

Znalec : **Ing. Igor Tomáš**  
Pod Hrbom 1950/1  
082 21 Veľký Šariš - Kanaš  
  
0905/456 630  
igor.tom664@gmail.com  
evidenčné číslo znalca: 915423

Zadávateľ : **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**  
Panónska cesta 2  
851 04 Bratislava  
IČO : 35937874

Číslo spisu (objednávky) : **4601000004** - písomná zo dňa 07.04.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 086/2022**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, pozemkov s parc. č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

**Počet listov (z toho príloh):** 47 (24 x A4)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1 (archív) + 1CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, pozemkov s parc. č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 07.04.2022

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 21.04..2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 21.04.2022

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1 Dodané objednávateľom :

- Objednávka č. 460100004, na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 07.04.2022
- Identifikácia vlastníka a identifikácia objektu, nehnuteľnosti s uvedeným vekom stavby
- Stavebné povolenie vydané OÚ Banská Bystrica, dňa 09.09.2002, pod č. Dopr. 2002/21988, právoplatné dňa 04.10.2002
- Vek stavby : Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Banská Bystrica, dňa 18.12.2003, pod č. ÚR 22769/2003 Že, právoplatné dňa 29.12.2003
- Výkresová dokumentácia v rozsahu : situácia, pôdorysy 1.PP - 4.NP, REZ

### 5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis listu vlastníctva č. 5349, k.ú. k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.04.2022
- Kópia katastrálnej mapy na parcely s parc. č. 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vytvorená z ISKN dňa 26.04.2022
- Zistenie skutkového stavu pri obhliadke , porovnanie s poskytnutou dokumentáciou dňa 21.04.2022
- Úrokové sadzby ECB z [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)
- Satelitná snímka polohy nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov, vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon 65/2018 Z.z., ktorým sa mení zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR 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
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ing. Miloslav Ilavský - Mlpress, ISBN 978-80-971021-0-4

**8. definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:****Základné pojmy a názvoslovie****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 neprímeranou pohádzkou.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**Technická hodnota (TH)**

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

**Výnosová hodnota (HV)**

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

- **Stavby**

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

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

- **Pozemky**

Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

**Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb****Všeobecná hodnota sa stanoví týmito postupmi:**

- Porovnávací metóda
- Kombinovaná metóda použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje

**9. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.**10. Účel znaleckého posudku:** Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

## 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 znení platných predpisov, vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Pre určenie všeobecnej hodnoty sa všeobecná hodnota rozumie, ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci sa budú riadiť s patričnou informovanosťou a predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je, ako hlavná metóda polohovej diferenciacie, pretože táto metóda objektívne stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, množstvom hodnotiacich ukazovateľov a zohľadňuje faktory, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, za ktorú je možné nehnuteľnosť v mieste a čase predať.

Bolo vykonané použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciacie vychádza zo základného vzťahu :

$$V\dot{S}H = TH \cdot kPD$$

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH).

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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metódou polohovej diferenciacie sa pozemky na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1 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.

E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.

E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmel'nica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.

E.3.1.4 Lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ [\text{€}]$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>. Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.  $V\dot{S}HMJ = VHMJ \cdot kPD$  [€/m<sup>2</sup>],

kde VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3. vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

kPD - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu  $kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$  [-], kde :

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00) Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00) Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50) Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

**kZ** – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

**kR** – koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 – 1,00) Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovajúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závydy.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a z dôvodu, že neexistujú hodnoverné podklady pre porovnanie, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie s inými predajmi v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 pre 4.Q.2021.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

### Čiastočný list vlastníctva číslo: 5349

Okres: Banská Bystrica

Obec: Banská Bystrica

Katastrálne územie: Banská Bystrica

#### 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: 26.04.2022  
Čas vyhotovenia: 12:47:39

#### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5349

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1304	416	záhrada	4	1		,202
1305/ 2	863	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		,202

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
79	1305/ 2	20	Budova		1
79	1305/ 9	20	Budova		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 79 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7371.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-  
mestská časť Petržalka, PSČ 851 04, SR

1 / 1

IČO : 35937874

Titul nadobudnutia Návrh na zlučenie v súlade s ustanovením § 86c odst. 1 zákona č. 581/2004 Z.z. o zdravotných poisťovniach - 754/2010

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Na parc.č. 1304 a č. 1305/2 vecné bremeno - Právo prechodu v prospech vlastníkov a nájomcov parc.č. 1305/1 a stavby č.s. 79 v zmysle zmlúvy V 676/2001 zo dňa 26.3.2001 -655/2001

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke:**

Obhliadka s miestnym šetrením bola vykonaná 21.04.2022, za účasti správcu objektu, pána Horvátha. Pri obhliadke bol zistený skutkový stav, porovnanie s poskytnutou, technickou dokumentáciou a boli zhotovené fotografické snímky.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom :**

Zadávatel poskytol technickú dokumentáciu v podobe :

- Stavebné povolenie vydané OÚ Banská Bystrica, dňa 09.09.2002, pod č. Dopr. 2002/21988, právoplatné dňa 04.10.2002
- Identifikácia vlastníka a identifikácia objektu, nehnuteľnosti s uvedeným vekom stavby
- Vek stavby : Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Banská Bystrica, dňa 18.12.2003, pod č. ÚR 22769/2003 Že, právoplatné dňa 29.12.2003
- Výkresová dokumentácia v rozsahu : situácia, pôdorysy 1.PP - 4.NP, REZ

Znalec vyhotovil fotografie nehnuteľnosti pri osobnej obhliadke a zistení skutkového stavu nehnuteľností. Skutkový stav bol v čase obhliadky v súlade s poskytnutou dokumentáciou.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Skutkový stav bol porovnaný z údajmi z katastra.

Na parcelách KN C 1304 a 1305/2, sa nachádzajú pozemky zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

V kópii katastrálnej mapy je zakreslená stavba "Budovy poisťovne" so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9 a pozemky s parc. č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Podľa skutkového stavu sa stavba so súp. č. 79 nachádza na parcele s parc. č. 1305/9, ku ktorej nemá vlastníka budovy vlastnícky vzťah. Pozemok s parc. č. 1305/9 nie je predmetom znaleckého skúmania.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve : LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.****POZEMKY :**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	umiestnenie pozemku
1304	416	zastavaná plocha a nádvorie	v ZÚO
1305/2	863	zastavaná plocha a nádvorie	v ZÚO

**STAVBY :**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh a popis stavby
79	1305/2	20 Budova
79	1305/9	20 Budova

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané, podložené:****POZEMKY :**

Podľa skutkového stavu sa stavba so súp. č. 79 nachádza na parcele s parc. č. 1305/9, ku ktorej nemá vlastníka budovy vlastnícky vzťah. Pozemok s parc. č. 1305/9 nie je predmetom znaleckého skúmania.

**STAVBY :**

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Budova súp. č. 79, KN C 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica

**POPIS STAVBY**

Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom znaleckého skúmania je stavba - "Budova poisťovne" so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Stavba budovy poisťovne bola daná do užívania v roku 2003.

Zadávateľ ZP poskytol technickú dokumentáciu v podobe :

- Identifikácia vlastníka a identifikácia objektu, nehnuteľnosti s uvedeným vekom stavby
- Stavebné povolenie vydané OÚ Banská Bystrica, dňa 09.09.2002, pod č. Dopr. 2002/21988, právoplatné dňa 04.10.2002
- Vek stavby : Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Banská Bystrica, dňa 18.12.2003, pod č. ÚR 22769/2003 Že, právoplatné dňa 29.12.2003
- Výkresová dokumentácia v rozsahu : situácia, pôdorysy 1.PP - 4.NP, REZ

**POPIS**

1.podzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby, garáže, strojovne výťahu, skladovacích priestorov, sociálnych zariadení pre mužov a ženy, priestoru pre upratovačku, schodiska.

1. nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo vstupnej haly, recepcie, miestnosti revízneho lekára, pokladne, vybavovacej haly, kancelárskych priestorov, spisovne, sociálnych zariadení pre mužov a ženy, priestoru pre upratovačku, schodiska.

2. nadzemné podlažie tvoria kancelárske priestory, hala, chodba, zasadacia miest', WC pre mužov a ženy, schodisko.

3. nadzemné podlažie tvoria kancelárske priestory, sekretariát, riaditeľňa, sociálne zázemie, chodba, kuchynka, WC pre mužov a ženy, schodisko.

4. nadzemné podlažie (podkrovné) tvoria kancelárske priestory, server, ubytovacie priestory, sociálne zázemie, chodba.

Stavebnotechnický popis objektu :

Základy sú betónové pásové, s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vode a vlhkosti. Zvislá nosná konštrukcia v podzemnej časti je betónová monolitická, v nadzemnej časti je murovaná tehlová. Vnútorne priečky sú z tehál. Stropy sú monolitické železobetónové, v podkrovnom podlaží je strop drevený zo sadrokartónovým podhl'adom. Strecha je sedlová s betónovou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Vonkajšie okenné parapety sú z hliníkového plechu. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké. Fasáda objektu je zateplená, povrchová úprava je prefarbená tenkovrstvá štruktúrovaná omietka, v úrovni 1 NP je umelý obklad z tehlových pásov. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladené. Keramické obklady sú v kuchynkách, v sprche, v miestnosti pre upratovanie a údržbu, na WC. Schody sú doskové železobetónové s ocel'ovým madlom, s povrchom z keramickej dlažby. V objekte je výťah zo železobetónovou výťahovou šachtou. Povrchy podláh sú podľa účelu použitia keramická dlažba na chodbách, vstupných priestoroch, na WC a sociálnych zariadeniach, priestoroch pre upratovačku, v kancelárskych priestoroch je koberec, v zasadacej miestnosti, v serverovni, obytných miestnostiach je laminátová plávajúca podlaha. Dvere sú dyhované v obložkových, resp. ocel'ových zárubniach. Vstupné dvere a dvere na chodbe sú hliníkové presklené. Vráta do garáže sú segmentové s automatickým ovládaním. Okná sú drevené s izolačným dvojsklom, opatrené vnútornými žalúziami, v podkrovnom podlaží sú okná strešné. Podzemné podlažie je presvetlené anglickými dvorčekmi. Vykurovanie a príprava TUV je pomocou plynových kotlov na podlažiach, vykurovacie telesá sú panelové radiátory opatrené termoregulačnými ventilmi. Kuchynky sú vybavené linkou na báze dreva, nerezovým drezom s pákovou batériou. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, ističe automatické. Objekt je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie, je napojený na verejný vodovod a prívod plynu, objekt je chránený bleskozvodom. Hlavný uzáver vody je v podzemnom podlaží. Objekt je chránený zabezpečovacím a kamerovým systémom. Budova je čiastočne klimatizovaná, niektoré jednotky sú demontované, resp. nefunkčné. Vonkajšie jednotky sú umiestnené prevažne na fásade a terase. V budove je rozvod štruktúrovanej kabeláže. Administratívna budova bola daná do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.ÚR 22769/2003, vydaného Mestom Banská Bystrica, 18.12.2003. Technický stav a opotrebenie zodpovedajú uvedenému údaju. Podľa stavebného povolenia bol objekt postavený ako rekonštrukcia a dostavba pôvodného objektu z r 1910. Na základe skutkového stavu a prevedených prác pre účel tohoto výpočtu uvažujem s objektom ako novostavbou z r. 2003.

Prvky dlhodobej životnosti a ich technický stav je popísaný pri tvorbe a výpočte rozpočtového ukazovateľa.

Technický stav budovy si nevyžaduje opravu, len bežnú a pravidelnú údržbu.

Na základe súčasného technického stavu uvažujem životnosť stavby odborným odhadom na 80 rokov, opotrebenie je počítané lineárnou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné  
**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(27,736*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100)*0,3$	107,30
<b>Spodná stavba</b>	
$19,245*14,10*3,03$	822,20
<b>Vrchná stavba</b>	
$(27,736*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100+1,270*11,150)*9,0$	3 346,48
<b>Zastrešenie</b>	
$(17,388*14,100-0,30*6,16*0,5)-(4,75+4,40)/2*7,100*3,68/2+(10,345*14,100+1,270*11,150)*(1,633+3,597/2)$	733,60
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 009,58</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$19,245*14,10$	271,35	Repr. 3,03		3,03
Nadzemné	1	$27,806*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100$	358,66	Repr. 3,00		3
Nadzemné	2	$(27,736*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100+1,270*11,150)$	371,83	Repr. 3,00		3
Nadzemné	3	$(27,736*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100+1,270*11,150)$	371,83	Repr. 3,00		3
Nadzemné	4	$(17,388*14,100-0,30*6,16*0,5-(4,75+4,40)/2*7,100)+(10,345*14,100+1,270*11,150)-(2,62*2*10,345)-3,625*3,965$	303,21	Repr. 2,68		2,68

Priemerná zastavaná plocha:  $(271,35 + 358,66 + 371,83 + 371,83 + 303,21) / 5 = 335,38 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(271,35 * 3,03 + 358,66 * 3 + 371,83 * 3 + 371,83 * 3 + 303,21 * 2,68) / (271,35 + 358,66 + 371,83 + 371,83 + 303,21) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 335,38) = 0,9916$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,64
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,25
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,59
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,68
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,10
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,05	7,35	7,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,44



9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,05	2,10	2,00
10	Schody	3,00	1,05	3,15	3,01
11	Dvere	3,00	1,05	3,15	3,01
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,05	3,15	3,01
15	Vykurovanie	4,00	1,05	4,20	4,01
16	Elektroinštalácia	6,00	1,05	6,30	6,01
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,86
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,86
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,05	2,10	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,05	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,05	3,15	3,01
24	Výťahy	1,00	1,10	1,10	1,05
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,30
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
26	Zabezpečovací a monitorovací systém	-	-	0,60	0,57
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,75</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,75 / 100 = 1,0475$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,851 * 1,0475 * 0,9916 * 1,0119 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 274,7957 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova súp. č. 79, KN C 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica	2003	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$274,7957 \text{ €/m}^3 * 5009,58 \text{ m}^3$	1 376 611,04
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 1\,376\,611,04 \text{ €}$	1 049 665,92

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vonkajšia úprava: NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1304

Prípojka elektro je vedená z verejného rozvodu, káblom do objektu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:

828 7 Elektrické rozvody

Kód KS:

2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.s) káblová prípojka vzdušná Cu 4\*35 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $465/30,1260 = 15,44 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,26 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 16 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (15,44 \text{ €/bm} + 0 * 9,26 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,05$	739,53
Technická hodnota	62,00 % z 739,53 €	458,51

**2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1304**

Prípojka vody, je podľa informácie poskytnutej pri obhliadke, zriadená cez pozemok iného vlastníka, s ktorým ma spoločné meranie spotreby. Do výpočtu uvažujem odhadovanú dĺžku prípojky na vysporiadanom pozemku.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navíťavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 28 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,05$	3 839,77
Technická hodnota	62,00 % z 3 839,77 €	2 380,66

## 2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1304

Kanalizačná prípojka je vedená z objektu cez kanalizačné šachty, resp. lapač olejov do verejnej siete.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 34 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,851$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,05$	3 412,71
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3\,412,71 \text{ €}$	2 115,88

## 2.2.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1304

Prípojka zemného plynu je vedená z jestvujúceho rozvodu na pozemku do objektu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 4,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,851$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * 15,27 €/bm * 2,851 * 1,05	182,85
Technická hodnota	62,00 % z 182,85 €	113,37

## 2.2.5 Vonkajšia úprava: Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 1304

Dažďová kanalizácia na odvedenie dažďovej vody z pozemku a zo strechy objektu do verejnej siete.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 54,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,851$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	54 bm * 17,59 €/bm * 2,851 * 1,05	2 843,45
Technická hodnota	62,00 % z 2 843,45 €	1 762,94

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 1304

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 6 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,851$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00
---	------	----	----	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 Ks * 303,72 €/Ks * 2,851 * 1,05	5 455,21
Technická hodnota	62,00 % z 5 455,21 €	3 382,23

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 1304**

Spevnené plochy na pozemku zo zámkovej dlažby kladené do štrkového lôžka. Plochy slúžia ako chodníky, parkovisko, komunikácia pre automobily, vjazd do garáže.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek: 726,00 m<sup>2</sup> ZP  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,851$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	726 m <sup>2</sup> ZP * 14,61 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,851 * 1,05	31 752,17
Technická hodnota	62,00 % z 31 752,17 €	19 686,35

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Oporný múr na pozemku s parc. č. 1304**

Oporný múr betónový pri vjazde do garáže, premenlivej výšky, uvažujem s priemernou výškou 1,5 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$33*1,5*0,3 = 14,85 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,851$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	41	60	31,67	68,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,85 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,05$	1 918,20
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 1\,918,20 \text{ €}$	1 310,71

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Lapač olejov na pozemku s parc. č. 1304****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.7. Lapač olejov alebo masťnôt

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$3,0*2,0*2,85 = 17,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,851$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lapač olejov na pozemku s parc. č. 1304	2003	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 1,05$	4 332,70
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 4\,332,70 \text{ €}$	2 686,27

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Budova súp. č. 79, KN C 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica</b>	1 376 611,04	1 049 665,92
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1304	739,53	458,51
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	3 839,77	2 380,66
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	3 412,71	2 115,88

Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1304	182,85	113,37
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 1304	2 843,45	1 762,94
Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 1304	5 455,21	3 382,23
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 1304	31 752,17	19 686,35
Oporný múr na pozemku s parc. č. 1304	1 918,20	1 310,71
Lapač olejov na pozemku s parc. č. 1304	4 332,70	2 686,27
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>54 476,59</b>	<b>33 896,92</b>
<b>Celkom:</b>	<b>1 431 087,63</b>	<b>1 083 562,84</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

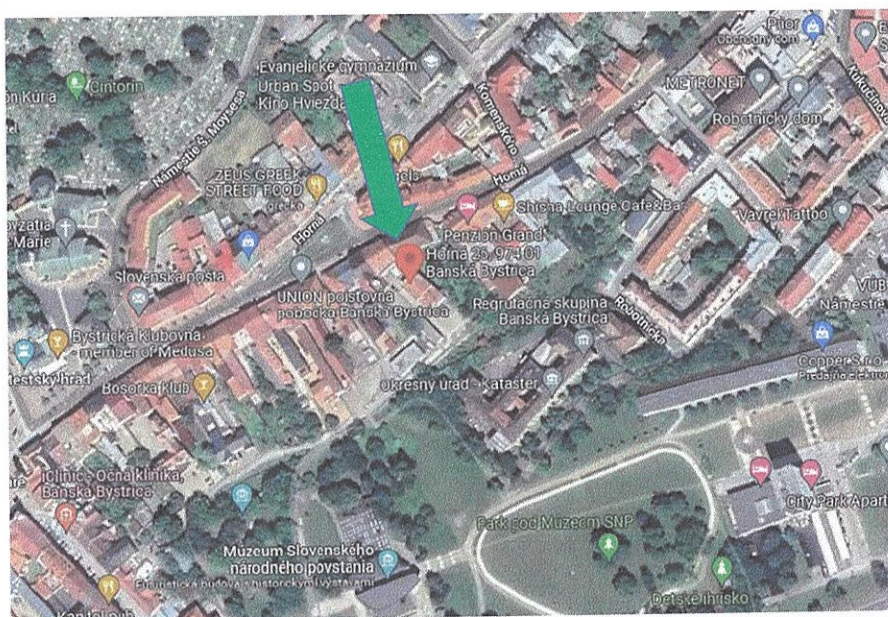
#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

###### a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehuteľnosť, ktorá je predmetom znaleckého skúmania je stavba "Budova poisťovne" so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1304 a 1305/9, v ZÚO, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Administratívna budova je postavená na ulici Horná č. 26 ulice, v centrálnej časti Krajského mesta Banská Bystrica, na rovinatom až mierne svahovitom pozemku. Prístup k pozemku pre peších je pasážou z Hornej ulice, prízjazd pre automobily je prízjazdovou komunikáciou od areálu pamätníka SNP. V blízkom okolí sa nachádzajú objekty na bývanie, objekty pre administratívu a objekty občianskeho vybavenie. V dostupnej blízkosti sú všetky druhy dopravy pozemnej dopravy a veľmi dobrá občianska vybavenosť. V okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V okrese Banská Bystrica je nezamestnanosť do 10 %. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete (podľa informácie poskytnutej pri obhliadke je prípojka vody zriadená cez pozemok iného vlastníka, s ktorým má spoločné meranie spotreby). Nehuteľnosť je schopná dosahovať bežný výnos formou prenájmu (i keď nie je prenajímaná). Budova je cca 7 rokov nevyužívaná, je vykonávaná nevyhnutná technická údržba. Technický stav budovy nevyžaduje rozsiahle opravy, len bežnú údržbu. Budovu sa nepodarilo predat' niekoľko rokov, dopyt po obdobných administratívnych budovách, ktoré nie sú dlhodobjšie využívané považujem v súčasnosti za výrazne nižší ako ponuka. S rozšírením nehnuteľnosti formou výstavby na pozemku neuvažujem. Polohu nehnuteľnosti považuje znalec za dobrú.



Poloha nehnuteľnosti v širšom centre Krajského mesta Banská Bystrica

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Nehnutel'nosť, stavba budovy poisťovne môže byť využívaná na projektovaný účel, ako administratívne - služobný objekt. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

(najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou)

**ŤARCHY z LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica:**

Na parc.č. 1304 a č. 1305/2 vecné bremeno - Právo prechodu v prospech vlastníkov a nájomcov parc.č. 1305/1 a stavby č.s. 79 v zmysle zmluvy V 676/2001 zo dňa 26.3.2001 -655/2001.

Neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by mali vplyv na užívanie stavby na projektovaný účel - administratívne služby.

**d) Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie :**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti, pôvodnú stavbu z roku 2003, znížený dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, z dôvodu vývoja cien od roku 1996 a z dôvodu zrealizovania trhovej hodnoty nehnuteľnosti v danej lokalite vo výpočte uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti na úrovni 0,45.

Znalec vo výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použil pre výpočet kombináciu, pretože nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos. formou prenájmu. Nehnutel'nosť považuje znalec za dobrú.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,450	6	2,70



9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	1,350	10	13,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,248	8	1,98
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,450	4	1,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>145,92</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 145,92 / 180$	0,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\ 083\ 562,84 \text{ €} * 0,811$	<b>878 769,46 €</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

## Úrokové sadzby ECB

Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
18.9.2019	0,25 %	<b>0,00%</b>	-0,50 %

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Základná úroková sadzba ECB (v čase ohodnotenia) je vo výške 0,00 % a mieru rizika stanovujem vo výške 5,50 % vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyte po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite.

### Hrubý výnos

Vo výpočte hrubého výnosu pre budovu súp. č. 79, uvažujem s nájomným vrátane DPH vo výške 45,60,- €/m<sup>2</sup> /rok v priestoroch 1. PP, v priestoroch na 1.NP až 4.NP, vo výške 78,- €/m<sup>2</sup> /rok. V cene nájmu neuvažujem platby za dodávku elektrickej energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu, upratovanie, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním priestorov nájomcom.

Prenajímanú plochu stanovil znalec v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., kde podlahová plocha je súčinom zastavanej plochy stavby a koeficientu (0,75 - 0,95). PP = 0,80\*ZP.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Administratívna budova súp. č. 79 (1.PP)	271,35*0,80	217,08	m <sup>2</sup>	45,60	9 898,85
Administratívna budova súp. č. 79 (1. - 4. NP)	(358,66+371,83+371,83+303,21)*0,80	1 124,42	m <sup>2</sup>	78,00	87 704,76
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>97 603,61</b>

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel na pozemku je uvažovaný ako 8 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku (ročný nájom pozemku).

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	8% z 97 603,61	7 808,29

**Hrubý výnos stavby: 97 603,61 - 7 808,29 = 89 795,32 €/rok**

### Náklady

V prevádzkových nákladoch uvažujem daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľností, príp. iné náklady spojené s prevádzkou, ktoré nie sú zahrnuté do nákladov nájomcu. Tieto náklady uvažujem 3,50 % z hrubého výnosu, nakoľko mi neboli predložené žiadne podklady pre ich presné určenie. Náklady na údržbu vzhľadom na vek stavby a technický stav konštrukcií ako 0,80 % z východiskovej hodnoty hodnoteného objektu. Správne náklady odborným odhadom stanovujem 4 800,00 € za rok.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
Dane, poistné, čistenie, odpady, revízie a iné prevádzkové náklady	3,50 % z 89 795,32	3 142,84
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na údržbu	0,80 % z (1 431 087,63 * 1,2)	13 738,44
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady	4800	4 800,00
<b>Náklady spolu:</b>		<b>21 681,28</b>

### Odhad straty

Odhad straty stanovujem na 18,00 % z hrubého ročného výnosu nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	18% z 89 795,32	16 163,16

**Disponibilný výnos**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
89 795,32	21 681,28	16 163,16	51 950,88

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,00 \%$ /rok
Miera rizika:	$r = 5,50 \%$ /rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,29 \%$ /rok
Úroková miera:	$u = 0,00 + 5,50 + 1,29 = 6,79 \%$ /rok
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,79 / 100 = 0,0679$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		878 769,46
Likvidačné náklady:		
Náklady na prevod vlastníckeho práva	1,50 % z 878 769,46 €	13 181,54
Likvidačná hodnota:		865 587,92

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 51\,950,88 * \frac{(1+0,0679)^{20} - 1}{(1+0,0679)^{20} * 0,0679} + \frac{865\,587,92}{(1+0,0679)^{20}}$$

$$HV = 559\,466,89 + 232\,648,07 = 792\,114,96 \text{ €}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb (TH):	1 083 562,84 €
Výnosová hodnota (HV):	792 114,96 €

**Určenie váh podľa ÚSI:**

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,083\,562,84 - 792\,114,96}{792\,114,96} \right| * 100 = 36,79\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 4,68$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$VŠH_s = \frac{(4,68 * 792\,114,96) + (1 * 1\,083\,562,84)}{4,68 + 1} = 843\,426,21 \text{ €}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	878 769,46
Kombinovaná metóda	843 426,21

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie  
**VŠH stavieb = 878 769,46 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Parcely registra "C"

##### POPIS

**Predmetom znaleckého skúmania sú pozemky s parc č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.**

Pozemky sa nachádzajú na ulici Horná, v centrálnej časti Krajského mesta Banská Bystrica. Pozemky sú rovinate. V okolí sú prevažne administratívne prevádzkové objekty a obchodné prevádzky. Prístup k pozemku pre peších je pasážou z Hornej ulice, príjazd pre automobily je príjazdovou komunikáciou od areálu pamätníka SNP. V Banskej Bystrici je dobrá občianska vybavenosť. Pozemok je možné napojiť na všetky dostupné inžinierske siete a telekomunikačné rozvody (podľa informácie poskytnutej pri obhliadke je prípojka vody zriadená cez pozemok iného vlastníka, s ktorým ma spoločné meranie spotreby). Za zvyšujúci faktor považujem zvýšený záujem o kúpu v danej lokalite s turistickým ruchom v centre mesta. Za znižujúci faktor považujem nekomfortný príjazd k pozemku a zriadené vecné bremeno práva prechodu. Ako redukujúci faktor znalec zvolil zapísané vecné bremená v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Znalec považuje nehnuteľnosť za dobrú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1304	zastavaná plocha a nádvorie	416,00	1/1	416,00
1305/2	zastavaná plocha a nádvorie	863,00	1/1	863,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 279,00</b>

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Pozemky zastavané stavbou budovy a zriadené vecné bremená s právom prechodu.</i>	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,60 * 0,80$	4,7416
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,7416$	125,94 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1304	$416,00 \text{ m}^2 * 125,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 391,04
parc. č. 1305/2	$863,00 \text{ m}^2 * 125,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108 686,22
<b>Spolu</b>		<b>161 077,26</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca :**

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, pozemkov s parc. č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

**Odpoveď na úlohu znalca :**

**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.**

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci sa budú riadiť s patričnou informovanosťou a predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Pri jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavieb a pozemkov : "Budova poisťovne", s príslušenstvom, so súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, pozemkov s parc. č. 1304 a 1305/2, zapísané v LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

**2. PREHĽAD**

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	878 769,46	843 426,21	-	161 077,26	-	-

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Budova súp. č. 79, KN C 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica	851 279,06
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
NN elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1304	371,85
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	1 930,72

Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1304	1 715,98
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1304	91,94
Dažďová kanalizácie na pozemku s parc. č. 1304	1 429,74
Kanalizačné šachty na pozemku s parc. č. 1304	2 742,99
Spevnené plochy parkoviska na pozemku s parc. č. 1304	15 965,63
Oporný múr na pozemku s parc. č. 1304	1 062,99
Lapač olejov na pozemku s parc. č. 1304	2 178,56
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>27 490,40</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>878 769,46</b>
<b>Pozemky</b>	
Parcely registra "C" - parc. č. 1304 (416 m <sup>2</sup> )	52 391,04
Parcely registra "C" - parc. č. 1305/2 (863 m <sup>2</sup> )	108 686,22
<b>Spolu pozemky (1 279,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>161 077,26</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 039 846,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 040 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyridsaťtisíc Eur</b>	

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Objednávateľ zodpovedá, že ústne podané informácie, predložené technické a právne doklady sú bez právnych chýb. Objednávateľ bol vyzvaný, aby predložil všetky doklady, ktoré by mohli slúžiť pre úplné znalecké posúdenie nehnuteľnosti.

Uvádzaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb zodpovedá hodnotám pri poctivom predaji a kúpe nehnuteľnosti v danom mieste a čase, nezodpovedá hodnotám pri predaji v tiesni a pod nátlakom. Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**ŤARCHY, vecné bremená z LV č. 5349, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica : príloha ZP.**

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká.

Vo Veľkom Šariši, dňa 26.04.2022

Ing. Tomáš Igor  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 4601000004, na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 07.04.2022 **2xA4**
- Výpis listu vlastníctva č. 5349, k.ú. k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.04.2022 **1xA4**
- Kópia katastrálnej mapy na parcely s parc. č. 1304 a 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vytvorená z ISKN dňa 26.04.2022 **1xA4**
- Identifikácia vlastníka a identifikácia objektu, nehnuteľnosti s uvedeným vekom stavby **2xA4**
- Stavebné povolenie vydané OÚ Banská Bystrica, dňa 09.09.2002, pod č. Dopr. 2002/21988, právoplatné dňa 04.10.2002 **3xA4**
- Vek stavby : Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Banská Bystrica, dňa 18.12.2003, pod č. ÚR 22769/2003 Že, právoplatné dňa 29.12.2003 **2xA4**
- Satelitná snímka polohy nehnuteľnosti **1xA4**
- Výkresová dokumentácia v rozsahu : situácia, pôdorysy 1.PP - 4.NP, REZ **7xA4**
- Fotodokumentácia **5xA4**



**Objednávka**

4601000004 / 07.04.2022

**Kontaktná osoba/Telefón**

Ing. Mária Jakubová / 02/20824645

**Dodávateľ:**

Ing. Igor Tomáš

Pod Hrbom 1950/1

082 21 Veľký Šariš - Kanaš

**Vaše číslo dodávateľa u nás**  
34653481

Termín dodávky 29.04.2022

Faktúru zašlite na: fakturyPC@vszp.sk

Vo faktúre uveďte číslo našej objednávky: 4601000004

Mena EUR

Faktúru v elektronickej podobe prosím zašlite na adresu prevadzka@vszp.sk

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckých posudkov na nehnuteľnosti VŠZP v Humennom na ulici Mierová 13 a v Banskej Bystrici na ulici Horná 26 v zmysle cenovej ponuky zo dňa 4.4.2022.

„VŠZP odstúpi od objednávky, ak zistí, že dodávateľ neplní vlastnú daňovú povinnosť v zmysle § 78 zákona č. 222/2004 Z. z. Objednávka zanikne doručením písomného odstúpenia dodávateľovi.“

„Dodávateľ je povinný vystaviť faktúru za dodávku tovaru, poskytnutie služby resp. zhotovenia diela najneskôr do piateho pracovného dňa v mesiaci, nasledujúceho po dni dodania tovaru, poskytnutí služby, resp. zhotovení diela.“

„Faktúru žiadame vyhotoviť v súlade s § 73 zákona o DPH, t. j. najneskôr do 15 dní od dátumu zdaniteľného plnenia a bezodkladne ju doručiť na adresu objednávateľa v rámci Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s. V prípade vyhotovenia faktúry v zmysle §69 ods. 12 písm. j) bez DPH s prenesením daňovej povinnosti, žiadame faktúru bezodkladne doručiť na adresu objednávateľa v rámci Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s., najneskôr však do 18. dňa od dátumu zdaniteľného plnenia.“  
Splatnosť faktúry: 30 dní odo dňa jej doručenia do VŠZP, a. s.

Pol.	Materiál Objedn. množ	Označenie Jednotka	Cena za jednotku bez DPH	Cena bez DPH
10	90000214 1	Znalecký posudok na budovy HE a BB Služba	2.650,00	2.650,00

Pol.	Materiál	Označenie		
	Objedn.množ	Jednotka	Cena za jednotku bez DPH	Cena bez DPH
Celková hodnota EUR bez DPH				2.650,00

Dátum:

Za VŠZP:



Ing. Barbora Slovákova  
riadiateľka odboru prevádzky



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

Okres: **Banská Bystrica**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**

Dátum vyhotovenia **26.04.2022**

Katastrálne územie: **Banská Bystrica**

Čas vyhotovenia: **12:47:39**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5349**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1304	416	záhrada	4	1		, 202
1305/ 2	863	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 202

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
79	1305/ 2	20	Budova		1
79	1305/ 9	20	Budova		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 79 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7371.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

5 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-  
mestská časť Petržalka, PSČ 851 04, SR

1 / 1

IČO :

35937874

Titul nadobudnutia

Návrh na zlúčenie v súlade s ustanovením § 86c ost. 1 zákona č. 581/2004 Z.z. o zdravotných poisťovniach - 754/2010

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

Na parc.č. 1304 a č. 1305/2 vecné bremeno - Právo prechodu v prospech vlastníkov a nájomcov parc.č. 1305/1 a stavby č.s. 79 v zmysle zmluvy V 676/2001 zo dňa 26.3.2001 -655/2001

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Banská Bystrica	Obec Banská Bystrica	Katastrálne územie Banská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1305/2</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	26.4.2022 12:46:57	Bez autorizácie	
Údaje platné k	25.4.2022 18:00:00		



## Nehnutel'ný majetok VŠZP Banská Bystrica, Horná 26

### 1. Identifikácia vlastníka

Názov organizácie: Všobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Sídlo organizácie: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava

ICO: 35937874

DIČ: 2022027040

Kontaktná osoba pre obhliadku nehnuteľnosti: Ing. Ivan Šinský

Telefón: 0910 864 177

### 2. Identifikácia nehnuteľného majetku

- budova, súpisné číslo 79, na pozemku parcelné číslo 1305/2.1305/9
- pozemok, parcelné číslo 1304, o výmere 416 m<sup>2</sup>, záhrady
- pozemok, parcelné číslo 1305/2, o výmere 863 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorja

Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza na ul. Horná č. 26 v Banskej Bystrici okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, zapisné na LV č. 5349 u Správy katastra Banská Bystrica.

### 3. Špecifikácia nehnuteľnosti

Objekt bol postavený v roku 2003 ako rekonštrukcia a dostavba pôvodného objektu. Je to murovaná stavba trojpodlažná s podkroviem a suterénom. Funkčne je objekt navrhnutý ako administratívna budova. Hlavný vstup do objektu je orientovaný západne s prístupom pasážou pre peších od námestia SNP. Druhý vchod pre zamestnancov a vstup garáže od parkoviska pre zamestnancov a klientov je orientovaný južne z príjazdovej cesty pre autá od areálu pamätníka SNP v Banskej Bystrici.

Podzemné podlažie – skladové priestory a garáže

1. nadzemné podlažie – klientske pracovisko s halou a príslušnými kancelárskymi

2. a 3. nadzemné podlažia - kancelárske priestory

4. nadzemné podlažie (podkrovia) - kancelárske priestory a 2 samostatné služobné ubytovacie jednotky s možnosťou príležitostného ubytovania 2 x 2 osôb.

Objekt má 3 vlastné plynové kotolne (umiestnené po poschodiach 1., 2., 3. NP). Nachádza sa tu funkčná EZS a EPS. V budove je štruktúrovaná kabeláž. Z južnej strany objektu od príjazdovej cesty je zriadené parkovisko pre parkovanie cca. 15 vozidiel zamestnancov a klientov VŠZP.

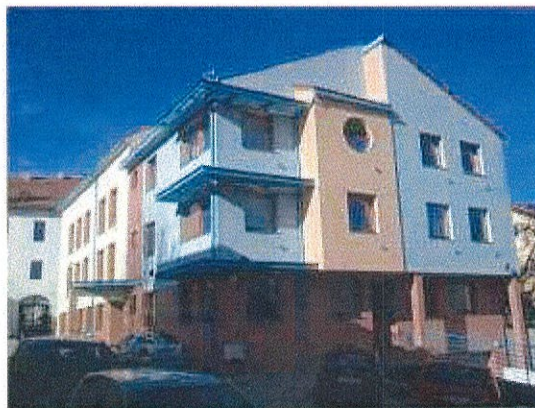
Administratívna budova sa nachádza v centrálnej časti mesta Banská Bystrica. V súčasnej dobe sídli v budove VŠZP a.s. krajská pobočka Banská Bystrica, pričom z dôvodu



nedostatočných priestorových kapacít sa plánuje krajská pobočka presťahovať do nových administratívnych priestorov v rámci mesta Banská Bystrica.

Plochy nehmuteľnosti:

Podlažie	Plocha (m2)
1. PP	229,94
1. NP	298,52
2. NP	275,74
3. NP	312,88
4. NP	232,7
	1349,78



Administratívna budova



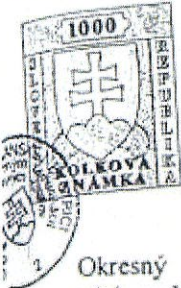
Parkovisko

## OKRESNÝ ÚRAD V BANSKEJ BYSTRICI

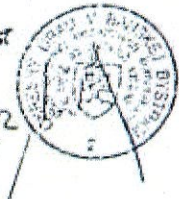
odbor dopravy, pozemných komunikácií a iných odvetvových vzťahov  
ČSA 26, 975 42 Banská Bystrica

Dopr.2002/21988

V Banskej Bystrici dňa 09.09.2002

foto rozhodnutia nasobujú právo platnosť  
dňa: 04.10.2002

v Banskej Bystrici dňa: 04.10.2002



## STAVEBNÉ POVOLENIE

Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor dopravy, pozemných komunikácií a iných odvetvových vzťahov, ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie podľa § 120 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, podľa § 3a zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s §§ 5,9 zákona NR SR č.222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy v znení neskorších predpisov, prerokoval v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi stavebného konania žiadosť stavebníka: Spoločná zdravotná poisťovňa, Kapitulská 12, Banská Bystrica zo dňa 13.08.2002 o stavebné povolenie na stavbu „SZP – rekonštrukcia a dostavba objektu, Banská Bystrica, Horná 26 – SO-10 Dočasná komunikácia“ v súlade s § 64 a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto:

Stavba „SZP – rekonštrukcia a dostavba objektu, Banská Bystrica, Horná 26 – SO-10 Dočasná komunikácia“ na pozemku parc.č. KN 1332 v k.ú. Banská Bystrica, ku ktorým má stavebník iné právo, sa podľa § 66 stavebného, ako aj podľa § 16 cestného zákona pre stavebníka

## p o v o l u j e.

Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom v Banskej Bystrici, odborom životného prostredia pod listom č.j. 2002/02400/8MY zo dňa 25.07.2002 upustené od vydania rozhodnutia o umiestnení stavby.

Pre uskutočnenie stavby a predmetného objektu špeciálny stavebný úrad určuje tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto stavebného povolenia. PD vypracovala Ing. Anna Brašňová v auguste 2002.  
Prípadné zmeny nie je možné uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia špeciálneho stavebného úradu.
2. Stavebník zabezpečí vytyčenie priestorovej polohy stavby právnickou, alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbnísku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné technické normy a požiadavky z nich vyplývajúce.

2004

- 2 -

5. Stavba bude dokončená najneskôr do termínu 12/2003.
6. Stavba bude zrealizovaná ako dočasná komunikácia, ktorá bude odstránená a pozemok uvedený do pôvodného stavu v deň kolaudácie stavby administratívnej budovy, ale najneskôr do 30.06.2005.
7. Stavba sa bude realizovať dodávateľsky, dodávateľ stavby stavebník písomne oznámi špeciálnemu stavebnému úradu pred začatím realizácie stavby podľa § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona
8. Pred začatím búracích a rozkopávkových prác je potrebné vytyčenie inžinierskych sietí pracovníkmi jednotlivých správcov v zmysle vyjadrení k PD, o čom je potrebné spísať zápisy. Počas prác je nutné rešpektovať ochranné pásma jednotlivých vedení inžinierskych sietí, príslušné technické normy a vyjadrenia jednotlivých správcov.
9. Na prípadný výrubu stromov je potrebné samostatné povolenie Okresného úradu v Banskej Bystrici odboru životného prostredia.
10. Dodržať podmienku vyjadrenia Okresného úradu v Banskej Bystrici, odboru životného prostredia, č.j. 8/2002/02434/8BA zo dňa 30.07.2002:
  - „Odpady vzniknuté počas búracích a stavebných prác triediť na využiteľné odpady a odpady určené na zneškodnenie. Odpady možno zneškodniť iba v povolených skládkach. Držiteľ a pôvodca odpadu je povinný dodržať pri nakladaní s odpadmi počas výstavby i prevádzky objektu všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z § 19 zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ku kolaudácii objektu doložiť doklady o zneškodnení odpadu /potvrdenie zo skládky/ vzniknutého pri výstavbe objektu.
11. Dodržať podmienky vyjadrenia SPP a.s. OZ, Lieskovská 1418, Zvolen č.j. 267/2002/Gis/Chod zo dňa 03.07.2002:
  - Žiadame chrániť jestvujúci rozvod plynu dočasne panelmi s presahom 1 m od okraja potrubia na každú stranu.
  - Dodržať minimálne krytie 0,8 m a max. 1,2 m po povrchových úpravách.
  - Plynové zariadenie je možné zasypať len po písomnom súhlase pracovníka OPS B.B..
12. Stavebník je povinný opraviť, alebo dať do pôvodného stavu poškodené objekty, prípadne uhradiť škody na cudzom majetku, ku ktorým dôjde počas výstavby.
13. Stavebník aj zhotoviteľ stavby sú v zmysle § 100 stavebného zákona v znení neskorších predpisov povinní:
  - a/ umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a na stavbu, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,
  - b/ bezodkladne ohlásiť špeciálnemu stavebnému úradu závady na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť, životy či zdravie osôb, alebo môžu spôsobiť značné národohospodárske škody
14. Stavebník zabezpečí vyhotovenie geometrického plánu skutočného stavu po realizácii.
15. Stavebník je povinný po dokončení stavby požiadať špeciálny stavebný úrad o kolaudáciu stavby.

V lehote stanovenej na pripomienky a námietky neboli zo strany účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy vznesené žiadne námietky a pripomienky.

Toto rozhodnutie nenahrádza iné povolenia, potrebné podľa stavebných, vodohospodárskych a iných predpisov.

- 3 -

Žiadateľ za vydanie tohto stavebného povolenia zaplatí správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položka 60 písm. g) vo výške 1 000,- Sk kolkovými známkami pri podaní žiadosti

### O d ť a v o d n e n i e

Špeciálny stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť stavebníka. Spoločná zdravotná poisťovňa, Kapitulská 12, Banská Bystrica zo dňa 13.08.2002 o stavebné povolenie na stavbu „SZP - rekonštrukcia a dostavba objektu, Banská Bystrica, Horná 26 - SO-10 Dočasná komunikácia“ na pozemku parc. č. KN 1532 v k.ú. Banská Bystrica

Podmienky dotknutých orgánov štátnej správy, ako aj požiadavky a povinnosti vyplývajúce z predložených dokladov boli zosúladené a zapracované do podmienok stavebného povolenia.

Špeciálny stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Stavebné povolenie stratí platnosť ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

### P o u č e n i e:

Podľa §§ 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor dopravy, pozemných komunikácií a iných odvetvových vzťahov.



Ing. Viera Sobolová  
vedúca odboru

### Daručia sa

1. Spoločná zdravotná poisťovňa, Kapitulská 12, Banská Bystrica
2. Múzeum SNP, Kapitulská 23, Banská Bystrica
3. Mesto Banská Bystrica
4. SPP a.s., Lieskovošská cesta 1418, Zvolen
5. Ing. Arma Brašerňová - AG Atelier, Banská Bystrica

### Na vedome

1. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, ODI, Okružná 19, Banská Bystrica
2. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor ŽP, odd. SP
3. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor ŽP, odd. starostlivosti o ŽP a ÚP, ref. odpad.hosp.
4. Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor ŽP, odd. starostlivosti o ŽP a ÚP, ref. OP
5. Okresné riaditeľstvo hasičského a zachranárskeho zboru, Komenského 27, B.B



# MESTO BANSKÁ BYSTRICA

Číslo UR 22769/2003 Že  
Ev.č. 174/2003

V Banskej Bystrici 18.12.2003

Toto rozhodnutie nadobudlo právny účinok

dňa: 19.12.2003

V Banskej Bystrici 19.12.2003

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



Navrhovateľ Spoločná zdravotná poisťovňa, Kapitulská 12, Banská Bystrica, podal dňa 03.11.2003 na tunajšom úrade návrh na kolaudáciu stavby „ Rekonštrukcia a dostavba objektu - administratívna budova Spoločnej zdravotnej poisťovne, Banská Bystrica“, na pozemku parc.č.KN 1305/2, k.ú. Banská Bystrica, pre ktorú bolo Okresným úradom odborom ŽP, Banská Bystrica vydané stavebné povolenie pod č.2002/02529/8MY, ev.č.349/2002,dňa 05.09.2002.

Mesto Banská Bystrica zastúpené primátorom mesta Ing. Jánom Králikom, CSc; ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon ) v znení zák.č.103/2003 Z.z. po posúdení návrhu podľa § 82, ods. 1 stavebného zákona

**povoľuje užívanie stavby**

**"Rekonštrukcia a dostavba objektu - administratívna budova Spoločnej zdravotnej poisťovne, Banská Bystrica",**

*[Handwritten signature]*  
2004

umiestnenej na pozemku parc.č.KN 1305/2, k.ú. Banská Bystrica .

Pre účely:

- umiestnenie prevádzky zdravotnej poisťovne - objekt SO01,02,04,05,06,08,09

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa ustanovenia § 82 ods.2 stavebného zákona určuje tieto podmienky :

- bez podmienok

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky,ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách

- nedostatky zistené Inšpektorátom práce dňa 18.11.2003 boli odstránené. Inšpektorát práce

Banská Bystrica dňa 17.12.2003 po vykonaní miestneho zisťovania konštatuje listom č. 2003/227 súhlasa s vydaním kolaudačného rozhodnutia



## Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 20.11. 2003. Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici, Okresný úrad, štátny okresný hygienik, B.Bystrica, Inšpektorát práce, Banská Bystrica. Nedostatky zistené Inšpektorátom práce Banská Bystrica boli odstránené.

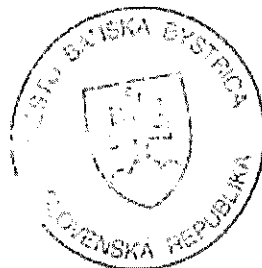
V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Podmienky určené v stavebnom povolení boli dodržané, drobná dispozičná zmena bola schválená pri kolaudačnom konaní.

Na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním boli predložené všetky predpísané doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok, ktoré preukázali funkčnosť. V konaní neboli uplatnené námietky voči užívaniu stavby. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Kolaudovaná časť je špecifikovaná vo výrokovej časti.

V konaní neboli zistené žiadne nedostatky, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a preto tunajší úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

## Poučenie:

Podľa § 54 zák.č.71/1967 Zb. o správnom konaní je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Banská Bystrica, ul.ČSA 26 ktoré rozhodnutie vydalo.



Ing. Ján Králik, CSc.  
primátor mesta

Doručí sa:

1) Spoločná zdravotná poisťovňa, Kapitulská 12, B.Bystrica

Na vedomie:

1/OR Hasičského a ZZ, Komenského 27, B.Bystrica

2/OkH - štátny okresný hygienik, B Bystrica

3/Inšpektorát práce, Partizánska 98, B.Bystrica

4/MsÚ - ref.matriky a evidencie, B.Bystrica

5/Krajský pamiatkový úrad, Lazovná 8, B.Bystrica

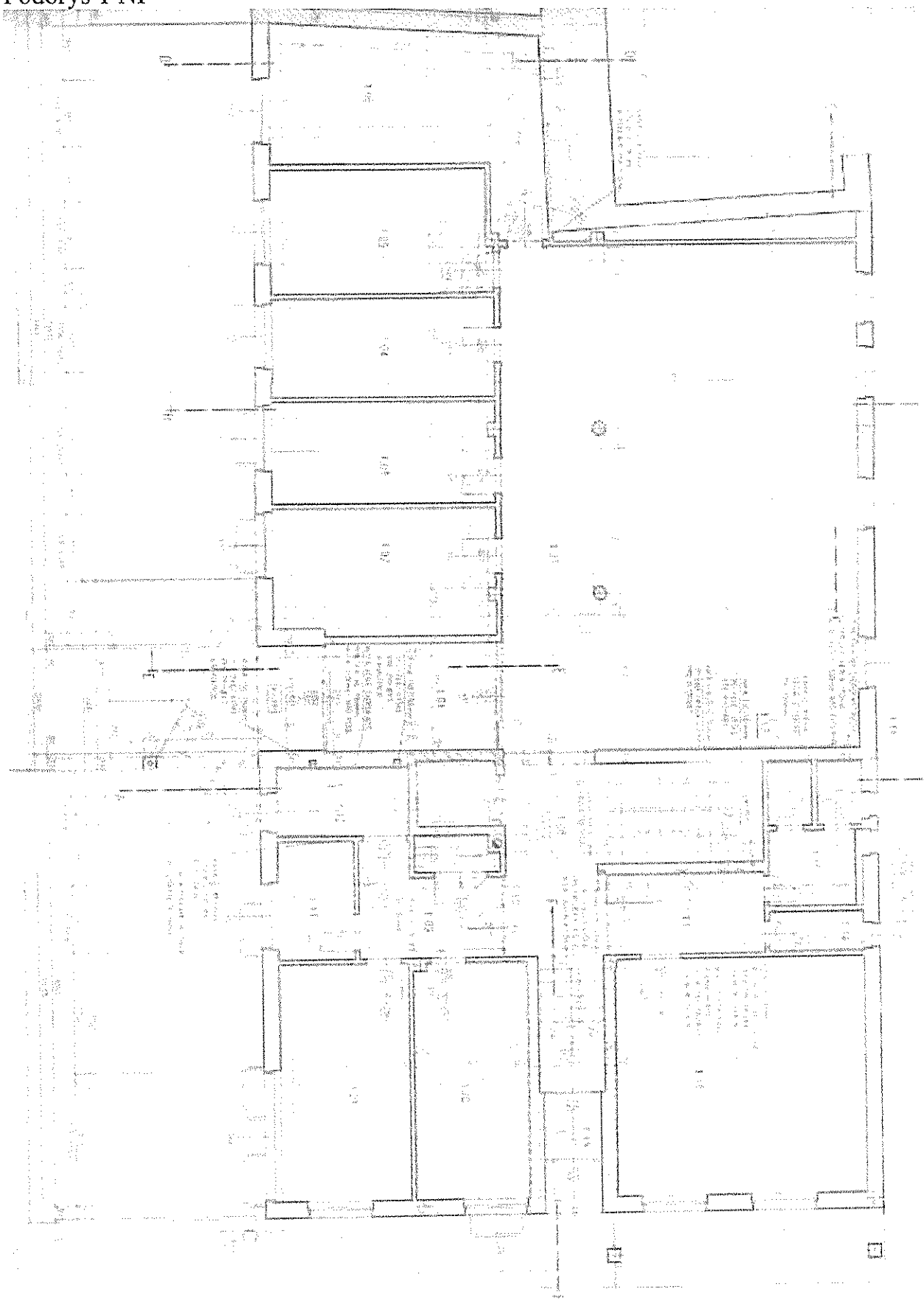
2003





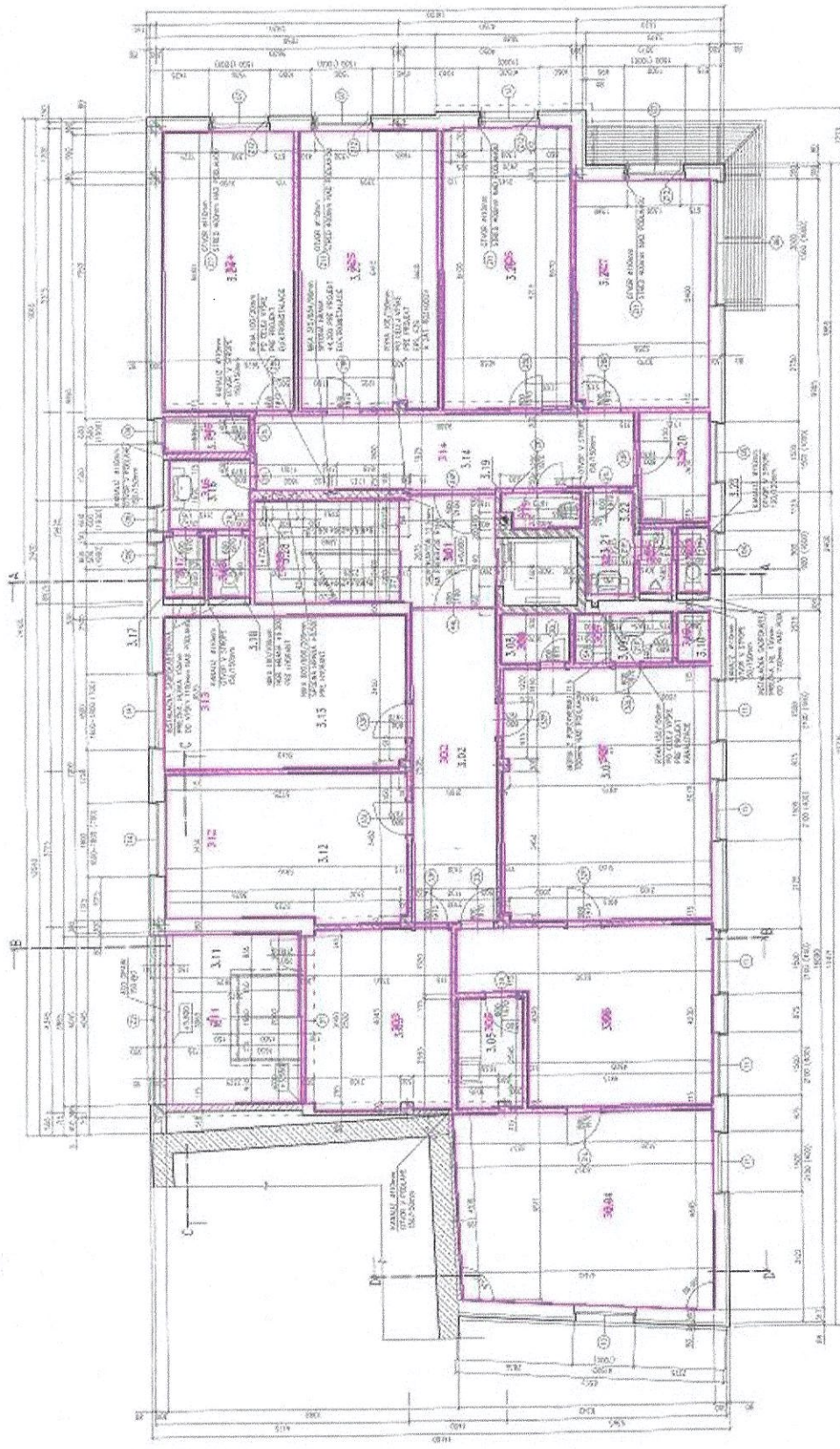


# Pôdorys 1 NP





# Pôdorys 3 NP



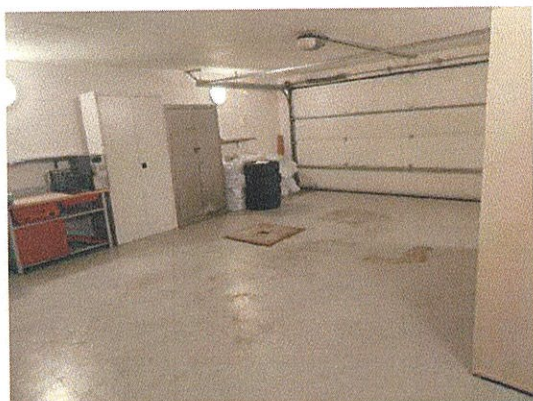






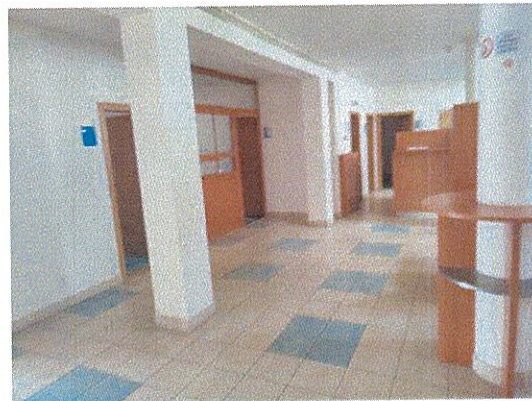
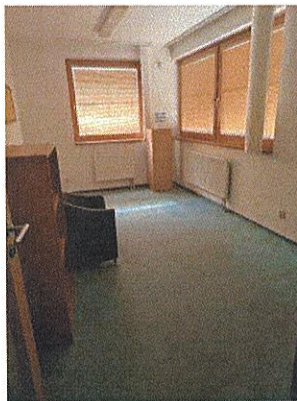
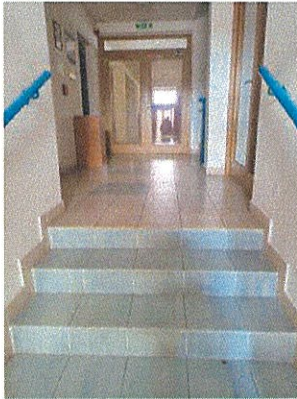
## FOTODOKUMENTÁCIA

Budova súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, ul. Horná č. 26,  
k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica



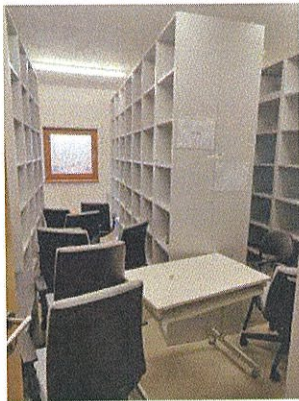
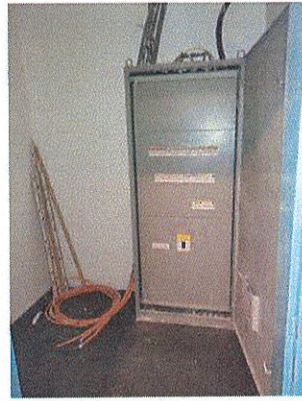
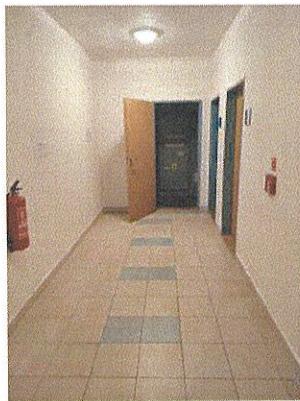
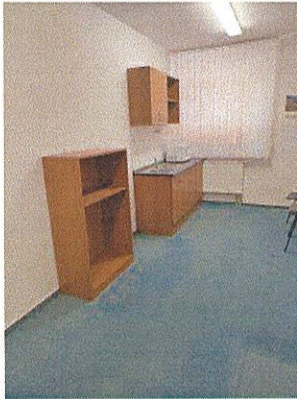
## FOTODOKUMENTÁCIA

Budova súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, ul. Horná č. 26,  
k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica



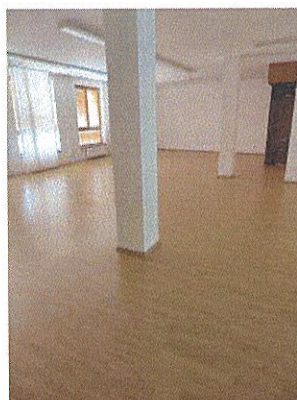
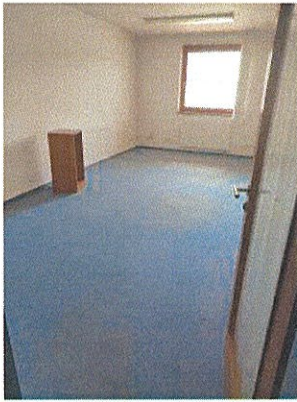
## FOTODOKUMENTÁCIA

Budova súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, ul. Horná č. 26,  
k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica



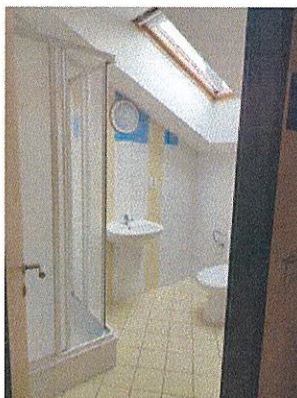
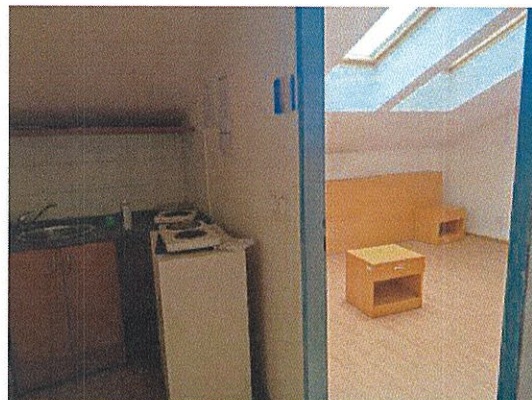
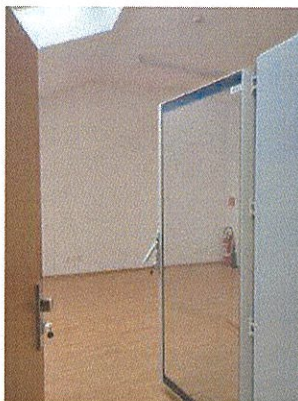
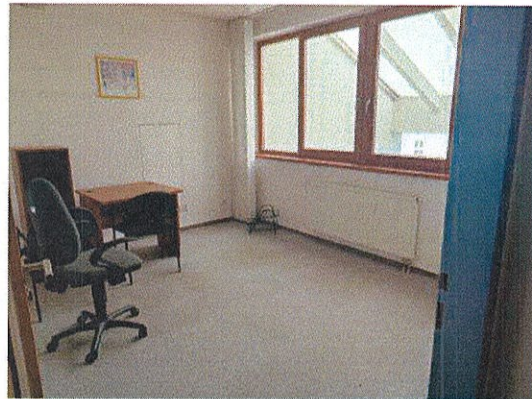
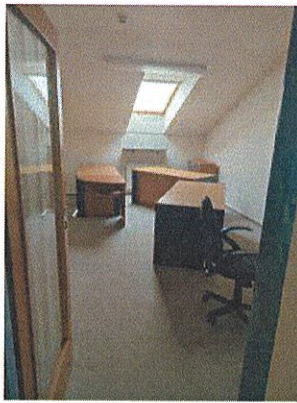
## FOTODOKUMENTÁCIA

Budova súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, ul. Horná č. 26,  
k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica



## FOTODOKUMENTÁCIA

Budova súp. č. 79, na pozemku s parc. č. 1305/2 a 1305/9, ul. Horná č. 26,  
k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie : 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca: 915423

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 086/2022

### **Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku :**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18, vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Igor Tomáš