

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná
v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, vložka č.: 72494/B

Číslo spisu /objednávky:

256/2025, písomná objednávka z dňa 10.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 256/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 1.04, 1.05, 1.17 a 1.18 v stavbe ubytovne a administratívnej budovy súp.č. 3636 na parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, na ulici Majerská cesta 96, Banská Bystrica, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva 8850, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica; pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 43 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10.10.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **nebytového priestoru č. 1.04, 1.05, 1.17 a 1.18 v stavbe ubytovne a administratívnej budovy súp.č. 3636 na parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, na ulici Majerská cesta 96, Banská Bystrica, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva 8850, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.**

2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky)

04.11.2025

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

04.11.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydal MNV Banská Bystrica pod č. ÚP 5391/82 z dňa 15.10.1982
- Pôdorys prízemí administratívnej časti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8850, k.ú. Banská Bystrica zo dňa 28.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica zo dňa 28.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní a Zákon č. 25/2025 Z.z. o stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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) 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 stavieb (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre III.Q 2025.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Pre použitie porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Z použitých metód je na záver vybraná vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 8850 v k.ú. Banská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 4108/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 732 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby:

Súp.č. 3636, parc.č. 4108/5, Ubytovňa a administratívna budova

Legenda: Iná budova, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Nebytové priestory: Vchod č.96, prízemie, súp.č. 3636, **č. nebytového priestoru 1.04**, druh nebytového priestoru 12
spoluvlastnícky podiel **1730/280510**

Por.č.1: LI MANAGEMENT, s.r.o., Rudlovská cesta 2, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 45962715, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140 č. VSME/271/2025/RV/4028717829 zo dňa 15.7.2025 o začatí výkonu záložného práva dražbou - P 308/2025, čz 1493/2025

Nebytové priestory: Vchod č.96, prízemie, súp.č. 3636, **č. nebytového priestoru 1.05**, druh nebytového priestoru 12
spoluvlastnícky podiel **1812/280510**

Por.č.2: LI MANAGEMENT, s.r.o., Rudlovská cesta 2, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 45962715, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140 č. VSME/271/2025/RV/4028717829 zo dňa 15.7.2025 o začatí výkonu záložného práva dražbou - P 308/2025, čz 1493/2025

Nebytové priestory: Vchod č.96, prízemie, súp.č. 3636, **č. nebytového priestoru 1.17**, druh nebytového priestoru 12
spoluvlastnícky podiel **2020/280510**

Por.č.14: LI MANAGEMENT, s.r.o., Rudlovská cesta 2, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 45962715, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140 č. VSME/271/2025/RV/4028717829 zo dňa 15.7.2025 o začatí výkonu záložného práva dražbou - P 308/2025, čz 1493/2025

Nebytové priestory: Vchod č.96, prízemie, súp.č. 3636, **č. nebytového priestoru 1.18**, druh nebytového priestoru 12 spoluvlastnícky podiel **4130/280510**

Por.č.15: LI MANAGEMENT, s.r.o., Rudlovská cesta 2, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 45962715, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Oznámenie Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140 č. VSME/271/2025/RV/4028717829 zo dňa 15.7.2025 o začatí výkonu záložného práva dražbou - P 308/2025, čz 1493/2025

C. Ťarchy:

Por.č.1: Právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to právo prechodu a prejazdu cez parcely C KN č. 4108/37, 4110/11, zriadené "in rem" v prospech vlastníka NP č. 1.04/prízemie, vchod 96 a podiel 1730/280510 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Na nebytový priestor č. 1.04/prízemie, vchod 96 a podiel 1730/280510 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemku: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 548/2021 zo dňa 24.2.2021 - čz 699/2021

Por.č.2: Právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to právo prechodu a prejazdu cez parcely C KN č. 4108/37, 4110/11, zriadené "in rem" v prospech vlastníka NP č. 1.04/prízemie, vchod 96 a podiel 1730/280510 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Na nebytový priestor č. 1.05/prízemie, vchod 96 a podiel 1820/280510 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemku: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 548/2021 zo dňa 24.2.2021 - čz 699/2021

Por.č.14: Právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to právo prechodu a prejazdu cez parcely C KN č. 4108/37, 4110/11, zriadené "in rem" v prospech vlastníka NP č. 1.04/prízemie, vchod 96 a podiel 1730/280510 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Na nebytový priestor č. 1.17/prízemie, vchod 96 a podiel 2020/280510 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemku: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 548/2021 zo dňa 24.2.2021 - čz 669/2021

Por.č.15: Právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to právo prechodu a prejazdu cez parcely C KN č. 4108/37, 4110/11, zriadené "in rem" v prospech vlastníka NP č. 1.04/prízemie, vchod 96 a podiel 1730/280510 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2324/2019 zo dňa 3.5.2019 - čz 1399/2019

Na nebytový priestor č. 1.18/prízemie, vchod 96 a podiel 4130/280510 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemku: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 548/2021 zo dňa 24.2.2021 - čz 699/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.11.2025 o 11:20 do 11:45 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Nehnuteľnosť bola znalcovi ku obhliadke sprístupnená, znalcovi bolo umožnené obhliadnutie, zameranie a vytvorenie fotodokumentácie nehnuteľnosti okrem nebytového priestoru č. 1.04, ku ktorému vlastník nemal pasujúce kľúče. Vlastník poskytol požadované informácie.

Zameranie vykonané dňa 04.11.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.11.2025.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom bola poskytnutá projektová dokumentácia prízemnia stavby - pôdorys. Skutkový stav bol overený zameraním doplneným do pôdorysu, náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba administratívnej budovy s ubytovňou súp.č. 3636, k.ú. Banská Bystrica je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemok parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom, pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutočným stavom,
- znalcom vypočítaná podlahová plocha nebytového priestoru je iná ako čitateľ zlomku v liste vlastníctva. Do výpočtu uvažujem skutočne nameranú podlahovú plochu bytu.

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

Nebytový priestor č. 1.04, prízemie, 1.NP, súp.č. 3636 na pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1730/280510.

Nebytový priestor č. 1.05, prízemie, 1.NP, súp.č. 3636 na pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1820/280510.

Nebytový priestor č. 1.17, prízemie, 1.NP, súp.č. 3636 na pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2020/280510.

Nebytový priestor č. 1.18, prízemie, 1.NP, súp.č. 3636 na pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 4130/280510.

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Štiavnica o veľkosti 1730/280510.

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Štiavnica o veľkosti 1820/280510.

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Štiavnica o veľkosti 2020/280510.

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Štiavnica o veľkosti 4130/280510.

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

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Ide o administratívnu budovu s ubytovňou v zastavanom území krajského mesta Banská Bystrica, v okrajovej časti, v industriálnej časti mesta, v pôvodnom areále drevovýroby Smrečina. Lokalita je územným plánom mesta označená ako územia s výrobou a skladmi.

Územný plán Mesta Banská Bystrica je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Banskej Bystrici, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Banská Bystrica a na internetovej stránke Mesta Banská Bystrica <https://www.banskabystrica.sk/uzemne-planovanie/kategorie-uzemnych-planov/uzemny-plan-mesta-banska-bystrica/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

POPIS

Administratívna budova s ubytovňou súp.č. 3636 sa nachádza v okrajovej časti krajského mesta Banská Bystrica, na ulici Majerská cesta 96, na parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, v bývalom areále drevovýroby Smrečina.

Terén je rovinný, prístup ku stavbe je po spevnených verejných komunikáciách. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe prevádzkových budov a ľahkej výroby.

Administratívna budova s ubytovňou má 6 poschodí, 7 nadzemných podlaží. Na prízemí a 1.poschodí sa nachádzajú kancelárie, na vyšších podlažiach sa nachádzajú apartmány krátkodobého ubytovania. V budove sa nachádza 101 nebytových priestorov.

Aktuálny stav:

Stavba bola postavená v roku 1976. Stavba prešla kompletnou rekonštrukciou a modernizáciou v roku 2019. Stavba je v dobrom technickom stave primeranom veku a prebehnutej rekonštrukcii.

Konštrukčné hľadisko:

Zvislá nosná konštrukcia je vytvorená železobetónovým skeletom, obvodovými a výplňovými murovanými stenami, vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové s rovným podhladom. Strecha je plochá, strešná krytina je z natavovaných asfaltových pásov. Vonkajšia fasáda bola dodatočne zateplená kontaktným zateplovacím systémom. Povrchová úprava vonkajších stien je na báze silikátových omietok. Povrchovú úpravu vnútorných stien tvorí vápenná maľba, v sociálnych zariadeniach sú keramické obklady..

Okná a dvere sú plastové. Dvere kancelárií sú plné, v kovovej zárubni. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby. Schodisko je železobetónové s povrchom keramickej dlažby. V stavbe sú dva pôvodné výťahy. Sociálne zariadenia sú rekonštruované, znalcovi neboli pri obhliadke prístupné.

Stavba je napojená na kompletné inžinierske siete, prípojka plynu je dovedená do kotolne. Vykurovanie je zabezpečené z kotolne umiestnenej vo vedľajšej stavbe v spoločnej kotolni.

Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

Výťahy, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STA, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, prípojka zemného plynu, spoločné prízemné priestory, hlavný uzáver plynu. Príslušenstvo domu je kanalizačná a vodomerná šachta.

Vek stavby je stanovený na základe dokladu, kde je uvedený rok 1976 ako rok dokončenia. Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 50 až 150 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu po rekonštrukcii stanovujem životnosť na 100 rokov.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **k_{cu}=4,014** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre III.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

2.1.1 Nebytový priestor č.1.04, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica**POPIS****Nebytový priestor 1.04, 1.NP, prízemie, Majerská cesta 96, súp.č. 3636, Banská Bystrica**

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, t.j. 1.NP, vchod č.96, súp.č. 3636, k.ú. Banská Bystrica.

Priestor nebol prístupný ku obhliadke z dôvodu nepasujúceho kľúča. Dvere sú plné v kovovej zárubni, uzamykateľné. Štandard a vybavenie uvažujem podľa nebytového priestoru č. 1.05 (podlahy plávajúce laminátové parkety, vápenné omietky hladké, okno plastové, ústredné kúrenie, radiátor rebrový, elektroinštalácia, osvetlenie) podľa popisu vlastníka nehnuteľnosti.

Sociálne zariadenia sú spoločné na spoločnej chodbe s prístupom zo spoločnej chodby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,67*6,66-0,8*0,6	17,30
Vypočítaná podlahová plocha	17,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,03$
Počet miestností:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	24,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,40
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,25
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,52
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,31
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,52
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,10
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,15
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
Spolu		100,00		95,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,25 / 100 = 0,9525$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 1,158 * 0,9525 * 1,03$$

$$VH = 1 483,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1.04, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1982	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 483,45 €/m ² * 17,3m ²	25 663,69
Technická hodnota	46,25% z 25 663,69 €	11 869,46

2.1.2 Nebytový priestor č.1.05, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica**POPIS****Nebytový priestor 1.05, 1.NP, prízemie, Majerská cesta 96, súp.č. 3636, Banská Bystrica**

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, t.j. 1.NP, vchod č.96, súp.č. 3636, k.ú. Banská Bystrica.

Nebytový priestor má administratívny charakter, využívaný ako kancelária. V čase obhliadky nie je využívaný, priestor je vyprataný. Dispozične priestor pozostáva z jednej miestnosti s uzamykateľnými dverami s prístupom priamo zo spoločnej chodby.

Priestor je v štandardnom vyhotovení. Dvere sú plné v kovovej zárubni, uzamykateľné. Podlahy sú plávajúce laminátové parkety, na stenách sú vápenné omietky hladké, okno je plastové. Ústredné kúrenie je zabezpečené z centrálneho zdroja zo spoločnej kotolne, radiátor je rebrový. V priestore sú rozvody elektriny a osvetlenie.

Sociálne zariadenia sú spoločné na spoločnej chodbe s prístupom zo spoločnej chodby.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,68*6,66-0,67*0,3	17,65
Vypočítaná podlahová plocha	17,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2$$

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,03$$

Počet miestností:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,25

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	24,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,40
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,25
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,52
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,31
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,52
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,10
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,15
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
Spolu		100,00		95,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,25 / 100 = 0,9525$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 1,158 * 0,9525 * 1,03$$

$$VH = 1\,483,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1.05, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1982	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,483,45 \text{ €/m}^2 * 17,65 \text{ m}^2$	26 182,89
Technická hodnota	46,25% z 26 182,89 €	12 109,59

2.1.3 Nebytový priestor č.1.17, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica

POPIS

Nebytový priestor 1.17, 1.NP, prízemie, Majerská cesta 96, súp.č. 3636, Banská Bystrica

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, t.j. 1.NP, vchod č.96, súp.č. 3636, k.ú. Banská Bystrica.

Nebytový priestor má administratívny charakter, využívaný ako kancelária resp. v čase obhliadky ako sklad. Dispozične priestor pozostáva z jednej miestnosti s uzamykateľnými dverami s prístupom priamo zo spoločnej chodby pre nebytový priestor 1.17 a 1.18.

Priestor je vo vyhotovení s nižším štandardom. Dvere sú plastové s presklením, uzamykateľné. Podlahy sú plávajúce laminátové parkety, na stenách sú vápenné omietky hladké, okno je plastové. Ústredné kúrenie je zabezpečené z centrálného zdroja zo spoločnej kotolne, radiátor je rebrový. V priestore sú rozvody elektriny a osvetlenie.

Sociálne zariadenia sú spoločné na spoločnej chodbe s prístupom zo spoločnej chodby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
5,785*3,36	19,44
Vypočítaná podlahová plocha	19,44

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	24,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,36
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,22
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,76
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,51
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,63

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,30
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,52
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,09
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,92
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,13
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,61
Spolu		100,00		95,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,75 / 100 = 0,9575$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 1,158 * 0,9575 * 1,03$$

$$VH = 1 491,23 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1.17, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1982	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 491,23 €/m ² * 19,44m ²	28 989,51
Technická hodnota	46,25% z 28 989,51 €	13 407,65

2.1.4 Nebytový priestor č.1.18, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica**POPIS****Nebytový priestor 1.18, 1.NP, prízemie, Majerská cesta 96, súp.č. 3636, Banská Bystrica**

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí, t.j. 1.NP, vchod č.96, súp.č. 3636, k.ú. Banská Bystrica.

Nebytový priestor má administratívny charakter, využívaný ako kancelária resp. sklad. Dispozične priestor pozostáva z dvoch miestností s uzamykateľnými dverami s prístupom priamo zo spoločnej chodby pre nebytový priestor 1.17 a 1.18.

Priestor je vo vyhotovení s nižším štandardom. Podlahy sú z linolea, na stenách sú vápenné omietky hladké, okno je plastové. Ústredné kúrenie je zabezpečené z centrálneho zdroja zo spoločnej kotolne, radiátor je rebrový. V priestore sú rozvody elektriny a osvetlenie.

Sociálne zariadenia sú spoločné s prístupom zo spoločnej chodby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
5,775*3,41+6,015*3,43-0,5*0,4	40,12
Vypočítaná podlahová plocha	40,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Počet miestností: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	24,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,40
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,25
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,52
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,31
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,52
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,10
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10

25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,15
28	Vnúťorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnúťorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnúťorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnúťorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
	Spolu	100,00		95,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,25 / 100 = 0,9525$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 1,158 * 0,9525 * 1,03$$

$$VH = 1 483,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1.18, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1982	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 483,45 €/m ² * 40,12m ²	59 516,01
Technická hodnota	46,25% z 59 516,01 €	27 526,15

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Nebytové priestory		
Nebytový priestor č.1.04, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	25 663,69	11 869,46
Nebytový priestor č.1.05, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	26 182,89	12 109,59
Nebytový priestor č.1.17, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	28 989,51	13 407,65
Nebytový priestor č.1.18, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	59 516,01	27 526,15
Celkom:	140 352,10	64 912,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 1.04, 1.05, 1.17 a 1.18, na prízemí, 1.NP administratívnej budovy s ubytovňou súpr.č. 3636, na ulici Majerská cesta 96, v okrajovej priemyselnej časti krajského mesta Banská Bystrica, na parc.č. 418/5, k.ú. Banská Bystrica s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica. Administratívna budova je situovaná v rovinnom teréne v priemyselnej časti krajského mesta, pv zástavbe polyfunkčných a prevádzkových budov zmiešaných s ľahkou výrobou, s prístupom priamo z verejnej spevnenej komunikácie.

Parkovanie je možné na verejnej komunikácii.

Mesto Banská Bystrica má vyše 75 000 obyvateľov, je to krajské mesto.

V meste je vybudovaná komplexná infraštruktúra mestskej, okresnej a regionálnej samosprávy, a úplná sieť objektov služieb obyvateľom a obchodná sieť. V meste sú materské školy, základné a stredné školy, vysoké školy, komplexná obchodná sieť a služby, kiná, divadlo, amfiteáter, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov a sociálnych služieb. V meste je komplexná sieť služieb, hotelov, reštaurácií.

V posudzovanej lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí.

V meste je autobusová aj železničná doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava aj do okolitých obcí a prímestských častí. Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Mesto má vybudované kompletne inžinierske siete.

Mesto Banská Bystrica je osadené na úpätí pohoria Nízke Tatry a Donovaly, s ľahkou dostupnosťou a širokou ponukou športových, turistických a lyžiarskych možností. Mesto má bohaté kultúrne dianie a históriu.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – nebytový priestor, kancelária, v priemyselnej časti mesta. Možnosť využitia formou prenájmu sa predpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,4-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o prevádzkový priestor, resp. kanceláriu v okrajovej časti mesta Banská Bystrica v lokalite so zmiešanou zástavbou prevádzkových budov s ľahkou výrobou, v meste s primeraným až zvýšeným dopytom po obdobných

nehnuteľnostiach, priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,95.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľností vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} * v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,523	10	5,23
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,523	30	15,69
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	0,950	5	4,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,523	6	3,14
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,900	10	19,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,900	6	11,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,950	5	4,75
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,950	9	8,55
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,095	6	0,57
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,095	4	0,38
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	183,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 183,66 / 145$	1,267
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 64\,912,85 \text{ €} * 1,267$	82 244,58 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda je aplikáciou Naegeliho metódy váhového priemeru technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Všeobecná hodnota stavby sa pri kombinovanej metóde určí podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{aHV + bTH}{a + b} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

HV – výnosová hodnota stavieb [Eur]

TH – technická hodnota stavieb [Eur]

a – váha výnosovej hodnoty [-]

b – váha technickej hodnoty [-]

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota stavby je najpravdepodobnejšie vyjadrenie hodnoty stavby využitím procesov kapitalizácie vychádzajúc z toku výnosov, ktorého výsledkom je pri porovnateľnej miere rizika najvyššia návratnosť investície. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta pre časovo neobmedzené obdobie alebo časovo obmedzené obdobie.

Pre časovo neobmedzené obdobie:

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

OZ - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj [Eur/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej ECB resp. NBS. Úroková miera zohľadňuje zaťaženie daňou z príjmu.

Pre časovo obmedzené obdobie s následným predajom:

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^t} \quad [\text{Eur}]$$

kde:

OZ_t - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj v období t [Eur/rok],

n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

HL - likvidačná hodnota stavieb.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. odčerpateľný zdroj je ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.), znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Pre časovo neobmedzené obdobie sa ročný disponibilný výnos počíta podľa vzťahu:

$$OZ = HRV - N - O_k - S - P_{POZ} \quad [\text{Eur/rok}]$$

Pre časovo obmedzené obdobie sa ročný disponibilný výnos počíta podľa vzťahu:

$$OZ_t = HRV_t - N_t - S_t - P_{POZ_t} \quad [\text{Eur/rok}]$$

kde:

OZ - ročný disponibilný výnos alebo odčerpateľný zdroj [Eur/rok],

HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí stavby [Eur/rok],

N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu alebo výnosu [Eur/rok],

O_k - kapitalizovaný odpis [[Eur/rok],

S - strata alebo odhad nevyužitého nájmu [Eur/rok],

P_{POZ} - podiel pozemku na nájme [Eur/rok]

Hrubý výnos

Hrubé výnosy aj náklady uvažujem konštantné pre celé predpokladané obdobie výnosovosti.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa hrubý výnos vypočíta za predpokladu 100% prenajatia nehnuteľnosti ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.). Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby príp. ich časti nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní dajú trvalo dosiahnuť.

Keďže nebytové priestory nie sú dlhšie prenajaté, vychádzam z ponúk dostupných na internetových portáloch. Bežný prenájom kancelársky priestorov v krajskom meste sa hýbe od 7-11 Eur/m²/mesiac. Uvažujem priemernú sadzbu 9 Eur/m²/mesiac.

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemky tvoria len zastavané plochy pod stavbou, vo vlastníctve vlastníka nehnuteľnosti. Preto nie je možné uvažovať podiel pozemku na dosahovaní výnosu - odborným odhadom znalca uvažujem minimálnu možnú sadzbu - 1%.

Náklady

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa náklady na využívanie nehnuteľnosti určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti) uvažujem podľa údajov poskytnutých zadávateľom.

Náklady na energie (vodné/stočné, elektrina, plyn, komunálny odpad..) sú pokryté v nájomnom.

Náklady na údržbu nehnuteľnosť (bežné opravy, údržba stavby) uvažujem v odporúčanom rozsahu 0,5%-1,2%. Keďže ide o novorekonštruovanú stavbu, odborným odhadom uvažujem nižšiu hodnotu 0,8%.

Správne náklady na nehnuteľnosť (náklady uzavretie a rozviazanie nájomných zmlúv, uzavretie poisťných zmlúv, obhliadky, inzercia, daňové priznania a pod.) uvažujem v odporúčanom rozsahu 1,0-3,0%. Keďže ide o administratívny priestor s rýchlym obratom, odborným odhadom uvažujem nižšiu hodnotu 2,0%.

Odhad straty

Odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného z určeného predpokladu 100% prenajatia objektu uvažujem pre daný typ stavby odhadom 10,0 % z hrubého výnosu, keďže ide o administratívny priestor v krajskom meste s dopytom po priestoroch obdobného typu a umiestnenia v rámci mesta.

Disponibilný výnos

Obdobie návratnosti investície n uvažujem 20 rokov pre daný typ nehnuteľnosti, keďže ide o priestor, ktorý prináša zisk najmä z prenájmu.

Základná úroková sadzba i, ktorá je aktuálna k termínu vypracovania znaleckého posudku, je z internetového portálu ECB. Do výpočtu dosadzujem úrokovú mieru i = 2,15%, v desatinnom tvare 0,0215.

Globálnu mieru rizika uvažujem pre daný typ stavby r = 3,0%

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu sa vypočíta podľa vzťahu

$$d = (i+r) * 100 / (100-D) - (i+r) \quad [\%],$$

kde:

D - absolútna hodnota daňového zaťaženia v súlade so zákonom o dani z príjmu, pre stravovanie a pod. 20%.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájomné 1.04	17,3	17,30	m ²	108,00	1 868,40
nájomné 1.05	18,2	18,20	m ²	108,00	1 965,60
nájomné 1.17	20,2	20,20	m ²	108,00	2 181,60
nájomné 1.18	41,3	41,30	m ²	108,00	4 460,40
Hrubý výnos spolu:					10 476,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	1% z 10 476,00	104,76

Hrubý výnos stavby: 10 476,00 - 104,76 = **10 371,24 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
poistenie nehnuteľnosti	0,08 % z (140 352,10 * 1,23)	138,11
Náklady na údržbu		
Bežná údržba	1,00 % z (140 352,10 * 1,23)	1 726,33
Správne náklady		
Inercia	2,00 % z 10 371,24	207,42
Náklady spolu:		2 071,86

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 10 371,24	1 037,12

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
10 371,24	2 071,86	1 037,12	7 262,26

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 2,15 %/rok

Miera rizika:

r = 3,00 %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,29 %/rok

Úroková miera:

u = 2,15 + 3,00 + 1,29 = 6,44 %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

k = 6,44 / 100 = 0,0644

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		82 244,58

Likvidačné náklady:		
Správne poplatky	200	200,00
Likvidačná hodnota:		82 044,58

Výnosová hodnota

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

$$HV = 7\,262,26 * \frac{(1+0,0644)^{20} - 1}{(1+0,0644)^{20} * 0,0644} + \frac{82\,044,58}{(1+0,0644)^{20}}$$

$$HV = 80\,402,04 + 23\,547,92 = 103\,949,97 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 64 912,85 €

Výnosová hodnota (HV): 103 949,97 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{64\,912,85 - 103\,949,97}{103\,949,97} * 100 = - 37,55\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	82 244,58
Kombinovaná metóda	84 431,41

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

VŠH stavieb = 82 244,58 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre krajské mestá 26,56 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je pozemok C-KN parc.č. 4108/5 o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1730/280510, ktorý prislúcha nebytovému priestoru č.1.04, 1.05, 1.17 a 1.18 v administratívnej budove s ubytovaním súpr.č. 3636 v k.ú. Banská Bystrica. Pozemok leží v okrajovej časti krajského mesta, v zástavbe prevádzkových budov a budov s ťahkou výrobou v

bývalom areále drevovýroby Smrečina. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletne inžinierske siete. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asphaltovanej komunikácie a chodníka pre chodcov.

Pozemok sa nachádza v rovinnom prostredí, slúži ako zastavaná plocha pod bytovým domom.

V meste funguje autobusová a železničná doprava do okolitých miest a obcí. V meste funguje mestská hromadná doprava.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4108/5	zastavaná plocha a nádvorie	732,00	1/1	1730/280510	4,51
4108/5	zastavaná plocha a nádvorie	732,00	1/1	1820/280510	4,75
4108/5	zastavaná plocha a nádvorie	732,00	1/1	2020/280510	5,27
4108/5	zastavaná plocha a nádvorie	732,00	1/1	4130/280510	10,78
Spolu výmera					25,31

Obec:

Banská

Bystrica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0790
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,0790$	55,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4108/5	$732,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1730/280510$	249,29
parcela č. 4108/5	$732,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1820/280510$	262,26
parcela č. 4108/5	$732,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2020/280510$	291,08
parcela č. 4108/5	$732,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4130/280510$	595,13
Spolu		1 397,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina: www.usi.sk

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. 1.04, 1.05, 1.17 a 1.18 v stavbe ubytovne a administratívnej budovy súp.č. 3636 na parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, na ulici Majerská cesta 96, Banská Bystrica, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc.č. 4108/5, k.ú. Banská Bystrica, evidované na liste vlastníctva 8850, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica**, na základe objednávky z dňa 10.10.2025.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota stavieb s pozemkami:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

82 244,58 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 397,76 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytové priestory		
Nebytový priestor č.1.04, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1/1	15 038,61
Nebytový priestor č.1.05, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1/1	15 342,85
Nebytový priestor č.1.17, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1/1	16 987,49
Nebytový priestor č.1.18, súp.č.3636, k.ú. Banská Bystrica	1/1	34 875,63
Spolu stavby		82 244,58
Pozemky		
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 4108/5 (4,51 m ²)	1/1 z 1730/280510	249,29
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 4108/5 (4,75 m ²)	1/1 z 1820/280510	262,26
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 4108/5 (5,27 m ²)	1/1 z 2020/280510	291,08
Pozemok C-KN k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 4108/5 (10,78 m ²)	1/1 z 4130/280510	595,13
Spolu pozemky (25,31 m²)		1 397,76
Všeobecná hodnota celkom		83 642,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		83 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícšesťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

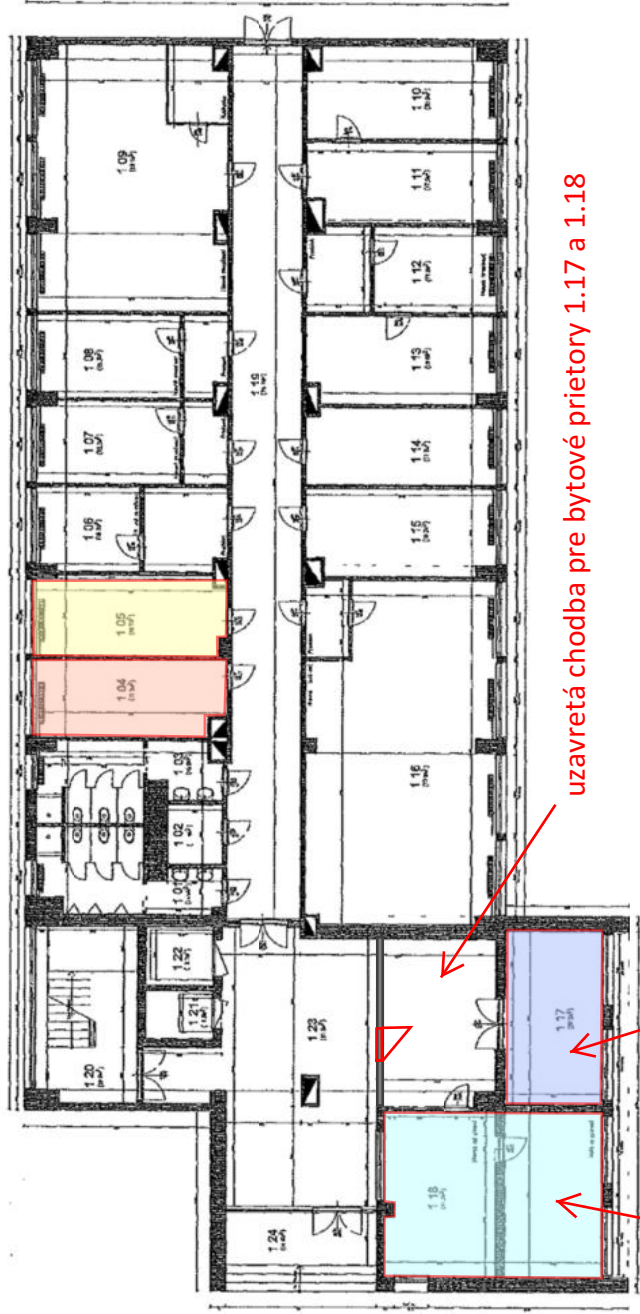
Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 8850, k.ú. Banská Bystrica v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 17.11.2025



Ing. Marta Kalinová

1.04 1.05



uzavretá chodba pre bytové priestory 1.17 a 1.18

1.18

1.17

LEGENDA Miestnosti 1 NP

Číslo miestnosti	Název miestnosti	Plocha
1.01	Byt	10,5
1.02	Byt	10,5
1.03	Byt	10,5
1.04	Byt	10,5
1.05	Byt	10,5
1.06	Byt	10,5
1.07	Byt	10,5
1.08	Byt	10,5
1.09	Byt	10,5
1.10	Byt	10,5
1.11	Byt	10,5
1.12	Byt	10,5
1.13	Byt	10,5
1.14	Byt	10,5
1.15	Byt	10,5
1.16	Byt	10,5
1.17	Byt	10,5
1.18	Byt	10,5
1.20	Byt	10,5
1.21	Byt	10,5
1.22	Byt	10,5
1.23	Byt	10,5
1.24	Byt	10,5

1.01	10,5
1.02	10,5
1.03	10,5
1.04	10,5
1.05	10,5
1.06	10,5
1.07	10,5
1.08	10,5
1.09	10,5
1.10	10,5
1.11	10,5
1.12	10,5
1.13	10,5
1.14	10,5
1.15	10,5
1.16	10,5
1.17	10,5
1.18	10,5
1.20	10,5
1.21	10,5
1.22	10,5
1.23	10,5
1.24	10,5

Číslo miestnosti	Název miestnosti	Plocha
1.01	Byt	10,5
1.02	Byt	10,5
1.03	Byt	10,5
1.04	Byt	10,5
1.05	Byt	10,5
1.06	Byt	10,5
1.07	Byt	10,5
1.08	Byt	10,5
1.09	Byt	10,5
1.10	Byt	10,5
1.11	Byt	10,5
1.12	Byt	10,5
1.13	Byt	10,5
1.14	Byt	10,5
1.15	Byt	10,5
1.16	Byt	10,5
1.17	Byt	10,5
1.18	Byt	10,5
1.20	Byt	10,5
1.21	Byt	10,5
1.22	Byt	10,5
1.23	Byt	10,5
1.24	Byt	10,5

1.01	10,5
1.02	10,5
1.03	10,5
1.04	10,5
1.05	10,5
1.06	10,5
1.07	10,5
1.08	10,5
1.09	10,5
1.10	10,5
1.11	10,5
1.12	10,5
1.13	10,5
1.14	10,5
1.15	10,5
1.16	10,5
1.17	10,5
1.18	10,5
1.20	10,5
1.21	10,5
1.22	10,5
1.23	10,5
1.24	10,5

