**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: [ivansirka23@gmail.com](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):**  Objednávka zadávateľa  zo dňa 04.05.2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**20/2016**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty budovy č.súp. 2622 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.5339/10, 5339/45, 5339/46 k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica pre účel organizovania dobrovoľnej dražby na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 39 strán ( z toho 15 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 1 x CD + 1 archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy č.súp.2622 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.5339/10, 5339/45, 5339/46 k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

04.05. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

27.05 2016 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

03.06. 2016 – dátum podania znaleckého posudku

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka zadávateľa  zo dňa 04.05.2016
* Znalecký posudok 125/2015 z 26.11.2016 spracovaný Ing. Dubecom
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a porovnanie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Výpis z listu vlastníctva č.5422 k. ú. Banská Bystrica vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.05.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 19.05.2016
* Zápisnica z miestneho šetrenia – Rekapitulácia nehnuteľností
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č.605/2008 Z.z. a vyhlášky č.47/2009 Z.z.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

• Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení

niektorých zákonov

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa 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.

• Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

•Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON 2010 Bratislava – softvér

HYPO,Kros Žilina.

•Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov UNIKA Bratislava – softvér

HYPO,Kros Žilina.

•Ilavský M.,Nič M.,Majdúch D.:Ohodnocovanie nehnuteľností,Mlpress Bratislava 2012,ISBN 978-

80-971021-0-4.

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek zaslanej písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# 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" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

**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 neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

*Technická hodnota (TH)*

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

*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 \* kCU \* kv \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

**M** - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), 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. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2016.

**kCU** - 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 štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrťroku 2016

**kv** - 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.

**kZP** - 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.

**kVP** - 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.

**kK** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

**kM** - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty prevádzkovej budovy je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m3 obstavaného priestoru budovy a následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 14.00 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

*Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:*

**TH = TS \* VH (EUR)**

**100**

**TH** - technická hodnota stavby (EUR)

**TS** - technický stav stavby (%)

**VH** - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

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 sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

*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 nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - prevádzková budova, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože znalec nemal k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

*Metóda polohovej diferenciácie pre stavby*

Táto metóda bola aplikovaná na prevádzkovú budovu, vychádza zo základného vzťahu:

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

**TH** - technická hodnota stavieb

**kPD** - 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 hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou obstavaného priestoru budovy, koeficientom vyjadrujúcim vývoj cien (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2016 k CU = 2,307), koeficientom vplyvu vybavenosti objektu, koeficientom koeficient vplyvu zastavanej plochy, koeficientom vplyvu výšky podlaží, koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky a koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

**Vek stavby (V)** – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

**Životnosť stavby (Z)** – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

*b.1 Podľa listu vlastníctva č. 5422- k.ú. Banská Bystrica*

*ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:*

PARCELY registra „C“ evidované v katastrálne mape

Pozemok - parc. KN č. 5339/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 326 m2

Pozemok - parc. KN č. 5339/45 zastavané plochy a nádvoria o výmere 456 m2

Pozemok - parc. KN č. 5339/46 zastavané plochy a nádvoria o výmere 723 m2

Stavby

Budova s.č. 2622 na parc. KN č. 5339/10

*ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Frniak Jaroslav Ing. - FINALL, Tulská 35, Banská Bystrica, PSČ 974 04, SR 1 /1

IČO:

Poznámka

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 427/05 zo dňa 21.11.2005, súdny exekútor JUDr. Jozef Martišík, Samoty 1061, Púchov – zákaz nakladania s nehnuteľnosťami -1915/2005

Poznámka

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 427/05 zo dňa 21.11.2005, súdny exekútor JUDr. Jozef Martišík, Samoty 1061, Púchov - 1916/2005

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1616/2015/14002 zo dňa 11.9.2015 záložným veriteľom Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420, formou dobrovoľnej dražby - čz 2893/2015

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 6526/98 zo dňa 5.2.1999 -356/99

*ČASŤ C. ŤARCHY:*

Por. číslo

1

Č.S.2622 NA PARC.5339/10 A PARC.Č. 5339/10, 5339/45. 5339/46 -ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU SLOVENSKÁ ZÁRUČNÁ A ROZVOJOVÁ BANKA, A.S. BRATISLAVA (IČO 00682420) Č.ZML.V 5329/2002 Z 13.12.2002-2051/2002

1

NA PARC.Č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + Č.S.2622 NA PARC. Č. 5339/10: ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU MESTO BANSKÁ BYSTRICA, ČSA 26, BANSKÁ BYSTRICA ( IČO 00313271), ROZHOD.Č. 303/06 ZO DŇA 18.10.2006 -48/2007

1

Na parc.č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + č.s. 2622 na parcele č. 5339/10: Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. EM DP 19674/087371/07/Ka zo dňa 3.7.2007 -1921/2007

1

Na parc.č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + č.s. 2622 na parcele č. 5339/10: Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. OEM DP RZ 114237/18270/087371/10/Ru zo dňa 21.7.2010 2259/2010

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.05.2016 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, jeho asistentky a znalca. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých priestorov uvedených nehnuteľností. Súčasne bola spísaná a podpísaná zápisnica účastníkov obhliadky.

Zameranie a porovnanie s predloženou dokumentáciou vykonané dňa 27.05. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.05. 2016.

*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:**

Technická dokumentácia budovy počas obhliadky vlastníkom nehnuteľnosti poskytnutá nebola. Na základe objednávateľom dodaných podkladov ( ZP 125/2015) bol počas obhliadky premeraný a zdokumentovaný súčasný stav nehnuteľnosti. Podľa príloh, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku č.125/20105 spracovaného Ing. Dubecom dňa 26.11.2015, bola podľa čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti Ing. Jaroslava Frniaka prevádzková budova postavená v roku 1981 a užívacie povolenie k nej bolo vydané 01.12.1981.

Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na budovu nebolo poskytnuté, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania budovy rok 1981, čo zodpovedá odbornému odhadu znalca v posudku č. 125/2015 aj technickému stavu pri použitom konštrukčnom a materiálovom riešení stavby. Vek budovy k dátumu ohodnotenia je 2016 – 1981 = 25 rokov a jej predpokladanú životnosť v zmysle prílohy č.2 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb zatriedených v JKSO ako 801 68 - Budovy technickoprevádzkové pre administratívu stanovujem na 70 rokov.

Rozhodnutím Mestského úradu Banská Bystrica bolo nebytovej budove postavenej na pozemku parc. KN-C č. 5339/10 pridelené súpisné číslo 2622 a orientačné číslo 37 dňa 22.7.1993.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosť:**

Po právnej stránke:

K vypracovaniu ZP znalec zabezpečil informatívnu kópiu z mapy a výpis z listu vlastníctva č. 5422, na ktorom je budova s.č. 2622 zapísaná na pac. KN-C č. 5339/10 – zastavané plochy a nádvoria, kat. územie Banská Bystrica. LV bol vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR 19.05. 2016 a informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť bola z portálu ÚGKK SR vytvorená 19.05. 2016. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom. V kópii z kat. mapy je zakreslený bytový dom súp. č. 2622 na parcele KNC č. 5339/10. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva.

Tvar a veľkosť je v súlade so skutkovým stavom, vizuálne je v teréne identifikovateľný. Skutkový stav je zhodný s mapovým podkladom, rozdiely neboli zistené.

Geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom a popisnými údajmi katastra nehnuteľností.

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

Budova č.súp.2622 na parc. KN-C č. 5339/10, k.ú. Banská Bystrica.

Príslušenstvo na parc. KN-C č. 5339/45, 5339/46 (vonkajšie úpravy - prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka zemného plynu, prípojka NN, spevnené plochy, časť oplotenia pri vstupe do priestorov areálu ).

**Pozemky:** parc. KN-C zastavané plochy a nádvoria č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 – k.ú. Banská Bystrica

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Prevádzková budova

**POPIS STAVBY**

Hodnotená samostatne stojaca administratívno-prevádzková trojpodlažná budova obdĺžnikového pôdorysného tvaru sa nachádza na parc.č.5339/10 v zastavanom území obce Banská Bystrica, miestna časť Srnková v k.ú. Banská Bystrica.

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie v správe Mesta Banská Bystrica a  z vnútro - areálovej spevnenej komunikácie na pozemkoch parc. KN-C č.5339/43 zapísaných na LV č.5242 ku ktorým podľa LV prináležia spoluvlastnícke podiely.

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia: vstup, chodba ,schodisko, kotolňa, skladové priestory

Dispozičné riešenie 2. nadzemného podlažia: chodba, schodisko, kancelárske miestnosti, sklady a sociálne zariadenia

Dispozičné riešenie 3 .nadzemného podlažia: chodba, kancelárske miestnosti, sklady a sociálne zariadenia

Technické riešenie:

Montovaná budova, obdĺžnikového pôdorysu, riešená ako trojtraktový skeletový systém s troma nadzemnými podlažiami o rozmeroch 24,60m\*13,80m ( 2. a 3. nadzemné podlažie, resp. 24,60 m\*13,10 m (1.nadzemné podlažie) s konštrukčnou výškou jednotlivých podlaží 3,10m a 3,00m(1.nadzemné podlažie) osadená v upravenom mierne svahovitom teréne. Stavebnú sústavu nosných konštrukcií dopĺňa obvodový plášť, montovaný z veľkoplošných siporexových panelov hr.30,0cm.

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - veľkoplošné siporexové panely v skladobnej hrúbke do 30 cm;

- Deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia)

- Vodorovné nosné konštrukcie – stropy s rovným podhľadom železobetónové prefabrikované

- Schodisko - prefabrikované, nášľapná povrchová plocha stupňov s úpravou PVC s ochrannými

gumovými uholníkmi

- Strešná konštrukcia – plochá jednoplášťová strecha bez tepelnej izolácie; prekrytá krytinou z

asfaltových natavovaných pásov

- Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu - atika, parapety

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - zdrsnená striekaná umelá brizolitová omietka, resp. vonkajšia hladká omietka

- Obklady fasád - keramická mozaika,

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; - Vnútorné keramické obklady - samostatných umyvárok a spŕch

- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením

- Podlahy - podlahy miestností - podlahoviny gumové, z PVC, dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby

- Vybavenie hygienických zariadení - umývadlá; - samostatné sprchy; vodovodné batérie obyčajné ; záchody - splachovacie s umývadlom

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s rozvodom, liatinové článkové radiátory - - Zdroj vykurovania –vlastná kotolňa s dvomi ks kotol ústredného vykurovania na plyn,

- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Budova chránená bleskozvodom

- Výstup na strechu budovy vonkajším stenovým kruhovým chránením rebríkom

- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Objekt je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektrickú prípojku, vodovodnú prípojku, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

Stavba je v popisných údajoch katastra nehnuteľností evidovaná ako budova.

Objekt bol podľa predložených podkladov vybudovaný v roku 1981, čomu zodpovedá aj súčasný technický stav budovy zistený na základe vykonanej obhliadky a použitý materiál pri výstavbe.

V súčasnosti je budova využívaná pre súkromný sektor pre účely výroby štítkov a súčiastok využívaných v strojárskom priemysle.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** budovy technickoprevádzkové**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| **Základy** |  |
| (24,6\*13,1+3,85\*1,8)\*0,2 | 65,84 |
| **Vrchná stavba** |  |
| (24,6\*13,1+3,85\*1,8)\*3,0+(24,6\*13,8+3,85\*1,45)\*6,2 | 3 126,96 |
| **Zastrešenie** |  |
| (24,6\*13,8+3,85\*1,45)\*0,4 | 138,03 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **3 330,83** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Nadzemné | 1 | 24,6\*13,1+3,85\*1,8 | 329,19 | Repr. | 3,0 | 3 |
| Nadzemné | 2 | 24,6\*13,8+3,85\*1,45 | 345,06 | Repr. | 3,1 | 3,1 |
| Nadzemné | 3 | 24,6\*13,8+3,85\*1,45 | 345,06 | Repr. | 3,1 | 3,1 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (329,19 + 345,06 + 345,06) / 3 = 339,77 m2**Priemerná výška podlaží:**  (329,19 \* 3 + 345,06 \* 3,1 + 345,06 \* 3,1) / (329,19 + 345,06 + 345,06) = 3,07 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 339,77) = 0,9906**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,30 + (2,10 / 3,07) = 0,9840

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 10,17 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 17,00 | 1,00 | 17,00 | 21,60 |
| 3 | Stropy | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 11,44 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 8,89 |
| 5 | Krytina strechy | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 2,03 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,27 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,50 | 3,50 | 4,45 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 1,91 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,27 |
| 10 | Schody | 3,00 | 0,70 | 2,10 | 2,67 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 0,40 | 1,20 | 1,52 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,50 | 2,50 | 3,18 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 1,91 |
| 15 | Vykurovanie | 4,00 | 0,90 | 3,60 | 4,57 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 0,80 | 4,80 | 6,10 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 1,02 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 3,05 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 3,81 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,27 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 2,54 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00 | 0,40 | 1,20 | 1,52 |
| 24 | Výťahy | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 6,00 | 0,50 | 3,00 | 3,81 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **78,70** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 78,70 / 100 = 0,7870**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 93,01 €/m3 \* 2,307 \* 0,7870 \* 0,9906 \* 0,9840 \* 1,158 \* 1,05 VH = 200,1443 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prevádzková budova | 1981 | 35 | 35 | 70 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 200,1443 €/m3 \* 3330,83 m3 | 666 646,64 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 666 646,64 € | 333 323,32 |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Oplotenie od prístupovej komunikácie - parkoviska

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 6,20m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 6,20m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 6,20m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  6,20 m**Pohľadová plocha výplne:**  6,2\*1 = 6,20 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie od prístupovej komunikácie - parkoviska | 1981 | 35 | 5 | 40 | 87,50 | 12,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (6,20m \* 53,98 €/m + 6,20m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,307 \* 1,05 | 1 340,34 |
| Technická hodnota | 12,50 % z 1 340,34 € | 167,54 |

### 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.3.1 Prípojka vody

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1280/30,1260 = 42,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  20 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka vody | 2000 | 16 | 34 | 50 | 32,00 | 68,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 20 bm \* 42,49 €/bm \* 2,307 \* 1,05 | 2 058,51 |
| Technická hodnota | 68,00 % z 2 058,51 € | 1 399,79 |

#### 2.3.2 Prípojka kanalizácie

**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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1060/30,1260 = 35,19 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka kanalizácie | 1981 | 35 | 45 | 80 | 43,75 | 56,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 bm \* 35,19 €/bm \* 2,307 \* 1,05 | 852,42 |
| Technická hodnota | 56,25 % z 852,42 € | 479,49 |

#### 2.3.3 Prípojka zemného 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:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  460/30,1260 = 15,27 €/bm**Počet merných jednotiek:**  20 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka zemného plynu | 2000 | 16 | 34 | 50 | 32,00 | 68,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 20 bm \* 15,27 €/bm \* 2,307 \* 1,05 | 739,79 |
| Technická hodnota | 68,00 % z 739,79 € | 503,06 |

#### 2.3.4 Prípojka NN zemná

**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.l) káblová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  490/30,1260 = 16,27 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  9,76 €/bm**Počet merných jednotiek:**  120 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka NN zemná | 2005 | 11 | 39 | 50 | 22,00 | 78,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 120 bm \* (16,27 €/bm + 0 \* 9,76 €/bm) \* 2,307 \* 1,05 | 4 729,40 |
| Technická hodnota | 78,00 % z 4 729,40 € | 3 688,93 |

#### 2.3.5 Spevnené plochy na parc. KN-C č.5339/46

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy **Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  450/30,1260 = 14,94 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  380+650 = 1030 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,307**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,05

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.5339/46 | 1981 | 35 | 5 | 40 | 87,50 | 12,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1030 m2 ZP \* 14,94 €/m2 ZP \* 2,307 \* 1,05 | 37 275,61 |
| Technická hodnota | 12,50 % z 37 275,61 € | 4 659,45 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Prevádzková budova | 666 646,64 | 333 323,32 |
| Oplotenie od prístupovej komunikácie - parkoviska | 1 340,34 | 167,54 |
| Prípojka vody | 2 058,51 | 1 399,79 |
| Prípojka kanalizácie | 852,42 | 479,49 |
| Prípojka zemného plynu | 739,79 | 503,06 |
| Prípojka NN zemná | 4 729,40 | 3 688,93 |
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.5339/46 | 37 275,61 | 4 659,45 |
| **Celkom:** | **713 642,71** | **344 221,58** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti zastavaného územia obce Banská Bystrica v zástavbe prevádzkových budov, v blízkosti sídliska Uhlisko k.ú. Banská Bystrica.

Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej spevnenej komunikácie parc.č.5339/1, ul.Srnková, LV č. 4073 - vlastník Mesto Banská Bystrica a  z vnútornej areálovej spevnenej komunikácie parc. č. 5339/43 zapísaných na LV č.5242. Od centrálneho námestia mesta Banská Bystrica je vzdialená cca 4 km, dopravné spojenie s mestom je zabezpečené hromadnou mestskou autobusovou dopravou. Ide o časť mesta v ktorej je zmiešaná, najmä občianska výstavba charakteru prevádzkových a administratívnych budov. V uvedenej lokalite má svoje sídlo viacero významných mestských a okresných spoločností zabezpečujúcich služby pre Mesto Banská Bystrica.

Vo vzdialenejšom okolí objektu je občianska vybavenosť na úrovni krajského sídla, polyfunkčné budovy, obchodné prevádzky a obytné budovy. V pomerne tesnej blízkosti je dostupný miestny rybník a bývalé športové stredisko Žlté piesky. Podľa ponúk zverejňovaných v miestnych inzertných regionálnych tlačových médiách a z ponúk realitných kancelárii je dopyt v porovnaní s ponukou u podobných  nehnuteľnostiach v súčasnosti nižší. Miera evidovanej nezamestnanosti v rámci okresu do 10 %, zdroj [www.upsvar.sk](file:///C:\Program%20Files%20(x86)\HYPO_NET\posudky\www.upsvar.sk). Objekt je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektrickú prípojku, vodovodnú prípojku, kanalizáciu a prípojku plynu z verejných rozvodov, prístupný je po miestnej cestnej komunikácii. Životné prostredie v danej lokalite je bez výrazného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej prevádzky. Je tu zaznamenaný bežný prenájom nehnuteľností. Podľa názoru znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Budova svojim umiestnením, dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj pôvodným účelom na ktorý bola postavená je vhodná na potreby technického zázemia prevádzkovej firmy s celoročným využitím. Budovu v nachádzajúcej sa lokalite je možné po primeranej rekonštrukcii a vykonanej dispozičnej zmeny využiť aj na iné účely (napr. prenájom na skladové priestory, sídlo menších spoločností a pod.).

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva v časti "C" je vyznačené záložné právo pre bankovú inštitúciu, záložné právo Mesta Banská Bystrica a exekúcie. Na nehnuteľnostiach viaznu nasledovné ťarchy:

č.s.2622 na parc.5339/10 a parc.č. 5339/10, 5339/45. 5339/46 -záložné právo pre pohľadávku Slovenská Záručná a rozvojová banka, a.s. Bratislava (IČO 00682420) Č.ZML.V 5329/2002 Z 13.12.2002-2051/2002

na parc. č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + č.s.2622 na parc. č. 5339/10: záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica ( IČO 00313271), rozhod. č. 303/06 zo dňa 18.10.2006 -48/2007

Na parc.č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + č.s. 2622 na parcele č. 5339/10: Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. EM DP 19674/087371/07/Ka zo dňa 3.7.2007 -1921/2007

Na parc.č. 5339/10, 5339/45, 5339/46 + č.s. 2622 na parcele č. 5339/10: Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. OEM DP RZ 114237/18270/087371/10/Ru zo dňa 21.7.2010 2259/2010

Právny stav je v súlade so skutkovým stavom, v danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti, prípadne predaj nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosť nie je zaťažená ekologickým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Stavebné, statické ani konštrukčné riziká na budove zistené neboli. Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov nie sú známe.

V posudzovanej oblasti znalcovi nie sú známe ani iné riziká, ktoré by vplývali na hodnotu a využitie nehnuteľnosti.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej USI ŽU v Žiline sa pre nebytové budovy a stavby v sídle krajských miest stanovuje v rozsahu 0,40 - 0,50. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, vzdialenosť objektu od centra krajského mesta, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalitu použitých stavebných materiálov, technického vybavenie objektu a kvality udržiavacích prác a súčasného stavu stavebného objektu uvažujem vo výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške - 0, 40. Uvedený koeficient podľa znalca zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty v danej lokalite mesta Banská Bystrica.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,4

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,800 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,400 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,220 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360) | 0,040 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | V. | 0,040 | 13 | 0,52 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce | IV. | 0,220 | 30 | 6,60 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,220 | 8 | 1,76 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod. | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% | II. | 0,800 | 6 | 4,80 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,400 | 10 | 4,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,800 | 9 | 7,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava | II. | 0,800 | 7 | 5,60 |
| **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. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,800 | 9 | 7,20 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,400 | 4 | 1,60 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,400 | 20 | 8,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **90,76** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 90,76/ 180 | 0,504 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 344 221,58 € \* 0,504 | **173 487,68 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Banská Bystrica, časť Srnková. Krajské mesto Banská Bystrica má okolo 90 000 obyvateľov, východisková hodnota pozemkov je stanovená na 26,56 Eur/m2. Hodnotené pozemky sú evidované na LV č. 5422 a vedené sú ako zastavané plochy a nádvoria na parc. KN-C č. 5339/10 o výmere 326 m2, KN-C č. 5339/45 o výmere 456 m2 a KN-C č. 5339/46 o výmere 723 m2. Na parc. KN-C č. 5339/10 je postavená prevádzková budova s.č.2622. Pozemky na parcelách KN-C č. 5339/45 a KN-C č. 5339/46 prístupové komunikácie a spevnenú asfaltovú plochu. Všetky pozemky na uvedených parcelách tvoria jeden súvislý celok, ktorý je  ľahko prístupný po miestnych spevnených komunikáciách autom i peši.

**Všeobecná situácia:** Uvedené pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti zastavaného územia obce Banská Bystrica v zástavbe podobných budov, v blízkosti sídliska Uhlisko v k.ú. Banská Bystrica.

V širšom dosahu objektu je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, rozvody zemného plynu a káblovú televíziu. Kvalita životného prostredia je vyhovujúca.

**Povyšujúce faktory**:V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností vzhľadom na menej výhodnú polohu. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti prístupu za prácou. Pozemky sú mierne svahovité juhovýchodnej orientácie, v priaznivej polohe k ohodnocovanej stavbe, nie sú vhodné na bytovú zástavbu. Aj vzhľadom k výhľadovému rozvoju lokality podľa územného plánu Mesta Banská Bystrica umožňuje zvýšiť koeficient „kz“ na 1,50, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

###### 3.2.1.1.1 Pozemky zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č.5422

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 5339/10 | zastavané plochy a nádvoria | 326 | 326,00 | 1/1 | 326,00 |
| 5339/45 | zastavané plochy a nádvoria | 456 | 456,00 | 1/1 | 456,00 |
| 5339/46 | zastavané plochy a nádvoria | 723 | 723,00 | 1/1 | 723,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **1 505,00** |

**Obec:**  Banská Bystrica**Východisková hodnota:**  VHMJ = 26,56 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 4. priemyselná poloha | 0,95 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) | 1,50 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 0,95 \* 1,30 \* 1,50 \* 1,00 | 1,8525 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 26,56 €/m2 \* 1,8525 | 49,20 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 505,00 m2 \* 49,20 €/m2 | 74 046,00 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 5339/10 | 16 039,20 |
| parcela č. 5339/45 | 22 435,20 |
| parcela č. 5339/46 | 35 571,60 |
| **Spolu** | **74 046,00** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Budovy s.č. 2622 s príslušenstvom a pozemkami na parc. KNC č. 5339/10, 5339/45 a 5339/46, k.ú. Banská Bystrica obec Banská Bystrica.

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 31.05.2016, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 173 487,68 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 74 046,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Prevádzková budova | 167 994,96 |
| Oplotenie od prístupovej komunikácie - parkoviska | 84,44 |
| Prípojka vody | 705,49 |
| Prípojka kanalizácie | 241,66 |
| Prípojka zemného plynu | 253,54 |
| Prípojka NN zemná | 1 859,22 |
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.5339/46 | 2 348,36 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č.5422 - parc. č. 5339/10 (326 m2) | 16 039,20 |
| Pozemky zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č.5422 - parc. č. 5339/45 (456 m2) | 22 435,20 |
| Pozemky zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č.5422 - parc. č. 5339/46 (723 m2) | 35 571,60 |
| **Spolu VŠH** | **247 533,68** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **248 000,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 248 000,00 €**

**Slovom: Dvestoštyridsaťosemtisíc Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené. V časti Ťarchy sú na LV 5422 vyznačené zápisy záložného práva:

-ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU SLOVENSKÁ ZÁRUČNÁ A ROZVOJOVÁ BANKA, A.S. BRATISLAVA (IČO 00682420) Č.ZML.V 5329/2002 Z 13.12.2002-2051/2002

-ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU MESTO BANSKÁ BYSTRICA, ČSA 26, BANSKÁ BYSTRICA ( IČO 00313271), ROZHOD.Č. 303/06 ZO DŇA 18.10.2006 -48/2007

- Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. EM DP 19674/087371/07/Ka zo dňa 3.7.2007 -1921/2007

- Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica rozhod.č. OEM DP RZ 114237/18270/087371/10/Ru zo dňa 21.7.2010 2259/2010

Prípadné ďaľšie riziká v čase ohodnotenia uvedenej nehnuteľnosti znalcovi známe neboli.

V Banskej Bystrici

dňa 31.05.2016 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku  **1x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom obhliadky **2 x A4**

Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností vytvorená cez verejne prístupný portál podľa výpisu z listu vlastníctva č.5422 v k.ú. Banská Bystrica vyhotovenýá dňa19.05.2016  **2 x A4**

**3.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa 19.05.2016 **1 x A4**

**4.** Rekapitulácia nehnuteľností z vykonanej obhliadky **1x A4**

**5.** PD v rozsahu **-** Pôdorysy a rez budovy s.č. 2622  **4 x A4**

**6.** Rozhodnutie Mestského úradu v Banskej Bystrici č. 470/93 zo dňa 22.7.1993 o pridelení súpisného a orientačného čísla  **1x A4**

**7.**  Čestné prehlásenie o veku stavby  **1x A4**

**8.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 20/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 20/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 31.05. 2016

Ing. Ivan Širka