujúci, budova je dlhodobo bez udržiavania. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znalcom výpis z listu vlastníctva č. 7610 kat. územie Banská Bystrica - vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby:

Dom kultúry súpisné číslo 203

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka

Vodomerná šachta

Kanalizačná prípojka

Kanalizačný zberač

Revízne šachty

Prípojka NN

Plynová prípojka
Vonkajšie schody
Vonkajšie schody s cementovým poterom

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Dom kultúry, súpisné číslo 203

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 a zatekajúcou dažďovou vodou z exteriéru do interiéru stavby cez strešnú konštrukciu 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 ocelové 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, dielní, schodísk, chodieb, hygienických priestorov, bábkového divadla so zázemím, velína 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, táto časť stavby je výrazne poškodená zatekajúcou dažďovou vodou, pričom táto skutočnosť môže spôsobiť narušenie statických prvkov na stavbe.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priestorov bývalej estrádnej sály s javiskom, foyer 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.

Objekt je dlhodobo nevyužívaný čo má vplyv aj na jeho technickú hodnotu. Tento fakt mal dopad na prvky dlhodobej aj krátkodobej životnosti. Poškodenie ako aj stav štandardu je zohľadnený v tabuľke: Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu. Poškodenie je spôsobené vandalizmom, dlhodobým neudržiavaním a zatekajúcou dažďovou vodou. Celková poškodenosť stavby je 45,50 %. Základnú životnosť stanovujem na 100 rokov.

Na základe osobnej obhliadky vykonanej dňa 06.04.2023, je možné konštatovať, že vplyvom vonkajších faktorov, najmä zatekajúcej vody do interiérových častí stavby Dom kultúry a jej následným zamrzaním a odmrzaním, najmä v zimnom období (znásobené prítomnosťou značnej snehovej pokrývky) dochádza k výraznému poškodeniu najmä nosných konštrukčných prvkov stavby Dom kultúry. Na základe vyššie uvedených skutočností celkové poškodenie k 06.04.2023 predstavuje 45,50 %.

Z uvedeného je možné konštatovať, že statika celej stavby Domu kultúry, najmä jej severne orientovanej časti môže byť, v prípade ak nedôjde v blízkej dobe k sanácii tohto zatekania (najmä k výmene strešného plášt'a a dažďových zvodov), značným spôsobom narušená statika, čo predstavuje akútne riziko podstatného poškodenia a znehodnotenia celej stavby Domu kultúry. Za aktuálneho stavu je možné uvažovať aj o prepadnutí resp. poklese základovej dosky, nachádzajúcej sa na prízemí Domu kultúry (čo už je v niektorých častiach viditeľné). Takého poškodenie by vyžadovalo bezodkladnú nákladnú rekonštrukciu a zabezpečenie tejto časti stavby Domu kultúry, najmä z dôvodu, aby nedošlo ku škodám na živote a zdraví ľudí, nakoľko stavba Domu kultúry sa nachádza v centrálnej mestskej zóne Mesta Banská Bystrica, ktorá sa vyznačuje zhustenou mobilitou obyvateľstva a motorových vozidiel.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 43 budovy kultúrnych domov a osvetových besied

KS: 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY
pôvodná stavba z roku 1979

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4192,00*0,70	2 934,40
Spodná stavba	
2960,30*4,177	12 365,17
Vrchná stavba	
I,NP	0,00
3873,10*4,001+178,00	15 674,27
II,NP	0,00
4192,00*3,543+86,00	14 938,26
III,NP	0,00
4119,60*3,699+131,10	15 369,50
IV,NP	0,00
1581,30*4,180+29,10	6 638,93
Zastrešenie	
4192,00*0,30	1 257,60
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	69 178,13

Prístavba z roku 1988

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
584,10*0,80	467,28
Vrchná stavba	
I,NP - II,NP - III,NP	0,00
734,4+1574,3+4119,60	6 428,30
Zastrešenie	
584,10*0,50	292,05
Obstavaný priestor prístavby	7 187,63

Obstavaný priestor stavby celkom: 76 365,76 m³
STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$$

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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	2960,30	2960,3	Repr. 4,177		4,17 7
Nadzemné	1	3873,00+402,50	4275,5	Repr. .911)/4275,50	(3873,00*4,001+402,50*3, .911)/4275,50	3,99 25

Nadzemné	2 4192,00	4192	Repr	3,543	3,543
Nadzemné	3 4119,60+584,10	4703,7	Repr	$(4119,60 \cdot 3,699 + 584,10 \cdot 7,050) / 4703,70$	4,1151
Nadzemné	4 1581,30	1581,3	Repr	4,180	4,18

Priemerná zastavaná plocha: $(2960,3 + 4275,5 + 4192 + 4703,7 + 1581,3) / 5 = 3542,56 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(2960,3 \cdot 4,177 + 4275,5 \cdot 3,9925 + 4192 \cdot 3,543 + 4703,7 \cdot 4,1151 + 1581,3 \cdot 4,18) / (2960,3 + 4275,5 + 4192 + 4703,7 + 1581,3) = 3,97 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3542,56) = 0,9268$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,97) = 0,8290$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} \cdot k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,94	35	2,08	7,08
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,83	45	7,57	16,97
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92	50	3,96	7,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,94	40	2,38	6,54
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97	80	2,38	1,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99	60	0,59	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,93	55	3,81	5,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96	60	2,38	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,98	40	0,79	2,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97	15	0,45	4,63
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,96	60	2,38	2,91
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,94	30	1,78	7,63
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97	60	1,78	2,18
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,95	70	3,47	2,72

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94	20	1,19	8,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99	0	0,00	1,82
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,97	20	0,59	4,36
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,97	20	0,59	4,36
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99	20	0,20	1,45
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98	100	1,98	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,97	60	1,78	2,18
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,99	0	0,00	1,82
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95	60	2,97	3,63
	Ďalšie konštrukcie							
26	Vráta	-	-	0,50	0,50	30	0,15	0,64
27	Vybavenie kuchýň	-	-	0,50	0,50	50	0,25	0,46
	Spolu	100,00		101,00	100,00		45,50	100,00

Poškodenosť stavby: 45,50 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,00 / 100 = 1,0100$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 1,0100 * 0,9268 * 0,8290 *$

$0,939 * 1,02$

$VH = 250,0170 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom kultúry, súpisné číslo 203	1979	44	56	100	44,00	56,00
Prístavba	1988	35	56	91	38,46	61,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$250,0170 \text{ €/m}^3 * 69178,13 \text{ m}^3$	17 295 708,53
Poškodenosť	$-45,50 \% \text{ z } 17 295 708,53$	-7 869 547,38

Východisková hodnota poškodenej stavby		9 426 161,15
Technická hodnota	56,00 % z 9 426 161,15 €	5 278 650,24
Prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	250,0170 €/m ³ * 7187,63 m ³	1 797 029,69
Poškodenosť	-45,50 % z 1 797 029,69	-817 648,51
Východisková hodnota poškodenej stavby		979 381,18
Technická hodnota	61,54 % z 979 381,18 €	602 711,18

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979	17 295 708,53	9 426 161,15	5 278 650,24
Prístavba z roku 1988	1 797 029,69	979 381,18	602 711,18
Spolu	19 092 738,22	10 405 542,33	5 881 361,42

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vonkajšia úprava: 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1950/30,1260 = 64,73 €/bm

Počet merných jednotiek: 30,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	6 758,28
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 6 758,28 \text{ €}$	1 802,43

2.2.2 Vonkajšia úprava: 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: $2,65 * 1,5 * 2,50 = 9,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,02$	8 796,11
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 8 796,11 \text{ €}$	2 345,92

2.2.3 Vonkajšia úprava: 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: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	2 887,90
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 2\,887,90 \text{ €}$	1 299,56

2.2.4 Vonkajšia úprava: 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: 340,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$340 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	62 063,12
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 62\,063,12 \text{ €}$	27 928,40

2.2.5 Vonkajšia úprava: Revízne 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: 5,00 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízne šachty	1979	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 372,44 \text{ €/Ks} * 3,412 * 1,02$	6 480,90
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 6 480,90 \text{ €}$	2 916,41

2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka NN

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) kábová 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: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1979	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,02$	1 293,95
Technická hodnota	12,00 % z 1 293,95 €	155,27

2.2.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka**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: 30,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1979	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	1 802,07
Technická hodnota	26,67 % z 1 802,07 €	480,61

2.2.8 Vonkajšia úprava: 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: $1,50 \cdot 16,00 + 5,60 \cdot 6 \cdot 2 = 91,2 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91,2 \text{ bm stupňa} \cdot 25,23 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,412 \cdot 1,02$	8 007,95
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 8\,007,95 \text{ €}$	2 135,72

2.2.9 Vonkajšia úprava: 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: 34,00 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

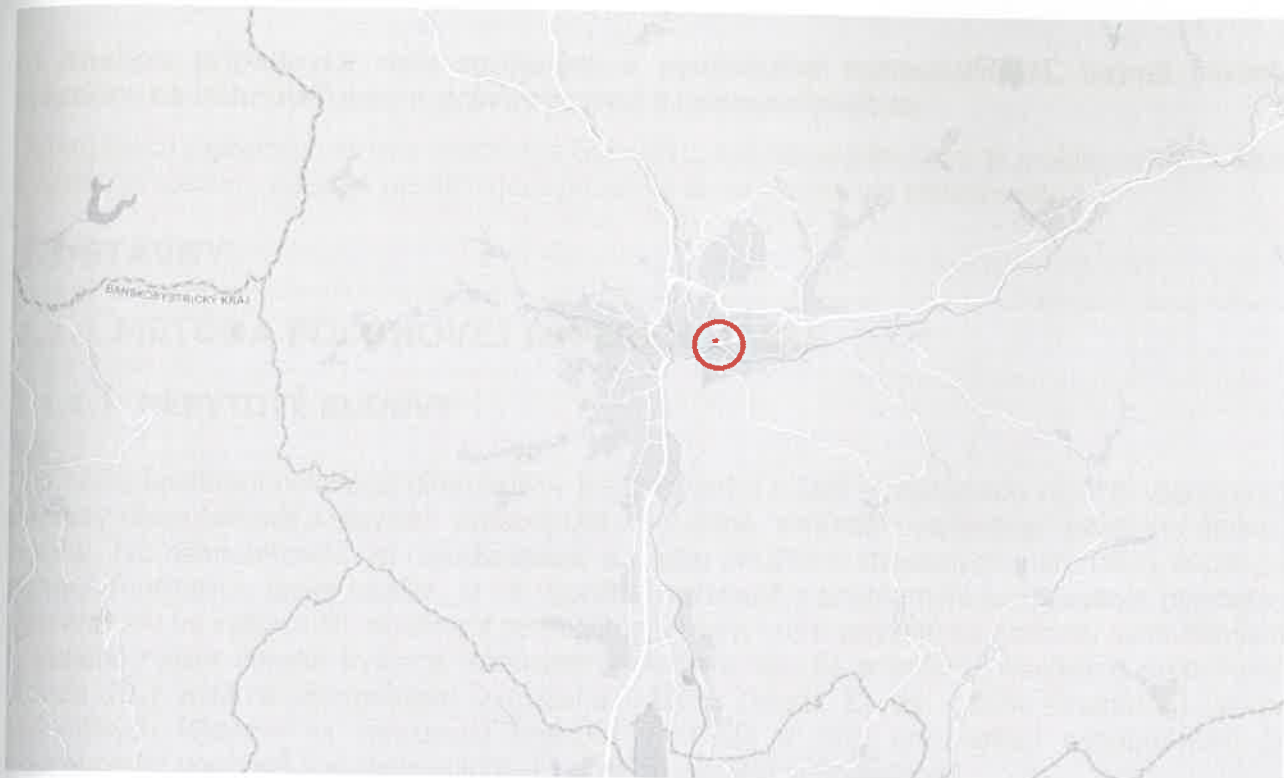
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	34 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,412 * 1,02	2 140,56
Technická hodnota	26,67 % z 2 140,56 €	570,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom kultúry, súpisné číslo 203	10 405 542,33	5 881 361,42
Vodovodná prípojka	6 758,28	1 802,43
Vodomerná šachta	8 796,11	2 345,92
Kanalizačná prípojka	2 887,90	1 299,56
Kanalizačný zberač	62 063,12	27 928,40
Revízne šachty	6 480,90	2 916,41
Prípojka NN	1 293,95	155,27
Plynová prípojka	1 802,07	480,61
Vonkajšie schody	8 007,95	2 135,72
Vonkajšie schody s cementovým poterom	2 140,56	570,89
Celkom:	10 505 773,17	5 920 996,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v krajskom meste Banská Bystrica, v zastavanom území obce. Banská Bystrica je metropola stredného Slovenska, krajské mesto Banskobystrického kraja a okresné mesto Banskobystrického okresu. Počtom obyvateľov 76 018 je šieste najväčšie mesto na Slovensku. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na rovinatom pozemku, s možnosťou napojenia na všetky verejné inžinierske siete. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD. Vzdialenosť od centra je cca 5minút jazdy osobným automobilom pri bežnej premávke. Okolitá zástavba je tvorená prevažne občianskou vybavenosťou.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V dobe obhliadky boli nehnuteľnosti nevyužívané. Nie je predpoklad iného využitia ako na účel, ktorý im bol určený. Možný prenájom nehnuteľnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva číslo 7610, k.ú. Banská Bystrica, je problematický prístup k nehnuteľnostiam, nakoľko prislúchajúce pozemky sú vo vlastníctve tretích osôb.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti krajského mesta Banská Bystrica. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
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 nehnuteľností nehnuteľnosť 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	II.	1,000	10	10,00

	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
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 priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
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, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrady, 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 bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. 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 len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,050	20	1,00
	Spolu			180	150,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 150,93 / 180$	0,839
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 5\,920\,996,63 \text{ €} * 0,839$	4 967 716,17 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas obmedzeného obdobia s predpokladaným následným predajom. Doba úžitkovosti je predpokladaná na 20 rokov. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky bola v dobe vypracovania 3,50%, miera rizika je pri výpočte stanovená na hodnote 4,00 na základe odporúčaní metodiky. Daňové zaťaženie predstavuje 21,00 %, doba úžitkovosti je 20 rokov. Úroková miera na základe výpočtov je 9,49% Navýšenie základnej úrokovej sadzby ECB má značný vplyv na hodnoty komerčných nehnuteľností a ako taká (základná úroková sadzba ECB) znižuje ich hodnoty značným spôsobom.

Hrubý výnos**Hrubý výnos**

Ako podklad k stanoveniu hrubého výnosu boli použité údaje na základe verejných informácií na realitných portáloch prepočtom na PP cca EUR/m²/PP/rok ako aj zistených obdobných nehnuteľností v krajských mestách. Všetky priestory boli v čase obhliadky schopné užívania s predpokladom využívania aj do budúcnosti, preto sú nájom stanovené s prihliadnutím na túto skutočnosť. Priemerné hodnoty nájmu s prepočtom na podlahovú plochu sú v rozpätí 40-100 EUR /m² PP/rok. Zistené priemerne nájomné v krajskom meste pre obchodné priestory a služby sú v rozpätí 40-100 EUR, sklady 30-60 EUR, z tohto dôvodu boli použité hodnoty nájmu, pričom výška nájmu bola uvažovaná so zreteľom na stavebno - technické vybavenie objektu, dispozičné riešenie, variabilitu priestorov, prístup s možnosťou parkovania a podobne.

Priestory suterénu boli uvažované s hodnotou 4,00 eur/m²/ mesiac = 48,00 eur/m²/rok.

Priestory I.NP, II.NP, III.NP a IV.NP boli uvažované s hodnotou 7,00 eur/m²/ mesiac = 84,00 eur/m²/rok.

Podlažná plocha bola prepočítaná koeficientom prenajímateľnosti suterén hodnota 0,20, nakoľko v tejto časti objektu sa nachádza technické zázemie celého objektu a len veľmi malá časť priestorov je využiteľná ako skladové priestory. Podlažná plocha I.NP bola prepočítaná koeficientom 0,40, nakoľko v tejto časti sa nachádza veľa priestorov, ktoré predstavujú komunikačné plochy. Podlažná plocha II.NP, III.NP a IV.NP bola prepočítaná koeficientom 0,60 na odstránenie plôch chodieb, sociálneho zázemia a konštrukcií. Hodnoty pre jednotlivé podlažia boli upravené na základe ich dispozičného a technického riešenia čím sa z plochy odpočítali priečky, schodiská chodby, kotolňa, strojovňa a pod.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Dum kultúry - suterén (využiteľný len ako skladové priestory)	2960,30*0,20	592,06	m ²	48,00	28 418,88
Dum kultúry - I.NP	4275,5*0,40	1 710,20	m ²	84,00	143 656,80

Dum kultúry - II.NP, III.NP a IV.NP	(4192+4703,7+1581,3) *0,60	6 286,20	m ²	84,00	528 040,80
Hrubý výnos spolu:					700 116,48

Náklady

Náklady sú určené

- daň zo stavieb 0,20% z hrubého výnosu
- poistenie 1,00% z hrubého výnosu
- údržba odborným odhadom vo výške 1,00 % z východiskovej hodnoty
- správne náklady odhadom bežnej sadzbou z hrubého výnosu vo výške 3,00%
- ostatné náklady sa nepredpokladajú (najmä energie, služby a časť bežnej údržby, ktoré by hradil prípadný nájomník)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie budovy	1,00 % z 700 116,48	7 001,16
Daň z nehnuteľností	0,20 % z 700 116,48	1 400,23
Náklady na údržbu		
Údržba stavby	1,00 % z 10 505 773,17	105 057,73
Správne náklady		
Správne náklady	3,00 % z 700 116,48	21 003,49
Nájom pozemkov		
Podiel pozemku na výnose	10,00 % z 700 116,48	70 011,65
Náklady spolu:		204 474,26

Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 50% z hrubého výnosu.

Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia objektu počas celého obdobia výnosovosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	50% z 700 116,48	350 058,24

Disponibilný výnos

Hrubý výnos [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
700 116,48	204 474,26	350 058,24	145 583,98

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba užitočnosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 3,50 \text{ %/rok}$

Miera rizika:

$r = 4,00 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,99 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 3,50 + 4,00 + 1,99 = 9,49 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 9,49 / 100 = 0,0949$

Likvidačná hodnota

Náklady spojené s budúcim prevodom (inzercia, vklad do katastra, zmluva, poplatky) sú stanovené odhadom vo výške 0,5%.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		4 967 716,17
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s prevodom(inzercia, zmluvy, poplatky za vklad)	0,50 % z 4 967 716,17 €	24 838,58
Likvidačná hodnota:		4 942 877,59

Výnosová hodnota

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

$$HV = 145\,583,98 * \frac{(1+0,0949)^{20} - 1}{(1+0,0949)^{20} * 0,0949} + \frac{4\,942\,877,59}{(1+0,0949)^{20}}$$

$$HV = 1\,283\,836,89 + 806\,289,01 = 2\,090\,125,89 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Pomer váh jednotlivých hodnôt plne rešpektuje stav na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a lokalite v meste Banská Bystrica .

Technická hodnota stavieb (TH): 5 920 996,63 €

Výnosová hodnota (HV): 2 090 125,89 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{5\,920\,996,63 - 2\,090\,125,89}{2\,090\,125,89} \right| * 100 = 183,28\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(11 * 2\,090\,125,89) + (1 * 5\,920\,996,63)}{11 + 1} = 2\,409\,365,12 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	4 967 716,17
Kombinovaná metóda	2 409 365,12

Ako určujúcu metódu zvolila znalecká organizácia kombinovanú metódu, ktorá pre obdobné objekty viacej odzrkadľuje jej reálnu hodnotu na trhu, pri zohľadnení všetkých faktorov.

VŠH stavieb = 2 409 365,12 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, Dom kultúry súpisné číslo 203, s príslušenstvom, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 06.04.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom kultúry, súpisné číslo 203	2 393 236,81
Vodovodná prípojka	733,44
Vodomerná šachta	954,60
Kanalizačná prípojka	528,82
Kanalizačný zberač	11 364,59
Revízne šachty	1 186,74
Prípojka NN	63,18
Plynová prípojka	195,57
Vonkajšie schody	869,06
Vonkajšie schody s cementovým poterom	232,31
Všeobecná hodnota celkom	2 409 365,12

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	2 409 365,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 410 000,00

slovom: Dvamilióňštyristodesaťtisíc Eur

Znalecký úkon bol vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľ a Ing. Františka Kossoňa.

V Martine dňa 11.04.2023



Ing. František Kossoň
konateľ a osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7610, k.ú. Banská Bystrica vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Banská Bystrica vytvorená cez katastrálny portál
4. Schémy budovy v rozsahu: 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP, rezy
5. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

JHS s.r.o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

V Nitre, dňa 04.04.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Váš spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností nachádzajúcej sa v:**

- Okres: Banská Bystrica
- Obec: Banská Bystrica,
- Katastrálne územie: Banská Bystrica
- List vlastníctva číslo 7610:

- Stavba: budova pre kultúru a na verejnú zábavu (popis stavby: Dom kultúry) so súpisným číslom 203, na parcele registra „C“, parcelné číslo 1204/25 a na parcele registra „C“, parcelné číslo 1204/45,

v podiele 1/1 k celku vo vlastníctve úpadcu: Zvolenská investičná s.r.o., Pri Kysuci 99/77, 010 03 Žilina, IČO: 36 634 832, správcom ktorého je LawService Recovery, k.s., so sídlom správcovskej kancelárie: Radlinského 1730, 026 01 Dolný Kubín (ďalej spoločne len ako „Nehnuteľnosť“ alebo „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

- **Zadávateľ:**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie Predmetu dražby na účely dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. pri obhliadke požiadať zadávateľa o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú mu známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti.

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Nehnuteľnosť bude sprístupnená v termíne:

06.04.2023 o 10:00 hod.,

a to práve na účely vykonania obhliadky za účelom jej ohodnotenia.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr do **11.04.2023.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica
Obec : 508438 Banská Bystrica
Katastrálne územie : 801062 Banská Bystrica

Dátum vyhotovenia : 11.4.2023
Čas vyhotovenia : 6:08:47
Údaje platné k : 10.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7610

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
203	1204/45 1204/25	16	Dom kultúry		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1204/25 pod stavbou s.č. 203 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7680. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1204/45 pod stavbou s.č. 203 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4073.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

16 Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Zvolenská investičná s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36634832 Titul nadobudnutia	1/1

Vyhlásenie vkladateľa V 3649/2008 zo dňa 10.6.2008 - VZ 1286/2008	
Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
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	-
Oznámenie o vyhlásení konkurzu č. 1K/3/2017 zo dňa 30.3.2017 - čz 1914/2017	-
Potvrdenie Okresný súd Žilina sp. zn. 5Cbi/8/2021 zo dňa 25.8.2021 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci o vylúčenie majetku zo súpisu majetku podstat - čz 250/2023	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

č.s. 203 na p.č. 1204/25 a 1204/45 je jedna stavba.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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 Zwettl, Rakúska republika, č. zml. V 692/2013 zo dňa 18. 3. 2013 - ČZ 584/2013
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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

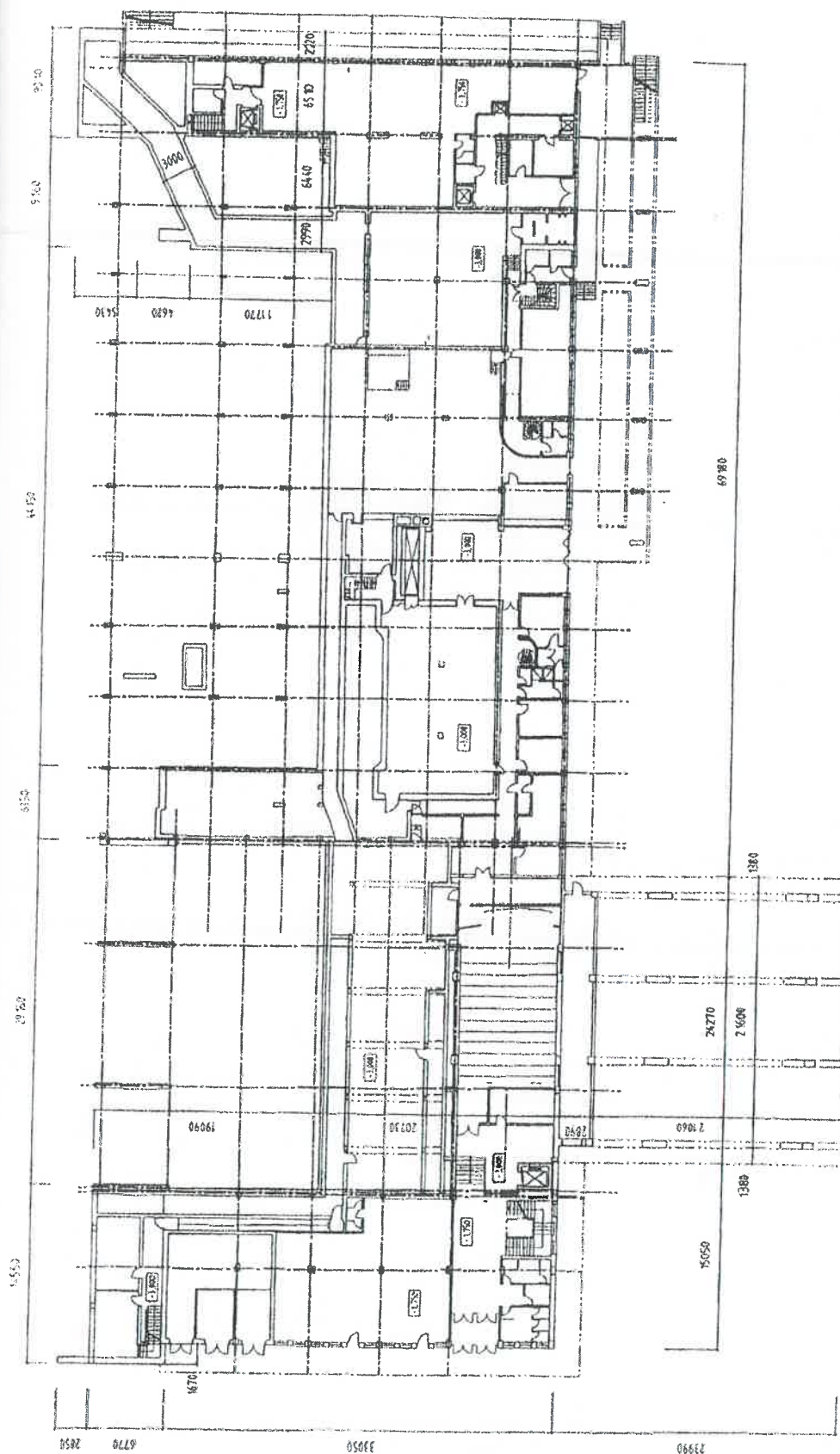
Vlastník poradové číslo 1	Na č.s. 203 na parcele C KN č. 1204/25, č.s. 203 na parcele C KN č. 1204/45: Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, č. 21461074/2015 zo dňa 15.12.2015 - čz 986/2016
Vlastník poradové číslo 1	Na č.s. 203 na parc.č. C-KN 1204/25 a 1204/45: 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
Vlastník poradové číslo 1	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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

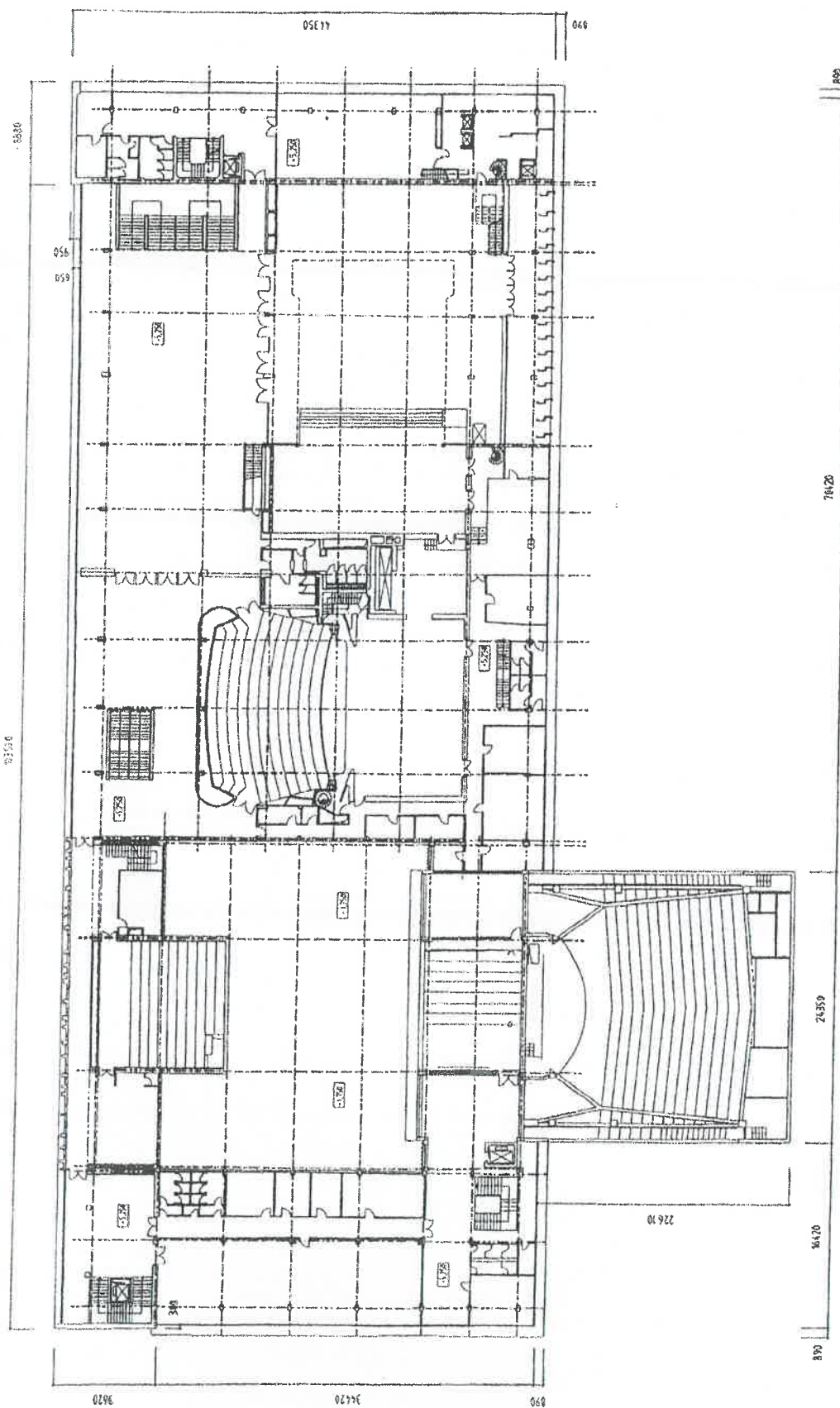
Príloha č. 3



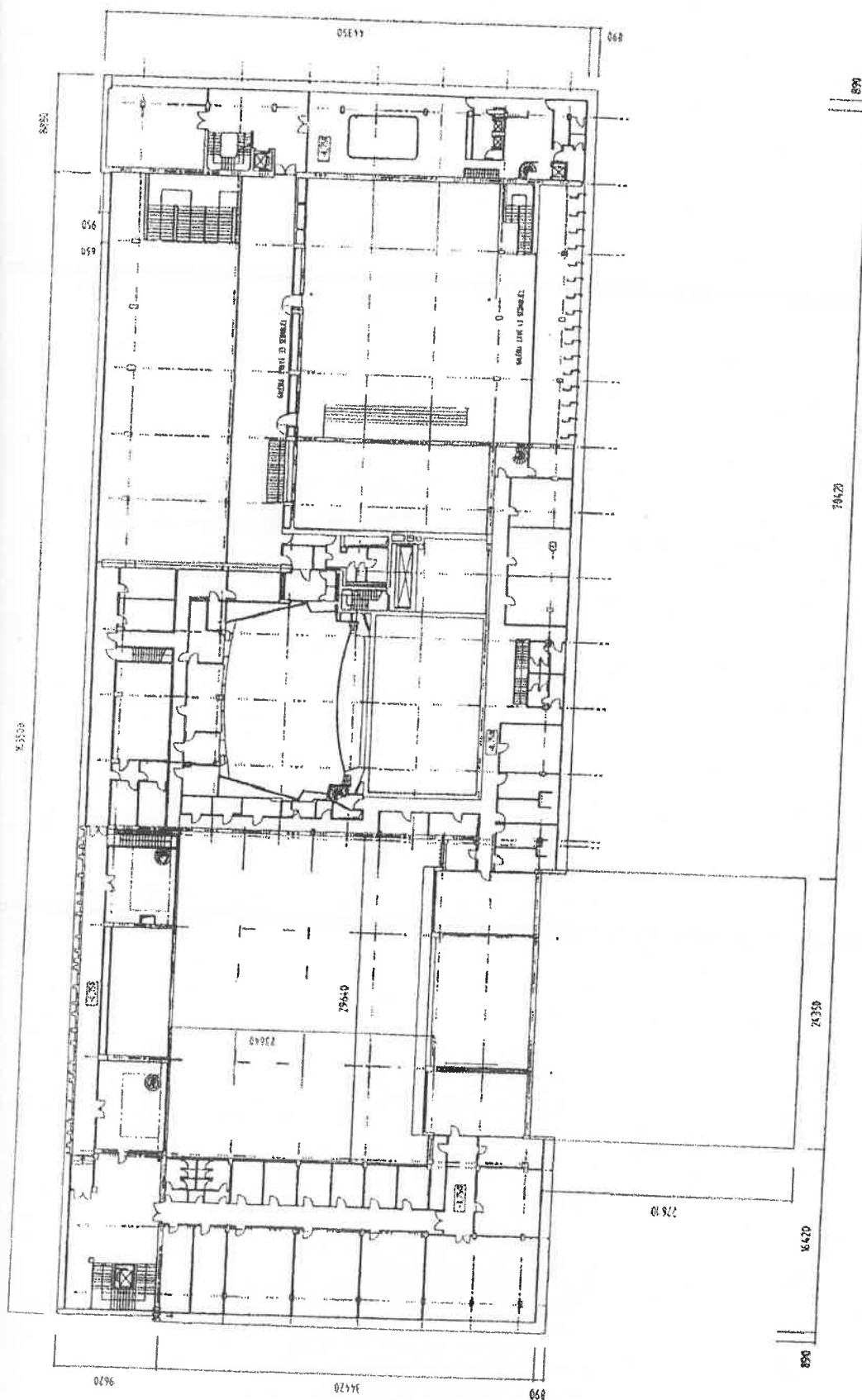
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Banská Bystrica	Obec	Banská Bystrica	Katastrálne územie	Banská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 1204/25					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 11.4.2023 6:08:32			Bez autorizácie			
Údaje platné k 10.4.2023 18:00:00						



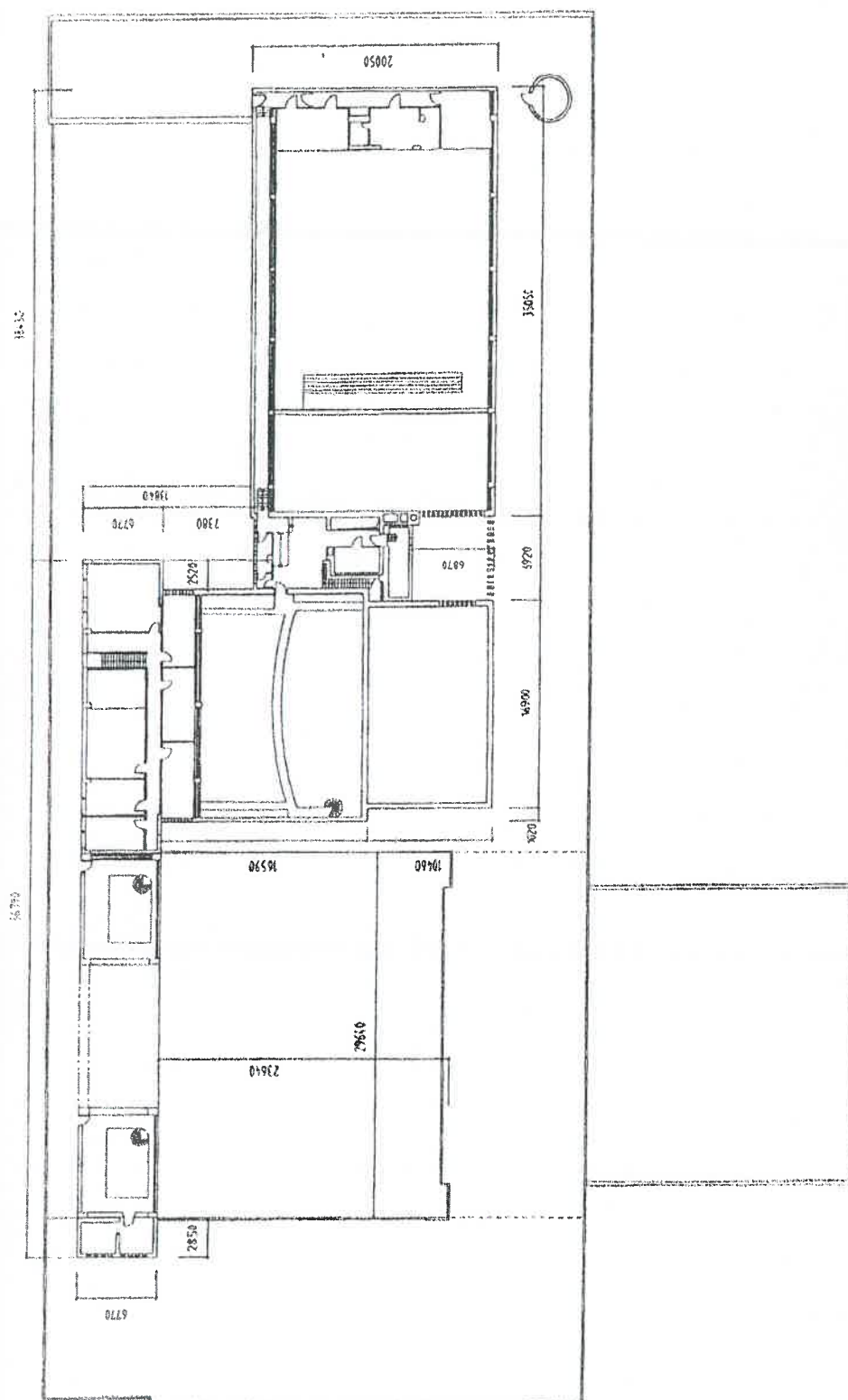
19.9.



2.N.P.



372

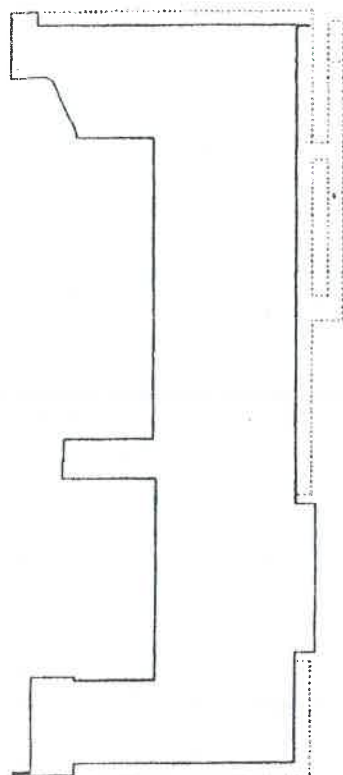


4.N.P.

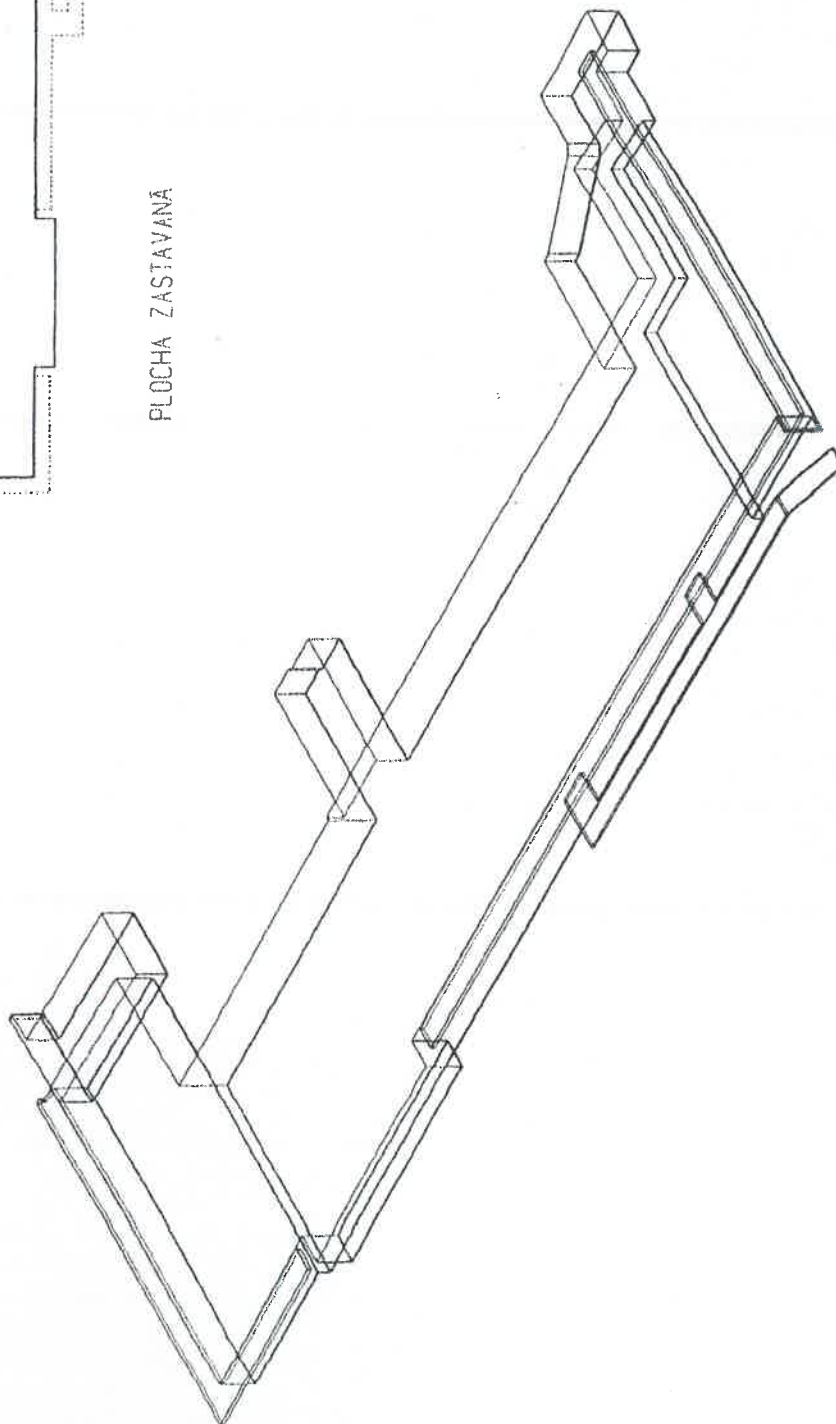
1. P.P.

OBOSTAVANÝ PRIESTOR - PODLAŽIE
OBOSTAVANÝ PRIESTOR - PODLAHA
OBOSTAVANÝ PRIESTOR - RANFA
OBOSTAVANÝ PRIESTOR RÍMSA

12 365,5 m³
444,1 m³
31,0 m³
141,2 m³



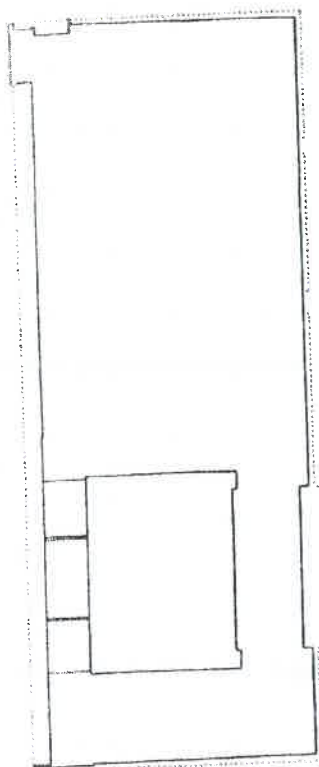
PLOCHA ZASTAVANÁ

2950,3 m²

1. NP.

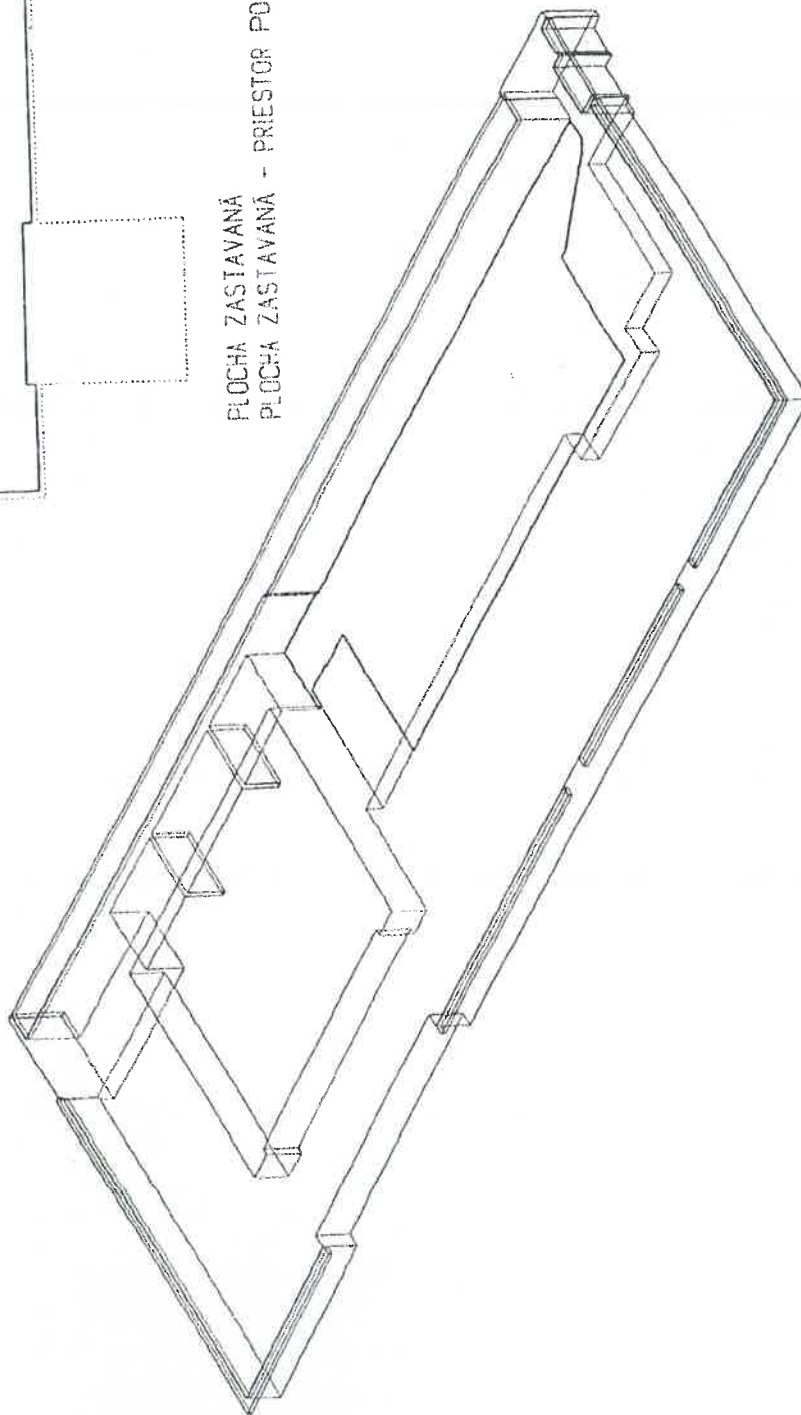
OBOSTAVANÝ PRIESTOR - POOLAZIE
 OBOSTAVANÝ PRIESTOR - POOLAHÁ
 OBOSTAVANÝ PRIESTOR - POCHOD
 OBOSTAVANÝ PRIESTOR - POD KINOM
 OBOSTAVANÝ PRIESTOR - RÍMSA

15 501,8 m³
 134,2 m³
 734,4 m³
 1574,3 m³
 178,0 m³



3 873,1 m²
 402,5 m²

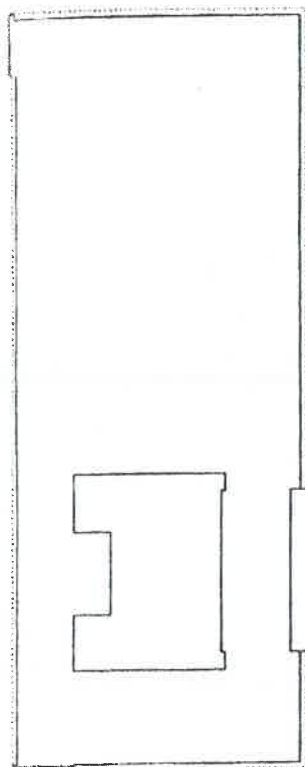
PLOCHA ZASTAVANÁ - PRIESTOR POD KINOM
 PLOCHA ZASTAVANÁ - PRIESTOR POD KINOM



Z. N.P.

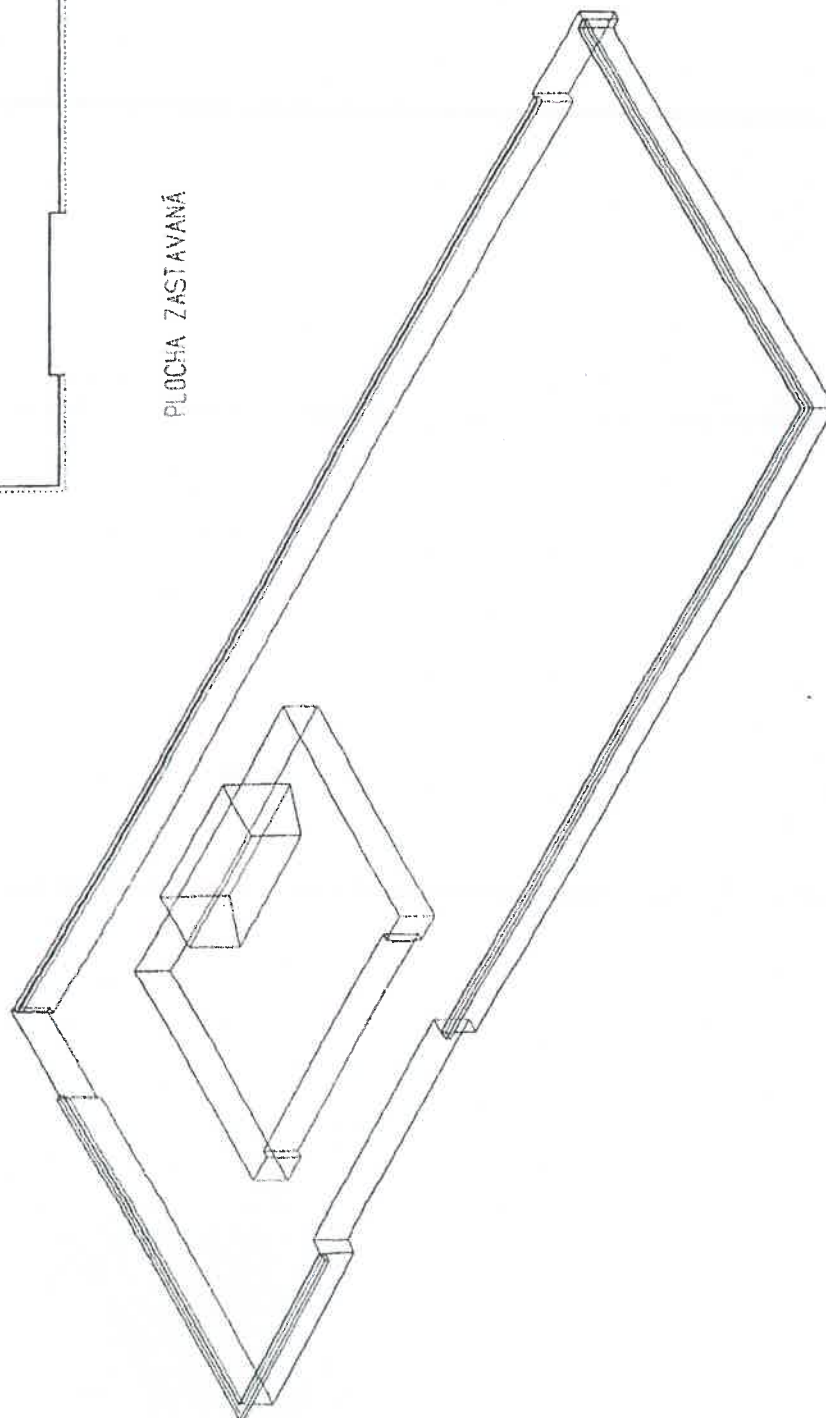
OBOSTAVANY PRIESTOR - PODLAŽIE
OBOSTAVANY PRIESTOR RÍMSA

14851,0 m³
85,0 m³



PLOCHA ZASTAVANÁ

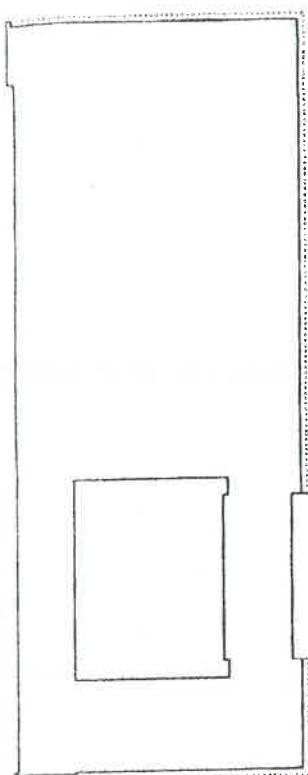
4192,0 m²



3. N.P.

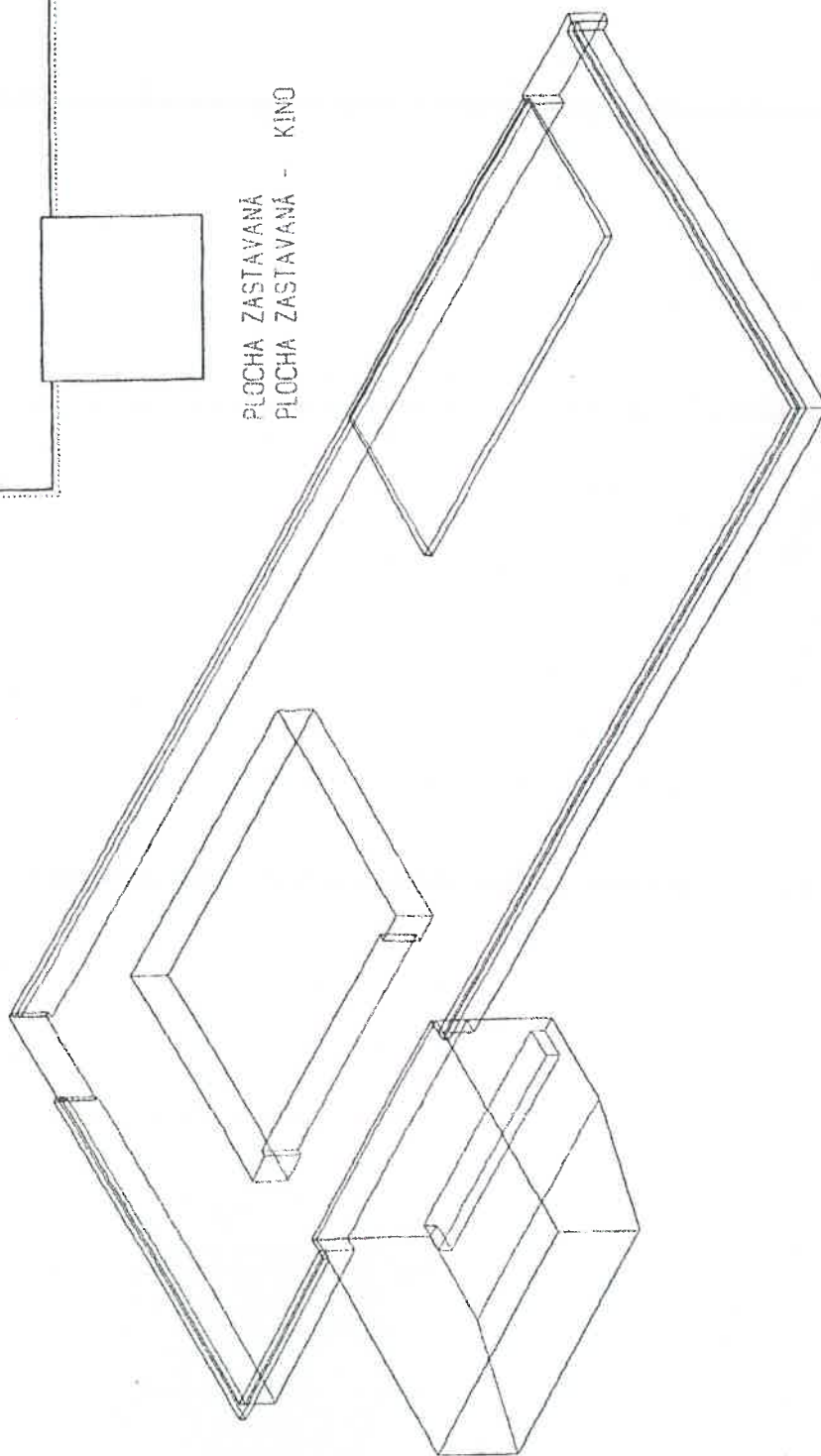
OBCSTAVANÝ PRIESTOR - PODLAŽIE
OBCSTAVANÝ PRIESTOR - KINO
OBCSTAVANÝ PRIESTOR RIMSÁ

15 241,9 m³
4119,6 m³
131,1 m³

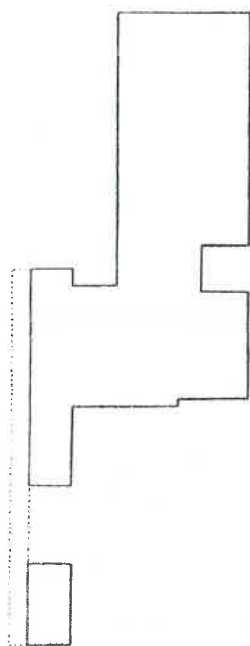


4 119,6 m²
584,1 m²

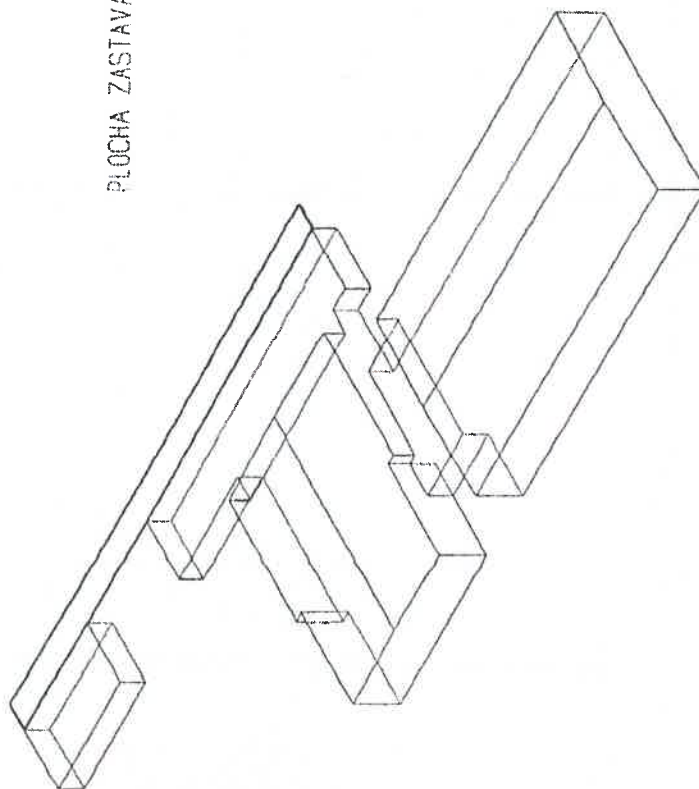
PLOCHA ZASTAVANÁ
PLOCHA ZASTAVANÁ - KINO

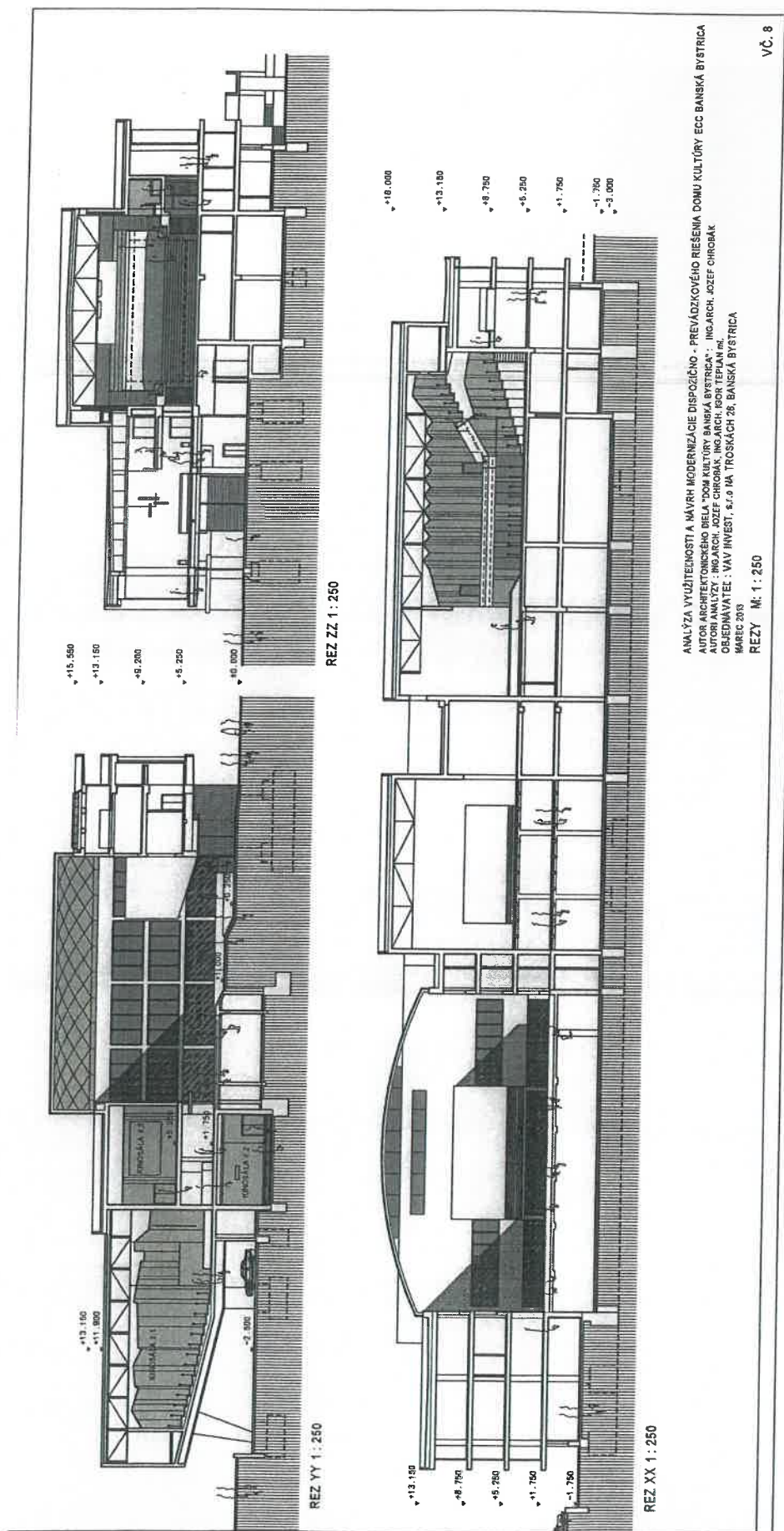


4. NP.

OBOSTAVANÝ PRIESTOR - PODLAŽIE
OBOSTAVANÝ PRIESTOR RMŠA6 670,2 m³
29,1 m³

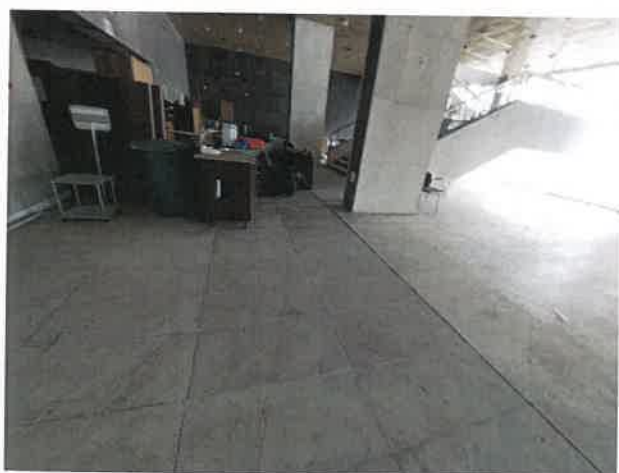
PLOCHA ZASTAVANÁ

1581,3 m²



Príloha č. 5











V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor	Stavebníctvo
odvetvie	Pozemné stavby
	Stavebná fyzika
	Líniové stavby
	Odhad hodnoty nehnuteľností
	Odhad hodnoty stavebných prác

Evidenčné číslo znaleckej organizácie **900143**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 216/2023

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

