

Znalec:

Ing. Jozef Oravkin,
Alexandra Matušku 8
974 01 Banská Bystrica
ev.č.znalca: 912590
tel.: 0905 650305
e-mail: oravkin.jozef@gmail.com

Zadávateľ:

Mesto Banská Bystrica
Československej armády 26
974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo 16.11.2015 a 4.12.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

č.147/2015

Vo veci :

stanovenia všeobecnej hodnoty - pozemok parc.č.40096/1, 4096/2, 4096/4, 4096/5, 4096/6, 4096/11, 4096/12, 4096/13, 4096/14, 4096/15, 4096/16, 5401/6, ulica Cesta k Smrečine, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, vedené na LV č.8243, pre účely prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán : 24 (príloh: 12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 (+ CD 1x)

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1 Úloha znalca (podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia): stanovenie všeobecnej hodnoty - pozemok parc.č.40096/1, 4096/2, 4096/4, 4096/5, 4096/6, 4096/11, 4096/12, 4096/13, 4096/14, 4096/15, 4096/16, 5401/6, ulica Cesta k Smrečine, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, vedené na LV č.8243, pre účely prevodu vlastníckeho práva.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.11.2015 (ústna objednávka) a 4.12.2015 (písomná objednávka)

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.11.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.12.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku - Mesto Banská Bystrica, 4.12.2015

projektová dokumentácia - Projekt pre stavebné povolenie - Terminál Banská Bystrica, Investor: PRIMUM, s.r.o.

5.2 Získané znalcom :

Aktuálny LV č.8243 - vytvorený cez katasterportál - jestvujúci stav

Aktuálna kópia z katastrálnej mapy vytvorený cez katasterportál - jestvujúci stav

Obhliadka jestvujúceho stavu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých

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

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 534/2008, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

Vyhláška MS SR č. 565/2008, z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.

Vyhláška MS SR č. 605/2008 zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

Vyhláška MR SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení neskorších predpisov

Vyhláška MR SR č. 34/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení 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

V Y H L Á Š K A MR SR č. 47/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

524 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 8. decembra 2009, ktorou sa mení 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

254 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

323 V Y H L Á Š K A Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010, ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

STN 73 4055 - výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neohodnocovať stavby na pozemkoch, ani vonkajšie úpravy (inžinierske siete, spevnené plochy, ap)

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: pre účely prevodu vlastníckeho práva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecnou hodnotou (VŠH) sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vyhl.č.492/2004 Z.z.. V Prílohe č.3 je uvedený postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, a to týmito spôsobmi:

a) porovnávací metóda

b) kombinovaná metóda - použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu

c) výnosová metóda - použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos

d) metóda polohovej diferenciacie

Pre účely znaleckého posudku možno použiť aj viac metód, výber vhodnej metódy vykoná znalec a v závere posudku znalec zdôvodní výber metódy.

Pre výpočet VŠH porovnávacou metódou je potrebné získať súbor najmenej troch nehnuteľností a stavieb, porovnanie sa vykoná na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnania sú ekonomické, polohové, konštrukčné a fyzické.

Porovnávací metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku hodnoverných údajov o cenách dosahovaných pri predaji podobných pozemkov v danej lokalite - jedná sa o špecifickú stavbu - autobusová stanica. Pre použitie podkladov k výpočtu sa použijú podklady, ktoré musia byť identifikované a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu.

Výpočet všeobecnej hodnoty pomocou metódy polohovej diferenciacie /odlišnosti/ sa vykoná ako súčin technickej hodnoty a koeficientu polohovej diferenciacie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase ($VSH = VH * Kpd$).

Koeficient cenovej úrovne pre metodiku ÚSI - zdroj www.usi.sk/index ..., **kcu = 2,298** ... koeficienty vyjadrujú cenový nárast od obdobia 4.Q.1996 (rozpočtové ukazovatele ÚSI). Zdroj pre výpočet koeficientov je Štatistický úrad SR, koef. vypočítaný na stránke ÚSZ pri STÚ Bratislava

Východisková hodnota (VH) sa rozumie hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú stavbu nadobudnúť (obstať) v čase ohodnotenia (bez odpočtu opotrebenia)

Technická hodnota (TH) sa rozumie hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie za predpokladu bežnej údržby stavby (TH = VH-O).

Výnosová hodnota (HV) sa rozumie súčasná hodnota budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou sadzbou vo výške alternatívneho vkladu kapitálu v peňažnom ústave. Výnosová hodnota je podkladom pre výpočet všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí (ZÚO), nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo ZÚO určené na stavbu, (Vyhl.254/2010) sa vypočíta podľa vzťahu $VŠHp = M \cdot VŠHmj$, kde M = výmera pozemku v m² (podľa vlastníckeho dokladu príp. geometrického plánu), VŠHmj = jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu $VŠHmj = VHmj \cdot Kpd$ (EUR/m²), kde VHmj = jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky obsahujúcej "Klasifikáciu obce podľa názvu alebo podľa počtu obyvateľov". Obce a lokality so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať VHmj do 80% z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Kpd (koeficient polohovej diferenciacie) sa vypočíta podľa vzťahu $Kpd = Ks \cdot Kv \cdot Kd \cdot Kp \cdot Ki \cdot Kz \cdot Kr (-)$, kde:

Ks = (0,5-2) všeobecná situácia podľa umiestnenia v obci, Kv = (0,9-2) intenzita využitia podľa štandardu zástavby na pozemku, Kd = (0,8-1,2) dopravné spojenie s obcou, Kp = (0,9-2) obchodná alebo priemyselná poloha, Ki = (0,8-1,5) vybavenie pozemku infraštruktúrou, Kz = (1,01-3) povyšujúce faktory, Kr = (0,2-0,99) redukovujúce faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č.8243

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C"

Parc.č.:	výmera m2	Druh pozemku
4096/1	3123	zastavané plochy a nádvoria
4096/2	1278	zastavané plochy a nádvoria
4096/4	627	zastavané plochy a nádvoria
4096/5	72	zastavané plochy a nádvoria
4096/6	11102	zastavané plochy a nádvoria
4096/11	55	zastavané plochy a nádvoria
4096/12	200	zastavané plochy a nádvoria
4096/13	268	zastavané plochy a nádvoria
4096/14	7316	zastavané plochy a nádvoria
4096/15	6266	zastavané plochy a nádvoria
4096/16	674	zastavané plochy a nádvoria
5401/6	259	zastavané plochy a nádvoria

umiestnenie pozemku : 1 - pozemky v zastavanom území obce

STAVBY:

súp.č.: 6189

na parc.č.: 4095/23 (LV 4073), 4095/24 (LV 721), 4096/2, 4096/4, 4096/15, 4096/16, 4096/1

druh stavby: Nástupištia, výstupiščia AS ČSAD

popis stavby: 20, 21 – rozostavaná budova

(stavby nie sú predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku !)

Predmetom znaleckého posudku nie je:
strojnotechnologické vybavenie
vybavenie drobným hmotným investičným majetkom

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

Stavby vedené na LV č.8243 pod č.s.6189 - Nástupištia a Výstupiščia AS ČSAD,
Rozostavaná stavba - Administratívna budova na p.č.4096/1,
Vonkajšie úpravy, oplotenie

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Parcely sa nachádzajú v areáli jestvujúcej Autobusovej stanice, na okraji širšieho centra mesta Banská Bystrica, medzi Štadlerovým nábrežím, Cestou ku Smrečine a železničnou traťou, z východu lokalitu ohraničuje železničná stanica s parkoviskami a prízjazdom.



Prístup k pozemkom je po ulici Štadlerovo nábrežie a od Námestia slobody ďalej po Ceste ku Smrečine, tiež zo sídliska "Uhlisko" Cestou ku Smrečine, alebo zo smeru "Trieda SNP" od ulice 29.augusta cez areál železničnej stanice.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa platného územného plánu mesta a vydaných stavebných povolení (v prílohách posudku) je na ohodnocovaných pozemkoch povolená výstavba objektu ÁL, SHOPPING CENTER BANSKÁ BYSTRICA. Nový objekt bude v sebe zahŕňať prevádzku autobusovej stanice a poskytovať širší rozsah služieb. Riešené územie poskytuje dostatok plochy pre vytvorenie polyfunkčného objektu s možnosťou prislúchajúceho parkovania a jednoduchým prístupom.

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

na LV č.8243 je v časti C- ĽARCHY vedené:

Na parc. C KN č. **4096/5, 4096/6**: vecné bremeno - ochranné pásmo plynárenského zariadenia v rozsahu vyznačenom v geom. pláne č. 11907401- 401/96 v zmysle zmluvy V 4028/96 zo dňa 1.10.1996 - čz 10/97

Na parc. C KN č. **4096/11, 4096/12**: Vecné bremeno pre Queen Investment s.r.o., Robotnícka 6, Banská Bystrica, IČO 36 040 312, jej zástupcov a každého ďalšieho vlastníka kanalizačného potrubia a plynovodu

STL, na parc. C KN č. 4096/11, 4096/12 (GP 302 041 60-52/2003 zo dňa 8. 7. 2003), v rozsahu : užívať pozemky, vstupovať na ne a vykonávať všetky činnosti súvisiace s údržbou a prevádzkou kanalizačného potrubia, šachty a plynovodu STL. Povinný z vecného

bremena je povinný strpieť všetky činnosti súvisiace s výkonom vecného bremena, najmä vybudovanie kanalizačného potrubia, šachty a plynovodu STL, na základe stavebného povolenia č. ÚR-10363/03 z 30. 6. 2003 - na základe zmluvy č. V 4262/2003 zo dňa 31.10.2003 - čz 1546/2003

Na parcely KN-C č. **4096/4, 4096/5, 4096/6**: VECNÉ BREMENO spočívajúce v práve vstupu a prechodu, prejazdu, tak ako je uvedené v zmluve a v GP č.47418397-06/2015, zriadené v prospech vlastníka parcely KN-C č. 4096/8, 4096/9, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2287/2015 zo dňa 29.5.2015 - čz 1580/2015

podklady k vecným bremenám (zmluvy, geometrické plány) mi neboli poskytnuté.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 LV č.8243

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 4096/1, 4096/2, 4096/4, 4096/5, 4096/6, 4096/11, 4096/12, 4096/13, 4096/14, 4096/15, 4096/16, 5401/6 - všetko druh pozemku "zastavané plochy a nádvoria", (bez vonkajších úprav a stavieb na pozemkoch) vedené na LV č.8243, k.ú.Banská Bystrica, nachádzajúce sa na okraji širšieho centra mesta, v areáli autobusovej stanice Banská Bystrica.

Stavebný zámer na pozemkoch:

- skutkový stav je nevyhovujúci, jestvujúce objekty (autobusové nástupištia a výstupišťia, rozostavaná administratívna budova) budú odstránené, je vydané búracie povolenie na odstránenie existujúcich stavieb, začaté sú búracie práce.

- je vydané stavebné povolenie na výstavbu nového komplexu autobusovej stanice a obchodného centra - TERMINÁL, SHOPPING CENTER BANSKÁ BYSTRICA, tj. polyfunkčný objekt spájajúci funkciu autobusového terminálu a nákupného centra, s kompletným zázemím. Nový objekt bude v sebe zahŕňať prevádzku autobusovej stanice a poskytovať širší rozsah služieb. Riešené územie poskytuje dostatok plochy pre vytvorenie polyfunkčného objektu s možnosťou prislúchajúceho parkovania a jednoduchým prístupom.

V mieste je možnosť napojenia na všetky IS - voda, kanalizácia, elektrina, plyn. Pozemky sú oplotené iba z južnej strany. Príchod a príjazd je po miestnych komunikáciách.

Pri stanovení VH na mj pozemkov (VHmj) vychádzam zo základnej ceny za 1m² pre mesto Banská Bystrica, tj. 26,56 Eur/m². Túto VHmj upravím celkovým koeficientom Kpd, ($Kpd = Ks * Kv * Kd * Kp * Ki * Kz * Kr$) pre danú lokalitu a špecifiká ohodnocovaných pozemkov. VŠH pozemkov je teda súčinom VHmj * Kpd.

Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov:

Ks: (1,5-1,8) "7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami. Volím **Ks = 1,6**

Kv: (1,1-1,15) " 5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemkuna pozemkoch je v zmysle stavebného povolenia plánovaná výstavba Terminálu a Shopping centra, volím **Kv = 1,1**

Kd: (1,05): "5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy" ...pozemky v širšom centre, budúci Shopping centrum .. volím **Kd = 1,05**

Kp: (1,2-1,5) " 2. obchodná poloha a byty ... **Kp = 1,35**

Ki: (1,3-1,5) " 4 veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)" ... možnosť pripojenia na verejné rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu ... **Ki = 1,5**.

Kz: (1,01-3,0) "1. nevyskytuje sa... **Kz = 1,0**

Kr (-): .. zohľadním existenciu vecných bremien..... volím **Kr = 0,9**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4096/1	zastavané plochy a nádvoría	3123	3123,00	1/1	3123,00
4096/2	zastavané plochy a nádvoría	1278	1278,00	1/1	1278,00
4096/4	zastavané plochy a nádvoría	627	627,00	1/1	627,00
4096/5	zastavané plochy a nádvoría	72	72,00	1/1	72,00
4096/6	zastavané plochy a nádvoría	11102	11102,00	1/1	11102,00
4096/11	zastavané plochy a nádvoría	55	55,00	1/1	55,00
4096/12	zastavané plochy a nádvoría	200	200,00	1/1	200,00
4096/13	zastavané plochy a nádvoría	268	268,00	1/1	268,00
4096/14	zastavané plochy a nádvoría	7316	7316,00	1/1	7316,00
4096/15	zastavané plochy a nádvoría	6266	6266,00	1/1	6266,00
4096/16	zastavané plochy a nádvoría	674	674,00	1/1	674,00
5401/6	zastavané plochy a nádvoría	259	259,00	1/1	259,00
Spolu výmera					31 240,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,35
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov		0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,05 * 1,35 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	3,3680
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,3680$	89,45 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 31\ 240,00 \text{ m}^2 * 89,45 \text{ Eur/m}^2$	2 794 418,00 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 4096/1	279 352,35
parcela č. 4096/2	114 317,10
parcela č. 4096/4	56 085,15
parcela č. 4096/5	6 440,40
parcela č. 4096/6	993 073,90
parcela č. 4096/11	4 919,75
parcela č. 4096/12	17 890,00
parcela č. 4096/13	23 972,60
parcela č. 4096/14	654 416,20
parcela č. 4096/15	560 493,70
parcela č. 4096/16	60 289,30
parcela č. 5401/6	23 167,55
Spolu	2 794 418,00

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo na základe Objednávky Mesta Banská Bystrica stanoviť **VŠH pozemkov p.č. 4096/1, 4096/2, 4096/4, 4096/5, 4096/6, 4096/11, 4096/12, 4096/13, 4096/14, 4096/15, 4096/16, 5401/6**, všetko druh pozemkov zastavané plochy a nádvoría, k.ú.B.Bystrica, pre právny úkon : prevod vlastníckych práv.

V danej lokalite nie sú k dispozícii relevantné podklady k stanoveniu VŠH porovnávacou metódou. V inzercii na internete sú ponuky menších pozemkov, pre polyfunkčnú výstavbu a priemyselné objekty. Ponuková cena veľmi kolíše (cca. 50 Eur/m² v oblasti Majer , ap.. až po 150 Eur/m² v okolí centra), v závislosti od lokality a vzdialenosti k centru. Odhadovaná predajná cena ohodnocovaných pozemkov sa pohybuje na úrovni cca. 90-1000 Eur/m².

Záver: Z uvedených dôvodov volím ako vhodnú metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností metódu polohovej diferenciacie v zmysle Vyhlášky 492 Z.z. v platnom znení a Metodiky USI Žilina.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
LV č.8243 - parc. č. 4096/1 (3 123 m ²)	279 352,35
LV č.8243 - parc. č. 4096/2 (1 278 m ²)	114 317,10
LV č.8243 - parc. č. 4096/4 (627 m ²)	56 085,15
LV č.8243 - parc. č. 4096/5 (72 m ²)	6 440,40
LV č.8243 - parc. č. 4096/6 (11 102 m ²)	993 073,90
LV č.8243 - parc. č. 4096/11 (55 m ²)	4 919,75
LV č.8243 - parc. č. 4096/12 (200 m ²)	17 890,00
LV č.8243 - parc. č. 4096/13 (268 m ²)	23 972,60
LV č.8243 - parc. č. 4096/14 (7 316 m ²)	654 416,20
LV č.8243 - parc. č. 4096/15 (6 266 m ²)	560 493,70
LV č.8243 - parc. č. 4096/16 (674 m ²)	60 289,30
LV č.8243 - parc. č. 5401/6 (259 m ²)	23 167,55
Spolu pozemky (31 240,00 m²)	2 794 418,00
Spolu VŠH	2 794 418,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 790 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 790 000,00 Eur**

Slovom: **Dvamiliónysedemstodevätidesiatisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

- na LV č.8243 je v časti C- **ŤARCHY** vedené:

Na parc. C KN č. **4096/5, 4096/6**: vecné bremeno - ochranné pásmo plynárenského zariadenia v rozsahu vyznačenom v geom. pláne č. 11907401- 401/96 v zmysle zmluvy V 4028/96 zo dňa 1.10.1996 - čz 10/97

Na parc. C KN č. **4096/11, 4096/12**: Vecné bremeno pre Queen Investment s.r.o., Robotnícka 6, Banská Bystrica, IČO 36 040 312, jej zástupcov a každého ďalšieho vlastníka kanalizačného potrubia a plynovodu STL, na parc. C KN č.

4096/11, 4096/12 (GP 302 041 60-52/2003 zo dňa 8. 7. 2003), v rozsahu : užívať pozemky, vstupovať na ne a vykonávať všetky činnosti súvisiace s údržbou a prevádzkou kanalizačného potrubia, šachty a plynovodu STL. Povinný z vecného

bremena je povinný strpieť všetky činnosti súvisiace s výkonom vecného bremena, najmä vybudovanie kanalizačného potrubia, šachty a plynovodu STL, na základe stavebného povolenia č. ÚR-10363/03 z 30. 6. 2003 - na základe zmluvy č. V 4262/2003 zo dňa 31.10.2003 - čz 1546/2003

Na parcely KN-C č. **4096/4, 4096/5, 4096/6**: VECNÉ BREMENO spočívajúce v práve vstupu a prechodu, prejazdu, tak ako je uvedené v zmluve a v GP č.47418397-06/2015, zriadené v prospech vlastníka parcely KN-C č. 4096/8, 4096/9, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 2287/2015 zo dňa 29.5.2015 - čz 1580/2015

- **na ohodnocovaných pozemkoch sú postavené stavby** -. autobusové nástupištia, výstupišťia a rozostavaná stavba Autobusová stanica - od začatia výstavby nevyužívaná, nedokončená (chátrajúca). Stavby majú byť odstránené.

- **pre zámer novej výstavby** na pozemkoch je potrebné vykonať prekládky IS a rešpektovať zákonné a iné ochranné pásma.

iné riziká neboli zistené

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, Mesto B.Bystrica | - 1A4 |
| 2. Aktuálny výpis z KN - LV č.8243, cez katasterportal.sk, 16.11.2015 | - 2A4 |
| 3. Aktuálna kópia z katastrálnej mapy cez katasterportal.sk 4.12.2015 | - 1A4 |
| 4. Stavebné povolenia súvisiace s výstavbou Terminálu - Shopping centrum
Banská Bystrica, (prvé strany s vyznačením právoplatnosti) | - 7A4 |
| 5. Fotodokumentácia | - 1A4 |

Spolu príloh :

12A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912590.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 147/2015 znaleckého denníka číslo 1/2015.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa priloženého dokladu číslo 147/2015.

Ing. Jozef Oravkin
znalec z odboru Stavebníctvo
- odhad hodnoty nehnuteľností -