

Zadávateľ:

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

Číslo spisu: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

29 / 2017

Vo veci:

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

Popis stavby alebo druh pozemku	Parcelné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoria	5692/71	570	1/20	9694	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/4	4706	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/26	456	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/36	382	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/58	678	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/59	3622	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/62	438	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/63	3878	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/64	518	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/66	1477	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/67	171	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/70	2820	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
výrobná hala	5692/4		1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
športové hospodárstvo	5692/19		1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
výrobná hala	5692/62		1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
výrobná hala	5692/63		1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
výrobná hala	5692/66		1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec

Počet strán (z toho príloh): 50 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	5
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	5
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	5
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
<i>III. ZÁVER</i>	33
<i>IV. PRÍLOHY</i>	34
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	50

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/4, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/62, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/63, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/66 a pozemky parc.č. KN-C 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67 a 5692/70 zapísané na LV č.5584 a pozemok 5692/71 zapísaný na LV č.9694, katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.
2. **Účel znaleckého posudku:** speňaženie konkurznej podstaty
3. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 21.9.2017
4. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 25.9.2017
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.9.2017;
- ZP č. 22/2010, ktorý vypracovala znalecká organizácia TOP HAUSE, spol. s r. o. Trenčín, Zlatovská 35, 911 01 Trenčín dňa 16.06.2010 (xerokópia)

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 21.9.–2.10.2017;
- Výpis z Obchodného registra SR (internet);
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 5584 z katastrálneho územia Lučenec, zo dňa 25.09.2017, vytvorený cez katastrálny portál (xerokópia),
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 9694 z katastrálneho územia Lučenec, zo dňa 25.09.2017, vytvorený cez katastrálny portál (xerokópia),
- Kópia z mapy vytvorená 26.09.2017;
- Obhliadka a zameranie stavby bez porovnania jej skutkového stavu pri obhliadke s projektovou dokumentáciou, nakoľko táto nebola predložená,
- Nákres rozmerov prízemnia hál a spoločného priečneho rezu výrobných hál,
- Digitálna 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 číslo 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 znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Lučenec podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk).

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to to Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/4, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/62, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/63, Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/66 a pozemky parc.č. KN-C 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67 a 5692/70 zapísané na LV č.5584 a pozemok 5692/71 zapísaný na LV č.9694, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

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

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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 určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znelectva v Bratislava.

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 ($V\check{S}H_S$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie.

Technická hodnota (TH) stavby je stanovená nasledovne:

$$TH = (TS / 100) \cdot VH \quad [€]$$

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:

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

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:

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

kde:

M - počet memných 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 memných 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:

$$k_v = \sum_{i=1}^n (k_{si} \cdot cp_i) / 100 \% + \sum_{j=1}^n cp_{nj} / 100 \%$$

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

Predmetom hodnotenia sú nehnuteľnosti úpadcu. Pre zistenie všeobecnej hodnoty určujeme metódu polohovej diferenciácie - úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase (príloha č.3, bod E 3.1.1 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z.)

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

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

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:

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

kde:

- $V_{H_{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku v $€/m^2$,
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]}$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),
- k_v - koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),
- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),
- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),
- k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

II.3.1.2. Vlastnícké a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.5581:

Katastrálne územie: Lučenec

Obec: Lučenec

Okres: Lučenec

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/4 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 4706 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/26 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 456 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/36 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/58 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/59 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 3622 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/62 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 438 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/63 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 3878 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/64 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 518 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/66 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1477 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/67 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m²
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/70 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 2820 m²
Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce
- Stavby: - Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/4
- Šrotové hospodárstvo na pozemku parc.č. KN-C 5692/19
- Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/62
- Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/63
- Výrobná hala na pozemku parc.č. KN-C 5692/66

Časť B - Vlastníci:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o predaji podniku č. V 1138/11 z 10.6.2011 - 1484/11
Titul nadobudnutia: Žiadosť o realizáciu GP č. 11932856-67/2012 - R 633/12 - 239/13

Časť C - Ľarchy:

- Por.č.: 1
- Záložné práva v prospech Poštovej banka, a.s., IČO: 31340890, Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava č. V 19662/11 z 16.2.2012 na pozemky registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/89, 5692/26, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70 a stavby bez s. č. na pozemkoch registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66 -

- 755/12, 239/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
- Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na pozemky registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/89, 5692/26, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70 a stavby bez s. č. na pozemkoch registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66, č. V 5498/11 z 26.4.2012 - 1172/12, 3153/12, 239/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
 - Vecné bremeno č. V 2850/12 z 13.12.2012 spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami k nehnuteľnosti - pozemok registra CKN p. č. 5692/26 v prospech Goljan Milan, rod. Goljan, nar. 4.11.1963, Novohradská 802/21, 985 52 Divín - 3148/12
 - Záložné práva v prospech záložného veriteľa - postupníka: J&T Private Investments B.V. Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118 BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 č. V 1699/13 z 15.7.2013 na pozemky C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70, 5692/87, 5692/88, 5692/89 a 5692/90 a stavby bez s. č. na pozemkoch registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66 - 1850/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15, Z 811/16 - 611/16
 - Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č. V 4293/13 z 5.12.2013, na pozemky registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70, 5692/87, 5692/88, 5692/89 a 5692/90 a stavby bez s. č. na pozemkoch registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66 - 3487/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
 - Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č. V 328/14 z 09.07.2014 - OÚ Žilina, na pozemky registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70, 5692/87, 5692/88, 5692/89 a 5692/90 a stavby bez s. č. na pozemkoch registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66 - 2761/14, 2469/15

Iné údaje:

- 1 Chránené objekty - územia - pásma parcelné číslo 5692/58, 5692/59, 5692/67, 5692/70 - 1161/03, 284/04, 658/04, 2231/05, 632/07, 2790/07, v.z. 3142/08, 1484/11, 1192/14, 2469/15
- 1 Právo umiestniť, inštalovať, zabudovať alebo viesť elektrickú prípojku a právo vstupu, zdržiavania sa, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami v celom rozsahu podľa GP č. 11932856-35/2012 na pozemok registra C KN parc. č. 5692/56 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5692/4, 5692/19, 5692/89, 5692/26, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70, č. V 2816/12 z 12.12.2012 - 3137/12, 239/13, 1026/14, 2469/15

Poznámka:

Bez zápisu.

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.9694:

Katastrálne územie: Lučenec

Obec: Lučenec

Okres: Lučenec

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/71 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 570 m²
Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenské automobilové opravovne, a.s., Podjavorinskej 8, Lučenec, PSČ 984 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 11/20

Poznámky sú uvedené na LV.

Titul nadobudnutia je uvedený na LV.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 EcoFemina, s.r.o., Svätoplukova 2, Lučenec, PSČ 984 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/8

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 987/07 z 30.5.2007 - 1339/07

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Goljan Milan r. Goljan, Novohradská 802/21, Divín, PSČ 985 52, SR
Dátum narodenia: 04.11.1963 Spoluvlastnícky podiel: 2/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 2475/08 z 22.8.2008 - 2611/08, 2432/12

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 SKLOTVAR, s.r.o., Podjavorinskej 8, Lučenec, PSČ 984 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/8

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 987/07 z 30.5.2007 - 1339/07

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 2214/12 z 25.9.2012 - 2432/12

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Peter Obrtal, s.r.o., Sadova 36, Lučenec, PSČ 984 01, SR
Dátum narodenia: 04.11.1963 Spoluvlastnícky podiel: 1/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 2475/08 z 22.8.2008 - 2611/08, 2432/12

Časť C - Ťarchy:

Ťarchy a vecné bremená sú uvedené na LV.

Iné údaje:

Chránené objekty-územia-pásma - p. č. 5692/71 - 1161/03, 632/07,
766/07, 1339/07

Poznámka:

Bez zápisu.

II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Miestna obhliadka so zameraním a fotodokumentáciou bola vykonaná za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Stavby, ktoré sú predmetom hodnotenia a všetky ich časti boli znalcovi sprístupnené. Zameranie vonkajších rozmerov stavby bolo uskutočnené ručným laserovým diaľkomerom DLE 150 + ZO 4.

II.3.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Podľa znaleckého posudku č. 22/2010, ktorý vypracovala znalecká organizácia TOP HAUSE, spol. s r. o. Trenčín, boli stavby dané do užívania v roku 1972. Projektová dokumentácia hodnotenej stavby nebola poskytnutá, preto nebolo možné jej porovnanie so skutkovým stavom. Hodnotené stavby je v informatívnej kópii z mapy v súlade so skutočnosťou. Znalcom cez katastrálny portál získané LV č.5584 a č.9694 z katastrálneho územia Lučenec boli porovnané so skutočným stavom. Listy vlastníctva v čase obhliadky súhlasia so skutkovým stavom nakoľko hodnotené stavby a pozemky sú evidované v listoch vlastníctva.

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

Stavby

Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/4
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/62
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/63
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/66
Spevnené plochy, p. č. 5692/58, 5692/59 a 5692/70

Pozemky

Pozemok - parc. č. 5692/4 (4 706 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/26 (456 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/36 (382 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/63 (3 878 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/64 (518 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/66 (1 477 m²)
Pozemok - parc. č. 5692/62 (438 m²)
Pozemok LV 9694 - parc. č. 5692/71 (28,5 m²)
Pozemok (Ch. n. 401) - parc. č. 5692/58 (678 m²)
Pozemok (Ch. n. 401) - parc. č. 5692/59 (3 622 m²)
Pozemok (Ch. n. 401) - parc. č. 5692/67 (171 m²)
Pozemok (Ch. n. 401) - parc. č. 5692/70 (2 820 m²)

Predmetom hodnotenia nie je stavba Šrotové hospodárstvo evidovaná na LV č. 5584 na pozemku p. C KN č. 5692/19. V čase obhliadky sa stavba na pozemku nenachádza, bola asanovaná.

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

Nehnuteľnosti uvedené v bode 3.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

II.3.2. Výpočet technickej hodnoty

II.3.2.1. Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/4

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je Výrobná hala bez s. č., ktorá sa nachádza na pozemku p. RCKN č. 5692/4 v katastrálnom území Lučenec. Uvedená stavba má prevádzkové priestory a viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy je určená, resp. využívaná na nebytové účely, preto sa jedná o nebytovú budovu podľa §43c) ods. 1c zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Kolaudačné rozhodnutie stavby nebolo predložené. Podľa predloženého ZP č. 22/2010 bola stavba daná do užívania v roku 1972. Udanému veku výstavby zodpovedá konštrukčné, materiálové riešenie budovy vrátane jej technického stavu. Objekt spĺňa kritéria pre halu, nakoľko pôdorysný rozmer medzi zvislými nosnými konštrukciami je väčší ako 10 m. Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú, prízemnú stavbu s nízkou sedlovou strechou. Hala je napojená na rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie. V hale je v minimálnom rozsahu riešené trojpodlažné sociálne zázemie, ktoré tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru haly. V čase obhliadky nie je výrobná hala dlhšie obdobie využívaná.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické železobetónové pätkové v kombinácii s pásovými. Izolácia proti zemnej vlhkosti je riešená vodorovná. Nosný systém je tvorený železobetónovými priehradovými stĺpmi a väzníkmi vrátane priehradových stužidiel a prievlakov. Obvodový plášť je predsadený so zavesených veľkorozmerových panelov. Stropné konštrukcie strechy sú zo železobetónových kazetových stropných panelov. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha jednoplášťová zateplená. Krytina na plochej streche je z asfaltovej privarovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov, zvodov zaústených do kanalizačnej siete, oplechovania parapetov, atiky a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné hladké omietky. Úpravy vonkajších povrchov tvoria omietky vápenné hladké. Dvere sú drevené a oceľové hladké. Vráta sú oceľové otváravé. Okná sú

jednoduché oceľové a jednoduché oceľové s beztmelým zasklením. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, motorická vrátane bleskozvodu. Je len rozvod studenej vody. Vnútoraná kanalizácia je riešená zo strechy a zo zariadení predmetov sociálneho zázemia. Rozvod zemného plynu nie je riešený. Hygienické zariadenia sú riešené v sociálnom zázemí a sú vybavené zariadeniami predmetmi ako sú umývadlá, sprchy, splachovacie záchody, pisoáre, bidety a výlevky. V objekte nie je riešené ostatné vybavenie.

Technický stav haly:

Pri stanovení technickej hodnoty je vzhľadom na vek haly uvažované so základnou životnosťou 80 rokov - železobetónová montovaná konštrukcia s obvodovým plášťom. Pri obhliadke haly bolo zistené, že táto nie je využívaná a udržiavaná. Niektoré prvky konštrukčného vybavenia sú úmyselne poškodené. Technický stav je zohľadnený vo výpočte ročného percenta znížením základnej životnosti na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvíhu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz =	109,50*42,98*0,10	470,63
Ov =	109,50*42,98*9,00	42 356,79
Ot =	109,50*42,98*1,40+109,50*42,98*0,60/2	8 000,73
Obstavaný priestor stavby celkom		50 828,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\ 604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	109,50*42,98	4706,31	Repr.	9,00	9

Priemerná zastavaná plocha: $(4706,31) / 1 = 4706,31 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(4706,31 * 9) / (4706,31) = 9,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4706,31) = 0,9251$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9) = 0,8000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,37	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,04	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,22	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,52	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,46	15	0,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	30	0,35
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,06	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,61	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,46	30	1,04
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,30	15	0,35
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,76	15	0,86
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,76	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,22	70	6,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	40	0,46
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23	30	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,46	30	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,10	0,20	0,23	60	0,14
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		86,80	100,00		10,37

Poškodenosť stavby: 10,37 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 86,80 / 100 = 0,8680$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:
 $VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,8680 * 0,9251 * 0,8000 * 0,998 * 1,00$
 $VH = 81,3034 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/4	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$50828,15 \text{ m}^3 * 81,3034 \text{ €/m}^3$	4 132 501,41
Poškodenosť	-10,37 % z 4 132 501,41	-428 540,40
Východisková hodnota		3 703 961,01
Technická hodnota	25,00 % z 3 703 961,01 €	925 990,25

Poškodenosť stavby: $(428\,540,40\text{€} / 4\,132\,501,41\text{€}) * 100\% = 10,37\%$

II.3.2.2. Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/62

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je Výrobná hala bez s. č., ktorá sa nachádza na pozemku p. RCKN č. 5692/62 v katastrálnom území Lučenec. Uvedená stavba má prevádzkové priestory a viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy je určená, resp. využívaná na nebytové účely, preto sa jedná o nebytovú budovu podľa §43c) ods. 1c zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Kolaudačné rozhodnutie stavby nebolo predložené. Podľa predloženého ZP č. 22/2010 bola stavba daná do užívania v roku 1972. Udanému veku výstavby zodpovedá konštrukčné, materiálové riešenie budovy vrátane jej technického stavu. Objekt spĺňa kritéria pre halu, nakoľko pôdorysný rozmer medzi zvislými nosnými konštrukciami je väčší ako 10 m. Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú, prízemnú stavbu s nízkou sedlovou strechou. Hala je napojená na rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie. V čase obhliadky nie je výrobná hala dlhšie obdobie využívaná.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické železobetónové pätkové v kombinácii s pásovými. Izolácia proti zemnej vlhkosti je riešená vodorovná. Nosný systém je tvorený železobetónovými priehradovými stĺpmi a väzníkmi vrátane priehradových stužidiel a prievlakov. Obvodový plášť je predsadený so zavesených veľkorozmerových panelov. Stropné konštrukcie strechy sú zo železobetónových kazetových stropných panelov. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha jednoplášťová zateplená. Krytina na plochej streche je z asfaltovej privarovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov, zvodov zaústených do kanalizačnej siete, oplechovania parapetov, atiky a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné hladké omietky. Úpravy vonkajších povrchov tvoria omietky vápenné hladké. Dvere sú drevené a oceľové hladké. Vráta sú oceľové otváracie. Okná sú jednoduché oceľové a jednoduché oceľové s beztmelým zasklením. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, motorická vrátane bleskozvodu. Je len

rozvod studenej vody. Vnútoraná kanalizácia je riešená zo strechy a zo zariadení sociálneho zázemia. Rozvod zemného plynu nie je riešený. V objekte nie je riešené ostatné vybavenie.

Technický stav haly:

Pri stanovení technickej hodnoty je vzhľadom na vek haly uvažované so základnou životnosťou 80 rokov - železobetónová montovaná konštrukcia s obvodovým plášťom. Pri obhliadke haly bolo zistené, že táto nie je využívaná a udržiavaná. Niektoré prvky konštrukčného vybavenia sú úmyselne poškodené. Technický stav je zohľadnený vo výpočte ročného percenta znížením základnej životnosti na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 36,20*12,00*0,10	43,44
Ov = 36,20*12,00*9,00	3 909,60
Ot = 36,20*12,00*1,40+36,20*12,00*0,60/2	738,48
Obstavaný priestor stavby celkom	4 691,52

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 604 / 30,1260 = 53,24 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,998 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,20*12,00	434,4	Repr.	9,0	9

Priemerná zastavaná plocha: (434,4) / 1 = 434,40 m²

Priemerná výška podlaží: (434,4 * 9) / (434,4) = 9,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 434,4) = 0,9752

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9) = 0,8000

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,39	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,12	0	0,00

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,24	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,55	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,46	15	0,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	30	0,35
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,08	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,62	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,46	30	1,04
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,31	15	0,35
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,77	15	0,87
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,77	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,24	70	6,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	40	0,46
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23	30	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,46	30	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		86,60	100,00		10,249

Poškodenosť stavby: 10,249 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 86,60 / 100 = 0,8660$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,8660 * 0,9752 * 0,8000 * 0,998 * 1,00$
 $VH = 85,5090 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/62	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$4691,52 \text{ m}^3 * 85,5090 \text{ €/m}^3$	401 167,18
Poškodenosť	-10,249 % z 401 167,18 €	-41 115,62
Východisková hodnota		360 051,56
Technická hodnota	25,00 % z 360 051,56 €	90 012,89

Poškodenosť stavby: $(41 115,62 \text{ €} / 360 051,56 \text{ €}) * 100 \% = 10,249 \%$

II.3.2.3. Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/63

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je Výrobná hala bez s. č., ktorá sa nachádza na pozemku p. RCKN č. 5692/63 v katastrálnom území Lučenec. Uvedená stavba má prevádzkové priestory a viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy je určená, resp. využívaná na nebytové účely, preto sa jedná o nebytovú budovu podľa §43c) ods. 1c zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Kolaudačné rozhodnutie stavby nebolo predložené. Podľa predloženého ZP č. 22/2010 bola stavba daná do užívania v roku 1972. Udanému veku výstavby zodpovedá konštrukčné, materiálové riešenie budovy vrátane jej technického stavu. Objekt spĺňa kritéria pre halu, nakoľko pôdorysný rozmer medzi zvislými nosnými konštrukciami je väčší ako 10 m. Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú, prízemnú stavbu s nízkou sedlovou strechou. Hala je napojená na rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie. V čase obhliadky nie je výrobná hala dlhšie obdobie využívaná.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické železobetónové pätkové v kombinácii s pásovými. Izolácia proti zemnej vlhkosti je riešená vodorovná. Nosný systém je tvorený železobetónovými priehradovými stĺpmi a väzníkmi vrátane priehradových stužidiel a prievlakov. Obvodový plášť je predsadený so zavesených veľkorozmerových panelov. Stropné konštrukcie strechy sú zo železobetónových kazetových stropných panelov. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha jednoplášťová zateplená. Krytina na plochej streche je z asfaltovej privarovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov, zvodov zaústených do kanalizačnej siete, oplechovania parapetov, atiky a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné hladké omietky. Úpravy vonkajších povrchov tvoria omietky vápenné hladké. Dvere sú drevené a oceľové hladké. Vráta sú oceľové otváracie. Okná sú jednoduché oceľové a jednoduché oceľové s beztmelým zasklením. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, motorická vrátane bleskozvodu. Je len rozvod studenej vody. Vnútoraná kanalizácia je riešená zo strechy a zo zariadených predmetov sociálneho zázemia. Rozvod zemného plynu nie je riešený. V objekte nie je riešené ostatné vybavenie.

Technický stav haly:

Pri stanovení technickej hodnoty je vzhľadom na vek haly uvažované so základnou životnosťou 80 rokov - železobetónová montovaná konštrukcia s obvodovým plášťom. Pri

obhliadke haly bolo zistené, že táto nie je využívaná a udržiavaná. Niektoré prvky konštrukčného vybavenia sú úmyselne poškodené. Technický stav je zohľadnený vo výpočte ročného percenta znížením základnej životnosti na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (79,28 * 54,40 - 36,20 * 12,00) * 0,10$	387,84
$O_v = (79,28 * 54,40 - 36,20 * 12,00) * 9,00$	34 905,89
$O_t = (79,28 * 54,40 - 36,20 * 12,00) * 1,40 + (79,28 * 54,40 - 36,20 * 12,00) * 0,60 / 2$	6 593,33
Obstavaný priestor stavby celkom	41 887,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$79,28 * 54,40 - 36,20 * 12,00$	3878,43	Repr.	9,0	9

Priemerná zastavaná plocha: $(3878,43) / 1 = 3878,43 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(3878,43 * 9) / (3878,43) = 9,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3878,43) = 0,9262$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9) = 0,8000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,39	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,12	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,24	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,55	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,46	15	0,52
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	30	0,35
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,08	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,62	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,46	30	1,04

12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,31	15	0,35
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,77	15	0,87
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,77	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,24	70	6,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	40	0,46
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23	30	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,46	30	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		86,60	100,00		10,249

Poškodenosť stavby: 10,249 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 86,60 / 100 = 0,8660$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,8660 * 0,9262 *$

$0,8000 * 0,998 * 1,00$

$VH = 81,2125 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/63	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$41887,06 \text{ m}^3 * 81,2125 \text{ €/m}^3$	3 401 752,86
Poškodenosť	-10,249 % z 3 401 752,86 €	-348 645,65
Východisková hodnota		3 053 107,21
Technická hodnota	25,00 % z 3 053 107,21 €	763 276,80

Poškodenosť stavby: $(348 645,65 \text{ €} / 3 401 752,86 \text{ €}) * 100 \% = 10,249 \%$

II.3.2.4. Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/66

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je Výrobná hala bez s. č., ktorá sa nachádza na pozemku p. RCKN č. 5692/66 v katastrálnom území Lučenec. Uvedená stavba má prevádzkové priestory a viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy je určená, resp.

využívaná na nebytové účely, preto sa jedná o nebytovú budovu podľa §43c) ods. 1c zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Kolaudačné rozhodnutie stavby nebolo predložené. Podľa predloženého ZP č. 22/2010 bola stavba daná do užívania v roku 1972. Udanému veku výstavby zodpovedá konštrukčné, materiálové riešenie budovy vrátane jej technického stavu. Objekt spĺňa kritéria pre halu, nakoľko pôdorysný rozmer medzi zvislými nosnými konštrukciami je väčší ako 10 m. Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú, prízemnú stavbu s nízkou sedlovou strechou. Hala je napojená na rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie. V čase obhliadky nie je výrobná hala dlhšie obdobie využívaná.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické železobetónové pätkové v kombinácii s pásovými. Izolácia proti zemnej vlhkosti je riešená vodorovná. Nosný systém je tvorený železobetónovými priehradovými stĺpmi a väzníkmi vrátane priehradových stužidiel a prievlakov. Obvodový plášť je predsadený so zavesených veľkorozmerových panelov. Stropné konštrukcie strechy sú zo železobetónových kazetových stropných panelov. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha jednoplášťová zateplená. Krytina na plochej streche je z asfaltovej privarovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov, zvodov zaústených do kanalizačnej siete, oplechovania parapetov, atiky a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné hladké omietky. Úpravy vonkajších povrchov tvoria omietky vápenné hladké. Dvere sú drevené a oceľové hladké. Vráta sú oceľové otváracie. Okná sú jednoduché oceľové a jednoduché oceľové s beztmelým zasklením. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, motorická vrátane bleskozvodu. Je len rozvod studenej vody. Vnútorňa kanalizácia je riešená zo strechy a zo zariadených predmetov sociálneho zázemia. Rozvod zemného plynu nie je riešený. V objekte nie je riešené ostatné vybavenie.

Technický stav haly:

Pri stanovení technickej hodnoty je vzhľadom na vek haly uvažované so základnou životnosťou 80 rokov - železobetónová montovaná konštrukcia s obvodovým plášťom. Pri obhliadke haly bolo zistené, že táto nie je využívaná a udržiavaná. Niektoré prvky konštrukčného vybavenia sú úmyselne poškodené. Technický stav je zohľadnený vo výpočte ročného percenta znížením základnej životnosti na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 78,40*18,80*0,10	147,39
Ov = 78,40*18,80*9,00	13 265,28
Ot = 78,40*18,80*1,40+78,40*18,80*0,60/2	2 505,66
Obstavaný priestor stavby celkom	15 918,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	78,40*18,80	1473,92	Repr.	9,0	9

Priemerná zastavaná plocha: $(1473,92) / 1 = 1473,92 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1473,92 * 9) / (1473,92) = 9,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1473,92) = 0,9363$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 9) = 0,8000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,39	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,12	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,24	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,55	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,46	15	0,52
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,15	30	0,35
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,08	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,62	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,46	30	1,04
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,31	15	0,35
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,77	15	0,87
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,77	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,24	70	6,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15	40	0,46
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23	30	0,07

19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,46	30	0,14
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Spolu		100,00		86,60	100,00		10,249

Poškodenosť stavby: 10,249 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 86,60 / 100 = 0,8660$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,8660 * 0,9363 * 0,8000 * 0,998 * 1,00$
 $VH = 82,0981 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/66	1972	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$15918,33 \text{ m}^3 * 82,0981 \text{ €/m}^3$	1 306 864,65
Poškodenosť	-10,249 % z 1 306 864,65 €	-133 940,56
Východisková hodnota		1 172 924,09
Technická hodnota	25,00 % z 1 172 924,09 €	293 231,02

Poškodenosť stavby: $(133 940,56 \text{ €} / 1 306 864,65 \text{ €}) * 100 \% = 10,249 \%$

II.3.2.5. Spevnené plochy, p. č. 5692/58, 5692/59 a 5692/70

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú spevnené plochy, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch p. č. 5692/58 (678 m²), p. č. 5692/59 (3622 m²) a na časti pozemku p. č. 5692/70. Jedná sa o monolitické betónové plochy umožňujúce aj ťažkú nákladnú dopravu. Plochy boli vybudované v roku 1972, t. j. zároveň s výrobnými halami. Základná životnosť je stanovená na 650 rokov.

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: $678+3622+23*47+12*51+10*42= 6413 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, p. č. 5692/58, 5692/59 a 5692/70	1972	45	10	55	81,82	18,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6413 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 1,00$	217 985,18
Technická hodnota	18,18 % z 217 985,18 €	39 629,71

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/4	3 703 961,01	925 990,25
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/62	360 051,56	90 012,89
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/63	3 053 107,21	763 276,80
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/66	1 172 924,09	293 231,02
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	8 290 043,87	2 072 510,96
Spevnené plochy, p. č. 5692/58, 5692/59 a 5692/70	217 985,18	39 629,71
Celkom:	8 508 029,05	2 112 140,67

II.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.3.3.1. Metóda polohovej diferenciácie

II.3.3.1.1. Stavby

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Trh s nehnuteľnosťami je nasledovný - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Hodnotená stavba sa nachádza v meste Rimavská Sobota s počtom nad 28 000 obyvateľov v časti nevhodnej k bývaniu situovanej na okraji mesta. Jedná sa o priemyselnú zónu mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu opravu, resp. rekonštrukciu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty ľahkej výroby a služieb bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na skladovanie a

dopravu. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby je dobré - prevádzkový objekt bez parkoviska. Okres Rimavská Sobota má nezamestnanosť do 15%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinaté pozemky. V blízkosti stavby sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn, kanalizácia a telefón. Dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí železnica, autobus a miestna doprava. Občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný úrad, súd, banky, daňový úrad, stredná škola, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby. Prírodnú lokalitu v bezprostrednom okolí stavby tvorí - chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality. V bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby ovplyvňuje bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe (územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť) - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosti bez výnosu. Názor znalca - jedná sa o problematickú nehnuteľnosť z hľadiska konštrukčného, materiálového riešenia objektov. Technické riešenie a úprava objektov pre nový účel ich využitia je energeticky veľmi náročné. Uvedená skutočnosť má vplyv na ich ďalšie využitie.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti v čase obhliadky nie sú využívané.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na hodnotených nehnuteľnostiach neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy spočívajúce zo záložných práv a vecného bremena evidovaných a uvedených na LV č. 5584. Uvedené ťarchy a vecné bremeno nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach, skutočné trhové

ceny v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,225)	0,003

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
Spolu				180	50,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie $k_{PD} = 50,13 / 180$		0,279
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 2\ 112\ 140,67\ € * 0,279$	589 287,25 €

II.3.3.1.2. Pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN číslo 5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66, 5692/67, 5692/70, ktoré sa podľa LV č. 5584 nachádzajú v zastavanom území mesta Lučenec a pozemok parcela registra "C" KN číslo 5692/71, ktorý sa podľa LV č. 9694 nachádza v zastavanom území mesta Lučenec. Mesto Lučenec má počet obyvateľov nad 28 000. Na pozemkoch parcely registra "C" KN číslo 5692/4, 5692/62, 5692/63 a 5692/66 sa nachádzajú výrobné haly. Na hodnotených pozemkoch neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. Na pozemkoch ale viaznu ťarchy spočívajúce zo záložných práv a vecného bremena evidovaných a uvedených na LV č. 5584. Uvedené ťarchy a vecné bremeno nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov. Podľa LV č. 5584 sa pozemky parcely registra "C" KN číslo 5692/58, 5692/59, 5692/67 a 5692/70 nachádzajú v chránenom ložiskovom území Lučenec. Predmetom ohodnotenia podľa citovaného LV 5584 je podiel 1/1 - in z predmetných parciel. Predmetom ohodnotenia podľa citovaného LV 9694 je podiel 1/20 - in z parcely číslo 5692/71. Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemyslová oblasť mesta do 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemkoch sa v čase obhliadky nachádza nebytová stavba pre priemysel so značne poškodeným technickým vybavením bez využitia. Dopravné spojenie s mestom - pozemky sa nachádzajú v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra je 10 minút, územie mesta. Obchodná alebo priemyselná poloha - lokalitu v ktorej sa nachádzajú pozemky je možné hodnotiť ako priemyselnú polohu. Vybavenie pozemku - hodnotené pozemky majú druh zastavaná plocha a

nádvorie a majú veľmi dobrú vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu). Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúci faktor je použitý pre zohľadnenie reálnych hodnôt pozemkov v meste. Redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5692/4	zastavané plochy a nádvoria	4706	4706,00	1/1	4706,00
5692/26	zastavané plochy a nádvoria	456	456,00	1/1	456,00
5692/36	zastavané plochy a nádvoria	382	382,00	1/1	382,00
5692/63	zastavané plochy a nádvoria	3878	3878,00	1/1	3878,00
5692/64	zastavané plochy a nádvoria	518	518,00	1/1	518,00
5692/66	zastavané plochy a nádvoria	1477	1477,00	1/1	1477,00
5692/62	zastavané plochy a nádvoria	438	438,00	1/1	438,00
5692/71	zastavané plochy a nádvoria	570	570,00	1/20	28,50
Spolu výmera			12 425,00		11 883,50

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_{PD} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,4630
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4630$	14,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 11\ 883,50 \text{ m}^2 * 14,57 \text{ €/m}^2$	173 142,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 5692/4	68 566,42	1/1	68 566,42
parcelsa č. 5692/26	6 643,92	1/1	6 643,92
parcelsa č. 5692/36	5 565,74	1/1	5 565,74
parcelsa č. 5692/63	56 502,46	1/1	56 502,46
parcelsa č. 5692/64	7 547,26	1/1	7 547,26
parcelsa č. 5692/66	21 519,89	1/1	21 519,89
parcelsa č. 5692/62	6 381,66	1/1	6 381,66
parcelsa č. 5692/71	8 304,90	1/20	415,25
Spolu	181 022,25		173 142,60

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN číslo 5692/58, 5692/59, 5692/67 a 5692/70, ktoré sa podľa LV č. 5584 nachádzajú v zastavanom území mesta Lučenec. Mesto Lučenec má počet obyvateľov nad 28 000. Na uvedených pozemkoch sa nachádzajú len vonkajšie úpravy. Na hodnotených pozemkoch neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. Na pozemkoch ale viaznu ťarchy spočívajúce zo záložných práv a vecného bremena evidovaných a uvedených na LV č. 5584. Uvedené ťarchy a vecné bremeno nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov. Predmetom ohodnotenia podľa citovaného LV 5584 je podiel 1/1 - in z predmetných parciel.

Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemyslová oblasť mesta do 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemkoch sa v čase obhliadky nachádza nebytová stavba pre priemysel so značne poškodeným technickým vybavením bez využitia. Dopravné spojenie s mestom - pozemky sa nachádzajú v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra je 10 minút, územie mesta. Obchodná alebo priemyselná poloha - lokalitu v ktorej sa nachádzajú pozemky je možné hodnotiť ako priemyselnú polohu. Vybavenie pozemku - hodnotené pozemky majú druh zastavaná plocha a nádvorie a majú veľmi dobrú vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu). Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúci faktor je použitý pre zohľadnenie reálnych hodnôt pozemkov v meste. Redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené. Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúci faktor je použitý pre zohľadnenie reálnych hodnôt pozemkov v meste. Redukujúcim faktorom je skutočnosť, že pozemky parcely registra "C" KN číslo 5692/58, 5692/59, 5692/67 a 5692/70 sa nachádzajú v chránenom ložiskovom území Lučenec.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5692/58	zastavané plochy a nádvoría	678	678,00	1/1	678,00
5692/59	zastavané plochy a nádvoría	3622	3622,00	1/1	3622,00
5692/67	zastavané plochy a nádvoría	171	171,00	1/1	171,00
5692/70	zastavané plochy a nádvoría	2820	2820,00	1/1	2820,00

Spolu výmera

7 291,00

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_2 koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient znižujúcich faktorov	9. zväzky viazajúce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	1,1704
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1704$	11,66 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 7 291,00 \text{ m}^2 * 11,66 \text{ €/m}^2$	85 013,06 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5692/58	7 905,48
parcela č. 5692/59	42 232,52
parcela č. 5692/67	1 993,86
parcela č. 5692/70	32 881,20
Spolu	85 013,06

II.3.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/4	258 351,28	1/1	258 351,28
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/62	25 113,60	1/1	25 113,60
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/63	212 954,23	1/1	212 954,23
Výrobná hala bez s. č., p. č. 5692/66	81 811,45	1/1	81 811,45
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	578 230,56		578 230,56
Spevnené plochy, p. č. 5692/58, 5692/59 a 5692/70	11 056,69	1/1	11 056,69
Spolu stavby	589 287,25		589 287,25
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 5692/4 (4 706 m ²)	68 566,42	1/1	68 566,42
Pozemok - parc. č. 5692/26 (456 m ²)	6 643,92	1/1	6 643,92
Pozemok - parc. č. 5692/36 (382 m ²)	5 565,74	1/1	5 565,74
Pozemok - parc. č. 5692/63 (3 878 m ²)	56 502,46	1/1	56 502,46
Pozemok - parc. č. 5692/64 (518 m ²)	7 547,26	1/1	7 547,26
Pozemok - parc. č. 5692/66 (1 477 m ²)	21 519,89	1/1	21 519,89
Pozemok - parc. č. 5692/62 (438 m ²)	6 381,66	1/1	6 381,66
Pozemok - parc. č. 5692/71 (28,5 m ²)	8 304,90	1/20	415,25
Pozemok (Druh ch. n. 401) - parc. č. 5692/58 (678 m ²)	7 905,48	1/1	7 905,48
Pozemok (Druh ch. n. 401) - parc. č. 5692/59 (3 622 m ²)	42 232,52	1/1	42 232,52
Pozemok (Druh ch. n. 401) - parc. č. 5692/67 (171 m ²)	1 993,86	1/1	1 993,86
Pozemok (Druh ch. n. 401) - parc. č. 5692/70 (2 820 m ²)	32 881,20	1/1	32 881,20
Spolu pozemky (18 763,50 m²)			258 155,66
Spolu VŠH			847 442,91
Zaokrúhlená VŠH spolu			847 000,00

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 25.9.2017:

847 tis. € na úrovni 20% DPH

Slovom: **Osemstoštyridsaťsedem tisíc eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 2.10.2017.

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.5584, k.ú. Lučenec
- Príloha č.3 – Výpis z LV č.9694, k.ú. Lučenec
- Príloha č.4 – Kópia z mapy
- Príloha č.5 – Snímka z orientačnej mapy
- Príloha č.6 – časť ZP č.22/2010, ktorý vypracovala znalecká organizácia TOP HAUSE, spol. s r. o.
- Príloha č.7 – Nákres rozmerov prízemí hál a spoločného priečneho rezu výrobných hál
- Príloha č.8 – Fotodokumentácia



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sa		Vložka číslo: 694/S
Obchodné meno:	KOVOD, a.s. „v konkurze“	(od: 03.09.2015)
Sídlo:	Partizánska cesta 91 Banská Bystrica 974 01	(od: 02.07.2011)
IČO:	36 052 957	(od: 21.02.2002)
Deň zápisu:	21.02.2002	(od: 21.02.2002)
Právna forma:	Akciová spoločnosť	(od: 21.02.2002)
Predmet činnosti:	sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) zlievanie železných a neželezných obyčajných kovov (od: 21.02.2002) výroba hliníka, polotovarov a výrobkov z hliníka (od: 21.02.2002) požičiavanie motorových vozidiel (od: 21.02.2002) prenájom motorových vozidiel (od: 21.02.2002) reklamná a propagačná činnosť (od: 21.02.2002) prenájom nehnuteľností (od: 21.02.2002) upratovacie práce (od: 21.02.2002) nákladná cestná doprava (od: 21.02.2002) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (od: 03.09.2010) vykonávanie medzinárodnej nákladnej cestnej dopravy a vnútroštátnej nákladnej cestnej dopravy v celkovom počte: 18 (osemnásť) nákladných motorových vozidiel na neobmedzený počet prepravných výkonov (od: 02.07.2011)	
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 21.02.2002)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná každý člen predstavenstva samostatne. Potvrdenie písomného prejavu vôle spoločnosti podpisom sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií podpisujúci pripojí svoj podpis.	(od: 04.06.2010)
Základné imanie:	5 533 194 EUR Rozsah splatenia: 5 533 194 EUR	(od: 07.12.2011)
Akcie:	Počet: 100 Druh: kmeňové Podoba: listinné	(od: 07.08.2009)

	Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 331,94 EUR	
	Počet: 11 Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 500 000 EUR	(od: 07.12.2011)
Akcionár:	HILBE HOLDINGS LIMITED Zinonos Kítieos 8 Kato Lakatamia, Nicosia 2322 Cyperská republika	(od: 02.07.2011)
Vyhlásenie konkurzu:	Dátum vyhlásenia konkurzu: 13.5.2015 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 dlžníka KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 a ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkoľ, so sídlom kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.	(od: 01.04.2016)
Správca konkurznej podstaty:	JUDr. Jaroslav Jakubčo Mladých budovateľov 2 Banská Bystrica 974 11 Vznik funkcie: 14.10.2015	(od: 01.04.2016)
Dozorná rada:	<u>Jaroslav Wieger</u> Špitálska 20 Bratislava 811 09 Vznik funkcie: 26.11.2010	(od: 30.11.2010)
	Ing. <u>Viera Janečková</u> Vrútocká 22 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 14.02.2014	(od: 18.03.2014)
Ďalšie právne skutočnosti:	Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím zakladateľov v NZ 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.	(od: 21.02.2002)
	. Na valnom zhromaždení konanom dňa 20.12.2002, bola schválená zmena stanov a bolo vyhotovené ich úplné znenie.	(od: 08.04.2003)
Dátum aktualizácie údajov:	25.09.2017	
Dátum výpisu:	27.09.2017	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Lučenec**
 Obec: **LUČENEC**
 Katastrálne územie: **Lučenec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **26.09.2017**
 Čas vyhotovenia: **16:03:14**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5584

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.
5692/ 4	4706	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 19	363	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 26	456	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 28	973	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 36	382	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 58	678	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		, 401
5692/ 59	3622	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		, 401
5692/ 62	438	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 63	3878	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 64	518	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 66	1477	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		
5692/ 67	171	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		, 401
5692/ 70	2820	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		, 401
5692/ 87	90	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 88	555	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 89	433	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5692/ 90	264	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

401 - Chránené ložiskové územie

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
	5692/ 4	1	Výrobná hala		1
	5692/ 19	1	ŠROTOVÉ HOSPODÁRSTVO		1
	5692/ 62	1	Výrobná hala		1
	5692/ 63	1	Výrobná hala		1
	5692/ 66	1	Výrobná hala		1

Legenda:

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby

Druh ch.n. Umiest. stavby

Dráh. Stavby Osobná 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

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

1 / 1

IČO :

Poznámka Oznámenie o dražby č. Zn. 3432016 z 17.08.2017 dražobnou spoločnosťou : ProAuction s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 45 408 441, na C KN p.č.5692/19, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/89, 5692/90, P-771/2017, zapísané 31.08.2017 - 3434/17
Titul nadobudnutia Zmluva o predaji podniku č.V 1138/11 z 10.6.2011-1484/11
Titul nadobudnutia Žiadosť o realizáciu GP č. 11932856-67/2012 - R 633/12 - 239/13

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., IČO:31340890, Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava č.V 19662/11 z 16.2.2012 na pozemky registra C KN parc.č.5692/4,5692/19, 5692/89, 5692/26,5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36,5692/58,5692/59,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70 a stavby bez sč. na pozemkoch registra C KN parc.č.5692/4, 5692/19,5692/62,5692/63,5692/66-755/12, 239/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO:31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na pozemky registra C KN parc.č.5692/4,5692/19, 5692/89, 5692/26, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36,5692/58,5692/59,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70 a stavby bez sč. na pozemkoch registra C KN parc.č.5692/4,5692/19,5692/62,5692/63, 5692/66, č. V 5498/11 z 26.4.2012 - 1172/12, 3153/12, 239/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
- 1 Vecné bremeno č.V 2850/12 z 13.12.2012 spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami k nehnuteľnosti-pozemok registra CKN p.č.5692/26 v prospech Goljan Milan,rod.Goljan,nar.4.11.1963,Novohradská 802/21,985 52 Divín-3148/12
- 1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa - postupníka: J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 č.V 1699/13 z 15.7.2013 na pozemky registra C KN parc.č.5692/4, 5692/19,5692/26, 5692/28,5692/36,5692/58,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70, 5692/87, 5692/88, 5692/89,5692/90, a stavby bez s.č. na pozemkoch registra C KN parc.č.5692/4,5692/19,5692/62,5692/63, 5692/66, -1850/13, 1026/14, 1186/14. 2469/15; Z 811/16 - 611/16
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č.V 4293/13 z 5.12.2013, na pozemky registra CKN parc.č.5692/4,5692/19,5692/26,5692/28,5692/36,5692/58,5692/59,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70 , 5692/87,5692/88,5692/89,5692/90 a stavby bez s.č. na pozemkoch registra CKN parc.č.5692/4,5692/19,5692/62,5692/63,5692/66 - 3487/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č. V 328/14 z 09.07.2014-OÚ Žilina, na pozemky registra C KN parc.č.5692/4, 5692/19, 5692/26, 5692/28, 5692/36, 5692/58, 5692/59, 5692/62, 5692/63, 5692/64, 5692/66,5692/67, 5692/70, 5692/87, 5692/88, 5692/89, 5692/90 a stavby bez s.č. na pozemkoch registra C KN parc.č.5692/4, 5692/19, 5692/62, 5692/63, 5692/66 - 2761/14, 2469/15

Iné údaje:

- 1 CHRÁNENÉ OBJEKTY-ÚZEMIA-PÁSMO PARCELNÉ ČÍSLO 5692/58, 5692/59 ,5692/67, 5692/70 - 1161/03,284/04,658/04,2231/05,632/07,2790/07, v.z 3142/08,1484/11, 1192/14, 2469/15
- 1 Právo umiestniť, inštalovať, zabudovať alebo viesť elektrickú prípojku a právo vstupu, zdržiavania sa, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami v celom rozsahu podľa GP č.11932856-35/2012 na pozemok registra C KN parc.č.5692/56 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.5692/4,5692/19,5692/89, 5692/26,5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/90, 5692/36,5692/58,5692/59,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70, č.V 2816/12 z 12.12.2012-3137/12, 239/13, 1026/14, 2469/15

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Lučenec**
 Obec: **LUČENEC**
 Katastrálne územie: **Lučenec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **26.09.2017**
 Čas vyhotovenia: **16:09:55**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9694

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5692/ 71	570	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		, 401

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

401 - Chránené ložiskové územie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Slovenské automobilové opravovne, a.s., Podjavorinskej 8, Lučenec, PSČ 984 01, SR	11 / 20

IČO :

Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 1525/08 z 15.6.2009 /Exekútorový úrad Košice-JUDr.Peter Molnár/ na pozemok parc.č.5692/71 na podiel B1-P2 470/09-zapísané 23.6.2009-1302/09.
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 911/2009 z 16.9.2009 /Exekútorový úrad Lučenec-JUDr.Marián Jurina/ na pozemok parc.č.5692/71 na podiel B1-P2 851/09-zapísané 22.9.2009-1949/09.
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností a zriadením exekučného záložného práva č.EX 247/09 z 20.10.2009 (Ex.úrad Bratislava-Mgr. Ján Kostka) na CKN parc.č.5692/71 na podiel B1 /zapísané 30.10.2009, P2 984/09/-2274/09
Poznámka	B 1-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1583/2009-ki z 9.4.2010-(súdny exek.JUDr.Marián Jurina,Lučenec),v prospech Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť,a.s.,Partizánska cesta 5,Banská Bystrica,IČO:36644030,na pozemok parcela C KN č.5692/71,na podiel B 1-do KN zapísané dňa 19.4.2010-P 320/10(P1 342/10)-1033/10
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 607/2010-eš z 20.9.2010 /Exekútorový úrad Lučenec-JUDr. Marián Jurina/ na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 na podiel B1-P 1047/10-zapísané 22.9.2010-2730/10.
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 257/2010-16 /Exekútorový úrad Veľký Krtíš-JUDr. Iveta Tóthová/ na B1, na pozemok CKN parc.č. 5692/71 -P 1139/10, zapísané do KN 13.10.2010-2958/10.
Poznámka	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 1173/2009-eš z 21.12.2010 /Exekútorový úrad Lučenec-JUDr. Marián Jurina/ na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 na podiel B1-P 1501/10-zapísané 27.12.2010-3720/10
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č.EX 43/11z 21.2.2011(Ex.úrad Bratislava-Mgr.Angelika Slopovská) na pozemok CKN parc.č.5692/71,na podiel B1-P184/11-zapísané 23.2.2011 - 480/11
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.EX 24646/09 z 22.6.2011 (Ex.úrad Bratislava-JUDr.Pavel Halás), na podiel B 1, na C KN p.č.5692/71 - P 797/11 zapísané 27.06.2011 - 1662/11
Poznámka	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 116/2012-88 z 28.5.2012 (EÚ Michalovce,Mgr.Marcela Zummerová)na podiel B1,na pozemok C KN p.č.5692/71 -P 571/12-zapísané 31.5.2012-1399/12

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

IČO :

Poznámka Počas trvania záložného práva č. 9600503/5/2693251/2013/Jask z 21.6.2013, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane: pozemok registra C KN parc.č.5692/71-zapísané 28.6.2013, P 733/13 - 1743/13

Titul nadobudnutia UZNESENIE OS V LUČENCI Č.K. 22ER 447/04-63 Z 15.12.2006 V SPOJENÍ S OPRAVNÝM UZNESENÍM Z 14.12.2006, Z 2800/06, Z 186/07-632/07,766/07

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
2 EcoFemina, s.r.o., SVÄTOPLUKOVA 2, LUČENEC, PSČ 98401, SR 1 / 8

IČO :

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA Č.V 987/07 Z 30.5.2007-1339/07

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
3 Goljan Milan r. Goljan, Novohradská 802/21, Divín, PSČ 985 52, SR 2 / 20

Dátum narodenia : 04.11.1963

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 2475/08 z 22.8.2008 - 2611/08, 2432/12

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
4 SKLOTVAR, s.r.o., Podjavorinskej 8, Lučenec, PSČ 984 01, SR 1 / 8

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 1096/10 z 23.6.2010-1808/10.

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
5 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR 1 / 20

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 2214/12 z 25.09.2012 - 2432/12

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
6 PETER OBRTAL, s.r.o., Sadová 36, Lučenec, PSČ 984 01, SR 1 / 20

IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 1228/13 z 3.6.2013 - 1432/13

- 1 VECNÉ BREMENO PRÁVA PRECHODU, PREJAZDU A UŽÍVANIA SPEVNENÝCH PLÔCH CEZ POZEMOK PARC.Č.5692/71 V PROSPECH VLASTNÍKA POZEMKOV PARC.Č.5692/3,7,34,35 Č.V 536/06 Z 16.5.2006-5418/06, 632/07,1339/07, 2611/08
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 1525/08 z 20.2.2009 (Ex.úrad Košice-JUDr. Peter Molnár), na podiel B1, v prospech FERONA Slovakia, a.s., IČO: 36401137, Bytčická 12, 010 01 Žilina, na pozemok parc.č. 5692/71 - Z 634/09-525/09
- 1 Exekučné záložné právo v prospech DOPRA-VIA,a.s.,Drieňová ul.č.27,Bratislava,IČO:00 684 422 č.EX 31/2009 z 8.6.2009 (EÚ Bratislava,JUDr.Stanislav Laifer)na B1 a na pozemok p.č.5692/71-Z 1574/09-zapísané 12.6.2009-1233/09
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.EX 911/2009-lj z 9.10.2009 (Ex. úrad Lučenec-JUDr. Marián Jurina) v prospech Sociálnej poisťovne, pobočka Lučenec, Dr. Vodu 6, Lučenec, IČO: 308 07 484 na parc. CKN č.5692/71 na podiel B1 /zapísané 15.10.2009, Z 3357/09/-2151/09
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Lučenec,Novohradská 3035/9,984 01 Lučenec,IČO:634816 č.664/340/48886/09/Kru z 30.9.2009 na pozemok parcela C KN č.5692/71 a podiel B 1-Z 3334/09-2210/09
- 1 Exekučné záložné právo v prospech SIRS-Development, a.s. IČO:36751804, Framborska 12, Žilina č.EX 695/2009-15 z 23.11.2009 /Exekútorský úrad Nitra-JUDr.Miroslav Šupa/ na pozemok registra C parc.č.5692/71 na podiel B1-Z 4459/09-zapísané 30.12.2009-2785/09.
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Lučenec,Novohradská 3035/9,984 01 Lučenec,IČO:634816 č.664/340/55121/09/Jask z 18.11.2009 na pozemok parcela C KN č.5692/71 na podiel B 1-Z 4385/09-5/2010
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., pobočka Mierové námestie 37, Trenčín, IČO:31320155 č.EX 33/2010 z 2.6.2010 /Exekútorský úrad Brezová pod Bradlom-Mgr. Jozef Pavlík/ na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 na podiel B1-Z 2265/10-zapísané 7.6.2010-1628/10.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa Bratislava,pobočka Lučenec,IČO:35937874 č.EX 607/2010-eš z 21.10.2010 (Ex.úrad Lučenec-JUDr.Marián Jurina), na podiel B1, na C KN p.č.5692/71 - Z 4426/10 zapísané 27.10.2010 - 3099/10
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 257/2010-39 z 12.11.2010 (Ex. úrad Veľký Krtíš-JUDr. Iveta Tóthová) v prospech: Ján Ďurkovič, nar.19.5.1983, Bátorová 23, na C KN parc.č.5692/71 na podiel B1 /zapísané 25.11.2010, Z 4858/10/-3439/10
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Sociálnej poisťovne,pobočka Lučenec,Dr.Vodu 6,Lučenec,IČO:308 07 484 č.EX 1173/2009-eš z 3.1.2011 /Exekútorský úrad Lučenec-JUDr. Marián Jurina/ na podiel B1 a parcelu CKN č.5692/71-zapísané 12.1.2011-Z 131/11-78/11
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Lučenec,Novohradská 3035/9,984 01 Lučenec,IČO:634816 č.664/340/1900/11/Jask z 7.2.2011 na pozemok CKN p.č.5692/71 na podiel B 1-Z 350/11-450/11
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Mercedes-Benz Slovakia s.r.o.,IČO.35 780 754,Tuhovská 5 Bratislava č.EX 43/11 z 23.3.2011 (EÚ Bratislava,Mgr.Angelika Slopovská)na pozemok CKN parc.č.5692/71,na podiel B1-Z 1233/11-zapísané 29.3.2011-759/11
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka a.s.,Štefánikova 27,814 99 Bratislava,IČO:36 623 164 č.EX 116/2012-149 z 6.3.2013(EÚ Michalovce-Mgr.Marcela Zummerová)na podiel B1 a pozemok CKN p.č.5692/71-zapísané 8.3.2013-Z 1077/13-642/13
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová č.13, 974 04 Banská Bystrica č. 9600503/5/2693251/2013/Jask z 08.07.2013, na podiel B 1, na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 - Z 3021/13 - 2122/13
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Orange Slovensko,a.s.,Metodova 8,821 08 Bratislava,IČO:35697270 č.EX 4653/13-63 z 2.12.2013(EÚ Vrábľa-JUDr.Anetta Demešová)na podiel B1 a pozemok CKN p.č.5692/71-zapísané 9.12.2013-Z 5675/13-3375/13
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1396/2012 z 10.11.2014 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Kamil Líška) v prospech oprávneného: UniCredit Leasing Slovakia, a. s., Plynárenská 7/A, Bratislava, IČO: 35730978, na pozemok registra C KN p. č. 5692/71, na podiel B 1, Z 2418/15, zapísané 8.6.2015 - v. z. 3999/15
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Slovenská kancelária poisťovateľov, Trnavská cesta 82, 821 02 Bratislava II, IČO: 36 062 235, č.EX 2883/12 z 11.07.2016, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B 1 a pozemok registra C KN par.č.5692/71, zapísané 19.07.2016, Z 2840/16 - 2940/16
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35 724 803 č. EX 32033/13 z 11.07.2016 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B1, na C KN p.č. 5692/71, Z 2841/16, zapísané 19.07.2016 - 2942/16
- 2 VECNÉ BREMENO PRÁVA PRECHODU, PREJAZDU A UŽÍVANIA SPEVNENÝCH PLÔCH CEZ POZEMOK PARC.Č.5692/71 V PROSPECH VLASTNÍKA POZEMKOV PARC.Č.5692/3,7,34,35 Č.V 536/06 Z 16.5.2006-5418/06, 632/07,1339/07,2611/08
- 3 Vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a užívania spevnených plôch cez pozemok C KN p.č.5692/71 v prospech vlastníka pozemkov C KN p.č.5692/3,5692/7,5692/34,5692/35 č V 536/06 z 16.05.2006 - 5418/06, 632/07,1339/07, 2611/08, 2432/12
- 4 VECNÉ BREMENO PRÁVA PRECHODU, PREJAZDU A UŽÍVANIA SPEVNENÝCH PLÔCH CEZ POZEMOK PARC.Č.5692/71 V PROSPECH VLASTNÍKA POZEMKOV PARC.Č.5692/3,7,34,35 Č.V 536/06 Z 16.5.2006-5418/06, 632/07,1339/07,2611/08,1808/10
- 5 Vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a užívania spevnených plôch cez pozemok C KN p.č.5692/71 v prospech vlastníka pozemkov C KN p.č.5692/3,5692/7,5692/34,5692/35 č V 536/06 z 16.05.2006 - 5418/06, 632/07,1339/07, 2611/08, 2432/12

- 5 Záložné právo v prospech záložného veriteľa - postupníka: J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 č.V 1699/13 z 15.7.2013 na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 na podiel B5-1850/13; Z 811/16 - 611/16
- 5 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č.V 4293/13 z 5.12.2013, na pozemok registra CKN parc.č.5692/71, na podiel B5 - 3487/13
- 5 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, č. V 328/14 z 09.07.2014-OÚ Žilina, na podiel B 5, na pozemok registra C KN parc.č.5692/71 - 2761/14
- 6 Vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a užívania spevnených plôch cez pozemok C KN p.č.5692/71 v prospech vlastníka pozemkov C KN p.č.5692/3,5692/7,5692/34,5692/35 č V 536/06 z 16.05.2006 - 5418/06, 632/07,1339/07, 2611/08, 2432/12, 1432/13

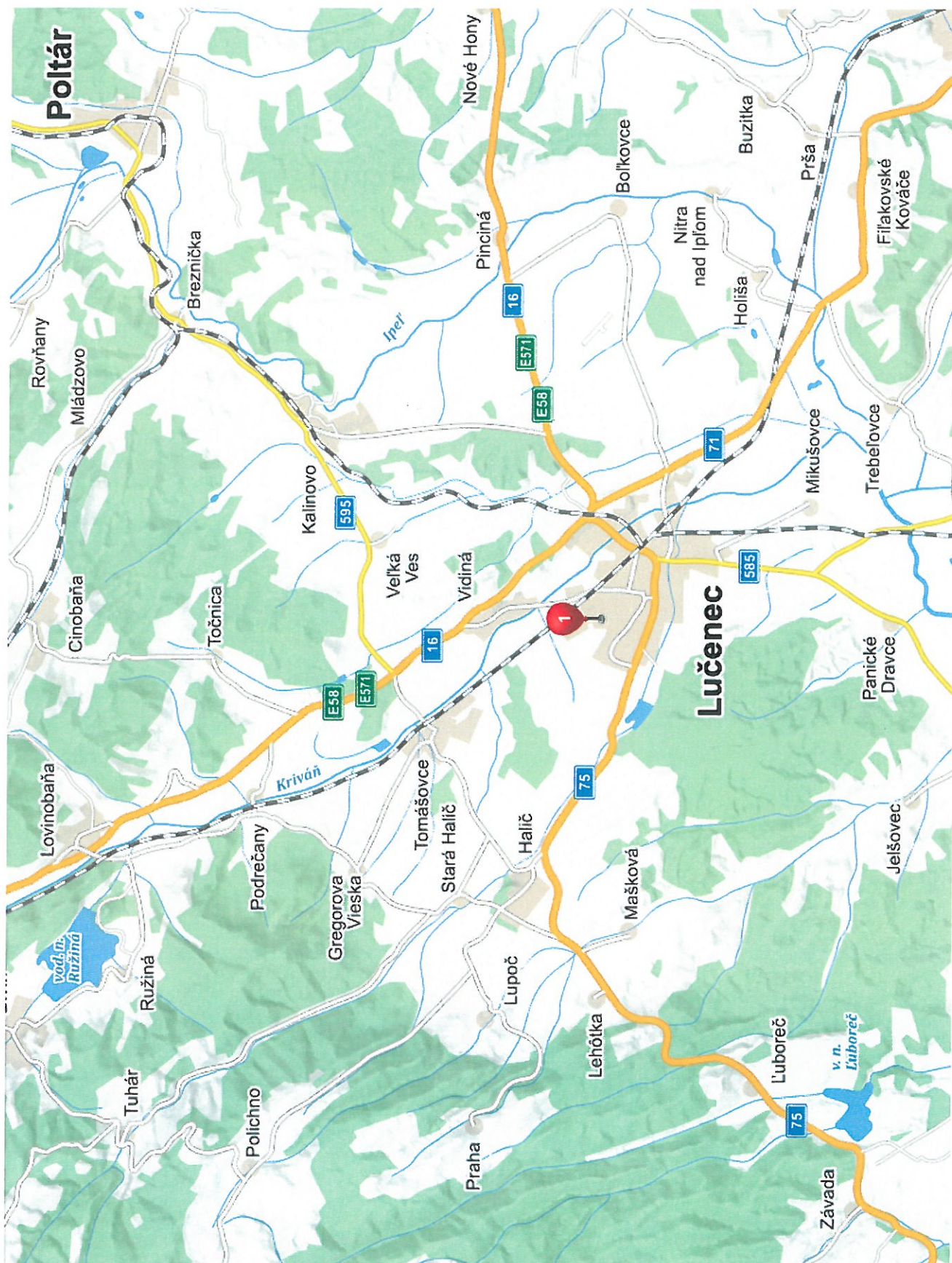
Iné údaje:

CHRÁNENÉ OBJEKTY-ÚZEMIA-PÁSMA-P.Č.5692/71-1161/03,632/07,766/07,1339/07

Poznámka:

Bez zápisu.





TOP HOUSE , spol. s r.o. Trenčín
znalecká organizácia

Zlatovská cesta 35, 911 01 Trenčín, ☎ 032/6581897

Zadávatel':

S.A.O. spol. s r.o. „v konkurze“
Podjavorinskej 8
984 01 Lučenec

Zmluva o dielo
zo dňa
12.4.2010

ZNALCKÝ POSUDOK č. 22/2010

**Vo veci: STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY ZLOŽIEK MAJETKU
SPOLOČNOSTI S.A.O. SPOL. S R.O. „V KONKURZE“
PRE ÚČELY KONKURZNÉHO KONANIA**

Počet strán (z toho príloh): 132/76

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Trenčín, jún 2010

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výrobná hala na pozemku parcelné číslo 5692/4 k. ú. Lučenec

Predmetom ohodnotenia je nepodpivničená výrobná hala postavená na pozemku parcelné číslo 5692/4. Hodnotená nehnuteľnosť pozostáva z výrobnjej časti s jedným nadzemným podlažím a sociálno - administratívnej časti, ktorá pozostáva z troch nadzemných podlaží. Nehnuteľnosť nie je využívaná.

Technické riešenie objektu:

- základy - základové pásy a základové pätky
- zvislé nosné konštrukcie - železobetónový montovaný skelet
- obvodové konštrukcie murované z tvárnic v skladobnej hrúbke 45cm a ocelové so sklenenou výplňou
- vodorovné nosné konštrukcie - železobetónové, v prevádzkovej časti strop nie je zrealizovaný
- strecha plochá s nosnou konštrukciou železobetónovou, krytina strechy z asfaltovaných natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
- úpravy vonkajších povrchov - vápenno cementové omietky
- úpravy vnútorných povrchov - omietky sú vápenné štukové
- výplne otvorov - okná jednoduché ocelové a drevené zdvojené, dvere ocelové, vráta ocelové
- podlahy - cementový poter a keramická dlažba
- elektroinštalácia - rozvody 220 a 380 V,

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1972:

Vek: 2010-1972 = 38 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: $38 * 100\% / 80 = 47,50 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t
KS: 1251 Priemyselné budovy
Rozpočtový ukazovateľ: $1\ 604 / 30,1260 = 53,24 \text{ EUR} / \text{m}^3$
Koeficient konštrukcie: montovaná z dielcov betónových tyčových: $K_k = 0,998$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	$109,50 * 42,98$	4706,31	Repr.	9,0	9

Priemerná zastavaná plocha:

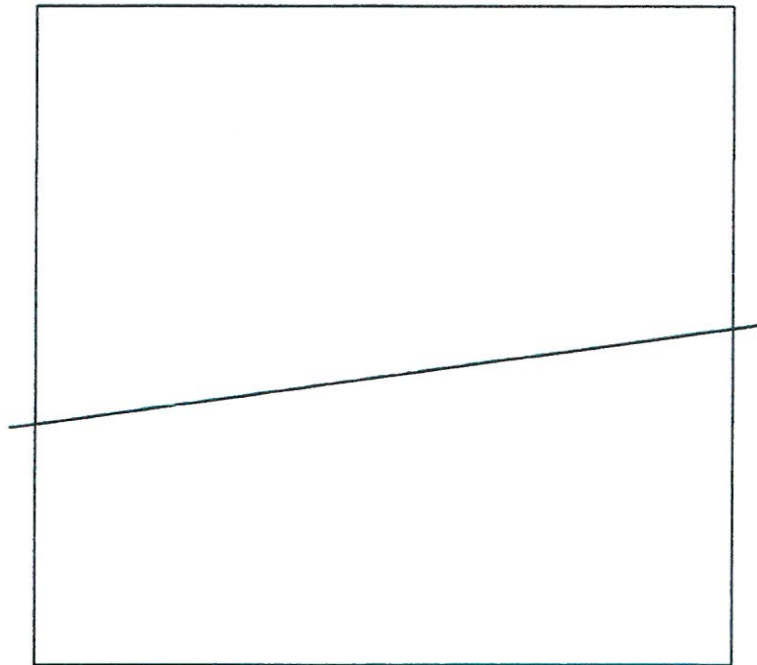
$$(4706,31) / 1 = 4706,31 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

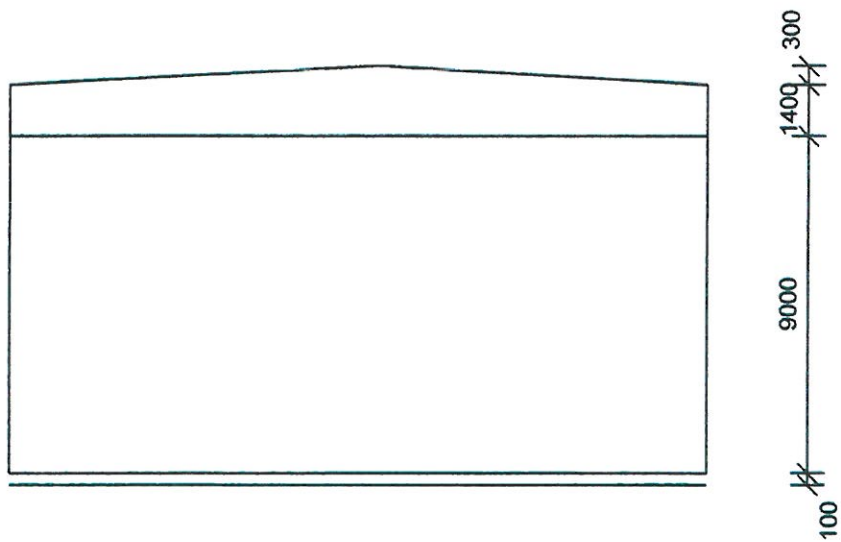
$$(4706,31 * 9) / (4706,31) = 9,00 \text{ m}$$

**Rozmery výrobných hál
na pozemkoch p. č. 5692/4, :/62, :/63 a :/66
v kat. území Lučenec**

Pôdorys (rozmery podľa jednotlivých hál)



Priečny rez





Výrobná hala, p. č. 5692/4, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/66, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/4, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/66, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/4, k. ú. Lučenec, sociálne zázemie



Šrotové hospodárstvo, p. č. 5692/19, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/4, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/4, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/66, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/66, k. ú. Lučenec



Výrobná hala, p. č. 5692/62, k. ú. Lučenec, sociálne zázemie



Šrotové hospodárstvo, p. č. 5692/63, k. ú. Lučenec

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 29/2017.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
konateľ spoločnosti