

Znalec:

**Ing. Marián Saksa, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie: Pozemné stavby, Stavebná fyzika, Odhad hodnoty nehnuteľností, ev. číslo: 913027
miesto výkonu: Jána Bielika 8, 974 01 Kynceľová**

Zadávatel:

**Úrad Banskobystrického samosprávneho kraja,
Námestie SNP č. 23, 974 01 Banská Bystrica**

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 8018/SL, zo dňa 25.2.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 61/2021

**Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby súp. č. 203 "Dom kultúry" s príslušenstvom a pozemkami parc.
č.1204/25, 1204/45, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica;**

Počet strán (z toho príloh): 41 (20)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby súp. č. 203 "Dom kultúry" s príslušenstvom a pozemkami parc. č.1204/25, 1204/45, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica;

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
25.2.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.3. 2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 13/2018, vypracovaný Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7610, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7680, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4073, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021 vytvorená cez katastrálny portál
- Základné ukazovatele o voľných pracovných miestach v SR, získané z https://www.upsvr.gov.sk/statistiky/nezamestnanost-mesacne-statistiky.html?page_id=1254
- údaje z <https://www.justice.gov.sk/PortalApp/ObchodnyVestnik/Formular/FormularDetail-Html.aspx?IdFormular=1284857>
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., 47/2009, č. 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v znení č. 570/2005 Z. z., 93/2006 Z. z., 522/2007 Z. z., 520/2008 Z. z., 400/2009 Z. z., 136/2010 Z. z., 160/2015 Z. z., 390/2015 Z. z., 91/2016 Z. z., 125/2016 Z. z., 65/2018 Z. z., 177/2018 Z. z.)
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (v znení č. 74/2011 Z. z., 87/2013 Z. z.)

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský Milan Nič, Dušan Majdúch, - Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress ISBN 978-80-971021-0-4
- DULLA, Matúš – MORAVČÍKOVÁ, Henrieta: Architektúra Slovenska v 20. storočí. Bratislava, Slovart 2002
- Indexy vývoja cien stavebných prác (stavebníctvo celkom) za jednotlivé štvrt'roky (roky) pre vybrané katalógy rozpočtových ukazovateľov (od roku 1914) získané z: https://www.komoraznalcov.sk/images/skohmaz/verejna_zona/clanky/stavebn%C3%ADctvo/INDEXY_cien_-_stavebn%C3%ADctvo_celkom.pdf

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície 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 ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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:

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

kde

- M - počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m² podlahovej plochy (byty), 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 všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2020.

- k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (16.3.2021) 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 Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2020.
- 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.
- 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 konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby.
- 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 danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH [€],$$

- kde
- | | |
|------|----------------------------------|
| TH - | technická hodnota stavby [€], |
| TS - | technický stav stavby [%], |
| VH - | východisková hodnota stavby [€]. |

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou. Pri rekonštruovaných, resp. poškodených stavbách je vhodné použitie analytickej metódy. Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom sa začala stavba užívať. Primárne sa pre určenie veku používa právoplatné kolaudačné rozhodnutie, 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 úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité sú v praxi overené životnosti stavieb.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Porovnávací metóda
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

V tomto znaleckom posudku je použitá:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory,

Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$VŠHs = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavieb

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

V tomto znaleckom posudku je použitá:

Metóda polohovej diferenciacie

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_M$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_M - jednotková všeobecná hodnota pozemku v

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_M = V\dot{H}_M \cdot k_{PD}$$

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavby je primárne vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá je univerzálnou metódou na hodnotenie nehnuteľností. Znalec sa pokúšal stanoviť VŠH stavby aj porovnávacou metódou, ale nakoľko sa jedná o špecifickú stavbu nie je možné obstať dostatočný počet porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase v ponukách realitných kancelárií, táto metóda sa pre stavbu nedá použiť.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba vzhľadom k svojmu charakteru a technickému stavu nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre druh stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, 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 (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavby:

Pre stavbu sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Koeficienty cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá je univerzálnou metódou na hodnotenie nehnuteľností. Pre dosiahnutie vyššej miery objektivizácie stanovenia VŠH je táto pri voľných pozemkoch stanovená aj porovnávacou metódou. Pri zastavaných pozemkoch použitie porovnávacej metódy nie je vhodné, nakoľko v ponukách sú voľné stavebné pozemky.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov je hypotetické.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Nehnuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované - na listoch vlastníctva č. 7610, 7680, 4073

LV č. 7610

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Popis stavby

203 1204/25 Dom kultúry

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7680

203 1204/425 Dom kultúry

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4073

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Zvolenská investičná s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 97401, SR

ČASŤ C: ŤARCHY

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

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

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

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

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

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

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

Iné údaje:

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

LV č. 7680

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1204/25 ostatná plocha o výmere 5058 m2

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1204/ 25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7610

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 VAV invest, s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

ČASŤ C: ĎALŠIE

2 Na parcely KN-C č. 1204/25, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279850 w, č. zml. V 5405/2009 zo dňa 28.12. 2009 - VZ 2553/2009, 1592/2013

2 Na parc.KN-C č. 1204/37 vecné bremeno v zmysle § 4 ods.1 zákona č. 66/2009 Z.z. v prospech: Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, Banská Bystrica, IČO 00313271 -2641/2011

2 Na parcely CKN č. 1204/25, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924, Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakúska republika, č. zml. V 694/2013 zo dňa 8. 3. 2013 - ČZ 511/2013, 1592/2013

2 Na parc. CKN č. 1204/25, 1204/37, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika č. zml. V 257/2014 zo dňa 10. 2. 2014 - ČZ 351/2014

Iné údaje:

Rozhodnutie Ministerstva Kultúry SR č.k. MK-1055/2020-321/21038

LV č. 4073

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1204/45 ostatná plocha o výmere 2995 m²

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1204/ 45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7610

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

ČASŤ C: ĎALŠIE

bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.2.2021, 13.3.2021

Zameranie vykonané dňa 25.2.2021, 13.3.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.2.2021, 13.3.2021

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená Projektová dokumentácia stavby. Boli predložené schematické pôdorysy podlaží stavby zo Znaleckého posudku č. 13/2018, ktorý vypracoval Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku

Dokumentácia vydaná v stavebnom konaní nebola predložená znalcovi. Z dostupných zdrojov: <https://www.justice.gov.sk/PortalApp/ObchodnyVestnik/Formular/FormularDetailHtml.aspx?IdFormular=1284857> a zo Znaleckého posudku č. 13/2018, ktorý vypracoval Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava bolo zistené:

- 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, kolaudačné rozhodnutie ev.č. 51/88 z 24.3.1988

Veľ stavby pre účel ohodnotenia preberám z vyššie uvedených údajov, podporených nápisom na fasáde objektu, kde je uvedené " Dom kultúry ROH bol odovzdaný o užívania pri príležitosti 35. výročia Slovenského národného postavenia".

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené nasledovné skutočnosti

- stavba súp. č. 203 je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba je evidovaná na dvoch parcelách, a to p.č. 1204/25, 1204/45

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

LV č. 7610

Dom kultúry súp. č. 203

LV č. 7680

Pozemky

- parc. č. 1204/25 ostatná plocha o výmere 5058 m²

LV č. 4073

Pozemky

- parc. č. 1204/45 ostatná plocha o výmere 2995 m²

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

predmetom ohodnotenia nie sú :

vonkajšie úpravy a prípojky IS, ktoré nebolo možné identifikovať v teréne,

Spevnené plochy, oplotenie na parc. č. 1204/25, 1204/45, u ktorých nie je možné v teréne určiť, aká časť pripadá na jednotlivé parcely

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Dom kultúry súp. č. 203

Umiestnenie objektu:

Objekt domu kultúry súp. č. 203 je postavený v meste Banská Bystrica, na námestí Slobody v centrálnej časti mesta ako súčasť architektonického stvárnenia územia pod pamätníkom SNP s o stavbou hotela LUX a budovy banky.

Dispozičné riešenie:

Objekt je navrhnutý ako átriový monoblok. Na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory komorného divadla, estrádnej sály, reštaurácie, klubovne a átriový priestor pred kinosálou. Kinosála, konzolovito vyčnieva z hlavnej hmoty. Bábkové divadlo je umiestnené na zníženom a zvýšenom prízemí. Kluby okolo átria sú rozložené v troch podlažiach. Na poschodí sú sústredené všetky hlavné spoločenské priestory - estrádna sála (787 miest), komorné divadlo (297 miest) a reštaurácia (232 miest), ktoré sa dajú podľa potreby spojiť. Estrádna sála sa navyše môže

prepojiť s foyerom. Okrem posluchárne s kapacitou 157 miest sú tu aj kluby, knižnica s čítárňou a sprievodné priestory.

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

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo vstupných priestorov, vestibulu estrádnej sály, vstupů z átria, zádverí, schodísk, kuchyne, skladov, pod javiskového priestoru, miestnosti pre orchester, kina s hladiskom, šatní, vestibulu divadla, telefónnej ústredne, vrátnice, hygieny, kancelárií a jedného bytu.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z priestorov estrádnej sály s javiskom, foyeru estrádnej sály, schodiska, reštaurácie a prípravy, divadla s javiskom a hladiskom, 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 hladiska 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

Stavebno-technické riešenie:

Nosná konštrukcia je z monolitického železobetónového skeletu. Obvodové a výplňové murivo je murované z pórobet. tvárnic a pálenej tehly. Priečky sú murované a čiastočne sadrokartónové. Stropy sú tvorené železobetónovými monolitickými doskami presahujúce z roviny fasády vytvárajúce architektonické vodorovné členenie rímsami. Strešná konštrukcia je tvorená plochými strechami s krytinou z asf. natavovaných pásov. strecha nad časťou suterénu je ako pochôdzna plocha z dláždeným povrchom. Fasáda objektu je tvorená prevažne obkladom zo sklenenej mozaiky v kombinácii montovaným pohľadovým betónom. Okná fasády sú oceľovo hliníkové. vstupné dvere sú tvorené celosklenenými dverami do vstupu do foyeru a oceľovo-hliníkovými dverami do ostatných priestorov. Vnútorne dvere sú prevažne drevené hladké, dvere do priestorov divadiel, est. sál, kina sú atypické drevené. Úpravy vnútorných povrchov sú tvorené vápennocem. omietkami drevenými obkladmi a keramickými obkladmi v hygienických priestoroch. Na stropoch sú znížené podhl'ady. Podlahy sú v reprezentačných priestoroch sú z kameňa, v priestoroch divadiel sú vlysové, v ostatných priestoroch sú podlahy tvorené z PVC povlakov a keramických dlažieb. Schodiská sú železobetónové monolitické s nástupnicami z kameňa a ker. dlažieb. V 3.NP sú aj kovové točité schodiská.

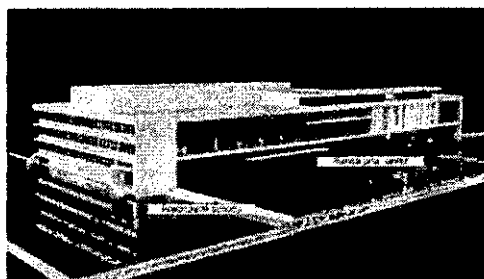
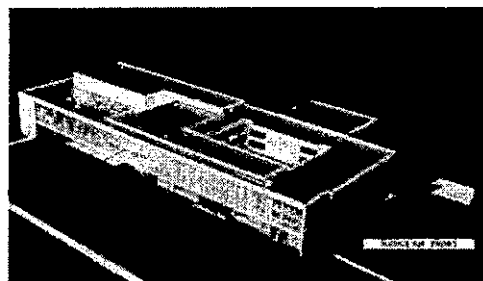
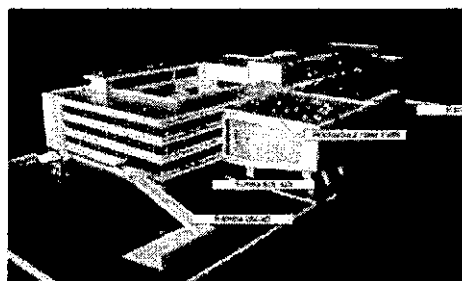
Vykurovanie objektu bolo navrhnuté ako ústredné teplovodné z vlastnej plynovej kotolne s prípravou TÚV. V objekte je rozvod teplej a studenej vody, požiarny vodovod, Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvádzačmi s automatickým istením. objekt je vybavený technológiou javiskovej techniky, osobno-nákladnými výťahmi, zdvíhacou plošinou

Stavba je dlhšiu dobu nevyužívaná, čo sa prejavuje technickom stave a poškodení jednotlivých prvkov. Poškodenie pozostáva z poškodenia vplyvom vandalizmu (rozbité výplne okien, dverí, inštalácii elektroinštalácie, a rozvodov poškodenie zariadeníacích predmetov a obkladov) z poškodenia vplyvom nevykurovania a zanedbanej údržby, kde došlo k poškodeniu rozvodov vykurovania a vody a zatečeniu aj vplyvom poškodenej krytiny a následne opadaniu úprav povrchov, poškodeniu podláh. Časť zariadeníacích predmetov bolo demontovaných. technológia kotolne je zdemontovaná, výťahy sú nefunkčné

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 [m³]
Základy	
4242,10*0,35	1 484,74
Spodná stavba	
$(33,05*12,98)*3,60+(6,77*14,55)*3,10+(53,66*21,55)*4,85+(2,89*21,60)*4,85+(6,35*13,95)*3,60+(6,51*18,90)*3,60+(2,85*9,01)*3,10+(2,99*11,77*3,00*10,25+6,44*11,77)*3,10+(20,7*29,15)*4,85$	11 968,24
Vrchná stavba	
$(111,20*41,20+2,85*8,88+6,95*0,89-0,30*41,20-23,64*29,64-2*2,80*0,80)*3,50$	13 633,91
$(103,50*43,39+8,88*44,35-34,42*0,30-23,64*29,64-2*2,80*0,80+12,15*6,00)*3,50$	14 847,34
$(103,50*43,39+8,88*44,35-34,42*0,30-23,64*29,64-2*2,80*0,80)*3,50$	14 592,19
$(6,77*56,79+16,59*18,94+6,92*20,50-1,02*6,55)*3,00$	2 501,59
$(35,05*20,50+16,90*10,46)*4,02$	3 599,10
Zastrešenie	
4242,10*0,50	2 121,05
Ostatné	
Rampa juh: $(37,40*2,15+3,2*3,2+3,2*2,5)*4,90+5,58*2,15*4,90/2$	512,78
Rampa západ: $9,20*4,20*1,00/2+27,5*2,20*(1+1,2)/2+8,80*2,00*3,00$	138,67
Strojovňa výtahu: $3,14*3,80*3,80*3,20$	145,09
Rímsa sut, vých: $2,35*35,40*2,90/2$	120,63
Rímsa sut, juh: $2,35*69,18*4,90/2+17,40*2,35*2,50/2$	449,42
Rímsa sut, západ: $24,25*2,35*3,50/2$	99,73
Rímsa príž, sever: $2,60*103,5*4,90/2$	659,30
Predložené schody vých, fasáda: $3,68*0,92*1,50/2$	2,54
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	66 876,32

Prístavba z roku 1988

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
511,13*0,5	255,57

Spodná stavba	
21,60*21,06*3,60	1 637,63
Vrchná stavba	
24,27*21,06*8,75	4 472,35
Zastrešenie	
24,27*21,06*0,5	255,56
Obstavaný priestor prístavby	6 621,11

Obstavaný priestor stavby celkom: 73 497,43 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	2836,39+454,90	3291,29	Repr. 4,85		4,85
Nadzemné	1	3895,40+511,13	4406,53	Repr. 3,50		3,5
Nadzemné	2	4242,1	4242,1	Repr. 3,5		3,5
Nadzemné	3	4169,20	4169,2	Repr. 3,50		3,5
Nadzemné	4	833,86+895,30	1729,16	Repr. 4,02		4,02

Priemerná zastavaná plocha: $(3291,29 + 4406,53 + 4242,1 + 4169,2 + 1729,16) / 5 = 3567,66 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(3291,29 * 4,85 + 4406,53 * 3,5 + 4242,1 * 3,5 + 4169,2 * 3,5 + 1729,16 * 4,02) / (3291,29 + 4406,53 + 4242,1 + 4169,2 + 1729,16) = 3,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3567,66) = 0,9267$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodennej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,36	0	0,00	7,33
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,05	0	0,00	20,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,48	0	0,00	9,78
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,36	0	0,00	7,33
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,55	10	0,26	2,65
6	Klamlarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	2	0,02	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,42	5	0,37	8,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,24	3	0,13	4,74
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,70	0	0,00	1,96
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18	0	0,00	3,67
11	Dvere	4,00	0,50	2,00	2,12	20	0,42	1,96
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,36	3	0,19	7,11

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,18	15	0,48	3,12
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,30	85	4,51	0,92
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,36	30	1,91	5,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,18	30	0,95	2,57
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,18	5	0,16	3,48
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,53	0	0,00	0,61
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,06	85	0,90	0,18
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	1,91	50	0,96	1,10
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,06	40	0,42	0,73
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,30	30	1,59	4,28
	Spolu	100,00		94,30	100,00		13,27	100,00

Poškodenosť stavby: 13,27 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 94,30 / 100 = 0,9430$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_K \cdot k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 98,59 €/m^3 \cdot 2,664 \cdot 0,9430 \cdot 0,9267 \cdot 0,8526 \cdot 1,158 \cdot 1,10$$

$$VH = 249,2668 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Hlavná časť stavby sa začala užívať v roku 1979, v roku 1988 bola daná do užívania konzolovito vysunutá časť kina.

Na stavbe j zanedbaná údržba, časť prvkov krátkodobej životnosti vykazuje poškodenia. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú viditeľné poškodenia

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 80 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dom kultúry súp. č. 203	1979	42	38	80	52,50	47,50
Pristavba	1988	33	38	71	46,48	53,52

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$249,2668 €/m^3 \cdot 66876,32 m^3$	16 670 046,28
Poškodenosť	-13,27 % z 16 670 046,28	-2 212 115,14
Východisková hodnota poškodenej stavby		14 457 931,14
Technická hodnota	47,50 % z 14 457 931,14 €	6 867 517,29
Pristavba z roku 1988		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$249,2668 €/m^3 \cdot 6621,11 m^3$	1 650 422,90
Poškodenosť	-13,27 % z 1 650 422,90	-219 011,12
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 431 411,78
Technická hodnota	53,52 % z 1 431 411,78 €	766 091,58

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota po-škodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1979	16 670 046,28	14 457 931,14	6 867 517,29
Prístavba z roku 1988	1 650 422,90	1 431 411,78	766 091,58
Spolu	18 320 469,18	15 889 342,92	7 633 608,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Objekt domu kultúry súp. č. 203 je postavený v meste Banská Bystrica, na Námestí Slobody v centrálnej časti mesta ako súčasť architektonického stvárnenia územia pod pamätníkom SNP so stavbou hotela LUX a budovy banky. Daná lokalita sa radí k centrálnej mestskej zóne mesta v území so zariadeniami občianskej vybavenosti, v nadväznosti na stavbu domu kultúry sa nachádzajú plochy peších

priestranstiev a parková zeleň.

Dom kultúry sa nachádza v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie, resp. pamiatkovej zóny, medzi historickým centrom mesta a sídliskom Prednádražie, na rohu ulíc Štefánikovo nábrežie a Námestie slobody. V bezprostrednej blízkosti je hotel LUX, budova VUB banky a bytové domy. Neďaleko je Pamätník SNP, zastávky MHD, vlaková stanica, autobusová stanica, zimný štadión a kompletná vybavenosť centra. Lokalita je využívaná ako kultúrne - spoločenská a oddychová zóna mesta. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinné. Je možnosť napojenia na všetky relevantné inžinierske siete.

Mesto Banská Bystrica je krajské mesto s občianskou vybavenosťou (úradmi) krajského mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba bola postavená a užívaná ako Dom kultúry. V súčasnej dobe nie je využívaná s čiastočne poškodenými prvkami. Nie je predpoklad iného využitia ako na kultúrne účely s možným viacfunkčným využitím

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ťarchy zapísané na LV 7610

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

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 Zvetzl, Rakúska republika, č. zml. V 692/2013 zo dňa 18. 3. 2013 - ČZ 584/2013

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

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

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

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

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

Ťarchy zapísané na LV 7680

2 Na parcely KN-C č. 1204/25, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279850 w, č. zml. V 5405/2009 zo dňa 28.12. 2009 - VZ 2553/2009, 1592/2013

2 Na parc.KN-C č. 1204/37 vecné bremeno v zmysle § 4 ods.1 zákona č. 66/2009 Z.z. v prospech: Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, Banská Bystrica, IČO 00313271 -2641/2011

2 Na parcely CKN č. 1204/25, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924, Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakúska republika, č. zml. V 694/2013 zo dňa 8. 3. 2013 - ČZ 511/2013, 1592/2013

2 Na parc. CKN č. 1204/25, 1204/37, 1204/46:

Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČO FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika č. zml. V 257/2014 zo dňa 10. 2. 2014 - ČZ 351/2014

Zhodnotenie prístupu.

Prístup k stavbe je možný priamo z miestnej komunikácie. Vstup do hlavných priestorov je cez parcely iného vlastníka. Stavba je postavená na pozemkoch vo vlastníctve mesta Banská Bystrica a na pozemkoch iného vlastníka. Prípojky IS sú vedené aj cez cudzie pozemky

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými V publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj USI ZU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v centrálnej mestskej zóne Banská Bystrica

Na základe poznania histórie predaja tejto nehnuteľnosti a typu nehnuteľnosti, možno konštatovať, že pre daný typ stavby je dopyt s ponukou výrazne nižší.

Pracovné možnosti obyvateľstva v okrese Banská Bystrica - nezamestnanosť je do 10 %.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	87,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 87,72 / 180$	0,487
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH \cdot k_{PD} = 7\,633\,608,87 \text{ €} \cdot 0,487$	3 717 567,52 €

3.2 POZEMKY

Pozemky parcelné číslo 1204/25, 1204/45 sú evidované v katastri nehnuteľností ako ostatné plochy. Pozemky sú prevažne zastavané stavbou Domu kultúry súpisné číslo 203.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Banská Bystrica. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky relevantné inžinierske siete mimo teplovodu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. O podobné pozemky v danej lokalite a v danom čase je zvýšený záujem. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie, resp. pamiatkovej zóny.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 Parcela registra "C" - LV č. 7680**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1204/25	ostatná plocha	5058,00	1/1	5058,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

 $VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,55
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_o koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,45
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_n koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,15 * 1,05 * 1,45 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	3,7994
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7994$	100,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1204/25	$5\,058,00 \text{ m}^2 * 100,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	510 402,78
Spolu		510 402,78

3.2.1.2 Parcela registra "C" - LV č. 4073

Parcela	Druh pozemku	Spolu vý- mera [m ²]	Spoluvlastnícky po- diel	Výmera [m ²]
1204/45	ostatná plocha	2995,00	1/1	2995,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,55
k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_o koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,45
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,15 * 1,05 * 1,45 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	3,7994
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7994$	100,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1204/45	$2\,995,00 \text{ m}^2 * 100,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	302 225,45
Spolu		302 225,45

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty stavby súp. č. 203 "Dom kultúry" s príslušenstvom a pozemkami parc. č.1204/25, 1204/45, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica;

Všeobecná hodnota pozemkov a stavby bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 16.3.2021, 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 pohádzkou; vrátane dane z pridanej hodnoty

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom kultúry súp. č. 203	3 717 567,52
Pozemky	
Parcela registra "C" - LV č. 7680 - parc. č. 1204/25 (5 058 m ²)	510 402,78
Parcela registra "C" - LV č. 4073 - parc. č. 1204/45 (2 995 m ²)	302 225,45
Spolu pozemky (8 053,00 m ²)	812 628,23
Všeobecná hodnota celkom	4 530 195,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 530 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyri milióny päťstotridsaťtisíc Eur	

V Kynceľovej, dňa 17.03.2021

Ing. Marián Saksa

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7610, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7680, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4073, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál (str. 1,16)
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 9.3.2021 vytvorená cez katastrálny portál
- pôdorysy a rezy stavbou
- strany z Obchodného vestníka 228/2015 27.11.2015 s identifikáciou stavebných povolení a kolaudačného rozhodnutia s vloženou fotografiou nápisu začatia užívania stavby(ako iný doklad pre určenie veku stavby)
- Fotodokumentácia

Objednávka**8018/SL**Dátum objednávky : **25.02.2021**

Objednávateľ:

Dodávateľ: **100378**

**Úrad Banskobystrického
samosprávneho kraja**
Námestie SNP č. 23
974 01 Banská Bystrica

Ing. Marián Saksa
Jána Bieliky 8
974 01 Kynceľová

IČO : 37828100
DIČ : 2021627333
Bankové spojenie :

Miesto dodania služby

ÚBBSK
Námestie SNP č. 23
974 01 Banská Bystrica

Termín dodávky:

Platobné podmienky:

Projekt

Úhrada v mene:

Deň 24.03.2021

EUR

Pol. Čís.sł.	Názov služby	Množstvo	Jed.cena	Cena celkom
001	Znalecký posudok	1 JV	2 500,00	2 500,00

Stanovenie výsvedenej hodnoty na nehnuteľný majetok BBSK v k. ú.
Banská Bystrica: stavba, súp. č. 203 dom kultúry, zapísaná na LV č.
7610, a pozemky: parc. KN C č. 1204/25 o výmery 5058 m2 ostatná
plocha, zapísaná na LV č. 7650, parc. KN C č. 1204/45 o výmery
2995 m2 ostatná plocha, zapísaná na LV č. 4073.

3x písomné vyhotovenie, 1x elektronicky - CD

Kontaktná osoba: p. Katarína Púchyová

Celková hodnota s DPH v EUR

2 500,00

Faktúra musí obsahovať číslo Objednávky.

V prípade, že Faktúra nespĺňa požadované náležitosti, je Úrad BBSK oprávnený vrátiť ju bez zaplatenia v lehote jej splatnosti Partnerovi. Dňom doručenia opravenej/doplnenej/novej Faktúry so všetkými požadovanými náležitosťami, začína plynúť nová lehota splatnosti v zmysle dohodnutých platobných podmienok.

Nie sme platcami DPH!

Pečiatka, meno a podpis dodávateľa

Pečiatka, meno a podpis objednávateľa

Objednávku vystavil / Telefón / E-mail / Fax / Mobil

1 / 1

Ing. Michaela Ferková / +421 484325134 / michaela.ferkova@vucbb.sk /

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

Okres: Banská Bystrica
 Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**
 Katastrálne územie: Banská Bystrica

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **09.03.2021**
 Čas vyhotovenia: **10:12:49**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7610

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				Druh ch.n.	Umiest. stavby
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby		
203	1204/26	16	Dom kultúry		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7690.					
203	1204/45	16	Dom kultúry		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4073.					

Legenda:

Druh stavby:

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

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Zvolenská investičná s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO:

Poznámka

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- č. 1744/2015

Poznámka

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

Titul nadobudnutia

Vyhlásenie vkladateľa V 3649/2008 zo dňa 10.6.2008 - VZ 1286/2008

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waldhofen/Thaya, Rakúska republika, IČO (FN) 279850 w, č. zml. V 4304/2008 zo dňa 24.7.2008 - 1575/2008
- 1 Na č. s. 203 na parc. ČKN č. 1204/25, č. s. 203 na parc. ČKN 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
- 1 Na č. s. 203 na parc. ČKN č. 1204/25, č. s. 203 na parc. ČKN 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
- 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-158642/31713/2015-Po zo dňa 30.11.2016 - č. 275/2016
- 1 Na č. s. 203 na parc. č. C-KN č. 1204/25, č. s. 203 na parc. č. 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 - č. 986/2016
- 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. 103610380/2016 zo dňa 31.8.2016 - č. 3914/2016
- 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 - č. 246/17

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **08.03.2021 18:00**

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

Poznámka:
Bez zápisu.

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

Okres: Banská Bystrica
 Obec: BANSKÁ BYSTRICA
 Katastrálne územie: Banská Bystrica

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 09.03.2021
 Čas vyhotovenia: 10:17:28

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7680

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh oh.n.
1204/ 25	5058	ostatná plocha	37	1	5	204
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1204/ 25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7610.						
1204/ 37	2497	ostatná plocha	29	1		204
1204/ 46	64	ostatná plocha	37	1		204

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 VAV Invest, s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO:

Poznámka

Oznámenie č. PDS-89/2-2015-MŠ zo dňa 6. 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 257/2014 - č 1744/2015
 Poznámka sa začiatie konkurzu Okresný súd Banská Bystrica č. k. 2R/9/2015 zo dňa 29. 12. 2015 - č 336/2016

Poznámka

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 2212002018 zo dňa 1.4.2019, dražobníkom auctio, s.r.o., Kmeťova 30, Nitra, IČO: 36 765 121, navrhovateľ JUDr. Juraj Rybár, správca, Stráž 223, Zvolen, IČO 31 819 451 (druhé opakované kolo - dátum konania dražby 02.05.2019) - č 1051/2019

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 64/2009 zo dňa 14.1.2009 - VZ 98/2009

ČASŤ C: TARCHY

Par.č.:

- 2 Na parcely KN-C č. 1204/25, 1204/46:
Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A - 3830 Waldhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279860 w, č. zml. V 5405/2009 zo dňa 28.12. 2009 - VZ 2553/2009, 1592/2013
- 2 Na parc.KN-C č. 1204/37 vecné bremeno v zmysle § 4 ods.1 zákona č. 66/2009 Z.z. v prospech: Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, Banská Bystrica, IČO 00313271 -2641/2011
- 2 Na parcely GKN č. 1204/25, 1204/46:
Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse.Bank AG, IČO FN 36924, Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakúska republika, č. zml. V 694/2013 zo dňa 8. 3. 2013 - ČZ 511/2013, 1592/2013
- 2 Na parc. GKN č. 1204/25, 1204/37, 1204/46:
Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse.Bank AG, IČO FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakúska republika č. zml. V 267/2014 zo dňa 10. 2. 2014 - ČZ 351/2014

Iné údaje:

Rozhodnutie Ministerstva Kultúry SR č.k. MK-1055/2020-321/21038 - č.z. 1750/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: Banská Bystrica
 Obec: BANSKÁ BYSTRICA
 Katastrálne územie: Banská Bystrica

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 08.03.2021
 Čas vyhotovenia: 10:21:15

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4073

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1204/45	2996	ostatná plocha	37	1		204

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1204/45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7610.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mesto Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Žiadosť zo dňa 19.10.1992, GP3-GP2-52, Výpis z PK 291, Protokol o prechode vlastníctva
Titul nadobudnutia	MÚ v Ban. Bystrici zo dňa 26.6.1991 -487/92
Titul nadobudnutia	Pož.k.č. MAJ.82/97 zo dňa 19.5.1997, Protokol o prechode vlastníctva v zmysle zákona
Titul nadobudnutia	SNR č.138/1991 Zb. zo dňa 11.1992 -4521/97
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP 43260233-21/07, GP 43260233-47/07 - 1997/07
Titul nadobudnutia	GEOMETRICKÝ PLÁN č. 31562388-45/07 - 2029/2007
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 6994/2007 zo dňa 22.12.2008 - VZ 201/2008
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. EM SM 232/08 zo dňa 12.5.2008 o zápis geom.plánu č. 35912628-12/08 - 1394/2008
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V 1904/2008 zo dňa 14.8.2008 - VZ 1831/2008
Titul nadobudnutia	Mesto Banská Bystrica č. EM-SM V-508/2008 zo dňa 17.9.2008 -2105/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7272/2008 zo dňa 8.12.2008 - VZ 2738/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7273/2008 zo dňa 8.12.2008 - VZ 2741/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7274/2008 zo dňa 12.12.2008 - VZ 2790/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7534/2008 zo dňa 18.12.2008 - VZ 2877/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7575/2008 zo dňa 19.12.2008 - VZ 2885/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7526/2008 zo dňa 22.12.2008 - VZ 2891/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7670/2008 zo dňa 22.12.2008 - VZ 2893/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7569/2008 zo dňa 22.12.2008 - VZ 2895/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V 7630/2008 zo dňa 23.12.2008 - VZ 2901/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7620/2008 z 29.12.2008 -2911/2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7624/2008 zo dňa 5.1.2009 - VZ 26/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7773/2008 zo dňa 9.1.2009 -60/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7806/2008 zo dňa 12.1.2009 -60/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7889/2008 zo dňa 13.1.2009 - VZ 75/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7774/2008 zo dňa 14.1.2009 - VZ 82/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7891/2008 zo dňa 16.1.2009 - VZ 96/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7890/2008 zo dňa 16.1.2009 - VZ 97/2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 7831/2008 zo dňa 16.1.2009 -111/2009

Informatívny výpis

1/16

Údaje platné k: 08.03.2021 18:00

Rozhodnutie Ministerstva Kultúry SR č.k. MK-1055/2020-321/21038 - č.z. 1750/2020.

Žiadosť Pamiatkový úrad SR č. PUSR-2020/2898-26/69588/SAB zo dňa 2.9.2020 o odstránenie kódu ochrany

'201' (pre parc. C-KN č. 2690/3) - č.z. 3053/2020

Žiadosť o zápis gpi č. 47418397-60/2020-č.z. 3425/2020

- 1 Stanovisko OP/2013/001869-2/Š zo dňa 22.8.2013 - 2246/2016
- 1 GP 43707661-12/16 (parc.C-KN 1258/1, 1258/2, 1264/1, 1264/3) - č.z. 4156/16
- 1 č.s. 1714 na parc.č. C-KN 1284/1 - Komunitné multifunkčné centrum Banská Bystrica - č.z. 110/2017
- 1 GP 45308381-198/2016 - 336/2017
- 1 Zápis G.pl. 47418397-064/2017 - č.z. 3454/2017
- 1 Zápis geometrického plánu č. 43894691-28/2017 - č.z. 3497/2017
- 1 Zápis Gpi č. 43894691-125/2017 - č.z. 2113/2018
- 1 Zápis GP č. 48205389-214/2019 - č.z. 6724/2019
- 1 Žiadosť č. PS-ESM 7718/3132/2020 k č. ESM 9/2020 zo dňa 22.1.2020 o zápis geometrického plánu č. 48205389-226/2019 - č.z. 786/2020
- 1 Zápis GP č. 30228701-237/18 - č.z. 2734/2020
- 1 Zápis geometrického plánu č. 30228701-181/2013 - č.z. 3370/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

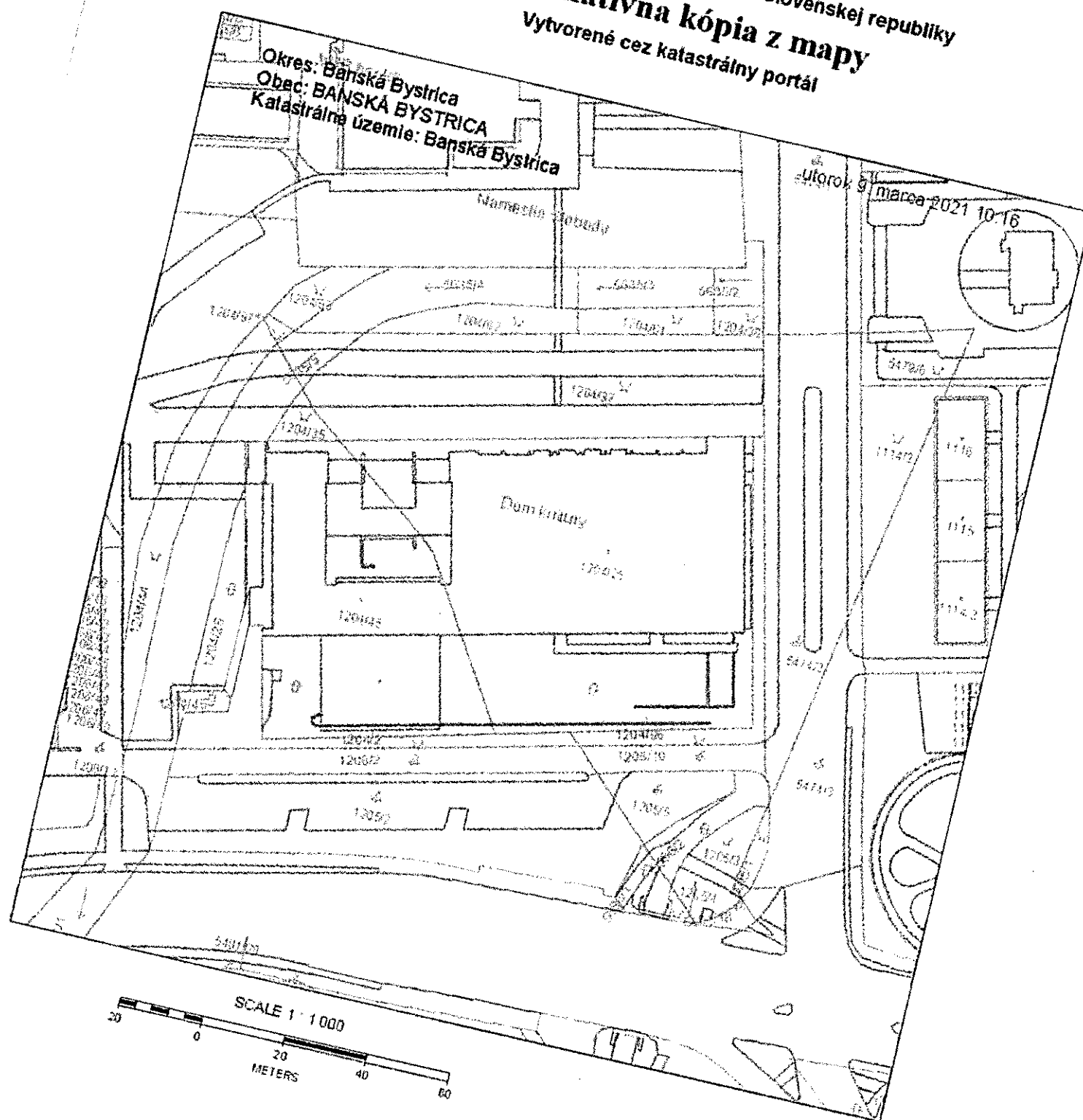
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: TARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

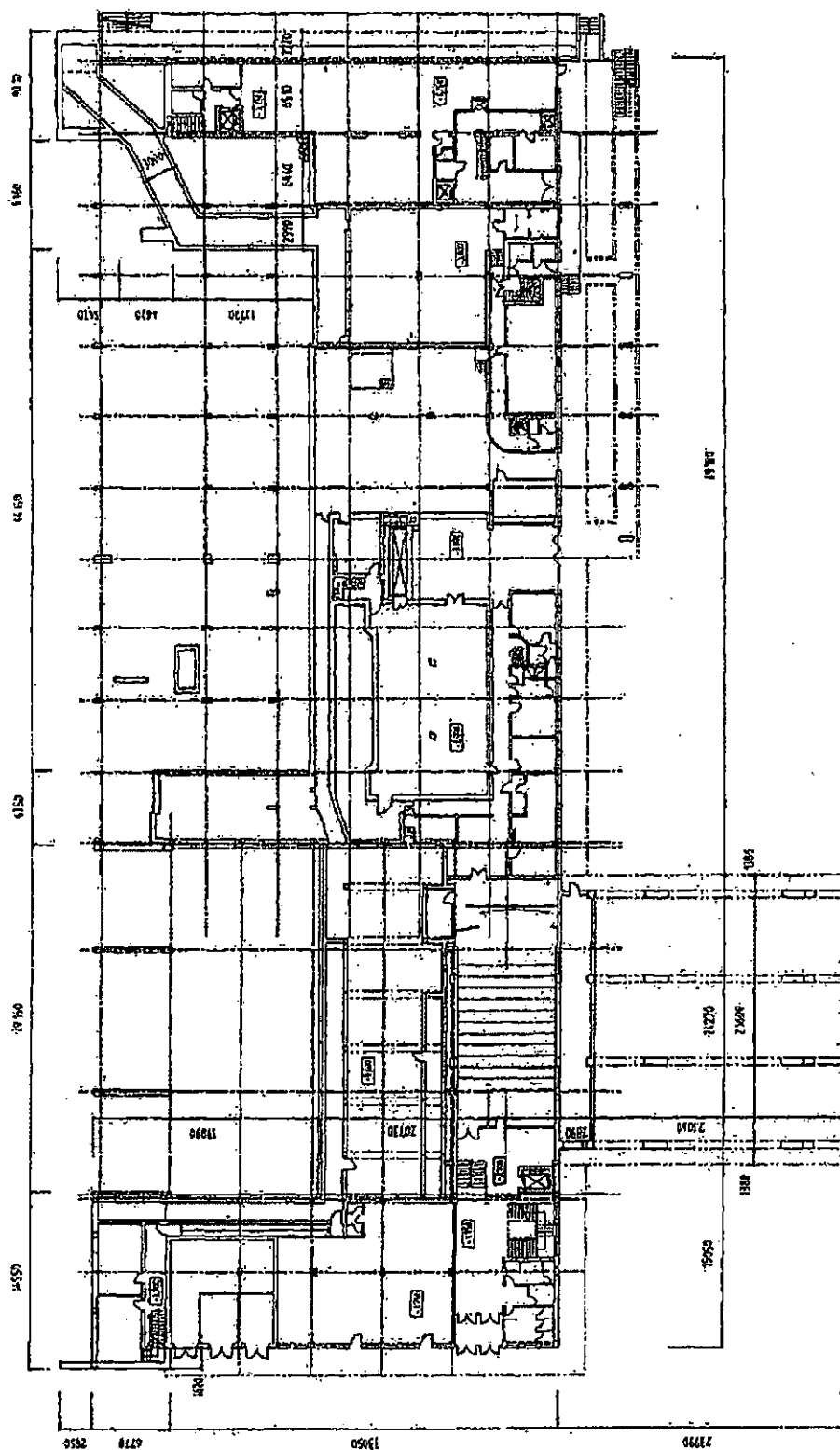
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

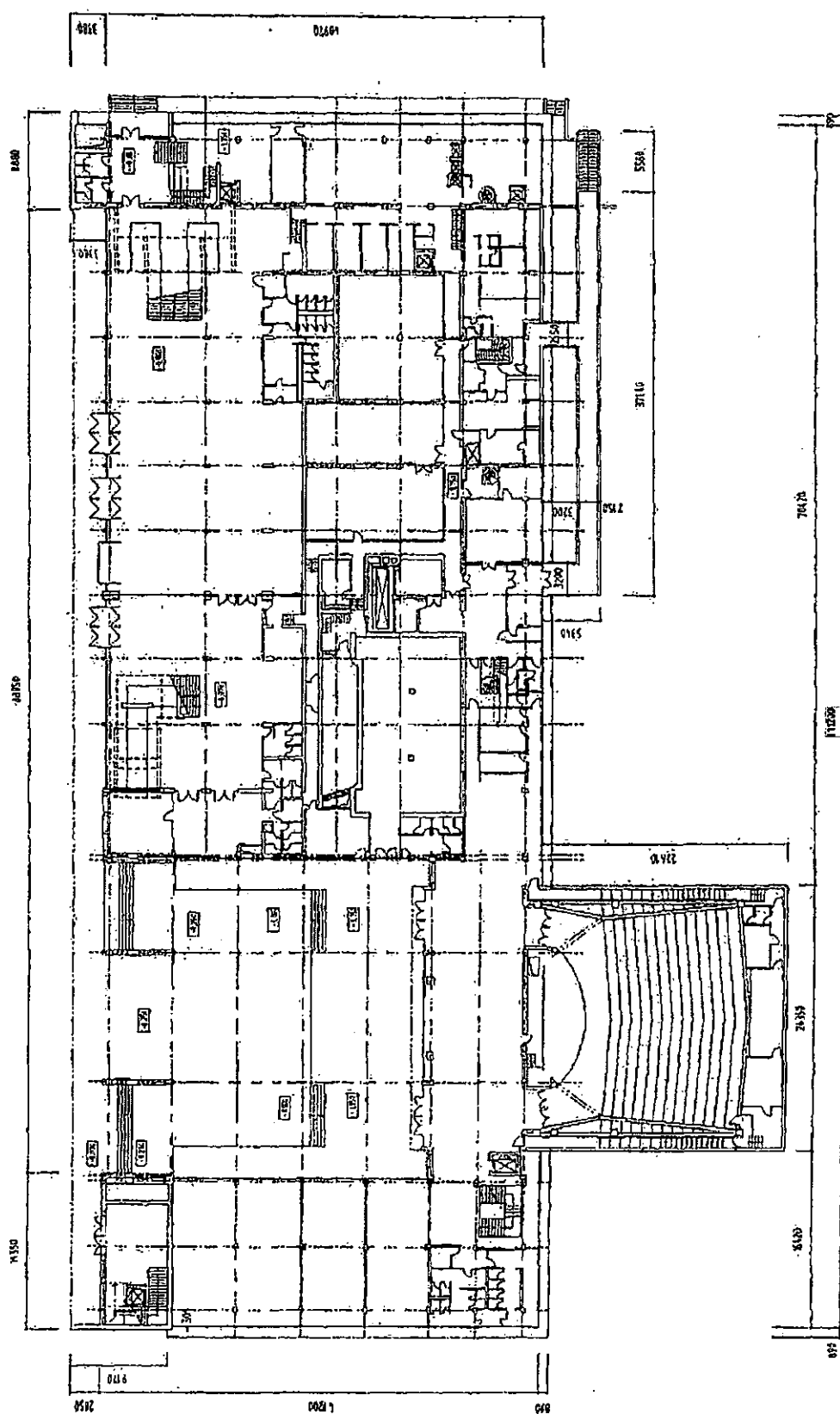
Vytvorené cez katastrálny portál

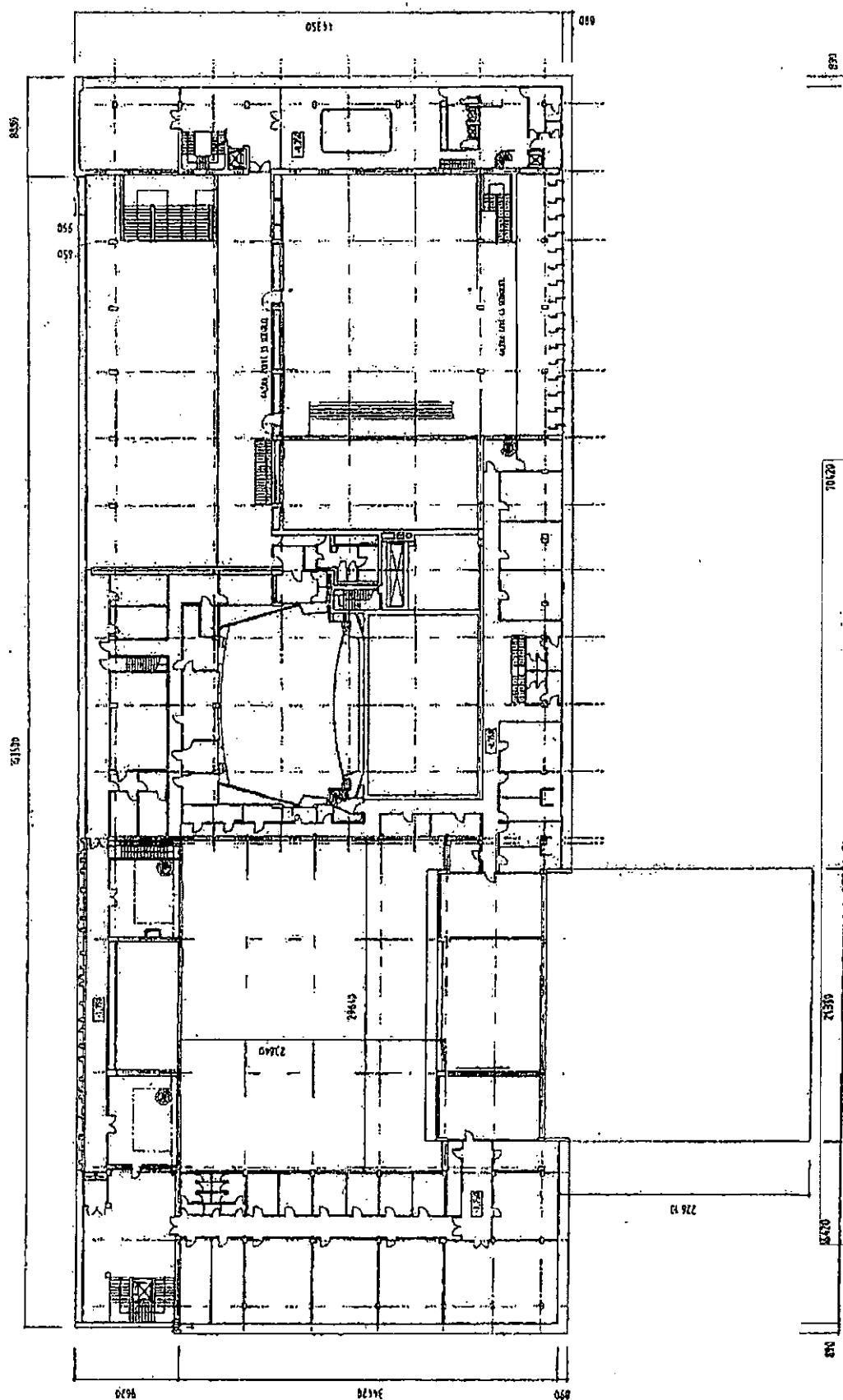
Okres: Banská Bystrica
Obec: BANSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Banská Bystrica



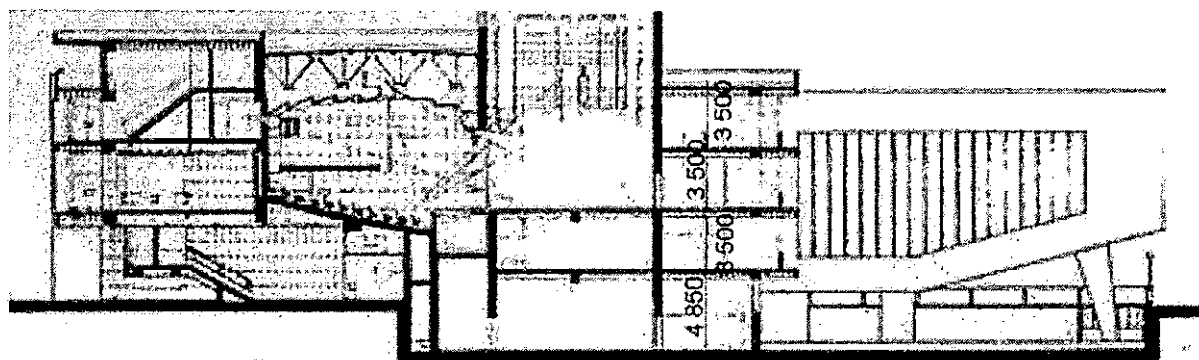


1.P.P.





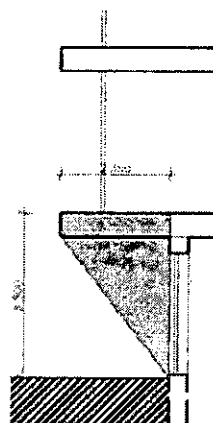
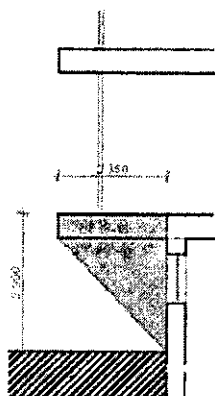
DOM KULTÚRY - PRIEČNY REZ



REZY PRE DOPLNKOVÉ OB. PIESTORY

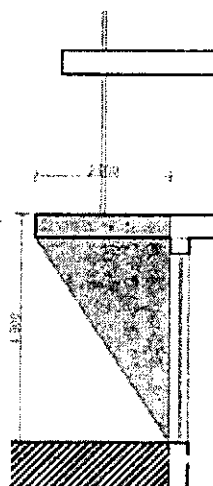
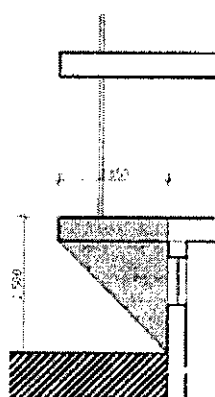
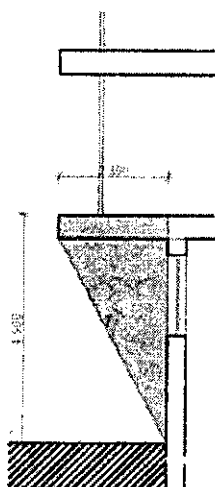
Rozrezy na vých. štítovú časť

Rozrezy na západ. štítovú časť



Rozrezy na juh. štítovú časť

Rozrezy na sever. štítovú časť



16. 3. 2021

Document

Obchodný vestník 228/2015

Dražby

Deň vydania: 27.11.2015

X009013

Profesionálna dražobná spoločnosť s r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		89/12-2015	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Masarykova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	21	
c)	Názov obce	Košice	d) PSČ 040 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný	OR Okresný súd Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 583 936	
B.	Označenie navrhovateľov		
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Waldviertler Sparkasse Bank AG, so sídlom Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl, Rakúska republika, číslo v obchodnom registri (Firmenbuchnummer): FN 36924 (ako právny nástupca Waldviertler Sparkasse von 1842 AG) prostredníctvom svojej organizačnej zložky: Waldviertler Sparkasse Bank AG
	II.	Sídlo/bydlisko	
	a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Kláštorská
	b)	Orientačné/súpisné číslo	126/II
	c)	Názov obce	Jindřichův Hradec d) PSČ 37701
	e)	Štát	Česká republika
	IV.	IČO/ dátum narodenia	49 060 724
C.	Miesto konania dražby		
D.	Dátum konania dražby		
E.	Čas konania dražby		
F.	Kolo dražby		
G.	Predmet dražby		

Predmetom dražby je nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 7610 vedenom Okresným úradom Banská Bystrica – katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, Obec: Banská Bystrica, katastrálne územie: Banská Bystrica, ako:

- stavba so súp. č. 203 postavená na parcelách č. 1204/25 a 1204/45, Dom kultúry.

Právny vzťah k parcele č. 1204/25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7680.

Právny vzťah k parcele č. 1204/45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4073.

(ďalej len „predmet dražby“).

H.	Opis predmetu dražby
----	----------------------

Nehnuteľnosť Dom kultúry s.č. 203 je postavený v katastrálnom území Banská Bystrica, v centrálnej časti mesta, vedľa Námestia slobody, je to polyfunkčná budova. Pôvodná stavba je z roku 1979, prístavba z roku 1988. Objekt je päťpodlažný, s jedným podzemným podlažím a štyrmi výškovo rozdielne uskocnými nadzemnými podlažiami, stavba je atypická, má pôdorysný tvar obdĺžnikový rozmerov cca 111,5 m x 44,5 m, v podzemnom podlaží sú obslužné priestory, sklady a bývalé bábkové divadlo, v nadzemných podlažiach sú priestory pre kultúru, prednášky, výuku a administratívu.

Predmet dražby sa draží v stave ako stojí a leží v deň dražby.

16. 3. 2021

Document

CH. Opis stavu predmetu dražby – Viď opis predmetu dražby.

Dom kultúry s.č. 203 je postavený na cudzích pozemkoch parcelné číslo 1204/25 a 1204/45 v katastrálnom území Banská Bystrica, v centrálnej časti mesta, vedľa Námestia slobody. Objekt je päť podlažný, s jedným podzemným podlažím a štyrmi výškovo rozdielne uskočenými nadzemnými podlažiami, stavba je atypická, má pôdorysný tvar obdĺžnikový rozmerov cca 111,5 m x 44,5 m, v podzemnom podlaží sú obslužné priestory, sklady a bývalé bábkové divadlo, v nadzemných podlažiach sú priestory pre kultúru, prednášky, výuku a administratívu.

Nosná konštrukcia je z monolitického železobetónového skeletu, obvodové murivo je z pórobetónu a z pínej pálenej tehly, kovohliníkový obvodový plášť so sklenenou výplňou, okná hliníkové zdvojené, vstupné steny a dvere jednoducho zasklené, strecha jednoplášťová, podlahy na teréne a nad suterénom nie sú tepelne izolované, nášlapné vrstvy sú z keramickej dlažby, PVC a cementového poteru, v sálach sú drevené parkety, vykurovacia sústava je teplovodná, vlastná plynová kotolňa v 1. PP, oceleové vykurovacie telesá a registre, príprava TUV v plynovej kotolni, systém s cirkuláciou, zdrojom vykurovania je 5 ks plynových kotlov, zapojené sú 2 kotly, elektrické rozvody sú svietelné, v technickej časti aj motorické, približne pred piatimi rokmi 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). Ostatné časti objektu Dom kultúry sú v pôvodnom stave.

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva zo skladových a technických priestorov, elektrorozvodne, strojovne vzduchotechniky, strojovne výtahu, kotolne, trafo, údržby, dielni, schodísk, chodieb, hygienických priestorov, bábkového divadla so zázemím, veľna a pod

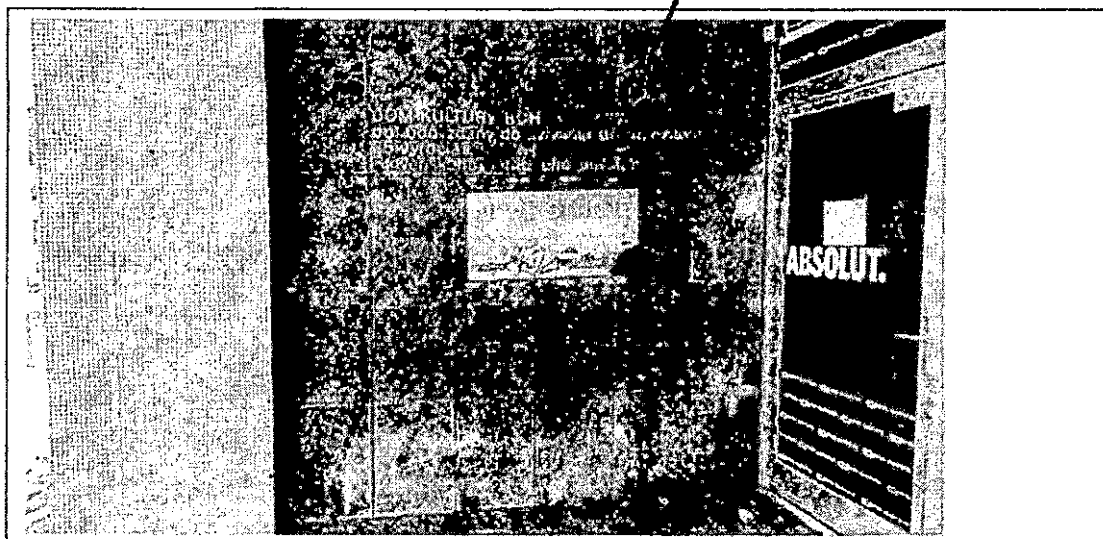
Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo vstupných priestorov, vestibulu estrádnej sály, vstupu z átria, zádverí, schodísk, kuchyne, skladov, podjaviskového priestoru, miestnosti pre orchester, kina s hľadiskom, šatní, vestibulu divadla, telefónnej ústredne, vrátnice, hygieny, kancelárií a jedného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

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z estrádnej sály s javiskom, foyéra 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 kaviarne so zázemím a hygienou, priestoru estrádnej sály a javiska, balkónu estrádnej sály, fotoatelléru, premietárne, réžie, priestoru hľadiska a javiska divadla, šatní, chodieb, hygieny a technologických priestorov.

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

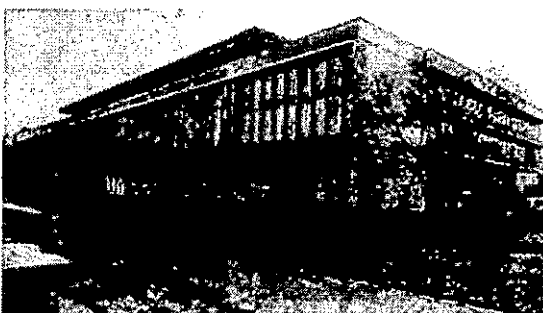
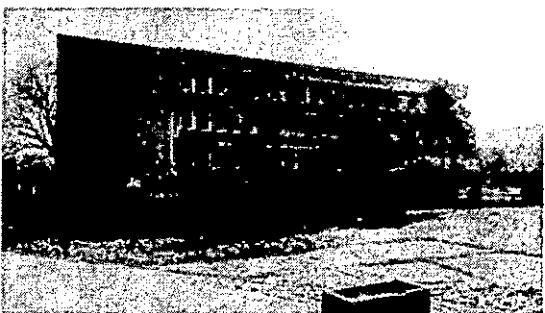
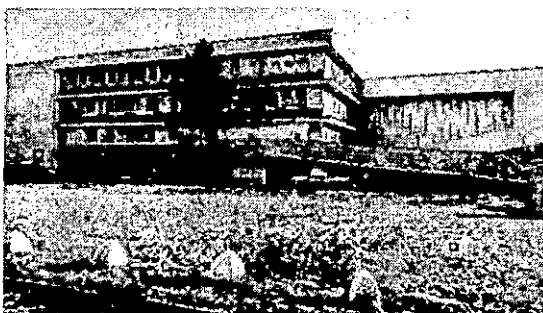
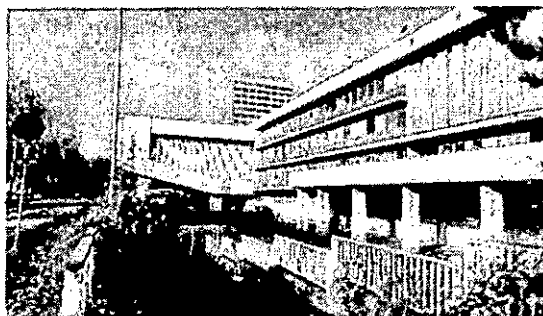
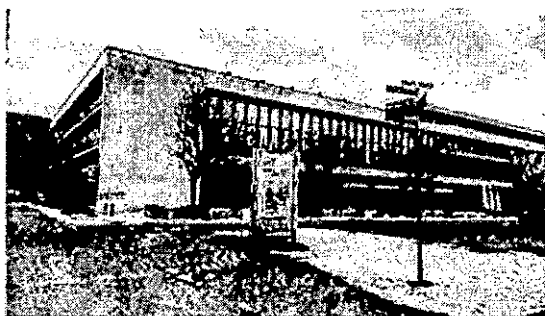
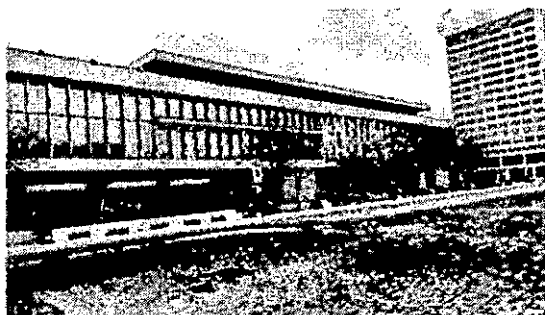
Priestory sa dajú rôznymi spôsobmi navzájom prepájať či uzatvárať. Projektované priestory v minulosti slúžili hlavne ako estrádna sála s rovnou podlahou a balkónom, komorné divadlo, kaviareň a reštaurácia, poslucháreň, kino, bábkové divadlo, kino a ďalšie heme, záujmové krúžky a zariadenia pre deti. 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). Základnú životnosť vzhľadom ku konštrukcii a údržbe objektu je stanovená na 80 rokov.

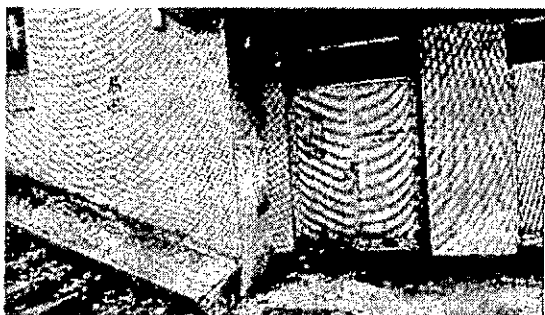


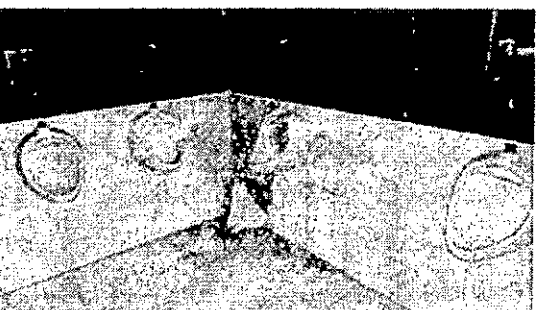
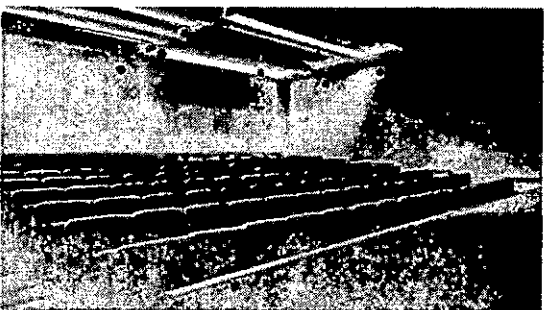
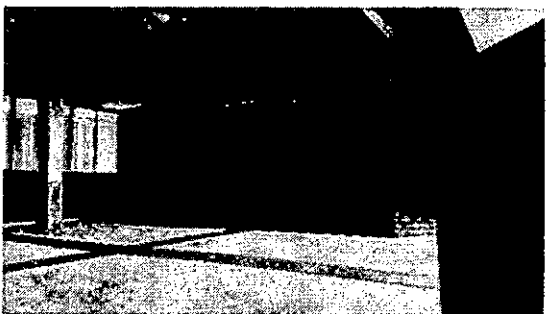
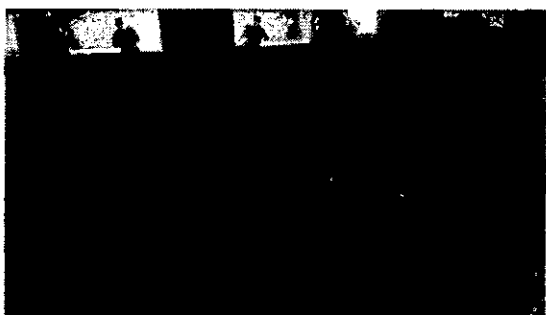
Zaobchádzanie práva v 256/2014-62 17.44/2015.

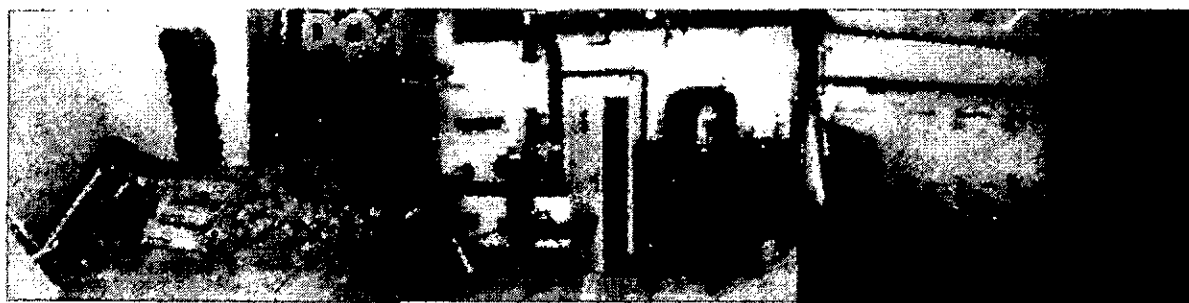
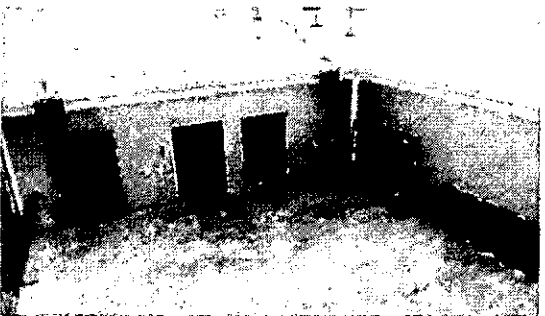
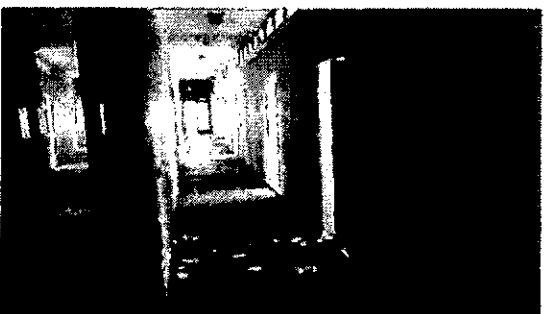
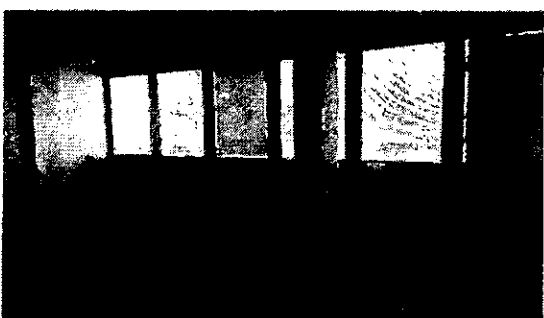
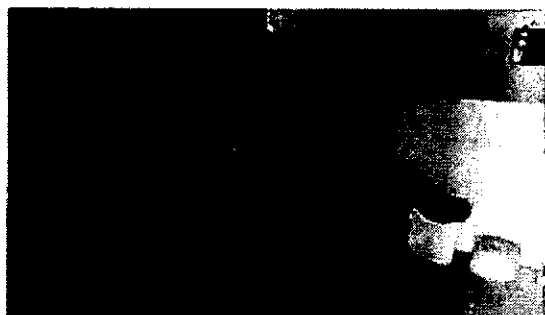
<https://www.justice.gov.sk/PortalApp/ObchodnyVestnik/Formular/FormularDetailHtm.aspx?idFormular=1234857>

2/4









V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby, Stavebná fyzika, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913027.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 61/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca