

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 16.03.2015

DOPLNENIE Č.1 ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo 29/2015

Vo veci: Doplnenie stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností spoločnosti SKLOTEX Revúca s.r.o. o ohodnotenie spoluvlastníckeho podielu 2/3 k pozemku parc.č. 1665/6 a ohodnotenie pozemku parc.č. 1692, k.ú. Revúca, obec Revúca, okres Revúca.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 13 /z toho 5 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 11.05.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Doplnenie stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností spoločnosti SKLOTEX Revúca s.r.o. o ohodnotenie spoluvlastníckeho podielu 2/3 k pozemku parc.č. 1665/6 a ohodnotenie pozemku parc.č. 1692, k.ú. Revúca, obec Revúca, okres Revúca.

1.6 Podklady pre vypracovanie doplnenia :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4521, k.ú. Revúca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.05.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4526, k.ú. Revúca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.05.2015.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Revúca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.05.2015.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

b/ Doplnenie vlastníckych a evidenčných údajov:

List vlastníctva č. 4521, k.ú. Revúca

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1665/6, zastavané plochy a nádvoría o výmere 105 m²

B. Vlastníci:

- SKLOTEX Revúca s.r.o., Priemyselná 306/9, Revúca, PSČ 050 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 2/3

C. Ťarchy:

Exekučné záložné právo je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 4526, k.ú. Revúca

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1692, zastavané plochy a nádvoría o výmere 248 m²

B. Vlastníci:

- SKLOTEX Revúca s.r.o., Priemyselná 306/9, Revúca, PSČ 050 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Exekučné záložné právo je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

f/ Doplnenie vymenovania jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky

parc.č. 1665/6, zastavané plochy a nádvoría o výmere 105 m² v podiele 2/3

parc.č. 1692, zastavané plochy a nádvoría o výmere 248 m²

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1678	zastavané plochy a nádvoría	2570	2570,00	1/1	2570,00
1686/15	zastavané plochy a nádvoría	354	354,00	1/1	354,00
1686/17	zastavané plochy a nádvoría	2513	2513,00	1/1	2513,00
1686/21	zastavané plochy a nádvoría	3160	3160,00	1/1	3160,00
1686/25	zastavané plochy a nádvoría	1241	1241,00	1/1	1241,00
1688/1	zastavané plochy a nádvoría	13217	13217,00	1/1	13217,00
1698/17	zastavané plochy a nádvoría	39	39,00	1/1	39,00
1665/6	zastavané plochy a nádvoría	105	105,00	2/3	70,00
1692	zastavané plochy a nádvoría	248	248,00	1/1	248,00
Spolu výmera			23 447,00		23 412,00

Obec:
Východisková hodnota:

Revúca
V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,4739
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4739$	4,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 23\,447,00 \text{ m}^2 * 4,72 \text{ €/m}^2$	110 669,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 1678	12 130,40	1/1	12 130,40
parcels č. 1686/15	1 670,88	1/1	1 670,88
parcels č. 1686/17	11 861,36	1/1	11 861,36
parcels č. 1686/21	14 915,20	1/1	14 915,20
parcels č. 1686/25	5 857,52	1/1	5 857,52
parcels č. 1688/1	62 384,24	1/1	62 384,24
parcels č. 1698/17	184,08	1/1	184,08
parcels č. 1665/6	495,60	2/3	330,40
parcels č. 1692	1 170,56	1/1	1 170,56
Spolu	110 669,84		110 504,64

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	812 14	16 546,50	2 600,15	2
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	801 65	150,20	39,02	1
Kliat.zariad. na parc.č. 1686/15	811 32	1 770,00	354,00	1
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	811 11	18 596,20	2 513,00	1
Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	811 11	23 384,00	3 160,00	1
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	811 11	9 183,40	1 241,00	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1678	2 570,00
Pozemky	1686/15	354,00
Pozemky	1686/17	2 513,00
Pozemky	1686/21	3 160,00
Pozemky	1686/25	1 241,00
Pozemky	1688/1	13 217,00
Pozemky	1698/17	39,00
Pozemky	1665/6	70,00
Pozemky	1692	248,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 222 008,88 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 110 504,64 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Budova č.súp. 1241 na parc.č. 1678	98 108,42	1/1	98 108,42
Vrátnica č.súp. 1280 na parc.č. 1698/17	3 315,50	1/1	3 315,50

Kliat.zariad. na parc.č. 1686/15	5 291,58	1/1	5 291,58
Elektrosklo na parc.č. 1686/17	41 867,91	1/1	41 867,91
Lanárska výroba na parc.č. 1686/21	52 534,01	1/1	52 534,01
Lanárska výroba na parc.č. 1686/25	20 891,47	1/1	20 891,47
Spolu stavby			222 008,88
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 1678 (2 570 m ²)	12 130,40	1/1	12 130,40
Pozemky - parc. č. 1686/15 (354 m ²)	1 670,88	1/1	1 670,88
Pozemky - parc. č. 1686/17 (2 513 m ²)	11 861,36	1/1	11 861,36
Pozemky - parc. č. 1686/21 (3 160 m ²)	14 915,20	1/1	14 915,20
Pozemky - parc. č. 1686/25 (1 241 m ²)	5 857,52	1/1	5 857,52
Pozemky - parc. č. 1688/1 (13 217 m ²)	62 384,24	1/1	62 384,24
Pozemky - parc. č. 1698/17 (39 m ²)	184,08	1/1	184,08
Pozemky - parc. č. 1665/6 (70 m ²)	495,60	2/3	330,40
Pozemky - parc. č. 1692 (248 m ²)	1 170,56	1/1	1 170,56
Spolu pozemky (23 412,00 m²)			110 504,64
Spolu VŠH			332 513,52
Zaokrúhlená VŠH spolu			333 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **333 000,00 €**

Slovom: **Tristotridsaťtritisíc Eur**

Ostatné ustanovenia Znaleckého posudku č.29/2015 zostávajú nezmenené.

V Banskej Bystrici dňa 11.5.2015

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

4.1 List vlastníctva - 2x

4.2 Kópia z katastrálnej mapy - 2x