

Zadávateľ:

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

Číslo spisu: 2K/12/2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **20 / 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	5692/19	363	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/28	973	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/88	555	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/89	433	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/87	90	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/90	264	1/1	5584	Lučenec	Lučenec	Lučenec
Zastavané plochy a nádvoria	5692/25	695	2/3	9079	Lučenec	Lučenec	Lučenec

Počet strán (z toho príloh): 22 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

# OBSAH

	strana
<b><i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i></b>	<b>3</b>
<b><i>II. POSUDOK</i></b>	<b>5</b>
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	5
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	5
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
<b><i>III. ZÁVER</i></b>	<b>12</b>
<b><i>IV. PRÍLOHY</i></b>	<b>13</b>
<b><i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i></b>	<b>22</b>

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

1. **Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to pozemky parc.č. KN-C 5692/19, 5692/28, 5692/88, 5692/89, 5692/87, 5692/90 zapísané na LV č.5584 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.č. KN-C 5692/25 zapísaný na LV č.9079, katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.
2. **Účel znaleckého posudku:** speňaženie konkurznej podstaty
3. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 8.6.2017
4. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 22.6.2017
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

### dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 8.6.2017;

### obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 8.6.–27.6.2017;
- 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 09.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál,
- Výpis z katastra nehnuteľností Úradu geodézie, kartografie a správy katastra SR, z listu vlastníctva číslo 9079 z katastrálneho územia Lučenec, zo dňa 09.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál,
- Katastrálna mapa mesta Lučenec,
- Obhliadka a zameranie stavby bez porovnania jej skutkového stavu pri obhliadke s projektovou dokumentáciou, nakoľko táto nebola predložená.

### 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 znalectva Bratislava ([www.sco.svf.stuba.sk/usz](http://www.sco.svf.stuba.sk/usz));
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;

**6. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú.

## **II. POSUDOK**

### **II.1. Predmet ohodnotenia**

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti to pozemky parc.č. KN-C 5692/19, 5692/28, 5692/88, 5692/89, 5692/87, 5692/90 zapísané na LV č.5584 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.č. KN-C 5692/25 zapísaný na LV č.9079, katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

### **II.2. Charakteristika spoločnosti**

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

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

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

### **II.3. Spôsob a postup ohodnotenia**

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

#### **II.3.1. Všeobecné údaje**

##### **II.3.1.1. Výber použitej metódy**

Predmetom hodnotenia sú nehnuteľnosti úpadcu. Pre zistenie všeobecnej hodnoty 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:

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

kde:

M – výmera pozemku v  $m^2$ ,

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

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

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

kde:

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

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie [-].

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

$k_Z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00),

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

### **II.3.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje**

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

Katastrálne územie: Lučenec

Obec: Lučenec

Okres: Lučenec

#### **Časť A - Majetková podstata:**

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/19 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 363  $m^2$
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/28 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 973  $m^2$
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/87 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 90  $m^2$
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/88 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 555  $m^2$
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/89 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 433  $m^2$
- Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/90 -

Zastavané plochy a nádvoría o výmere 264 m<sup>2</sup>  
Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce

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 - Ťarchy:

- 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 motorvými 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.9079:

Katastrálne územie: Lučenec

Obec: Lučenec

Okres: Lučenec

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 5692/25 -  
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 695 m<sup>2</sup>  
Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 2/3

Titul nadobudnutia Zmluva o predaji podniku č.V 1138/11 z 10.6.2011-1484/11

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 2 MARTEL GEMER, s.r.o., Škultétyho 103, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/3

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 1802/08 z 25.6.2008-1997/08

Časť C - Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., IČO:31340890, Prievozska 2/B, 821 09 Bratislava č.V 19662/11 z 16.2.2012 na pozemok registra C KN parc.č.5692/25 na podiel B1-755/12.

1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO:31340890, Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, na podiel B1, na pozemok CKN parc.č. 5692/25, č. V 5498/11 z 26.4.2012 - 1172/12

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 pozemok registra C KN parc.č.5692/25 na podiel B1-1850/13; 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 pozemok registra CKN parc.č.5692/25, na podiel B1 - 3487/13

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 podiel B 1, na pozemok registra C KN parc.č.5692/25 - 2761/14

2 Záložné právo v prospech Tatra-leasing, s.r.o., Černyševského 50, 851 01 Bratislava, IČO: 31 326 552 č. V 3196/2015 z 14.01.2016, na podiel B2, na C KN p.č.5692/25 - 148/16

Iné údaje:

Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 572/06

Poznámka:

Bez zápisu.

### ***II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:***

Nehnuteľností obhliadol a zameral osobne zástupca znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Lučenec. 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:***

Získané LV č.5584 a č.9079 cez katastrálny portál z katastrálneho územia Lučenec boli porovnané so skutočným stavom. Listy vlastníctva v čase obhliadky súhlasia so skutkovým stavom nakoľko hodnotené pozemky sú evidované v listoch vlastníctva.

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

Pozemok - parc. č. 5692/19 (363 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/28 (973 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/87 (90 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/88 (555 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/89 (433 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/90 (264 m<sup>2</sup>)

Pozemok - parc. č. 5692/25 (695 m<sup>2</sup>)

### ***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. Stanovenie všeobecnej hodnoty

### II.3.2.1. Pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN číslo 5692/19, 5692/28, 5692/87, 5692/88, 5692/89 a 5692/90, ktoré sa podľa LV č. 5584 nachádzajú v zastavanom území mesta Lučenec a pozemok parcela registra "C" KN číslo 5692/25, ktorý sa podľa LV č. 9079 nachádza v zastavanom území mesta Lučenec. Mesto Lučenec má počet obyvateľov nad 28 000. Na hodnotených pozemkoch neviaznu žiadne práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. Predmetom ohodnotenia podľa citovaného LV 9079 je podiel 2/3 z parcely číslo 5692/25. 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 <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
5692/19	zastavané plochy a nádvoria	363	363,00	1/1	363,00
5692/28	zastavané plochy a nádvoria	973	973,00	1/1	973,00
5692/87	zastavané plochy a nádvoria	90	90,00	1/1	90,00
5692/88	zastavané plochy a nádvoria	555	555,00	1/1	555,00
5692/89	zastavané plochy a nádvoria	433	433,00	1/1	433,00
5692/90	zastavané plochy a nádvoria	264	264,00	1/1	264,00
5692/25	zastavané plochy a nádvoria	695	695,00	2/3	463,33
<b>Spolu výmera</b>			<b>3 373,00</b>		<b>3 141,33</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Lučenec  
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	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	1,00
$k_T$ 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		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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4630$	14,57 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3 141,33 \text{ m}^2 * 14,57 \text{ €/m}^2$	45 769,18 €

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 5692/19	5 288,91	1/1	5 288,91
parc. č. 5692/28	14 176,61	1/1	14 176,61
parc. č. 5692/87	1 311,30	1/1	1 311,30
parc. č. 5692/88	8 086,35	1/1	8 086,35
parc. č. 5692/89	6 308,81	1/1	6 308,81
parc. č. 5692/90	3 846,48	1/1	3 846,48
parc. č. 5692/25	10 126,15	2/3	6 750,77
<b>Spolu</b>	<b>49 144,61</b>		<b>45 769,23</b>

### 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 22.6.2017:

**45 800 € na úrovni s 20% DPH**

Slovom: Štyridsaťpäť tisíc osemsto eur



V Trenčianskych Tepliciach, 27.6.2017.

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 OR
- Príloha č.2 – Výpis z LV č.5584, k.ú. Lučenec
- Príloha č.3 – Výpis z LV č.9079, k.ú. Lučenec
- Príloha č.4 – Katastrálna mapa
- Príloha č.5 – Orientačná mapa
- Príloha č.6 – 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

<b>Obchodné meno:</b>	KOVOD, a.s. „v konkurze“	(od: 03.09.2015)
<b>Sídlo:</b>	Partizánska cesta 91 Banská Bystrica 974 01	(od: 02.07.2011)
<b>IČO:</b>	36 052 957	(od: 21.02.2002)
<b>Deň zápisu:</b>	21.02.2002	(od: 21.02.2002)
<b>Právna forma:</b>	Akciová spoločnosť	(od: 21.02.2002)
<b>Predmet činnosti:</b>	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)	
<b>Štatutárny orgán:</b>	predstavenstvo	(od: 21.02.2002)
<b>Konanie menom spoločnosti:</b>	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)
<b>Základné imanie:</b>	5 533 194 EUR Rozsah splatenia: 5 533 194 EUR	(od: 07.12.2011)
<b>Akcie:</b>	Počet: 100 Druh: kmeňové Podoba: listinné	(od: 07.08.2009)

	<p>Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 331,94 EUR</p> <p>Počet: 11 (od: 07.12.2011) Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 500 000 EUR</p>	
Akcionár:	<p>HILBE HOLDINGS LIMITED (od: 02.07.2011) Zinonos Kifiteos 8 Kato Lakatamia, Nicosia 2322 Cyperská republika</p>	
Vyhlasenie konkurzu:	<p>Dátum vyhlásenia konkurzu: 13. 5. 2015 (od: 01.04.2016) Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 2K/12/2015-123 zo dňa 05. 05. 2015, právoplatným dňa 13. 05. 2015 a vykonateľným 13. 05. 2015 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 a ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkof, so sídлом kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.</p>	
Správca konkurznej podstaty:	<p>JUDr. Jaroslav Jakubčo (od: 01.04.2016) Mladých budovateľov 2 Banská Bystrica 974 11 Vznik funkcie: 14.10.2015</p>	
Dozorná rada:	<p><u>Jaroslav Wieger</u> (od: 30.11.2010) Špitálska 20 Bratislava 811 09 Vznik funkcie: 26.11.2010</p> <p><u>Ing. Viera Janečková</u> (od: 18.03.2014) Vrútocká 22 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 14.02.2014</p>	
Ďalšie právne skutočnosti:	<p>Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím 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)</p> <p>. Na valnom zhromaždení konanom dňa 20.12.2002, bola schválená zmena stanov a bolo vyhotovené ich úplné znenie. (od: 08.04.2003)</p>	

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec

Obec: LUČENEC

Katastrálne územie: Lučenec

Dátum vyhotovenia 09.06.2017

Čas vyhotovenia: 11:47:23

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

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

Držiteľ stavby: Myselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

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 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
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, 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 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
- 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, 5692/28,5692/36,5692/58,5692/59,5692/62,5692/63,5692/64,5692/66,5692/67,5692/70, 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, -1850/13, 1026/14, 1186/14, 2469/15; Z 811/16 - 611/16
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, 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 Poštovej banky, 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 NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Lučenec  
 Obec: LUČENEC  
 Katastrálne územie: Lučenec

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 09.06.2017  
 Čas vyhotovenia: 11:48:25

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9079**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5692/ 25	695	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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**  
 1 KOVOD a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR 2 / 3  
 IČO :

Titul nadobudnutia Zmluva o predaji podniku č.V 1138/11 z 10.6.2011-1484/11

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**  
 2 MARTEL Gemer, s.r.o., Škultétyho 103, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR 1 / 3  
 IČO :

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 1802/08 z 25.6.2008-1997/08

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

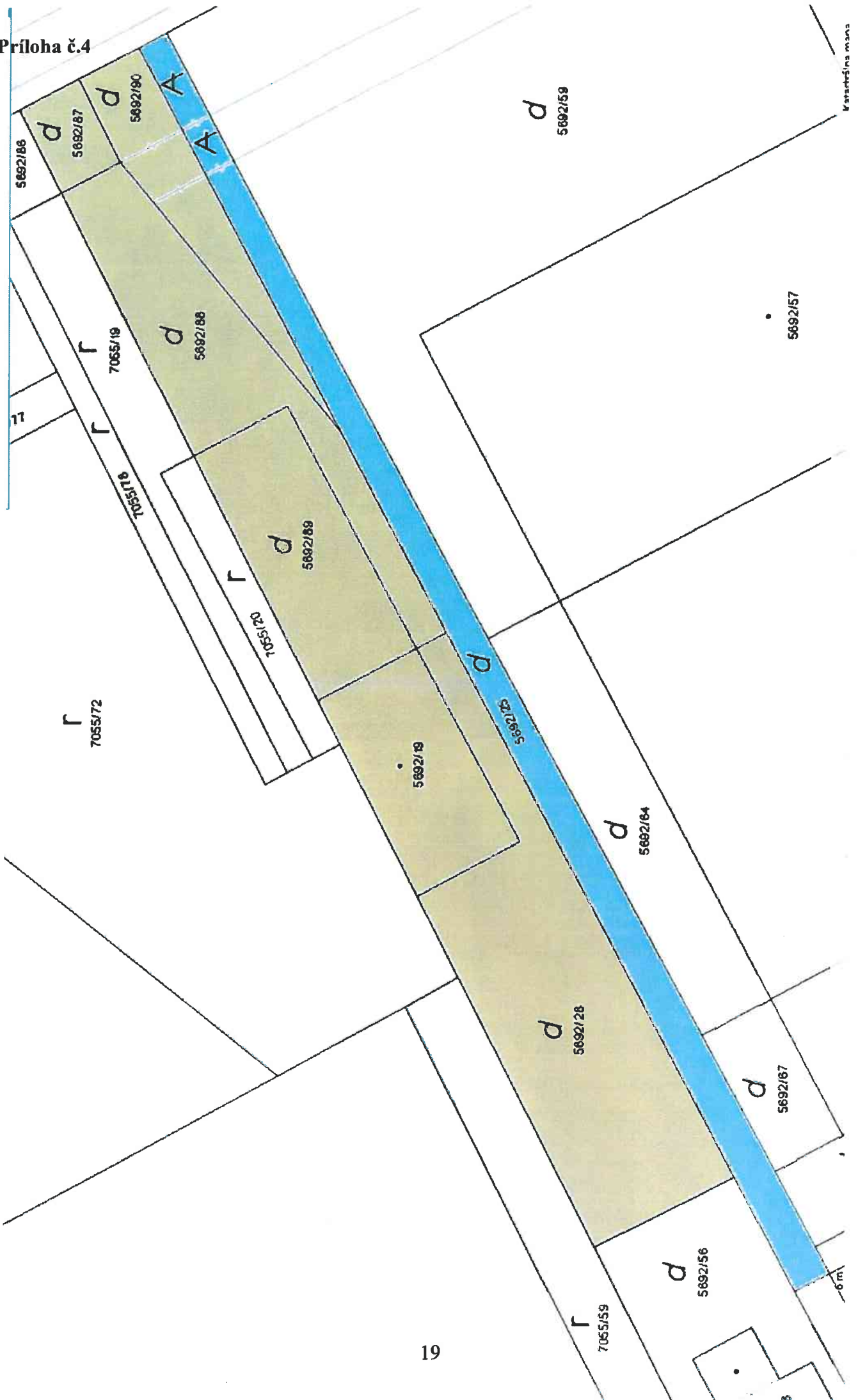
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., IČO:31340890, Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava č.V 19662/11 z 16.2.2012 na pozemok registra C KN parc.č.5692/25 na podiel B1-755/12.
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., IČO:31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na podiel B1, na pozemok CKN parc.č. 5692/25, č. V 5498/11 z 26.4.2012 - 1172/12
- 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 pozemok registra C KN parc.č.5692/25 na podiel B1-1850/13; 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 pozemok registra CKN parc.č.5692/25, na podiel B1 - 3487/13
- 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 podiel B 1, na pozemok registra C KN parc.č.5692/25 - 2761/14
- 2 Záložné právo v prospech Tatra-leasing, s.r.o., Černyševského 50, 851 01 Bratislava, IČO: 31 326 552 č. V 3196/2015 z 14.01.2016, na podiel B2, na C KN p.č.5692/25 - 148/16

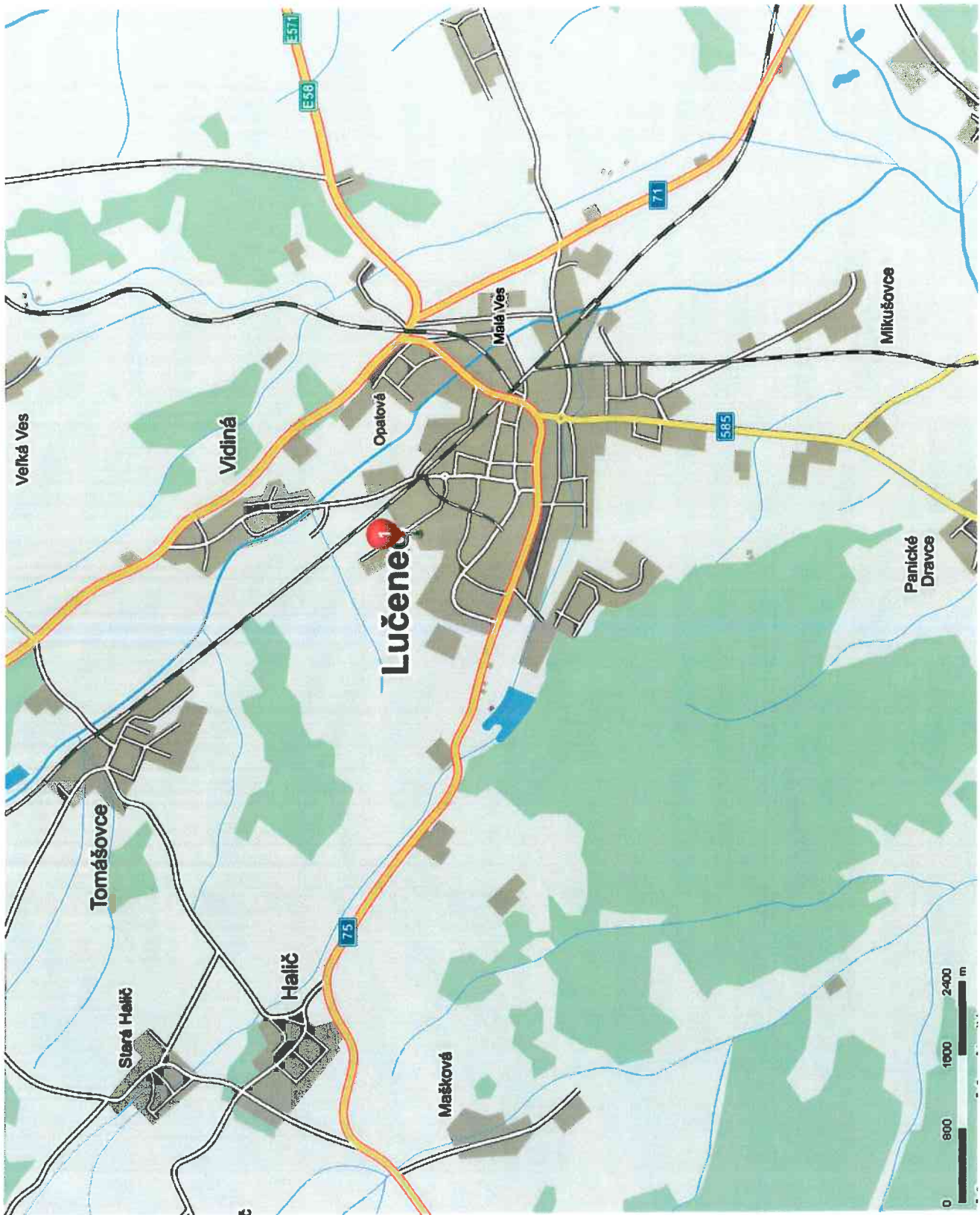
Iné údaje:

- 1 Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 572/06
- 2 Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 572/06

Poznámka:

Bez zápisu.







## 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 20/2017.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
konateľ spoločnosti