

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

16 / 2016

Vo veci:

**Ohodnotenia zložiek majetku KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica
za účelom dražby.**

Popis stavby alebo druh pozemku	Parcelné číslo	Súpisné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoria	574/3		109	1/1	6797	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	574/13		4618	1/1	6797	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
vrátnica	574/3	5632		1/1	6797	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy	576/2		1376	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy	577/2		483	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy	577/3		415	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	578/2		180	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy	579/2		6	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	5668/3		1535	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	5668/4		63	1/1	4968	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Banská Bystrica

Počet strán (z toho príloh): 44 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

OBSAH

	strana
I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK	5
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	5
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	5
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
III. ZÁVER	27
IV. PRÍLOHY	28
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	44

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1. Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to budovy vrátnice súp.č. 5632 s príslušenstvom na pozemku parc.č. KN-C 574/3 a pozemok parc.č. KN-C 574/13, zapísané na LV č.6797 a pozemky parc.č. KN-C 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3 a 5668/4, zapísané na LV č.4968, katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.
- 2. Účel znaleckého posudku:** dražba
- 3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 15.6.2016
- 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 26.9.2016
- 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.6.2016;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 15.6.–29.9.2016;
- Výpis z Obchodného registra SR (internet);
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 4968 pre katastrálne územie Banská Bystrica, vytvorený dňa 17.06.2016 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 6797 pre katastrálne územie Banská Bystrica, vytvorený dňa 17.06.2016 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 12067 pre katastrálne územie Brezno, vytvorený dňa 17.06.2016 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Kópie z mapy vytvorené dňa 24.7.2016 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici zo dňa 24.6.2008 o povolení trvalej prevádzky vodných stavieb;
- Kolaudačné rozhodnutie Mesta Banská Bystrica zo 27.6.2008 o povolení užívať stavbu.
- Časť projektovej dokumentácie pre uskutočnenie stavby "Určené parkovisko na zber starých vozidiel";
- Fotodokumentácia;

právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti;
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina 2001;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam;
- Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - 3. vydanie, Federálny štatistický úrad, 1992;
- Opatrenia Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z. z 03.04.2000, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znelectva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Banská Bystrica podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to budova vrátnice s jej príslušenstvom súp.č.5632 na pozemku parc.č. KN-C 574/3 a pozemok parc.č. KN-C 574/13, zapísané na LV 6797 a pozemky parc.č. KN-C 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3 a 5668/4, zapísané na LV č.4968, k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

II.2. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno:	KOVOD, a.s. v konkurze
Sídlo:	Partizánska cesta 91 974 01 Banská Bystrica
Deň zápisu:	21.2.2002
IČO:	36 052 957
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 533 194 €
Akcie počet, druh, podoba, forma, menovitá hodnota:	100, kmeňové, listinné, akcie na meno menovitá hodnota 331,91 € 11, kmeňové, listinné akcie na meno menovitá hodnota 500 000 € .

Predmet činnosti spoločnosti je uvedený v prílohe č.1 znaleckého posudku.

Dátum vyhlásenie konkurzu:	13.5.2015
Správca konkurznej podstaty:	JUDr. Jaroslav Jakubčo
Sídlo správcu:	Mladých budovateľov 2 974 11 Banská Bystrica

II.3. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti úpadcu, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražby. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.3.1. Všeobecné údaje

II.3.1.1. Výber použitej metódy

Predmetom hodnotenia sú nehnuteľnosti úpadcu. Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi

problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujeme všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znelectva v Bratislave.

Všeobecná hodnota nehnuteľností sa stanovuje v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota (VŠH_S) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

Technická hodnota (TH) stavby je stanovená nasledovne:

$$TH = (TS / 100) * VH \quad [€]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€]$$

kde:

TS - technický stav stavby v %,

VH - východisková hodnota stavby v €,

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby v €.

Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu:

$$HO = \sum_{i=1}^n O_i / 100 * VH_i \quad [€]$$

kde:

O_i - opotrebovanie i-tej časti stavby v %,

VH_i - východisková hodnota i-tej časti stavby v €,

n - počet častí stavby.

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú nasledovné pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, resp. podľa iného dokladu, resp. určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Na určenie životnosti stavby v rokoch sa používa vzťah:

$$Z = V + T \quad [-]$$

kde:

V - vek stavby v rokoch,

T - zostatková životnosť stavby v rokoch od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%]$$

kde:

O - opotrebenie stavby v %.

Východisková hodnota stavby je stanovená na základe vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \quad [€]$$

kde:

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Výpočet počtu merných jednotiek je uvedený pri popise jednotlivých objektov. Ak je mernou jednotkou m^3 , vypočíta sa obstavaný priestor (Op) podľa vzťahu:

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot + Od$$

kde:

Oz - obstavaný priestor základov,

Os - obstavaný priestor spodnej časti objektu,

Ov - obstavaný priestor vrchnej časti objektu,

Ot - obstavaný priestor zastrešenia objektu,

Od - obstavaný priestor súčasti stavby a doplnujúcich stavebných častí objektu.

Koeficient vplyvu vybavenosti (k_V) vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu a vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_V = \sum_{i=1}^n (k_{Si} * cp_i) / 100 \% + \sum_{j=1}^n cp_{nj} / 100 \%$$

kde:

k_{Si} - koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie,

cp_i - cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

cp_{nj} - cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpoč. ukaz.

Pozemky

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{POZ}$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde:

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{MJ}$ v $€/m^2$) sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde:

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku v $€/m^2$,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R \text{ [-]}$$

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50 – 2,00),

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,00),

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00),

k_I – koeficient druhu pozemku (0,80 – 1,50),

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00),

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99).

II.3.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.4968:

Katastrálne územie: Banská Bystrica

Obec: Banská Bystrica

Okres: Banská Bystrica

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 576/2 –
Ostatné plochy o výmere 1376 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 577/2 –
Ostatné plochy o výmere 483 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 577/3 –
Ostatné plochy o výmere 415 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 578/2 –
Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 180 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 579/2 –
Ostatné plochy o výmere 6 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 5668/3 –
Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1535 m^2
 - Pozemok parc.č. KN-C 5668/4 –
Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 63 m^2
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci:

- 4 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
IČO: 36052957 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou – čz 3548/2011

Titul nadobudnutia: Osvedčenie N 632/2011 Nz 41180/2011 NCRIs 42336/2011 zo dňa 27.10.2011 o vykonaní dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.10.2011 – čz 3548/2011

Časť C - Ľarchy:

- Por.č.: 4
 - Na parc. č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4: Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s. Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 497/2012 zo dňa 22. 2. 2012 - ČZ 417/2012
- Por.č.: 4
 - Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4: Záložné právo pre pohľadávku J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 / Zmluva o postúpení pohľadávky z 29.12.2016 /, č. zml. 2808/2013 zo dňa 12. 7. 2013 - ČZ 1531/2013, 1293/2016
- Por.č.: 4
 - Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4: Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 4293/2013 zo dňa 5. 12. 2013 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 2761/2013
- Por.č.: 4
 - Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4: Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 328/2014 zo dňa 9. 7. 2014 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 1952/201
- Iné údaje:
 - Bez zápisu.
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.6797:

Katastrálne územie: Banská Bystrica

Obec: Banská Bystrica

Okres: Banská Bystrica

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely:
 - Pozemok parc.č. KN-C 574/3 –
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 109 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 574/13 –
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 4618 m²
- Stavby:
 - vrátnica súp.č.5632
na pozemku parc.č.KN-C 574/3

Časť B - Vlastníci:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
IČO: 36052957 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Poznámka: Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou – čz 3548/2011
Titul nadobudnutia: Osvedčenie N 632/2011 Nz 41180/2011 NCRIs 42336/2011 zo dňa 27.10.2011 o vykonaní dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.10.2011 – čz 3548/2011

Časť C - Ľarchy:

- Por.č.: 4
 - VECNÉ BREMENO: Právo prechodu a prejazdu cez parcely 574/13, 574/3 pre vlastníka parcel 574/8, 574/9, 574/10, 574/11, 574/12, 574//1, 574/18, 574/19, 574/20, 574/24- čz 123/2003, 945/2004, 2141/2006, 2141/2006, 3325/2011
- Por.č.: 4
 - VECNÉ BREMENO: Povinnosť strpieť prechod a prejazd cez p.č. 574/13 v zmysle GP č. 30204160 - 66/2007 zo dňa 28.9.2007 v prospech vlastníka p.č. 574/14, 574/21, 574/22 - č.zml. V 6157/2007 zo dňa 13.11.2007 - čz 2269/2007
- Por.č.: 4
 - Na parc. č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na p. č. 574/3: Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s. Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 497/2012 zo dňa 22. 2. 2012 - ČZ 417/2012
- Por.č.: 4
 - Na parc. CKN č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na parc. CKN č. 574/3: Záložné právo pre pohľadávku J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 / Zmluva o postúpení pohľadávky z 29.12.2016 /, č. zml. V 2808/2013 zo dňa 12. 7. 2013 - ČZ 1531/2013, 1293/2016
- Por.č.: 4
 - Na parc. CKN č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na parc. CKN č. 574/3: Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 328/2014 zo dňa 9. 7. 2014 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 1952/2014
- Iné údaje:
 - Bez zápisu.
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Nehnuteľnosti obhliadol a zameral osobne dňa 25.7.2016 zástupca znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Banská Bystrica v priemyselno-obchodnej zástavbe na Ulici stavebná v mestskej časti Majer. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.3.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola porovnaná so skutkovým stavom vonkajšou obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase obhliadky je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Projektová dokumentácia stavieb bola zo strany zadávateľa posudku znalcovi poskytnutá

čiasťočne. Vek stavieb bol zistený z poskytnutých kolaudačných rozhodnutí a informácií poskytnutých zástupcom vlastníka. Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra s výnimkami:

- nesúladu skutočného pôdorysného tvaru budovy výkupu a evidenčného tvaru pozemku pod touto budovou na katastrálnej mape, pričom v popisných údajoch katastra je táto stavba evidovaná ako VRÁTNICA súpisné číslo 5632 na parcele číslo 574/3 pre k.ú. Banská Bystrica,
- neevidovanej budovy v južnej časti pozemku parcelné číslo 841/77 pre katastrálne územie Brezno, ktorej vlastník je pre vlastníka pozemku neznámy.

II.3.1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Stavby:

- Vrátnica súpisné číslo 5632 na parcele číslo 574/3
- Oplotenie
- Požiarny vodovod
- Dažďová kanalizácia
- Odľučovač ropných látok
- Prípojka el. energie
- Vonkajšie osvetlenie
- Spevnené plochy
- Mostová váha
- Pozemky parc.č. KN-C 574/3, 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4 a 574/13, k.ú. Banská Bystrica

II.3.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Hodnotené nehnuteľnosti uvedené v bode II.3.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

II.3.2. Výpočet technickej hodnoty

II.3.2.1. Bytové a nebytové stavby (haly)

II.3.2.1.1. Budova výkupu (vrátnica) súpisné číslo 5632 na parcele číslo 574/3

Stavebno-technický popis

Budova výkupu je prízemný nepodpivničený objekt zastrešený plochou strechou. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica, v lokalite s približne rovnakým záujmom o kúpu v porovnaní s ponukou na trhu s predmetným druhom nehnuteľností. V danej lokalite je možnosť pripojenia na všetky

inžinierske siete technického vybavenia územia v rozsahu el.energie, zemného plynu, vody a kanalizácie, pričom budova je na ne aj pripojená s výnimkou zemného plynu. Stavba bola daná do užívania cca v roku 1975 ako vrátnica pri vstupe do výrobného areálu, v roku 2008 bola prestavaná do dnešnej podoby budovy výkupu, pričom časť stavby vrátnice bola odstránená. Podľa predložených kolaudačných rozhodnutí zástupcom vlastníka boli v tomto roku uvedené do užívania spevnené plochy na uskladnenie vrakov motorových vozidiel s prístupovou komunikáciou, dažďová kanalizácia s odlučovačom olejov a požiarny vodovod.

Dispozičné riešenie

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia pozostáva z administratívneho priestoru miestnosti kancelárie výkupu s jej zázemím sociálneho zariadenia WC, a so sklodom. Prístupná je z verejnej miestnej komunikácie.

Technický popis vyhotovenia

Základy betónové monolitické pásy. Obvodové (nosné) a výplňové konštrukcie sú murované. Úpravy vonkajších povrchov pozostávajú z hladkých omietok na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov tvoria hladké vápenné omietky, v sociálnom zariadení je na častiach stien keramický obklad. Stropná konštrukcia je železobetónová. Krytinu tvoria živичné za tepla natavované pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z keramickej dlažby. Výplne okenných otvorov sú plastové, vstupné vonkajšie dvere sú plastové, vnútorné drevené hladké. Rozvod vody studenej, teplú úžitkovú zabezpečuje prietokový ohrievač na el. energiu. Vykurovanie na el. energiu prostredníctvom el. konvertorov. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. V budove je zrealizovaný rozvod telefónu, zabezpečovacieho systému a bleskozvodu. Budova je napojená na verejný rozvod vody, kanalizácie, telefónnej siete a elektrickej energie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
11,33*3,82*0,30	12,98
Vrchná stavba	
11,33*3,82*2,90	125,51
Zastrešenie	
11,33*3,82*0,20	8,66
Obstavaný priestor stavby celkom	147,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,33*3,82	43,28	Repr.	2,9	2,9

Priemerná zastavaná plocha: $(43,28) / 1 = 43,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(43,28 * 2,9) / (43,28) = 2,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 43,28) = 1,4745$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,99
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,09
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,11
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,87
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,37
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,62
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,37
15	Vykurovanie	4,00	0,40	1,60	1,80
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,37
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,37
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,37
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	2,70
	Spolu	100,00		89,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 89,00 / 100 = 0,8900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,313$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned} \text{VH} &= 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,313 * 0,8900 * 1,4745 * \\ &1,0241 * 0,939 * 1,05 \\ \text{VH} &= 285,0607 \text{ €/m}^3 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova výkupu (vrátnica)	1975	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$284,3212 \text{ €/m}^3 * 147,15 \text{ m}^3$	41 946,68
Technická hodnota	$48,75 \% \text{ z } 41\,946,68 \text{ €}$	20 449,01

II.3.2.2. Príslušenstvo

II.3.2.2.1. Oplotenie z profilovaného plechu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	120,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	240,00m ²	611	20,28 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

120 m

Pohľadová plocha výplne:

$$120 * 2 = 240,00 \text{ m}^2$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,313$$

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 [%]
Oplotenie z profilovaného plechu	2008	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(120,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 240,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,313 * 1,05$	13 778,02
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 13\,778,02 \text{ €}$	11 573,54

II.3.2.2.2. Oplotenie z betónových dielcov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	86,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	154,80m ²	1380	45,81 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:

86 m

Pohľadová plocha výplne:

$86 * 1,8 = 154,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,313$

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 [%]
Oplotenie z betónových dielcov	2008	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(86,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 154,80\text{m}^2 * 45,81 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,313 * 1,05$	22 681,52
Technická hodnota	84,00 % z 22 681,52 €	19 052,48

II.3.2.2.3. Oplotenie zo strojového pletiva

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	320,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	576,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 320 m
Pohľadová plocha výplne: $320 \cdot 1,8 = 576,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]	TB [%]
Oplotenie zo strojového pletiva	2008	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(320,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 576,00 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 3 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,313 \cdot 1,05$	23 838,46
Technická hodnota	84,00 % z 23 838,46 €	20 024,31

II.3.2.2.4. Požiarne vodovod

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.e) Rozvod vody DN 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 208 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]	TB [%]
Požiarne vodovod	2008	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$208 \text{ bm} \cdot 39,5 \text{ €/bm} \cdot 2,313 \cdot 1,05$	19 953,79
Technická hodnota	86,67 % z 19 953,79 €	17 293,95

II.3.2.2.5. Dažďová kanalizácia

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.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1630/30,1260 = 54,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 365 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 kanalizácia	2008	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$365 \text{ bm} * 54,11 \text{ €/bm} * 2,313 * 1,05$	47 966,20
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 47 966,20 \text{ €}$	43 169,58

II.3.2.2.6. Odlučovač ropných látok

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.8. Lapače štrku, piesku, odlučovače ropných látok (JKSO 814 12)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 4230/30,1260 = 140,41 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $2*3,14*1,10*1,10*2,40 = 18,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Odlučovač ropných látok	2008	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 140,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,313 * 1,05$	6 219,96
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 6 219,96 \text{ €}$	5 597,96

II.3.2.2.7. Prípojka el. energie

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Prípojka el. energie	2008	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,313 * 1,05$	394,58
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 394,55 \text{ €}$	355,12

II.3.2.2.8. Vonkajšie osvetlenie

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 185 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Vonkajšie osvetlenie	2008	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$185 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 2,313 * 1,05$	4 371,69
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 4 371,69 \text{ €}$	3 788,94

II.3.2.2.9. Spevnené plochy určeného parkoviska

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3746 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Spevnené plochy určeného parkoviska	2008	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3746 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,313 * 1,05$	129 824,51
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 129 824,51 \text{ €}$	112 518,90

II.3.2.2.10. Spevnené plochy výkupu surovín

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Riadené skládky odpadu
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 17. Riadené skládky odpadu
Bod: 17.1. S monitor. syst. a s izol. proti prieniku látok, fólia 1*
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7680 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Spevnené plochy výkupu surovín	2008	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7680 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 41,49 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,313 * 1,05$	773 872,81
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 773 872,81 \text{ €}$	668 975,71

II.3.2.2.11. Vonkajšia úprava: Mostová váha

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy

Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $12*3*0,8 = 28,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$

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 [%]
Mostová váha	2008	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,313 * 1,05$	5 990,10
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 5 990,10 \text{ €}$	5 191,62

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova výkupu (vrátnica) súpisné číslo 5632 na parcele číslo 574/3	41 946,68	20 449,01
Ploty		
Oploenie z profilovaného plechu	13 778,02	11 573,54
Oploenie z betónových dielcov	22 681,52	19 052,48
Oploenie zo strojového pletiva	23 838,46	20 024,31
Celkom za Ploty	60 298,00	50 650,33
Vonkajšie úpravy		
Požiarne vodovod	19 953,79	17 293,95
Dažďová kanalizácia	47 966,20	43 169,58
Odlučovač ropných látok	6 219,96	5 597,96
Prípojka el. energie	394,58	355,12
Vonkajšie osvetlenie	4 371,69	3 788,94
Spevnené plochy určeného parkoviska	129 824,51	112 518,90
Spevnené plochy výkupu surovín	773 872,81	670 715,56
Mostová váha	5 990,10	5 191,62
Celkom za Vonkajšie úpravy	988 593,64	858 631,63
Celkom:	1 090 838,32	929 730,97

II.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.3.3.1. Metóda polohovej diferenciácie

II.3.3.1.1. Stavby

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Posudzované nehnuteľnosti v katastrálnom území Banská Bystrica sa nachádzajú v zastavanom území krajského Mesta Banská Bystrica, v priemyselno-obchodnej zástavbe na Ulici stavebná v mestskej časti Majer. Od administratívno správneho centra mesta sú vzdialené cca 2 km. Dopravné spojenie s centrom mesta je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je do 10 min. V okolí posudzovaných stavieb je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú predškolské zariadenia, škola, obchody, hotely, banka a občianska vybavenosť (úrady) krajského mesta s počtom obyvateľov cca 77 tis. Pozemky sú v rovinnom území. Na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite je dopyt a ponuka približne v rovnováhe. Okolité životné prostredie je bez zjavného poškodenia s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od okolitej dopravy.

Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzované nehnuteľnosti je možné využívať pre určené účely bez závad. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,4 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty podobných nehnuteľností v lokalite s predmetom posudzovania.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/zdôvodnenie	Trieda	k_{PKI}	Váha v_i	Výsledok $k_{\text{PKI}} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	115,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 115,72 / 180$	0,643
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 929\,730,97 \text{ €} * 0,643$	597 817,01 €

II.3.3.1.2. Pozemky LV č. 6797

Pozemky zastavané posudzovanými stavbami prevažne spevnenými komunikačnými plochami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
574/3	zastavané plochy a nádvorcia	109	109,00	1/1	109,00
576/2	ostatná plocha	1376	1376,00	1/1	1376,00
577/2	ostatná plocha	483	483,00	1/1	483,00
577/3	ostatná plocha	415	415,00	1/1	415,00
578/2	zastavané plochy a nádvorcia	180	180,00	1/1	180,00
579/2	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00
5668/3	zastavané plochy a nádvorcia	1535	1535,00	1/1	1535,00
5668/4	zastavané plochy a nádvorcia	63	63,00	1/1	63,00
Spolu výmera					4 167,00

Obec:
Výhodisková hodnota:

Banská Bystrica
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,95
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,1875
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,1875$	31,54 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4 167,00 \text{ m}^2 * 31,54 \text{ €/m}^2$	131 427,18 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 574/3	3 437,86
parc. č. 576/2	43 399,04
parc. č. 577/2	15 233,82
parc. č. 577/3	13 089,10
parc. č. 578/2	5 677,20
parc. č. 579/2	189,24
parc. č. 5668/3	48 413,90
parc. č. 5668/4	1 987,02
Spolu	131 427,18

II.3.3.1.3. Pozemky LV č. 4968

Pozemok zastavaný časťou posudzovaných stavieb spevnených komunikačných prístupových a parkovacích plôch, cez ktoré sú prístupné aj iné ako posudzované nehnuteľnosti s vecným bremenom práva prechodu a prejazdu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
574/13	zastavané plochy a nádvoria	4618	4618,00	1/1	4618,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,95
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,25 * 1,00 * 0,60$	0,7125
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,7125$	18,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\ 618,00 \text{ m}^2 * 18,92 \text{ €/m}^2$	87\ 372,56 €

II.3.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova výkupu (vrátnica) súpisné číslo 5632 na parcele číslo 574/3	13 148,71
Ploty	
Oplozenie z profilovaného plechu	7 441,79
Oplozenie z betónových dielcov	12 250,74
Oplozenie zo strojového pletiva	12 875,63
Spolu za Ploty	32 568,16
Vonkajšie úpravy	
Požiarny vodovod	11 120,01
Dažďová kanalizácia	27 758,04
Odlučovač ropných látok	3 599,49
Prípojka el. energie	228,34
Vonkajšie osvetlenie	2 436,29
Spevnené plochy určeného parkoviska	72 349,65
Spevnené plochy výkupu surovín	431 270,10
Mostová váha	3 338,21
Spolu za Vonkajšie úpravy	552 100,13
Spolu stavby	597 817,01
Pozemky	
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 574/3 (109 m ²)	3 437,86
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 576/2 (1 376 m ²)	43 399,04
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 577/2 (483 m ²)	15 233,82
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 577/3 (415 m ²)	13 089,10
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 578/2 (180 m ²)	5 677,20
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 579/2 (6 m ²)	189,24
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 5668/3 (1 535 m ²)	48 413,90
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 5668/4 (63 m ²)	1 987,02
Pozemky k.ú. Banská Bystrica - parc. č. 574/13 (4 618 m ²)	87 372,56
Spolu pozemky (31 485,00 m²)	218 799,74
Spolu VŠH	816 616,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	820 000,00

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica za účelom dražby, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica ku dňu 26.9.2016:


820 tis. € na úrovni s 20% DPH

Slovom: Osemstodvadsať tisíc eur



V Trenčianskych Tepliciach, 29.9.2016.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:


Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:


Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1 – Výpis z obchodného registra
- Príloha č.2 – Výpis z LV č.6797, k.ú. Banská Bystrica
- Príloha č.3 – Výpis z LV č.4968, k.ú. Banská Bystrica
- Príloha č.4 – Informatívna kópia z mapy
- Príloha č.5 – Snímka z regionálnej mapy
- Príloha č.6 – Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici zo dňa 24.6.2008 o povolení trvalej prevádzky vodných stavieb
- Príloha č.7 – Kolaudačné rozhodnutie Mesta Banská Bystrica zo 27.6.2008 o povolení užívať stavbu
- Príloha č.8 – Časť projektovej dokumentácie pre uskutočnenie stavby "Určené parkovisko na zber starých vozidiel"
- Príloha č.9 – Fotodokumentácia

	<p>Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 331,94 EUR</p> <p>Počet: 11 (od: 07.12.2011) Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 500 000 EUR</p>	
Akcionár:	<p>HILBE HOLDINGS LIMITED (od: 02.07.2011) Zinonos Kitleos 8 Kato Lakatamia, Nicosia 2322 Cyperská republika</p>	
Vyhlásenie konkurzu:	<p>Dátum vyhlásenia konkurzu: 13. 5. 2015 (od: 01.04.2016) Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 2K/12/2015-123 zo dňa 05. 05. 2015, právoplatným dňa 13. 05. 2015 a vykonateľným 13. 05. 2015 bol vyhlásený konkurz na majetok dlužníka KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 a ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkoľ, so sídлом kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.</p>	
Správca konkurznej podstaty:	<p>JUDr. Jaroslav Jakubčo (od: 01.04.2016) Mladých budovateľov 2 Banská Bystrica 974 11 Vznik funkcie: 14.10.2015</p>	
Dozorná rada:	<p><u>Jaroslav Wieger</u> (od: 30.11.2010) Špitálska 20 Bratislava 811 09 Vznik funkcie: 26.11.2010</p> <p><u>Ing. Viera Janečková</u> (od: 18.03.2014) Vrútocká 22 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 14.02.2014</p>	
Ďalšie právne skutočnosti:	<p>Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím zakladateľov v NZ (od: 21.02.2002) 904/2001, zo dňa 14.11.2001, napísanej v Notárskom úrade Mgr. Zory Belkovej, so sídlom v Banskej Bystrici, Skuteckého 16, v zmysle ust. §§ 163 a 172 Obch. zák. a schválením stanov.</p> <p>. Na valnom zhromaždení konanom dňa 20.12.2002, bola schválená (od: 08.04.2003) zmena stanov a bolo vyhotovené ich úplné znenie.</p>	
Dátum aktualizácie údajov:	09.08.2016	
Dátum výpisu:	10.08.2016	

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 **17.06.2016**
 Čas vyhotovenia: **11:45:46**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6797

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
574/ 3	109	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
574/ 13	4618	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

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
5632	574/ 3	1	VRÁTNICA		1

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná 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	
4 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR		1 / 1

IČO :

Poznámka	Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou -čz 3548/2011
Titul nadobudnutia	Osvedčenie N 632/2011 Nz 41180/2011 NCRIs 42336/2011 zo dňa 27.10.2011 o vykonaní dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.10.2011 -čz 3548/2011

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

4 VECNÉ BREMENO:

Právo prechodu a prejazdu cez parcely 574/13, 574/3 pre vlastníka parcel 574/8, 574/9, 574/10, 574/11, 574/12, 574/1, 574/18, 574/19, 574/20, 574/24- čz 123/2003, 945/2004, 2141/2006, 2141/2006, 3325/2011

4 VECNÉ BREMENO:

Povinnosť strpieť prechod a prejazd cez p.č. 574/13 v zmysle GP č. 30204160 - 66/2007 zo dňa 28.9.2007 v prospech vlastníka p.č. 574/14, 574/21, 574/22 - č.zml. V 6157/2007 zo dňa 13.11.2007 - čz 2269/2007

4 Na parc. č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na p. č. 574/3:

Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s. Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 497/2012 zo dňa 22. 2. 2012 - ČZ 417/2012

4 Na parc. CKN č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na parc. CKN č. 574/3:

Záložné právo pre pohľadávku JŠT Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 / Zmluva o postúpení pohľadávky z 29.12.2016 /, č. zml. V 2808/2013 zo dňa 12. 7. 2013 - ČZ 1531/2013, 1293/2016

4 Na parc. CKN č. 574/3, 574/13 + č. s. 5632 na parc. CKN č. 574/3:

Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 328/2014 zo dňa 9. 7. 2014 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 1952/2014

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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 **17.06.2016**
 Čas vyhotovenia: **11:47:48**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4968

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
576/ 2	1376	Ostatné plochy	37	1		
577/ 2	483	Ostatné plochy	37	1		
577/ 3	415	Ostatné plochy	37	1		
578/ 2	180	Zastavané plochy a nádvorá	25	1		
579/ 2	6	Ostatné plochy	37	1		
5668/ 3	1535	Zastavané plochy a nádvorá	20	1		
5668/ 4	63	Zastavané plochy a nádvorá	20	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou -čz 3548/2011

Titul nadobudnutia

Osvedčenie N 632/2011 Nz 41180/2011 NCRI s 42336/2011 zo dňa 27.10.2011 o vykonaní dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.10.2011 -čz 3548/2011

ČASŤ C: ĎARCHY

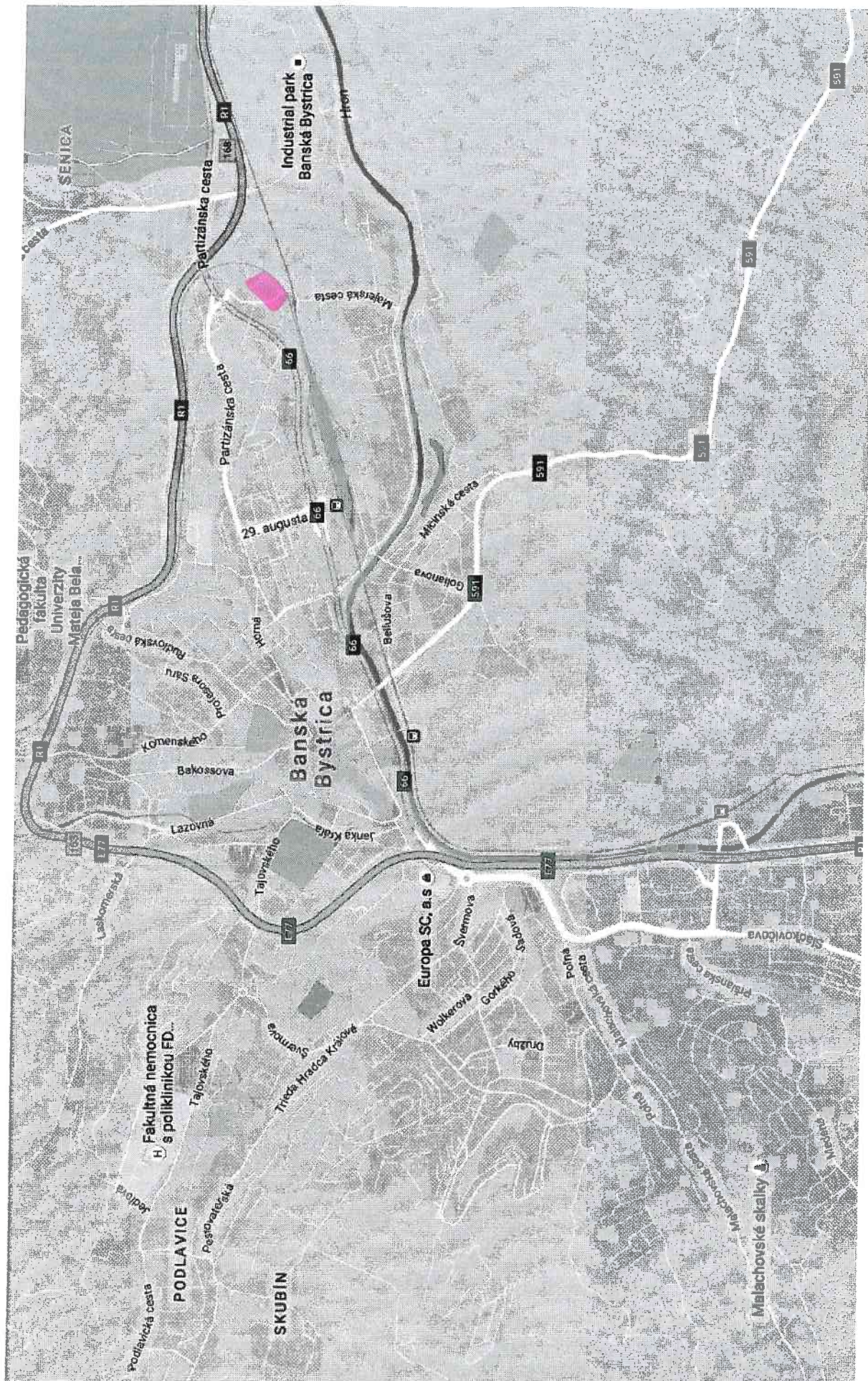
Por.č.:

- 4 Na parc. č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s. Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 497/2012 zo dňa 22. 2. 2012 - ČZ 417/2012
- 4 Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4:
Záložné právo pre pohľadávku JŠT Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 / Zmluva o postúpení pohľadávky z 29.12.2016 /, č. zml. 2808/2013 zo dňa 12. 7. 2013 - ČZ 1531/2013, 1293/2016
- 4 Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 4293/2013 zo dňa 5. 12. 2013 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 2761/2013
- 4 Na parc. CKN č. 576/2, 577/2, 577/3, 578/2, 579/2, 5668/3, 5668/4:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 328/2014 zo dňa 9. 7. 2014 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 1952/2014

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.



Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa 21.7.2008, podpis

2257
2006.08

**OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
V BANSKEJ BYSTRICI**
Skuteckého 19 Banská Bystrica

Číslo: 2008/00547/DJ

V B.Bystrici 24.6.2008



ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia Banská Bystrica ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zák.č.525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako príslušný orgán štátnej vodnej správy v zmysle § 61 zák.č.364/2004 Z.z. zákon o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov /vodný zákon /na základe výsledku kolaudačného konania zo dňa 4.4.2008 a doplnenia podania zo dňa 18.6.2008 rozhodol podľa § 26 ods.3, v zmysle §82 ods.1, zák.č.50/76 Z.z. v súlade so zák.č.71/67 Z.z.zákon o správnom konaní takto:

Povoľuje

pre investora KOVOD RECYCLING s.r.o. Robotnícka 10 Banská Bystrica trvalú prevádzku vodných stavieb " SO 03 Dažďová kanalizácia,lapač olejov-Oleopator K NS 30, SO 04 Požiarny vodovod pre stavbu „Určené parkovisko na zber starých vozidiel Stavebná ulica Banská Bystrica Majer,, na pozemkoch parc.č.574/13,5668/3,5568/2,5497,5494,5496/1, 576/2 v k.ú.Banská Bystrica

Na konaní neboli vznesené pripomienky, ktoré by bránili trvalému užívaniu vodnej stavby.

Odôvodnenie

KOVOD recycling s.r.o. Robotnícka 10 Banská Bystrica v zastúpení Ing.Borisom Bezákom,Špania Dolina 4 požiadala tunajší úrad o vydanie povolenia na trvalú prevádzku vodných stavieb " SO 03 Dažďová kanalizácia,lapač olejov,SO 04 Požiarny vodovod pre stavbu „Určené parkovisko na zber starých vozidiel Stavebná ulica Banská Bystrica Majer,, na pozemkoch 574/13,5668/3,5568/2,5497,5494,5496/1,576/2 v k.ú.Banská Bystrica

Povolenie na výstavbu hore uvedenej vodnej stavby bolo vydané Obvodným úradom ŽP v Banskej Bystrici č.2007/00131/DJ zo dňa 26.6.2007.
Súhlasné záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Banskej Bystrici,Cesta k nemocnici 1,PSČ 975 56,bolo vydané pod.č.2008/01545 zo dňa 13.5.2008.

Na kolaudačnom konaní a miestnom zisťovaní bolo zistené,že vodné stavby " SO 03 Dažďová kanalizácia,lapač olejov,SO 04 Požiarny vodovod pre stavbu „Určené parkovisko na zber starých vozidiel Stavebná ulica Banská Bystrica Majer,, na pozemkoch

574/13,5668/3,5568/2,5497,5494,5496/1,576/2 v k.ú.Banská Bystrica sú vybudované podľa schválenej projektovej dokumentácii.
Na základe výsledku kolaudačného konania a po doplnení podania orgán štátnej vodnej správy dospel k záveru, že hore uvedené vodné stavby vyhovujú trvalému užívaniu a rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obvodný úrad životného prostredia Banská Bystrica
Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



Ing.Jozef Gajdoš
prednosta úradu

Doručuje sa: 1.Ing.Boris Bezák Špania Dolina 4, 97401 B.Bystrica
2.Mesto B.Bystrica primátor mesta B.Bystrica ,ČSA 26
3.Linem s.r.o.Stavebná 2 Banská Bystrica
4.Železnice SR ,Klemensova 8 Bratislava
5.KOVOD recycling s.r.o.Robotnícka 10 Banská Bystrica

Na vedomie:

- 6.Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru B.Bystrica Komenského 27
- 7.SPP a.s.RC –JUH Zvolen Lieskovská cesta 1418/5 Zvolen
- 8.Slovak telecom a.s. TD Horná 77 B.Bystrica
- 9..SVPS a.s OZ 01 Partizánska cesta n 73 Banská Bystrica
- 10.Stredoslovenská energ. a.s. ŽILINA Rozvodný závod B.Bystrica ,Švantnerova 9
- 11..Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.Partizánska cesta 5 Banská Bystrica
- 12.Regionálny úrad verejného zdravotníctva Cesta k nemocnici 1 B.Bystrica
- 13.Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru B.Bystrica Komenského 27



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa: 07.07.2008

v Banskej Bystrici dňa: 07.07.2008

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



Mesto Banská Bystrica, zastúpené podľa §13 ods. 5, zákona 369/1990Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, primátorom mesta Ivanom Saktorom, ako vecne a miestne príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie, podľa § 3a zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách /cestný zákon/, v znení neskorších predpisov, podľa § 120 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v znení neskorších predpisov a podľa §2 ods. 2 zákona č. 534/2003 Z. z. o organizácii štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií posúdilo návrh žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s § 82 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

**„Určené parkovisko na zber starých vozidiel“
stavebného objektu
„SO 02 Spevnené plochy“**

na pozemku parc.č C-KN 574/13 v k. ú. Banská Bystrica.

Účel stavby: Stavebný objekt SO 02 Spevnené plochy slúži na uskladnenie vrakov motorových vozidiel a rieši zabezpečenie prístupovej komunikácie k parkovacím plochám.

Stavba obsahuje: Stavebný objekt SO 02 je umiestnený na pozemku parc. č. 574/13 v miestnej časti Majer medzi železničnou traťou a miestnou komunikáciou Stavebná ulica. Na spevnenej ploche sa nachádza 99 parkovacích miest na uskladnenie vrakov vozidiel a prístupová komunikácia k týmto plochám. Celková zastavaná plocha určeného parkoviska je 3 746 m². Zmeny skutočného vyhotovenia stavebného objektu SO 02 nevyžadujú osobitné konanie a špeciálny stavebný úrad ich odsúhlasuje.

1/ Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky a nedorobky, ktoré špeciálny stavebný úrad v zmysle § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. nariaďuje stavebníkovi odstrániť v nasledovných lehotách:

- Vyznačiť na spevnenej ploche vodorovným dopravným značením parkovacie miesta pre vraky vozidiel a jazdné pruhy komunikácie v súlade s overenou projektovou dokumentáciou špeciálnym stavebným úradom.

Termín: do 31.07.2008

2/ Špeciálny stavebný úrad v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Z.z., pre užívanie stavby nariaďuje dodržať nasledovné pripomienky:

- Vlastník stavby resp. užívateľ, v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom, stavebným povolením a týmto kolaudačným rozhodnutím povinný stavbu udržiavať v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo k ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
- V prípade preukázania potreby doplnenia dopravného značenia, vykonať ho bezodkladne na výzvu Okresného riaditeľstva policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát Banská Bystrica, prípadne Mesta Banská Bystrica.
- Stavba môže byť užívaná až po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia.

Rozhodnutie o vznesených námietkach účastníkov konania :

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania

O d ô v o d n e n i e :

Stavebník KOVOD RECYCLING, s.r.o., Robotnícka č. 10, 974 01 Banská Bystrica, podal dňa 14.05.2008 na tunajší úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Určené parkovisko na zber starých vozidiel“ stavebný objekt „SO 02 Spevnené plochy“ na pozemku parc.č KN-C 574/13 v k. ú. Banská Bystrica.

Na stavbu vydalo Mesto Banská Bystrica stavebné povolenie pod č. ÚR/17516/2006/DKS/Mal, ev.č. 24/2006 zo dňa 25.09.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť 02.10.2006.

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 09.06.2008. Ku konaniu predložil stavebník projektovú dokumentáciu(PD) skutočného vyhotovenia stavebného objektu SO 02 overenú všeobecným stavebným úradom v kolaudačnom konaní. Podľa PD je umiestnenie objektu parkovísk posunuté severovýchodným smerom..

Stavebník pri konaní predložil všetky požadované doklady, ktoré preukazujú funkčnosť skolaudovaných stavebných objektov.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní a predloženou projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia v kolaudačnom konaní.

Bolo konštatované, že sú dodržané podmienky stavebného povolenia. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie, preto bolo užívanie stavby povolené za podmienok uvedených vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.


Za vydanie tohto kolaudačného rozhodnutia zaplatil žiadateľ v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položka 62a sadzobníka poplatkov 1000.- Sk do pokladnice Mesta Banská Bystrica.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu má podľa ust. § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov účastník konania právo podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia

rozhodnutia, podaním na tunajší prvostupňový správny orgán. Odvolacím orgánom je Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Banskej Bystrici.

Podľa § 247 zákona č. 99/1963 Zb. - Občiansky súdny poriadok - v znení neskorších predpisov je toto rozhodnutie preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.


Ivan Saktor
primátor mesta
Banská Bystrica



Doručí sa :

- 1 KOVOD RECYCLING, s.r.o., Robotnícka č. 10, 974 01 Banská Bystrica
2. LINEM, s.r.o., Stavebná 2, 974 01 Banská Bystrica

Na vedomie:

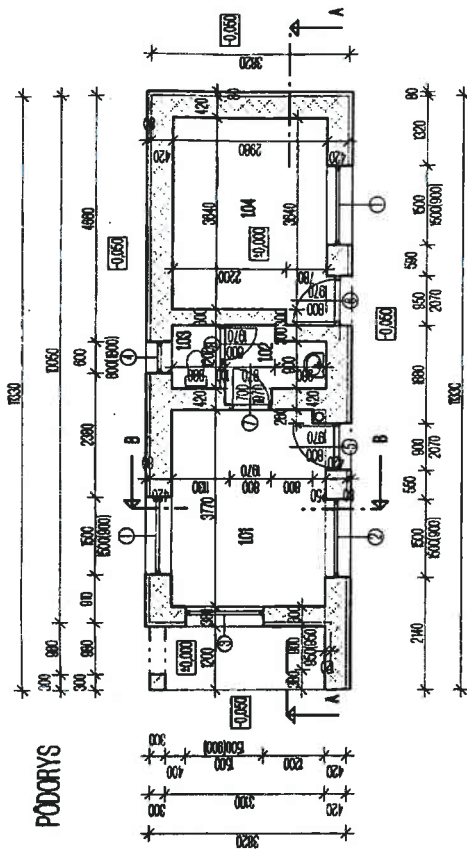
1. Msú- referát výstavby - Stavebný úrad, 975 39 Banská Bystrica
2. Msú- - referát životného prostredia, 975 39 Banská Bystrica
3. Obvodný úrad ŽP - OP a K, Skuteckého 19, 974 01 Banská Bystrica
4. Obvodný úrad ŽP - ŠVS, Skuteckého 19, 974 01 Banská Bystrica
5. Obvodný úrad ŽP - OH, Skuteckého 19, 974 01 Banská Bystrica
6. Okresné riaditeľstvo H a ZZ, Komenského 27, 974 01 Banská Bystrica
7. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, ODI, Okružná 19, 974 01 Banská Bystrica
8. Slovenský plynárenský priemysel a.s., Lieskovská cesta 1418/5, 961 50 Zvolen
9. Stredoslovenská energetika a.s., Švantnerova 9, 974 00 Banská Bystrica
10. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Partizánska 73, Banská Bystrica
11. Inšpektorát práce, Partizánska č.98, Banská Bystrica
12. Slovak telecom a.s., Horná 77, Banská Bystrica

RV 24693/08/DS - Bod

Ev. č. : 6/2008

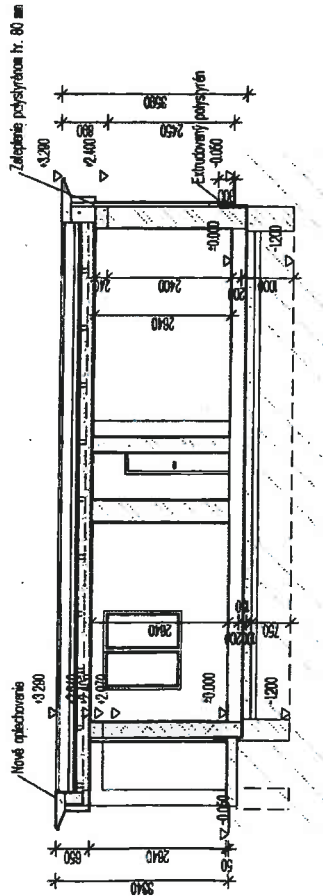
MESTO BANSKÁ BYSTRICA, ČSA 26, 975 39 BANSKÁ BYSTRICA, www.banskabystrica.sk

3/3

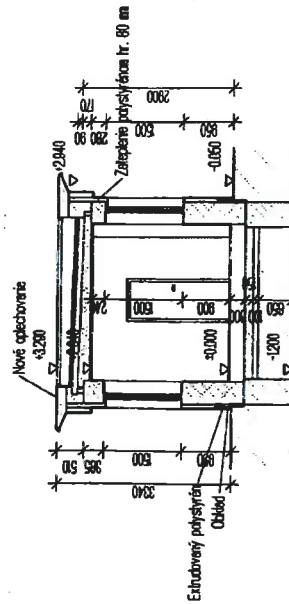


PODORYS

REZ A-A



REZ B-B



LEGENDA MESTNOSTI 1NP

ČL. NÁZOV MESTNOSTI	KLASIFIK. #	POLARNA	STAVY	STRUŽKY
101 VÝRUP	10	BEHTOVIA POLARNA	OMETA + MAJBA	OMETA + MAJBA
102 WC	12	ODAZA REPAKOV	ODAZA REPAKOVY	OMETA + MAJBA
103 WC PRIDER	205	ODAZA REPAKOV	ODAZA REPAKOVY	OMETA + MAJBA
104 ISLAD	108	BEHTOVIA POLARNA	OMETA + MAJBA	OMETA + MAJBA

AIA s.r.o., ul. Slovenského 21, 974 01 Banská Bystrica IČO: 3606790, DIČ: SK2020094142 Miesto, IČO: 048/114 0020; e-mail: aia@projektat.sk www.aia.sk	VEDÚCI PROJEKTANT	Ing. arch. Roman BERSTLING
	ZOPOKOJENÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Roman BERSTLING
	VYPRACOVÁV	Ing. arch. Roman BERSTLING
ul. Slávebná 2 974 01 BANSKÁ BYSTRICA	VÝŠNIE ÚRADNÉ STAVBY	0,000 = 24,75 r.v.
	RECYCLING BANSKÁ BYSTRICA Spracovateľské centrum druhotných surovín Major	
STAVBA	DATA	SEPTEMBER 2006
OBJEKT	FORMAT	2 x A4
PROFESIA	STOPEN	CHLASENÉ STAVBY
NÁZOV	MERKA	1 : 100
VÝKRESU	ČÍSLO VÝKRESU	1

TÁTO PROJEKČIJA E PLOŠOVIA UJASINOVANÁ PRÁV ABA ERG. HANZLA RUCSTVA. E I VŠETNÉ PRÁV E UJASINOVANÁ ERG ABA ERG. HANZLA RUCSTVA.



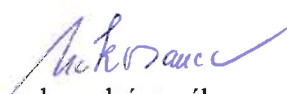
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov a odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900145.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 16/2016.



Konateľ spoločnosti



Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti v odbore stavebníctvo