

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávatel':

JUDr. Jaroslav Jakubčo, Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
správca úpadcu Vlkánovskej strojárne a.s. v konkurze, Továrnská 1, 974 31 Vlkánová, IČO 31560458

Číslo spisu /objednávky/:

Ústna objednávka zo dňa 13.07.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 84/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkánová, obec Vlkánová, okres Banská Bystrica.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre konkurzné konanie.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 12 /z toho 5 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 17.07.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre konkurzné konanie.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 13.07.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.07.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.07.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.07.2017.
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.07.2017.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m²

B. Vlastníci:

- Vlkanovské strojárne, a.s., Továrenská 1, Vlkanová, PSČ 976 31, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo pre pohľadávku Daňový úrad II. Banská Bystrica č.k. 851/320/57552/98/299 zo dňa 29.10.1998 - 140/98

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.07.2017.

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok registra KN-E je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Vlkanová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra E

- parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v obci Vlkanová, okres Banská Bystrica, vedľa Továrenskej ulice. Obec Vlkanová má 1315 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/ a leží cca 4 km od krajského mesta Banská Bystrica smerom na Zvolen. V blízkom okolí hodnoteného pozemku sa nachádzajú železničná trať a stanica Vlkanová, plochy bývalého športového ihriska, v širšom okolí výstavba bytových domov, rodinných domov a priemyselných areálov na Továrenskej ulici, v obci je základná občianska vybavenosť a služby. Pozemok leží v okrajovej časti obce, je tvorený úzkym pásom pri okraji miestnej vedľajšej komunikácie vedúcej medzi železničnou traťou a plochou bývalého ihriska smerom do areálu firmy ATAK s.r.o.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je na liste vlastníctva charakterizovaný ako trvalé trávne porasty v zastavanom území obce, tvorí ho úzky pás okraja vedľajšej cestnej komunikácie vedúcej súbežne zo železničnou traťou, pozemok na stavebné účely nie je využiteľný.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Banská Bystrica.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 Pozemky registra E

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
468/2	trvalé trávne porasty	1052	1052,00	1/1	1052,00

Obec:

Vlkanová

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Banská Bystrica)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,05
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	0,6105
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,6105$	4,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,052,00 \text{ m}^2 * 4,87 \text{ €/m}^2$	5 123,24 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra E	468/2	1 052,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

5 123,24 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky registra E - parc. č. 468/2 (1 052 m ²)	5 123,24
Spolu VŠH	5 123,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 100,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 5 100,00 €

Slovom: Päťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 17.7.2017

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Fotodokumentácia