

Zadávateľ:

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

Číslo spisu: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

39 / 2016

Vo veci:

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

Popis stavby alebo druh pozemku	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoria		1356/6	239	1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Zastavané plochy a nádvoria		1356/31	1944	1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Zastavané plochy a nádvoria		1356/33	1876	1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Zastavané plochy a nádvoria		1356/43	296	1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Zastavané plochy a nádvoria		1356/44	968	1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Kultúrne stredisko	691	1356/6		1/1	2353	Bytčica	Žilina	Žilina
Zastavané plochy a nádvoria		1356/30	468	1/2	2354	Bytčica	Žilina	Žilina

Počet strán (z toho príloh): 46 (11)

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>	46

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1. Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to Kultúrne stredisko súpisné číslo 691 na pozemku parc.č. KN-C 1356/6 a pozemky parc.č. KN-C 1356/6, 1356/31, 1356/33, 1356/43 a 1356/44 zapísané na LV č. 2353 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 1356/30, katastrálne územie Bytčica, obec Žilina, okres Žilina.
- 2. Účel znaleckého posudku:** dražba
- 3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 27.9.2016
- 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 16.11.2016
- 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.9.2016;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 27.9.–12.12.2016;
- Výpis z Obchodného registra SR (internet);
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 2353 z katastrálneho územia Bytčica zo dňa 16.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál;
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 2354 z katastrálneho územia Bytčica zo dňa 16.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál;
- Informatívna kópia z mapy v katastrálnom území Bytčica zo dňa 16.11.2016, vytvorené cez katastrálny portál;
- Náčrt rozmerov stavby - Kultúrne stredisko s. č. 691 na p. č. 1356/6 v k. ú. Bytčica;
- Náčrt rozmerov stavby - Sklad na p. č. 1356/31 v k. ú. Bytčica;
- 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 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 výrobnnej 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 obstarávaného 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 Žilina podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to Kultúrne stredisko súpisné číslo 691 na pozemku parc.č. KN-C 1356/6 a pozemky parc.č. KN-C 1356/6, 1356/31, 1356/33, 1356/43 a 1356/44 zapísané na LV č. 2353 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č KN-C 1356/30, katastrálne územie Bytčica, obec Žilina, okres Žilina.

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a

stavieb. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený pre jednotlivé objekty v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri ich tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, technického vybavenia a zastavanej plochy a konštrukčnej výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Všeobecná hodnota majetku (trhová) je definovaná ako výsledná objektivizovaná hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou.

Všeobecná hodnota stavieb v € v zmysle prílohy č. 3 v vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov je stanovená nasledovne:

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

kde:

- TH - technická hodnota stavby
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Koeficient polohovej diferenciácie jednotlivých stavieb bol vypočítaný jednotne podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Technická hodnota stavby je stanovená nasledovne

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

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€]$$

kde:

- TS - technický stav stavby [%]
 VH - východisková hodnota stavby [€]
 HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€]

Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie 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 [%]
 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. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby sa určí s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby

$$Z = V + T \quad [\text{rok}]$$

kde:

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

O – opotrebenie stavby [%].

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 merných jednotiek, udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ, rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien, vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja

cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Vypočíta sa podľa vzťahu:

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

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 rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky, vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v .

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv, vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde:

M – výmera pozemku v m^2 ,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2]$$

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku,

k_{PD} – je koeficient polohovej diferenciácie

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie

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

kde:

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

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

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

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

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

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

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

II.3.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Žilina

Obec: Žilina

Katastrálne územie: Bytčica

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2353

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo 1356/6/2; Výmera v m² - 239; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria;

Spôsob využ.p. 17; Umiest. pozemku 1

Parcelné číslo 1356/31; Výmera v m² - 1944; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria;

Spôsob využ.p. 18; Umiest. pozemku 1

Parcelné číslo 1356/33; Výmera v m² - 1876; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria;

Spôsob využ.p. 18; Umiest. pozemku 1

Parcelné číslo 1356/43; Výmera v m² - 296; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria;

Spôsob využ.p. 18; Umiest. pozemku 1

Parcelné číslo 1356/44; Výmera v m² - 968; Druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria;

Spôsob využ.p. 18; Umiest. pozemku 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo 691; Na parcele číslo 1356/6; Druh stavby 20; Popis stavby - Kultúr. Stredisko;

Umiest. stavby 1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SK

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Zmluva o predaji podniku zo dňa 25.11.2010, podľa č. V 7914/10-1322/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy sú uvedené na LV.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Nehnuteľnosti obhliadol a zameral osobne zástupca znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Žilina v priemyselnej zóne situovanej na okraji mesta. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.3.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Zadávateľom neboli predložené rozhodnutia o povolení užívania, resp. kolaudačné rozhodnutia stavby evidovanej na liste vlastníctva, preto sa vychádzalo z údajov poskytnutých zadávateľom, resp. z údajov získaných miestnym šetrením. Z hodnotených stavieb je v informatívnej kópii z mapy zakreslená v súlade so skutočnosťou len stavba s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Stavba skladu nie je zakreslená v informatívnej kópii z mapy.

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

Kultúrne stredisko s. č. 691, p. č. 1356/6

Sklad, p. č. 1356/31

Plot pletivový, p. č. 1356/31

Plot plechový, p. č. 1356/31, :/33

Mostová váha, p. č. 1356/31

Rampa, p. č. 1356/31

Komunikácia areálová- vrchná stavba, p. č. 1356/43
Komunikácia areálová- zemné teleso, p. č. 1356/43
Skladovo manipulačná plocha, p. č. 1356/31
Kanalizačná prípojka, p. č. 1356/31
Kanalizačná prípojka - šachty, p. č. 1356/31
Vodomerná šachta, p. č. 1356/31
Vodovodná prípojka, p. č. 1356/31
Prípojka NN
Pozemky parc.č. 1356/31, 1356/33, 1356/43, 1356/6, 1356/30 a 1356/44

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

Znaleckou organizáciou cez katastrálny portál získané LV č. 2353 a č. 2354 z katastrálneho územia Bytčica boli porovnané so skutočným stavom. Listy vlastníctva v čase obhliadky čiastočne súhlasia so skutkovým stavom nakoľko stavby a pozemky sú evidované v liste vlastníctva. Nesúlad so skutočnosťou spočíva v tom, že na LV č. 2353 nie je evidovaná budova skladu.

II.3.2. Výpočet technickej hodnoty

II.3.2.1. Bytové a nebytové budovy (haly)

II.3.2.1.1. Kultúrne stredisko s. č. 691, p. č. 1356/6

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je stavba Kultúrneho strediska č. s. 691, ktorá sa nachádza na pozemku p. ČKN č. 1356/6 v katastrálnom území Bytčica. 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. Pri obhliadke Kultúrne stredisko je využívané ako technickoprevádzková budova a to pre zaistenie prevádzky strediska KOVOD, a.s. Žilina. Budova je hodnotená podľa skutočného účelu využívania. Vlastník nepredložil doklad o roku vybudovania budovy, preto bol rok jej výstavby určený odborným odhadom na základe miestneho šetrenia. Jedná sa o rok 1960. Budovy je čiastočne zrekonštruovaná. Stavebné úpravy pre nové využitie objektu vykonal vlastník v roku 2011, teda až po jej nadobudnutí Zmluvou o predaji podniku zo dňa 25.11.2010. Stavba spĺňa kritéria pre budovu, pretože voľné nadzemné priestory ohraničené zvislými nosnými konštrukciami nemajú pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch min. 10 m. Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú, prízemnú budovu s nízkou sedlovou strechou. Budova je napojená na verejné rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a telefónu. Budova je riešená ako konštrukčný dvojtrakt v priečnom smere. V čase obhliadky sú v

budove riešené nasledovné priestory: chodba, kancelárie, šatne a sociálne zariadenie a dielenské, resp. prevádzkové priestory.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické betónové pásové. Izolácia proti zemnej vlhkosti je riešená vodorovná. Nosný systém je tvorený muriváný. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových stropných panelov. Zastrešenie bez krytiny je tvorené nízkym sedlovým krovom. Krytina na krove je z pozinkovaného rovného plechu. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov, zvodov, oplechovania parapetov a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vápenné hladké omietky. V priestoroch chodby, kancelárií, šatní a sociálneho zariadenia je zavesený nový podhľad. Úpravy vonkajších povrchov tvoria nové omietky na báze umelých hmôt, ktoré sú doplnené keramickým obkladom sokla, obvodu okien a dverí. Dvere sú nové dyhované plné a aj oceľové hladké. Vstupné dvere sú nové plastové s vákuovým zasklením. Okná sú nové plastové s vákuovým zasklením. Podlahy sú betónové s cementovým poterom dielenskej časti. Nové podlahy pozostávajú z PVC a z keramickej dlažby. Vykurovanie bolo riešené lokálne elektrickými vykurovacími telesami, ktoré sú v čase obhliadky demontované. Elektroinštalácia je svetelná, motorická vrátane bleskozvodu. Je rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Vnútorná kanalizácia je riešená zo všetkých zariadení predmetov. Rozvod zemného plynu nie je riešený. Ohrev teplej vody je riešený elektrickým bojlerom. Hygienické zariadenie je vybavené zariadeniami predmetmi ako je WC, umývadlá, sprcha a splachovací záchody. V objekte sú riešené rozvody telefónu a signalizácia bezpečnostného systému. Na oknách objektu sú osadené mreže.

Technický stav budovy:

Pri stanovení technickej hodnoty je uvažované so základnou životnosťou 80 rokov podľa publikácie: Vyparina M. a kol. "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline, príloha č. 9 - Predpokladaná základná životnosť stavieb - KS: 1220 Budovy pre administratívu - budovy technickoprevádzkové. Budova bola stavebnými úpravami upravená na nový účel využitia. Stavebné úpravy sa týkajú len prvkov krátkodobej životnosti a preto nemajú vplyv na predĺženie životnosti stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy technickoprevádzkové
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$O_z = 22,30 \cdot 10,70 \cdot 0,20$	47,72
$O_v = 22,30 \cdot 10,70 \cdot 3,25$	775,48
$O_t = 22,30 \cdot 10,70 \cdot 1,50/2$	178,96
Obstavaný priestor stavby celkom	1 002,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$22,30 \cdot 10,70$	238,61	Repr.	3,25	3,25

Priemerná zastavaná plocha: $(238,61) / 1 = 238,61 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(238,61 \cdot 3,25) / (238,61) = 3,25 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 238,61) = 1,0206$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10/3,25) = 0,9462$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,43
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,90
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,48
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,37
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	9,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,48
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,11
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	3,63
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,90
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,16

24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	3,79
Spolu		100,00		94,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,95 / 100 = 0,9495$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,9495 * 1,0206 * 0,9462 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 203,9259 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kultúrne stredisko s. č. 691, p. č. 1356/6	1960	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$203,9259 \text{ €/m}^3 * 1002,16 \text{ m}^3$	204 366,38
Technická hodnota	30,00 % z 204 366,38 €	61 309,91

II.3.2.1.2. Sklad, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je Skladový objekt, ktorý sa nachádza na pozemku p. č. 1356/31 v katastrálnom území Bytčica v meste Žilina. Skladový objekt je tvorený dvomi železobetónovými prefabrikovanými garážami. Medzera medzi garážami je prestropeň a uzatvorená a tak je vytvorený jeden stavebný celok s tromi medzi sebou oddelenými priestormi. Jedná sa o už používané prefabrikované garáže. Podľa údajov zadávateľa bol objekt zrealizovaný v roku 2011. Objekt nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Nakoľko sa jedná o už použité prefabrikované garáže je základná životnosť je stanovená na 20 rokov.

Stavebno-technický popis:

Základy sú monolitické betónové pätkové a pásové bez izolácia proti zemnej vlhkosti. Nosný systém tvoria železobetónové prefabrikované garáže odsadená od seba vo vzdialenosti 4,80 m. Zadná stena medzery je vymurovaná. Stropné konštrukcie sú tvoria stropy prefabrikovaných garáží a dobetonávka medzery medzi prefa garážami. Plochá strecha nie je riešená. Je riešená len betónová mazašina ako podklad pod strešnú krytinu. Krytina na plochej streche je z asfaltovej privarovanej lepenky. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov a zvodov vyústených na terén a sú z pozinkovaného plechu. Úpravy vnútorných povrchov

tvorí vápenná hladká omietka muriva medzery medzi prefa garážami. Úpravy vonkajších povrchov tvorí len omietky na zadnej strane skladov. Vráta sú oceľové otváracie. Podlahy tvorí len podkladný betón.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (3,00 + 4,80 + 3,00) * 6,00 * 0,15$	9,72
$O_v = (3,00 + 3,00) * 6,00 * 2,60 + 4,80 * 6,00 * 3,20$	185,76
$O_t = (3,00 + 4,80 + 3,00) * 6,00 * 0,10$	6,48
Obstavaný priestor stavby celkom	201,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,241$ (montovaná z priestorových buniek)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(3,00 + 4,80 + 3,00) * 6,00$	64,8	Repr. 2,87		2,87

Priemerná zastavaná plocha: $(64,8) / 1 = 64,80 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(64,8 * 2,87) / (64,8) = 2,87 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 64,8) = 1,2904$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,87) = 1,0317$

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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát, zemných prác	13,00	0,50	6,50	10,42
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,75	22,50	36,05
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	22,44
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,20	1,40	2,24
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,81
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,60
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,25	1,00	1,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,44
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,81

13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,37
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	9,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,60
18	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		62,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 62,40 / 100 = 0,6240$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,6240 * 1,2904 * 1,0317 * 1,241 * 1,10$
 $VH = 179,0713 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad, p. č. 1356/31	2010	6	14	20	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$179,0713 \text{ €/m}^3 * 201,96 \text{ m}^3$	36 165,24
Technická hodnota	70,00 % z 36 165,24 €	25 315,67

II.3.2.2. Príslušenstvo

II.3.2.2.1. Plot pletivový, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na rozhraní pozemkov p. ČKN č. 1356/31 a :/43 s pozemkom p. ČKN č. 1356/33. Plot bol vybudovaný na základe odhadu v roku 1960. V plote nie sú osadené plotové vráta a ani plotové vrátka. Základná životnosť je stanovená na 65 rokov. Základy sú betónové len okolo stĺpikov. Výplň plotu je zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch. Výška výplne bez podmurovky je 1,60m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	41,75m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	66,80m ²	380	12,61 €/m
Dĺžka plotu:		41,75 m		
Pohľadová plocha výplne:		41,75*1,60 = 66,80 m ²		
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:		k _{CU} = 2,315		
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:		k _M = 1,10		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pletivový, p. č. 1356/31	1960	56	9	65	86,15	13,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,75\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 66,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,315 * 1,10$	2 744,66
Technická hodnota	13,85 % z 2 744,66 €	380,14

II.3.2.2.2. Plot plechový, p. č. 1356/31, :/33

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot, ktorý sa nachádza na rozhraní pozemkov p. ČKN č. 1356/31 a :/33 s pozemkami p. ČKN č. 1356/97, :/38, :/:7 a :/28. Podľa údajov zadávateľa bola váha vybudovaná v roku 2011. V plote sú osadené 1x plotové vráta a 1x plotové vrátka. Základná životnosť je stanovená na 65 rokov. Základy sú betónové len okolo stĺpikov s podhrabovou betónovou prefabrikovanou doskou. Výplň plotu je z pozinkovaných tvarovaných plechov osadených na oceľových zvlakoch do oceľových stĺpikov. V plote plotové vráta a plotové vrátka sú z kovových profilov na ktorých je prichytený pozinkovaný tvarovaný plech. Výška výplne bez podmurovky je 2,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	75,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m

3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	151,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 75,50 m
Plošná plocha výplne: 75,50*2,00 = 151,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový, p. č. 1356/31, :/33	2010	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(75,50m * 7,47 €/m + 151,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,315 * 1,10$	7 248,19
Technická hodnota	85,00 % z 7 248,19 €	6 160,96

II.3.2.2.3. Mostová váha, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je mostová váha bez technológie, ktorá sa nachádza na pozemku p. č. 1356/31. Podľa údajov zadávateľa bola váha vybudovaná v roku 2011, t. j. po kúpe podniku v roku 2010. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 €/m^3$ OP
Počet merných jednotiek: $3,00*8,00*0,80 = 19,2 m^3$ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha, p. č. 1356/31	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,10$	4 187,18
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 4 187,18 \text{ €}$	3 768,46

II.3.2.2.4. Rampa, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je betónová nájazdová rampa na mostovú váhu, ktorá sa nachádza na pozemku p. č. 1356/31. Podľa údajov zadávateľa bola rampa vybudovaná v roku 2011, t. j. po kúpe podniku v roku 2010. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,50 * 3,00 * (1,00 + 0,20) / 2 = 8,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rampa, p. č. 1356/31	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,10$	1 766,47
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 766,47 \text{ €}$	1 589,82

II.3.2.2.5. Komunikácia areálová- vrchná stavba, p. č. 1356/43

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je vnútroareálová komunikácia - vrchná stavba od vstupu do areálu až po nájazdovú rampu na mostovú váhu. Komunikácia sa nachádza na pozemku p. č. 1356/43 a čiastočne pred budovou na pozemku p. č. 1356/6. Podľa údajov zadávateľa bola komunikácia vybudovaná v roku 2011, t. j. po kúpe podniku v roku 2010. Základná životnosť je stanovená na 50 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: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-1) Komunikácie pozemné ostatné - vrchná stavba

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $300/30,1260 = 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $48,00 \cdot 6,20 + 4,50 \cdot 8,00 = 333,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komunikácia areálová- vrchná stavba, p. č. 1356/43	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$333,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,315 \cdot 1,10$	8 461,14
Technická hodnota	90,00 % z 8 461,14 €	7 615,03

II.3.2.2.6. Komunikácia areálová- zemné teleso, p. č. 1356/43

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je vnútroareálová komunikácia - zemné teleso od vstupu do areálu až po nájazdovú rampu na mostovú váhu. Komunikácia sa nachádza na pozemku p. č. 1356/43 a čiastočne pred budovou na pozemku p. č. 1356/6. Podľa údajov zadávateľa bola komunikácia vybudovaná v roku 2011, t. j. po kúpe podniku v roku 2010. Základná životnosť je stanovená na 50 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: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-2) Komunikácie pozemné ostatné - zemné teleso

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $48,00 \cdot 6,20 + 4,50 \cdot 8,00 = 333,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Komunikácia areálová-zemné teleso, p. č. 1356/43	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$333,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 4,32 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,10$	3 669,89
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 3 669,89 \text{ €}$	3 302,90

II.3.2.2.7. Skladovo manipulačná plocha, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je skladovo manipulačná plocha na pozemku p. č. 1356/31. Podľa miestneho zisťovania bola plocha vybudovaná v roku 1960, t. j. zároveň s budovou s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 70 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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $20,00 * 25,25 + 10,50 * 24,00 = 757 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladovo manipulačná plocha, p. č. 1356/31	1960	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$757 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,10$	16 636,06
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 16 636,06 \text{ €}$	3 327,21

II.3.2.2.8. Kanalizačná prípojka, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je kanalizačná prípojka z budovy do verejnej kanalizácie. Podľa miestneho zisťovania bola prípojka vybudovaná v roku 1960, t. j. zároveň s budovou s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 53,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka, p. č. 1356/31	1960	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,315 * 1,10$	4 749,40
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 4 749,40 \text{ €}$	949,88

II.3.2.2.9. Kanalizačná prípojka - šachty, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú kanalizačné šachty na kanalizačnej prípojke z budovy do verejnej kanalizácie. Podľa miestneho zisťovania bola kanalizačná prípojka so šachtami vybudovaná v roku 1960, t. j. zároveň s budovou s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 3,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka - šachty, p. č. 1356/31	1960	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,315 * 1,10$	268,83
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 268,83 \text{ €}$	53,77

II.3.2.2.10. Vodomerná šachta, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je vodomerná šachta. Podľa miestneho zisťovania bola šachta vybudovaná v roku 1960, t. j. zároveň s budovou s. č. 691 na pozemku p.č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, p. č. 1356/31	1960	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,10$	1 398,60
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 398,60 \text{ €}$	279,72

II.3.2.2.11. Vodovodná prípojka, p. č. 1356/31

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je vodovodná prípojka z verejného vodovodu do vodomernej šachty. Podľa údajov zadávateľa bola prípojka vybudovaná v roku 2011 zároveň s rekonštrukciou budovy s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 20,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, p. č. 1356/31	2011	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,315 * 1,10$	2 113,09
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2\,113,09 \text{ €}$	1 901,78

II.3.2.2.12. Prípojka NN

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je vzdušná prípojka nn z verejného rozvodu elektriky po elektromerový rozvádzač na fasáde budovy s. č. 691. vodomerná šachta. Podľa miestneho zisťovania bola prípojka vybudovaná v roku 1960, t. j. zároveň s budovou s. č. 691 na pozemku p. č. 1356/6. Vzhľadom na vek bola základná životnosť je stanovená na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,000 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1960	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,315 * 1,10$	1 014,14
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,014,14 \text{ €}$	202,83

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Kultúrne stredisko s. č. 691, p. č. 1356/6	204 366,38	61 309,91
Sklad, p. č. 1356/31	36 165,24	25 315,67
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	240 531,62	86 625,58
Ploty		
Plot pletivový, p. č. 1356/31	2 744,66	380,14
Plot plechový, p. č. 1356/31, :/33	7 248,19	6 160,96
Celkom za Ploty	9 992,85	6 541,10
Vonkajšie úpravy		
Mostová váha, p. č. 1356/31	4 187,18	3 768,46
Rampa, p. č. 1356/31	1 766,47	1 589,82
Komunikácia areálová- vrchná stavba, p. č. 1356/43	8 461,14	7 615,03
Komunikácia areálová- zemné teleso, p. č. 1356/43	3 669,89	3 302,90
Skladovo manipulačná plocha, p. č. 1356/31	16 636,06	3 327,21
Kanalizačná prípojka, p. č. 1356/31	4 749,40	949,88
Kanalizačná prípojka - šachty, p. č. 1356/31	268,83	53,77
Vodomerná šachta, p. č. 1356/31	1 398,60	279,72
Vodovodná prípojka, p. č. 1356/31	2 113,09	1 901,78
Prípojka NN	1 014,14	202,83
Celkom za Vonkajšie úpravy	44 264,80	22 991,40
Celkom:	294 789,27	116 158,08

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 nižší. Hodnotený areál sa nachádza v meste Žilina s počtom nad 81 000 obyvateľov a to v časti mesta nevhodnej k bývaniu (priemyselná zóna) situovaná na okraji mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností - jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá nevyžaduje opravu ale len bežnú údržbu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty strednej výroby a skladov bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie s kamiónovou a nákladnou dopravou. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska. Mesto Žilina má evidovanú mieru nezamestnanosti do 10%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinatý pozemok. V blízkosti areálu sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn, kanalizácia a telefón. Dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí - železnica, autobus, miestna doprava a taxislužba. Občiansku vybavenosť v meste tvorí krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb. 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 - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - je možný bežný prenájom nehnuteľnosti. Názor znalca - jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti v čase obhliadky sú využívané ako zberný dvor pre kovový odpad. Iné využitie sa nepredpokladá.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V lokalite v ktorej sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti nie sú žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na ich všeobecnú hodnotu. Na nehnuteľnostiach neviazu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s

nehnuteľnosťou, ale viaznu ťarchy spočívajúce zo záložných práv evidovaných na liste vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,248	30	7,44
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,248	7	1,74
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	10	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
Spolu				180	102,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 102,63 / 180$	0,57
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} =$ $116\,158,08 \text{ €} * 0,570$	66 210,11 €

II.3.3.1.2. Pozemky 1

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN č. 1356/31, 1356/33 a 1356/43 evidované na LV č. 2353 v k. ú. Bytčica. Uvedené pozemky sa podľa listov vlastníctva nachádzajú v zastavanom území mesta Žilina s počtom nad 81 000 obyvateľov. Na pozemku p. C KN č. 1356/43 sa nachádza areálová komunikácia a na pozemkoch p. C KN č. 1356/31 a 1356/33 sa nachádza oplotený zberný dvor. Prístup do areálu zberného dvora je možný cez pozemok p. C KN č. 1356/30, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve podľa LV č. 354 evidovaného k. ú. Bytčica. Na pozemkoch neviazu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viazuť archy

spočívajúca zo záložných práv evidovaných na listoch vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov.

Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemyslová oblasť mesta nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemku sa nachádza nebytová stavba s bežným technickým vybavením. 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 možnosť napojenia na zemný plyn). Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii. Povyšujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené. Za redukujúci faktor je ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1356/31	zastavané plochy a nádvoría	1944	1944,00	1/1	1944,00
1356/33	zastavané plochy a nádvoría	1876	1876,00	1/1	1876,00
1356/43	zastavané plochy a nádvoría	296	296,00	1/1	296,00
Spolu výmera					4 116,00

Obec:

Žilina

Výhodisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,00 * 0,85$	1,0710
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,0710$	28,45 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 4\,116,00 \text{ m}^2 * 28,45 \text{ €/m}^2$	117 100,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1356/31	55 306,80
parcelsa č. 1356/33	53 372,20
parcelsa č. 1356/43	8 421,20
Spolu	117 100,20

II.3.3.1.3. Pozemky 2

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN č. 1356/6 a 1356/44 evidované na LV č. 2353 v k. ú. Bytčica a parcelsa registra "C" KN 1356/30 evidovaná na LV č. 2354 v k. ú. Bytčica. Uvedené pozemky sa podľa listov vlastníctva nachádzajú v zastavanom území mesta Žilina s počtom nad 81 000 obyvateľov. Na pozemku p. C KN č. 1356/6 sa nachádza stavba s. č. 691. Prístup do areálu zberného dvora je možný cez pozemok p. C KN č. 1356/30, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve podľa LV č. 354 evidovaného k. ú. Bytčica. Na pozemkoch neviazu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viazuť sa môžu z dôvodu práv evidovaných na listoch vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov. Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemyslová oblasť mesta nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - na pozemku sa nachádza nebytová stavba s bežným technickým vybavením. 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 možnosť napojenia na zemný plyn). Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii. Povyšujúce a redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1356/6	zastavané plochy a nádvoria	239	239,00	1/1	239,00
1356/30	zastavané plochy a nádvoria	468	468,00	1/2	234,00
1356/44	zastavané plochy a nádvoria	968	968,00	1/1	968,00
Spolu výmera			1 675,00		1 441,00

Obec:
Výhodisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre l mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,2600
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,2600$	33,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,675,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2$	56 062,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 1356/6	7 999,33	1/1	7 999,33
parc. č. 1356/30	15 663,96	1/2	7 831,98
parc. č. 1356/44	32 398,96	1/1	32 398,96
Spolu	56 062,25		48 230,27

II.3.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu:

66 210,11 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu:

165 330,47 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Kultúrne stredisko s. č. 691, p. č. 1356/6	34 946,65	1/1	34 946,65
Sklad, p. č. 1356/31	14 429,93	1/1	14 429,93
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	49 376,58		49 376,58
Ploty			
Plot pletivový, p. č. 1356/31	216,68	1/1	216,68
Plot plechový, p. č. 1356/31, :/33	3 511,75	1/1	3 511,75
Spolu za Ploty	3 728,43		3 728,43
Vonkajšie úpravy			
Mostová váha, p. č. 1356/31	2 148,02	1/1	2 148,02
Rampa, p. č. 1356/31	906,20	1/1	906,20
Komunikácia areálová- vrchná stavba, p. č. 1356/43	4 340,57	1/1	4 340,57
Komunikácia areálová- zemné teleso, p. č. 1356/43	1 882,65	1/1	1 882,65
Skladovo manipulačná plocha, p. č. 1356/31	1 896,51	1/1	1 896,51
Kanalizačná prípojka, p. č. 1356/31	541,43	1/1	541,43
Kanalizačná prípojka - šachty, p. č. 1356/31	30,65	1/1	30,65
Vodomerná šachta, p. č. 1356/31	159,44	1/1	159,44
Vodovodná prípojka, p. č. 1356/31	1 084,01	1/1	1 084,01
Prípojka NN	115,61	1/1	115,61
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 105,10		13 105,10
Spolu stavby			66 210,11
Pozemky			
Pozemok (LV 2353) - parc. č. 1356/31 (1 944 m ²)	55 306,80	1/1	55 306,80
Pozemok (LV 2353) - parc. č. 1356/33 (1 876 m ²)	53 372,20	1/1	53 372,20
Pozemok (LV 2353) - parc. č. 1356/43 (296 m ²)	8 421,20	1/1	8 421,20
Pozemok (LV 2353, 2354) - parc. č. 1356/6 (239 m ²)	7 999,33	1/1	7 999,33
Pozemok (LV 2353, 2354) - parc. č. 1356/30 (234 m ²)	15 663,96	1/2	7 831,98
Pozemok (LV 2353, 2354) - parc. č. 1356/44 (968 m ²)	32 398,96	1/1	32 398,96
Spolu pozemky (5 557,00 m²)			165 330,47
Spolu VŠH			231 540,58
Zaokrúhlená VŠH spolu			232 000,00

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

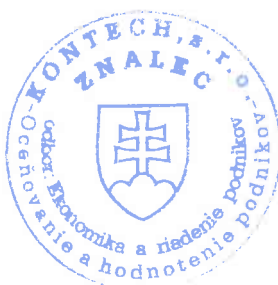
Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

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 16.11.2016:

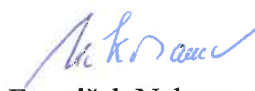
232 tis. € na úrovni s 20% DPH

Slovom: **Dvestotridsaťdva tisíc eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 12.12.2016.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:


Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:


Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1 – Výpis z OR

Príloha č.2 – Výpis z LV č.2353, k.ú. Bytčica

Príloha č.3 – Výpis čiastočný z LV č.2354, k.ú. Bytčica

Príloha č.4 – Informatívna kópia z mapy, k.ú. Bytčica

Príloha č.5 – Orientačná mapa

Príloha č.6 – Nákresy nehnuteľností

Príloha č.7 – Fotodokumentácia



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica

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 podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti zlievanie železných a neželezných obyčajných kovov výroba hliníka, polotovarov a výrobkov z hliníka požičiavanie motorových vozidiel prenájom motorových vozidiel reklamná a propagačná činnosť prenájom nehnuteľností upratovacie práce nákladná cestná doprava činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov vykonávanie medzinárodnej nákladnej cestnej dopravy a vnútroštátnej nákladnej cestnej dopravy v celkovom počte: 18 (osemnásť) nákladných motorových vozidiel na neobmedzený počet prepravných výkonov	(od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 21.02.2002) (od: 03.09.2010) (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 funkcii 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 Kitiös 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 dŕžníka 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:	Jaroslav Wleiger Špitálska 20 Bratislava 811 09 Vznik funkcie: 26.11.2010	(od: 30.11.2010)
	Ing. Viera Janečková Vrútocká 22 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 14.02.2014	(od: 18.03.2014)
Ďalšie právne skutočnosti:	Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím zaklada- teľov 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:	01.12.2016	
Dátum výpisu:	02.12.2016	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Žilina
 Obec: ŽILINA

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 16.11.2016
 Čas vyhotovenia: 19:54:49

Katastrálne územie: Bytčica

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2353

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.
1356/ 6	239	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
1356/ 31	1944	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1356/ 33	1876	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1356/ 43	296	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1356/ 44	968	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
691	1356/ 6	20	KULT.STREDISKO		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná 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

2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji podniku zo dňa 25.11.2010, podľa č. V 7914/10-1322/10

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/A/0172 pre Poštová banka,a.s., Prievozská 2/B, 82109 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.044/10/55088 zo dňa 21.12.2010 na pozemky: CKN parc.č.1356/6- zastav.plocha o vým. 239 m2, parc.č.1356/31- zastav.plocha o vým. 1944 m2, parc.č.1356/33- zastav.plocha o vým. 1876 m2, parc.č.1356/43- zastav.plocha o vým. 296 m2, parc.č.1356/44- zastav.plocha o vým. 968, stavba: Kult.stredisko s.č. 691 na parc.č.1356/6,podľa zmluvy č. V 10624/10-51/11
- 2 VECNÉ BREMENŮ SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE PRECHODU A PREJAZDU CEZ POZEMOK PARC.Č.1356/42 V PROSPECH VLASTNÍKA POZEMKU PARC.Č.1356/33, DO ZAČATIA VÝSTAVBY NA PARC.Č.1356/42, PODĽA Č.V 5764/04 - 380/04;CKN parc.č. 1356/33 bola rozdelená GP č. 33/2005 na CKN parc.č. 1356/33 a 1356/52 - 252/05;128/11
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.043/10/550088/A/025, pre Poštová banka, a.s.Prievozská 2/B,82109 Bratislava IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/55088 zo dňa 29.7.2011, na CKN parc.č.1356/6-zast.pl. o vým. 239 m2, parc.č. 1356/31- zast.pl. o vým. 1944 m2, parc.č. 1356/33-zast.pl. o vým. 1876 m2 parc.č. 1356/43-zast.pl. o vým. 296 m2, parc.č. 1356/44-zast.pl. o vým. 968 m2 a stavba:Kult.stredisko č.s.691 na CKN parc.č. 1356/6, podľa zmluvy č.V 5934/11-147/12; Z 150/12-148/12; Z 2290/12-149/12
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/H/005 pre Poštová banka,a.s., Prievozská 2/B, 82109 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/550 88 zo dňa 29.7.2011 na pozemky: CKN parc.č.1356/6- zastav.plocha o vým. 239 m2, parc.č.1356/31- zastav.plocha o vým. 1944 m2, parc.č.1356/33- zastav.plocha o vým. 1876 m2, parc.č.1356/43- zastav.plocha o vým. 296 m2, parc.č.1356/44- zastav.plocha o vým. 968, stavba: Kult.stredisko s.č. 691 na parc.č.1356/6,podľa zmluvy č. V 8985/11-318/12
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 017/13/550088/A/010 pre Poštová banka,a.s.,Dvořákovo nábřeží 4,81102 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/550 88 zo dňa 29.7.2011, č.007/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 14.6.2013, na CKN parc.č.1356/6- zastav.plocha o vým. 239 m2, parc.č.1356/31- zastav.plocha o vým. 1944 m2, parc.č.1356/33- zastav.plocha o vým. 1876 m2, parc.č.1356/43- zastav.plocha o vým. 296 m2, parc.č.1356/44- zastav.plocha o vým. 968, stavba: Kult.stredisko s.č. 691 na parc.č.1356/6,podľa zmluvy č. V 4292/13-315/13; zmena záložného veriteľa na J&T Private Investments B.V.Schiphol Boulevard 403,Toren C-4,1118BK Schipol, na základe zmluvy o postúpení pohľadávky Z 1539/2016- 163/16
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 017/13/550088/H/001 pre Poštová banka,a.s.,Dvořákovo nábřeží 4,81102 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/5500 88 zo dňa 29.7.2011, č.007/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 013/13/55088 zo dňa 27.5.2013, 017/13/550088 zo dňa 14.6.2013, na CKN parc.č.1356/6- zastav.plocha o vým. 239 m2, parc.č.1356/31- zastav.plocha o vým. 1944 m2, parc.č.1356/33- zastav.plocha o vým. 1876 m2, parc.č.1356/43- zastav.plocha o vým. 296 m2, parc.č.1356/44- zastav.plocha o vým. 968, stavba: Kult.stredisko s.č. 691 na parc.č.1356/6,podľa zmluvy č. V 4293/13-543/13
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 017/13/550088/H/001 pre Poštová banka,a.s.,Dvořákovo nábřeží 4,81102 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/5500 88 zo dňa 29.7.2011, č.007/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 013/13/55088 zo dňa 27.5.2013, 017/13/550088 zo dňa 14.6.2013, na CKN parc.č.1356/6- zastav.plocha o vým. 239 m2, parc.č.1356/31- zastav.plocha o vým. 1944 m2, parc.č.1356/33- zastav.plocha o vým. 1876 m2, parc.č.1356/43- zastav.plocha o vým. 296 m2, parc.č.1356/44- zastav.plocha o vým. 968, stavba: Kult.stredisko s.č. 691 na parc.č.1356/6,podľa zmluvy č. V 328/14-283/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Žilina

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ŽILINA

Dátum vyhotovenia 17.11.2016

Katastrálne územie: Bytčica

Čas vyhotovenia: 13:02:36

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2354

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.
1356/ 30	468	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

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 súčasti

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
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 ŠEVČÍK ANDREJ r. ŠEVČÍK, BERLÍNSKA 1679/7, ŽILINA, PSČ 010 08, SR

1 / 2

Dátum narodenia :

10.06.1977

Titul nadobudnutia

KÚPNA ZMLUVA A ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA ZO DŇA 27.5.2009, PODĽA Č. V 3407/09-406/09

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 2

IČO :

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji podniku zo dňa 25.11.2010, podľa č. V 7914/10-1322/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 3 NA PODIEL 1/2 VL. ŠEVČÍK ADREJ (10.6.1977)-ZRIADUJE SA VECNÉ BREMENO V PROSPECH VLASTNÍKA KNC PARC.Č. 1356/51, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE BEZPLATNÉHO A ČASOVO NEOBMEDZENÉHO PRECHODU PEŠO A PREJAZDU MOTOROVÝMI VOZIDLAMI , RESP. STAVEBNÝMI A ŠPECIÁLNYMI MECHANIZMAMI CEZ KNC PARC. Č. 1356/30 K PARC. Č. 1356/51
- 4 NA PODIEL 1/2 VL.KOVOD,a.s.-ZRIADUJE SA VECNÉ BREMENO V PROSPECH VLASTNÍKA KNC PARC.Č. 1356/51, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE BEZPLATNÉHO A ČASOVO NEOBMEDZENÉHO PRECHODU PEŠO A PREJAZDU MOTOROVÝMI VOZIDLAMI , RESP. STAVEBNÝMI A ŠPECIÁLNYMI MECHANIZMAMI CEZ KNC PARC. Č. 1356/30 K PARC. Č. 1356/51;- 406/09;1322/10
- 4 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/A/0172 pre Poštová banka,a.s., Prievozská 2/B, 82109 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010a č.044/10/550088 zo dňa 21.12.2010 na pozemky: CKN parc.č.1356/30- zastav.plocha o vým. 468 m2, podľa zmluvy č. V 10624/10-51/11
- 4 Na podiel 1/2 vl. KOVOD ,a.s. Ban.Bystrica-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostič. 043/10/550088/A/025 pre Poštová banka,a.s., Prievozská 2/B, 82109 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/550088 zo dňa 29.7.2011 na CKN parc.č.1356/30- zastav.plocha o vým. 468 m2, podľa zmluvy č. V 5934/11-147/12; Z 150/12-148/12; Z 2290/12-149/12
- 4 Na podiel 1/2 vl. KOVOD,a.s. Banská Bystrica IČO:36052957- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/H/005 pre Poštová banka,a.s., Prievozská 2/B, 82109 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/550 88 zo dňa 29.7.2011 na pozemky: CKN parc.č.1356/30- zastav.plocha o vým. 468 m2, podľa zmluvy č. V 8985/11-318/12
- 4 Na podiel 1/2 vl.KOVOD, a.s.-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 017/13/550088/A/010 pre Poštová banka,a.s.,Dvořákovo nábrežie 4,81102 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/550 88 zo dňa 29.7.2011, č.007/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 14.6.2013, na CKN parc.č.1356/30- zastav.plocha o vým. 468 m2, podľa zmluvy č. V 4292/13-315/13
- 4 Na podiel 1/2 vl.KOVOD, a.s.-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 017/13/550088/H/001 pre Poštová banka,a.s.,Dvořákovo nábrežie 4,81102 Bratislava,IČO: 31340890 na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere č. 043/10/550088 zo dňa 21.12.2010 a č.024/11/5500 88 zo dňa 29.7.2011, č.007/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 013/13/550088 zo dňa 27.5.2013, 017/13/550088 zo dňa 14.6.2013, na CKN parc.č.1356/30- zastav.plocha o vým. 468 m2, podľa zmluvy č. V 4293/13-543/13; zmena záložného veriteľa na J&T Private Investments B.V.Schiphol Boulevard 403,Toren C-4,1118BK Schipol, na základe zmluvy o postúpení pohľadávky Z 1539/2016- 163/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

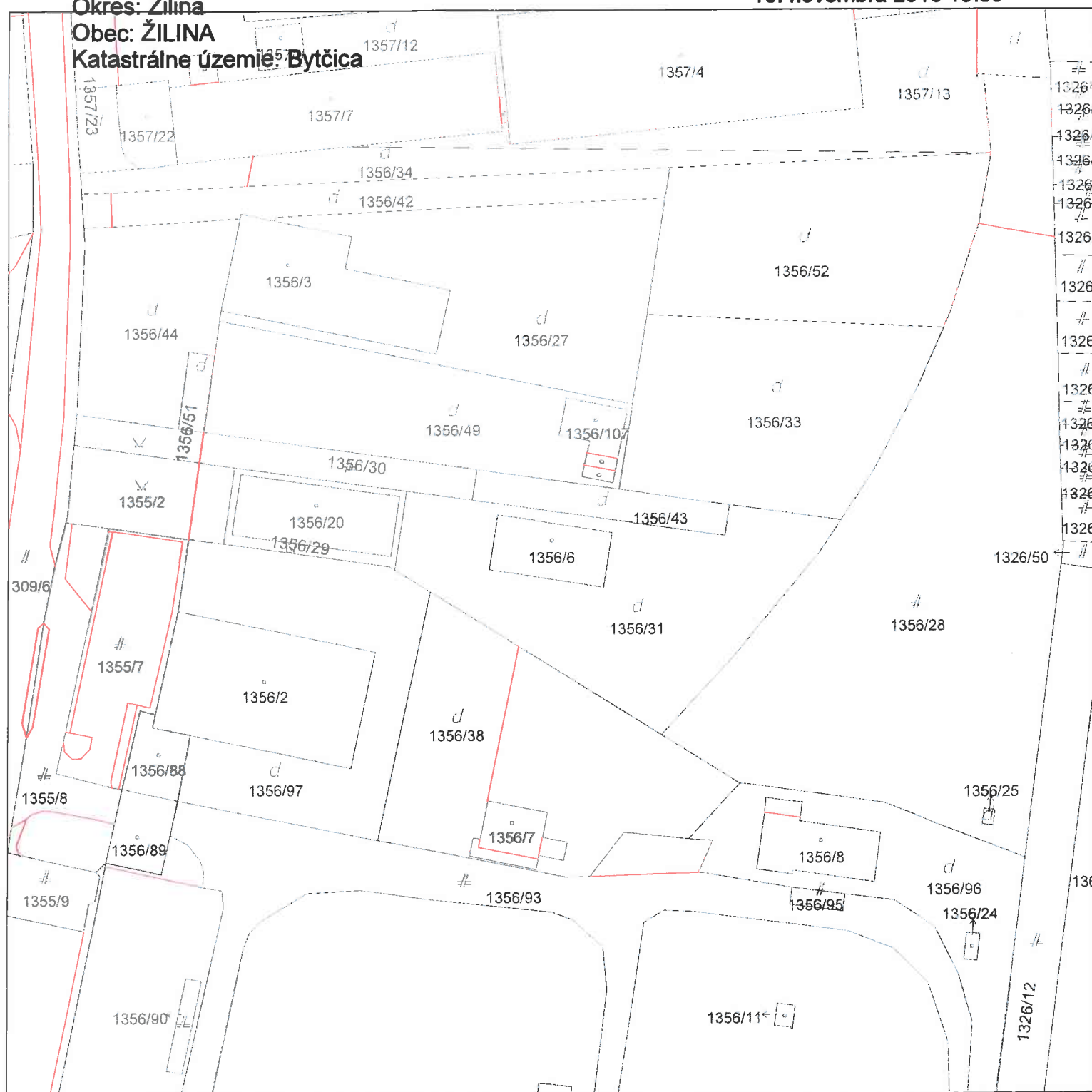
Poznámka:

Bez zápisu.

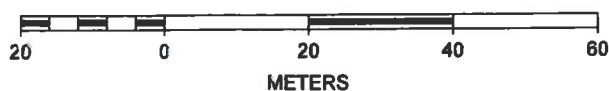
Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

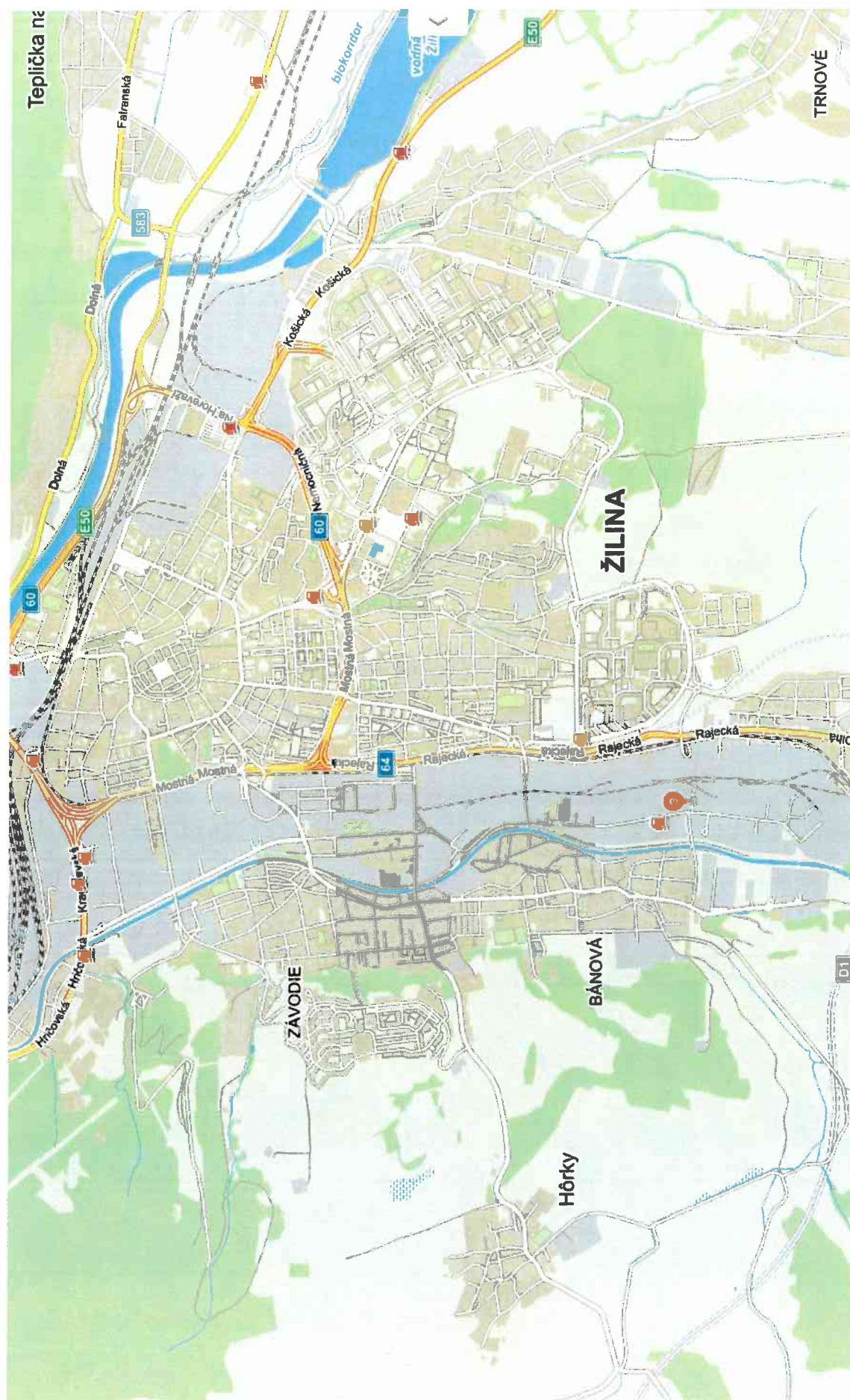
Vytvorené cez katastrálny portál

16. novembra 2016 19:59

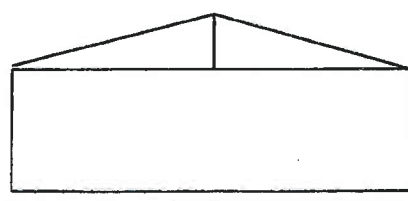
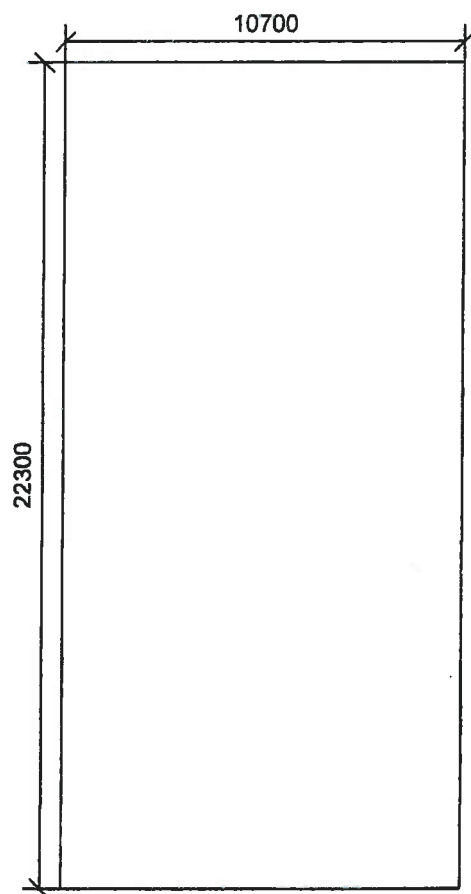


SCALE 1 : 1 000

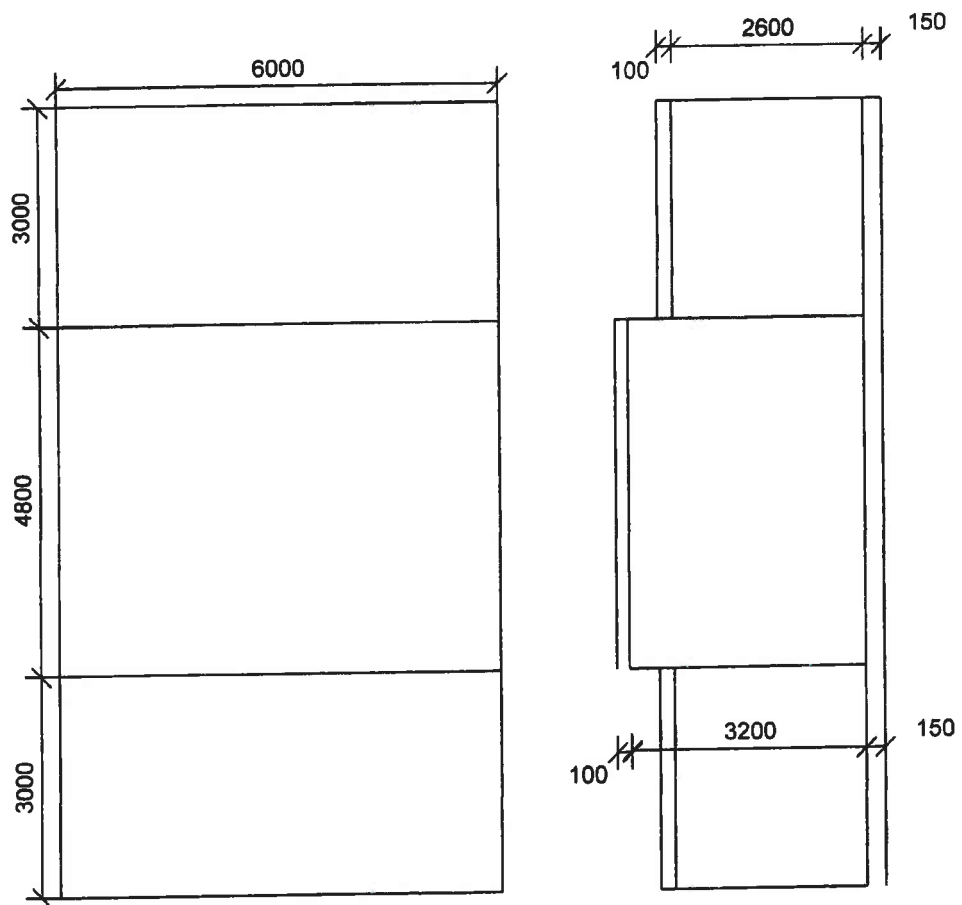




**Nákres rozmerov
Kultúrne stredisko s. č. 691,
p. č. 1356/6,
K. ú. Bytčica**



Nákres rozmerov
Sklad na p. č. 1356/31,
k. ú. Bytčica





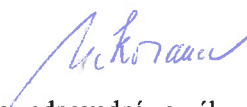
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 39/2016.



Konateľ spoločnosti



Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti v odbore stavebníctvo