

Zadávateľ:

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

Číslo spisu: 2K/12/2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **42 / 2016**

Vo veci:

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

<b>Popis stavby alebo druh pozemku</b>	<b>Parcelné číslo</b>	<b>Výmera</b>	<b>Podiel</b>	<b>LV</b>	<b>Katastrálne územie</b>	<b>Obec</b>	<b>Okresný úrad</b>
Zastavané plochy a nádvoria	1151/23	1833	1/1	4997	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota
Zastavané plochy a nádvoria	1151/25	97	1/1	4997	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota

Počet strán (z toho príloh): 32 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

# OBSAH

	strana
<b><i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i></b>	3
<b><i>II. POSUDOK</i></b>	5
<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>	23
<b><i>IV. PRÍLOHY</i></b>	24
<b><i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i></b>	32

## ***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 1151/23 a 1151/25, zapísané na LV č.4997, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota.
2. **Účel znaleckého posudku:** dražba
3. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 27.9.2016
4. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 26.10.2016
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

### dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.9.2016;
- Rozhodnutie o povolení zmeny v užívaní časti stavby Zastavanej plochy a nádvorí na spevnenú plochu pre nakladania s odpadmi inými ako nebezpečnými na pozemku parc. č. KNC 1151/23 a 1151/25, ktoré vydalo Mesto Rimavská Sobota, Mestský úrad Rimavská Sobota, ul. Svätoplukova č. 9, Rimavská Sobota dňa 21. júna 2006 pod č. SOU 5131/2005 - ME;
- Projekt pre stavebné povolenie stavby Elektrická prípojka a prívod NN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, ktorý vypracoval Ing. Ivan Babiak autorizovaný stavebný inžinier v 09/2012 a z neho výkres elektrickej prípojky a prívod NN;

### 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 4997 z katastrálneho územia Rimavská Sobota, zo dňa 1.12.2016, vytvorený cez katastrálny portál;
- Katastrálna mapa územia Rimavská Sobota;
- 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znelectva Bratislava ([www.sco.svf.stuba.sk/usz](http://www.sco.svf.stuba.sk/usz));
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Trenčín podľa Národného úradu práce SR ([www.upsvar.sk](http://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 pozemky parc.č. KN-C 1151/23 a 1151/25, zapísané na LV č.4997, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota.

### **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**

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<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Koeficient polohovej diferenciacie 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<sub>i</sub> - opotrebovanie i-tej časti stavby [%]  
VH<sub>i</sub> - 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**

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

kde:

$M$  – výmera pozemku v  $m^2$ ,

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

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

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

kde:

$V_{H_{MJ}}$  – 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**

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.4997:

Katastrálne územie: Rimavská Sobota

Obec: Rimavská Sobota

Okres: Rimavská Sobota

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 1151/23 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 1833 m<sup>2</sup>  
Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obce
- Pozemok parcelné číslo KN-C 1151/25 -  
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 97 m<sup>2</sup>  
Príslušnosť k ZÚO: Pozemok 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: Kúpna zmluva V 468/2011 – 358/2011

Časť C - Ľarchy:

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava na pozemky C KN parc č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa V 899/2011 zo dňa 25.5.2011, zapísané dňa 25.5.2011 - 759/2011

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa V 1684/2011, zapísané dňa 12.3.2012 - 326/12

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa V 2571/2012, zapísané dňa 9.5.2012 - 590/12

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa zmluvy V 2503/2013, povolené dňa 5.12.2013 - 1925/13

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa zmluvy V 1573/2013, povolené dňa 7.2.2014 - 168/14; Zmluva o postúpení pohľadávky uzatvorená medzi: Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava ako postupcom a J&T Private Investments B.V. Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118 BK Schiphol, Holandsko ako postupníkom, podľa Z 710/2016 - 375/16;

Por. č.: 1

Záložné práva v prospech Poštovej banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č. s. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc. č. 1151/19, podľa zmluvy V 328/2014, povolené dňa 21.7.2014 - 1193/14

Iné údaje:

1 Rozhodnutie o vyhovení protestu prokurátora V 1684/2011 - 180/12

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 priemyselnej zóne mesta Rimavská Sobota. 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:***

Získaný LV č. 4997 cez katastrálny portál katastrálneho územia Rimavská Sobota bol porovnaný so skutočným stavom. List vlastníctva v čase obhliadky súhlasí so skutkovým stavom nakoľko hodnotené pozemky sú evidované v liste vlastníctva.

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

**Pozemky**

Pozemky - parc. č. 1151/23 (1833 m<sup>2</sup>)

Pozemky - parc. č. 1151/25 (97 m<sup>2</sup>)

## **Stavby**

Unimo bunka  
Plot  
Spevnené plochy  
Elektrická prípojka

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

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

### **II.3.2. Výpočet technickej hodnoty**

#### **II.3.2.1. Príslušenstvo**

##### **II.3.2.1.1. Unimo bunka**

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je drobná stavba (unimo bunka) bez súpisného čísla, ktorá sa nachádza na pozemku p. č. 1153/23 v katastrálnom území Rimavská Sobota v meste Rimavská Sobota. Bunka slúžila ako vážny domček pre mostovú váhu. Podľa údajov zadávateľa bola bunka osadená a napojená len na elektriku v roku 2006. Základná životnosť je stanovená na 30 rokov.

#### **Technické riešenie:**

##### **1. Nadzemné podlažie**

- Základy - iba základy pod rohmi bunky
- Zvislé nosné konštrukcie - kovová konštrukcia s obojstraným opláštením, zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - plechové na kovovej kostre; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - náter
- Úpravy vnútorných povrchov - náter
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné; okná - plastové s izolačným dvojsklom; okenice - plastové rolety
- Podlahy - lepené povlakové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	6,055*2,435	14,74	18/14,74=1,221

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.3 lepené povlakové	375
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
<b>20</b>	<b>Okenice</b>	
	20.1 rolety	95
	<b>Spolu</b>	<b>3610</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3610 + 0 * 1,221)/30,1260$	119,83

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	7	23	30	23,33	76,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,83 \text{ €/m}^2 * 14,74 \text{ m}^2 * 2,315 * 1,02$	4 170,75
Technická hodnota	$76,67\% \text{ z } 4 170,75$	3 197,71

### II.3.2.1.2. Plot

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je plot č. 3, ktorý sa nachádza na obvode areálu a to z časti pozemkov p. č. 1151/23 a 1151/103. Podľa údajov zadávateľa bol plot vybudovaný v roku 2013. Základy sú betónové len okolo stĺpikov. Výplň plotu je z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch do oceľových stĺpikov. Výška výplne bez podmurovky je 2,10 m. V plote sú osadené len plotové vráta. Technická životnosť je stanovená na 30 rokov - plot bez podmurovky.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	208,50m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	160,65m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

**Dĺžka plotu:** 76,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $76,50 * 2,10 = 160,65 \text{ m}^2$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č. 3	2013	3	27	30	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(76,50m * 5,64 \text{ €/m} + 160,65m^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 2,315 * 1,02$	9 294,65
Technická hodnota	90,00 % z 9 294,65 €	8 365,19

#### II.3.2.1.3. Spevnené plochy

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú spevnené plochy pre nakladanie s odpadmi, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch p. č. KNC 1151/23 a 1151/25. Mesto Rimavská Sobota, Mestský úrad Rimavská Sobota, ul. Svätoplukova č. 9, Rimavská Sobota rozhodnutím č. SOU 5131/2005 - ME zo dňa 21. júna 2006 povolilo zmenu v užívaní stavby zastavané plochy a nádvoria na spevnenú plochu pre nakladanie s odpadmi inými ako nebezpečnými. Podľa citovaného rozhodnutia bola pôvodná betónová plocha daná do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré vydal bývalý Mestský národný výbor, odbor výstavby dňa 20.11.1980 po číslom 2147/79. Základná technická 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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1481 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, p. č. 1151/23, 1151/25 a 1151/103	1980	36	14	50	72,00	28,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1481 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,02$	49 903,41
Technická hodnota	28,00 % z 49 903,41 €	13 972,95

### II.3.2.1.4. Mostová váha(základy)

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú železobetónové základy pod mostovú váhu. Podľa údajov zadávateľa boli základy vybudované v roku 2006. Základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Základy pod stroje  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 30. Základy pod stroje  
**Bod:** 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $4550/30,1260 = 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

**Počet merných jednotiek:**  $4*0,90*0,90*1,20 = 3,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha(základy)	2006	10	40	50	20,00	80,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,89 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,02$	1 387,28
Technická hodnota	80,00 % z 1 387,28 €	1 109,82

### II.3.2.1.5. Mostová váha (nájazdy)

Predmetom stanovenia technickej hodnoty sú betónové nájazdy na mostovú váhu. Podľa údajov zadávateľa boli nájazdy vybudované v roku 2006. 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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2*2,05*3,25 = 13,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha (nájazdy)	2006	10	40	50	20,00	80,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,02$	344,66
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 344,66 \text{ €}$	275,73

### II.3.2.1.6. Elektrická prípojka 3

Predmetom stanovenia technickej hodnoty je káblová zemná prípojka od elektromerového rozvádzača (RE) v uličnom plote areálu do rozvádzača v unimo bunka. Podľa údajov zadávateľa bola prípojka vybudovaná v roku 2012. Základná životnosť je stanovená na 50 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.u) káblová prípojka zemná Cu 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60$  €/bm

**Počet káblov:** 1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,36 €/bm

**Počet merných jednotiek:** 64,00 bm

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka 3	2012	4	46	50	8,00	92,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,315 * 1,02$	2 357,52
Technická hodnota	92,00 % z 2 357,52 €	2 168,92

## REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Unimo bunka</b>	<b>4 170,75</b>	<b>3 197,71</b>
<b>Plot</b>	<b>9 294,65</b>	<b>8 365,19</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnené plochy	49 903,41	13 972,95
Mostová váha(základy)	1 387,28	1 109,82
Mostová váha (nájazdy)	344,66	275,73
Elektrická prípojka 3	2 357,52	2 168,92
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>53 992,87</b>	<b>17 527,42</b>
<b>Celkom:</b>	<b>67 458,27</b>	<b>29 090,32</b>

### II.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

#### II.3.3.1. Metóda polohovej diferenciacie

##### II.3.3.1.1. Stavby

#### Analýza polohy nehnuteľnosti:

Trh s nehnuteľnosťami je nasledovný - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Hodnotená stavba sa nachádza v meste Rimavská Sobota s počtom nad 24 000 obyvateľov v časti nevhodnej k bývaniu situovanej na okraji mesta. Jedná sa o priemyselnú zónu mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu opravu, resp.

rekonštrukciu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria objekty ľahkej výroby a služieb bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na skladovanie a dopravu. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby je dobré - prevádzkový objekt s parkoviskom. Okres Rimavská Sobota má nezamestnanosť nad 20%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby- priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinaté pozemky. V blízkosti stavby sa nachádzajú nasledovné verejné inžinierske siete - električka, vodovod, zemný plyn, kanalizácia a telefón. Dopravu v okolí nehnuteľnosti tvorí železnica, autobus a miestna doprava. Občiansku vybavenosť v meste tvorí okresný úrad, súd, banky, daňový úrad, stredná škola, kultúrne zariadenie, kompletná sieť obchodov a základné služby. Prírodnú lokalitu v bezprostrednom okolí stavby tvorí - chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality. V bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby ovplyvňuje bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe (územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť) - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosti bez výnosu. Názor znalca - jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

#### **Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotené nehnuteľnosti v čase obhliadky nie sú využívané.

#### **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 hodnotených nehnuteľnostiach neviaznu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu ťarchy spočívajúca 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, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej

rozostavanosť a kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach, skutočné trhové ceny v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,700	10	7,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,035	9	0,32
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00

14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>68,63</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 68,63 / 180$	0,381
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 29\ 090,32 \text{ €} * 0,381$	11 083,41 €

#### II.3.3.1.2. Pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parcely registra "C" KN číslo 1151/23 a 1151/25, ktoré sa podľa LV nachádzajú v zastavanom území mesta Rimavská Sobota s počtom nad 24 000. Pozemky tvoria nádvorie areálu Na hodnotených pozemkoch neviaznu žiadne vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou, ale viaznu ťarchy spočívajúca zo záložných práv evidovaných na liste vlastníctva. Uvedené ťarchy nemajú vplyv na všeobecnú hodnotu pozemkov.

Všeobecná situácia - lokalita v ktorej sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemyslová oblasť mesta do 50 000 obyvateľov. Dopravné spojenie s mestom - pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra je 5 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 možnosť veľmi dobrej vybavenosti (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie a zemného plynu). Prístup k pozemkom je po spevnených komunikáciách. Povyšujúce a redukujúce faktory neboli v čase obhliadky zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1151/23	zastavané plochy a nádvoria	1833	1833,00	1/1	1833,00
1151/25	zastavané plochy a nádvoria	97	97,00	1/1	97,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1930,00</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

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

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	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ 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	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,0206
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,0206$	10,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1930 \text{ m}^2 * 10,17 \text{ €/m}^2$	19 628,10 €

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1151/23	18 641,61
parcela č. 1151/25	986,49
<b>Spolu</b>	<b>19 628,10</b>

#### II.3.4. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

##### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: **11 083,41 €**  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: **19 628,10 €**  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

<b>Názov</b>	<b>Všeobecná hodnota [€]</b>
<b>Unimo bunka</b>	<b>1 218,33</b>
<b>Plot</b>	<b>3 187,14</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Spevnené plochy	5 323,69
Mostová váha(základy)	422,84
Mostová váha (nájazdy)	105,05
Elektrická prípojka 3	826,36
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>6 677,94</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>11 083,41</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 1151/23 (1 833 m <sup>2</sup> )	18 641,61
Pozemky - parc. č. 1151/25 (97 m <sup>2</sup> )	986,49
<b>Spolu pozemky (3 915,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>19 628,10</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>30 711,51</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>30 700,00</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 26.10.2016:

**30 700 € na úrovni s 20% DPH**

Slovom: **Tridsať tisíc sedemsto 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.4997, k.ú. Rimavská Sobota

Príloha č.3 – Katastrálna mapa

Príloha č.4 – Orientačná mapa

Príloha č.5 – Fotodokumentácia





	<b>Forma: akcie na meno</b> <b>Menovitá hodnota: 331,94 EUR</b>	
	<b>Počet: 11</b> <b>Druh: kmeňové</b> <b>Podoba: listinné</b> <b>Forma: akcie na meno</b> <b>Menovitá hodnota: 500 000 EUR</b>	(od: 07.12.2011)
<b>Akcionár:</b>	<b>HILBE HOLDINGS LIMITED</b> <b>Zinonos Kítieos 8</b> <b>Kato Lakatamia, Nicosia 2322</b> <b>Cyperská republika</b>	(od: 02.07.2011)
<b>Vyhlasenie konkurzu:</b>	<b>Dátum vyhlásenia konkurzu: 13. 5. 2015</b> <b>Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 2K/12/2015-123 zo</b> <b>dňa 05. 05. 2015, právoplatným dňa 13. 05. 2015 a vykonateľným 13.</b> <b>05. 2015 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka KOVOD, a.s.,</b> <b>Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 957 a</b> <b>ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkoľ, so</b> <b>sídlom kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.</b>	(od: 01.04.2016)
<b>Správca konkurznej podstaty:</b>	<b>JUDr. Jaroslav Jakubčo</b> <b>Mladých budovateľov 2</b> <b>Banská Bystrica 974 11</b> <b>Vznik funkcie: 14.10.2015</b>	(od: 01.04.2016)
<b>Dozorná rada:</b>	<b>Jaroslav Wieger</b> <b>Špitálska 20</b> <b>Bratislava 811 09</b> <b>Vznik funkcie: 26.11.2010</b>	(od: 30.11.2010)
	<b>Ing. Viera Janečková</b> <b>Vrútocká 22</b> <b>Bratislava 821 04</b> <b>Vznik funkcie: 14.02.2014</b>	(od: 18.03.2014)
<b>Ďalšie právne skutočnosti:</b>	<b>Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím zaklada- teľov v NZ</b> <b>904/2001, zo dňa 14.11.2001, napísanej v Notárskom úrade Mgr. Zory</b> <b>Belkovej, so sídlom v Banskej Bystrici, Skuteckého 16, v zmysle ust.</b> <b>§§ 163 a 172 Obch. zák. a schválením stanov.</b>	(od: 21.02.2002)
	<b>. Na valnom zhromaždení konanom dňa 20.12.2002, bola schválená</b> <b>zmena stanov a bolo vyhotovené ich úplné znenie.</b>	(od: 08.04.2003)
<b>Dátum aktualizácie údajov:</b>	<b>01.12.2016</b>	
<b>Dátum výpisu:</b>	<b>02.12.2016</b>	

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

Okres: Rimavská Sobota  
 Obec: RIMAVSKÁ SOBOTA  
 Katastrálne územie: Rimavská Sobota

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 01.12.2016  
 Čas vyhotovenia: 14:33:21

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4997**

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.
1151/ 19	645	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4
1151/ 23	1833	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		1
1151/ 25	97	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		1
1151/103	1340	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

1 - Oprávnená držba k pozemku

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4262	1151/ 19	1	výrobná hala č.2		1

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

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

Poznámka	K pozemku C KN parc.č. 1151/21 je zriadené vecné bremeno, podľa zmluvy V 2001/2013 - 1349/2013
Poznámka	Oznámenie o dražbe od Pro Auctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica na pozemky C KN parc.č. 1151/19, 1151/103 a na stavbu súp.č. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa Spis. zn. 3332016 (P 762/2016), zapísané dňa 21.11.2016 - 1879/2016
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 468/2011 - 358/2011;

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

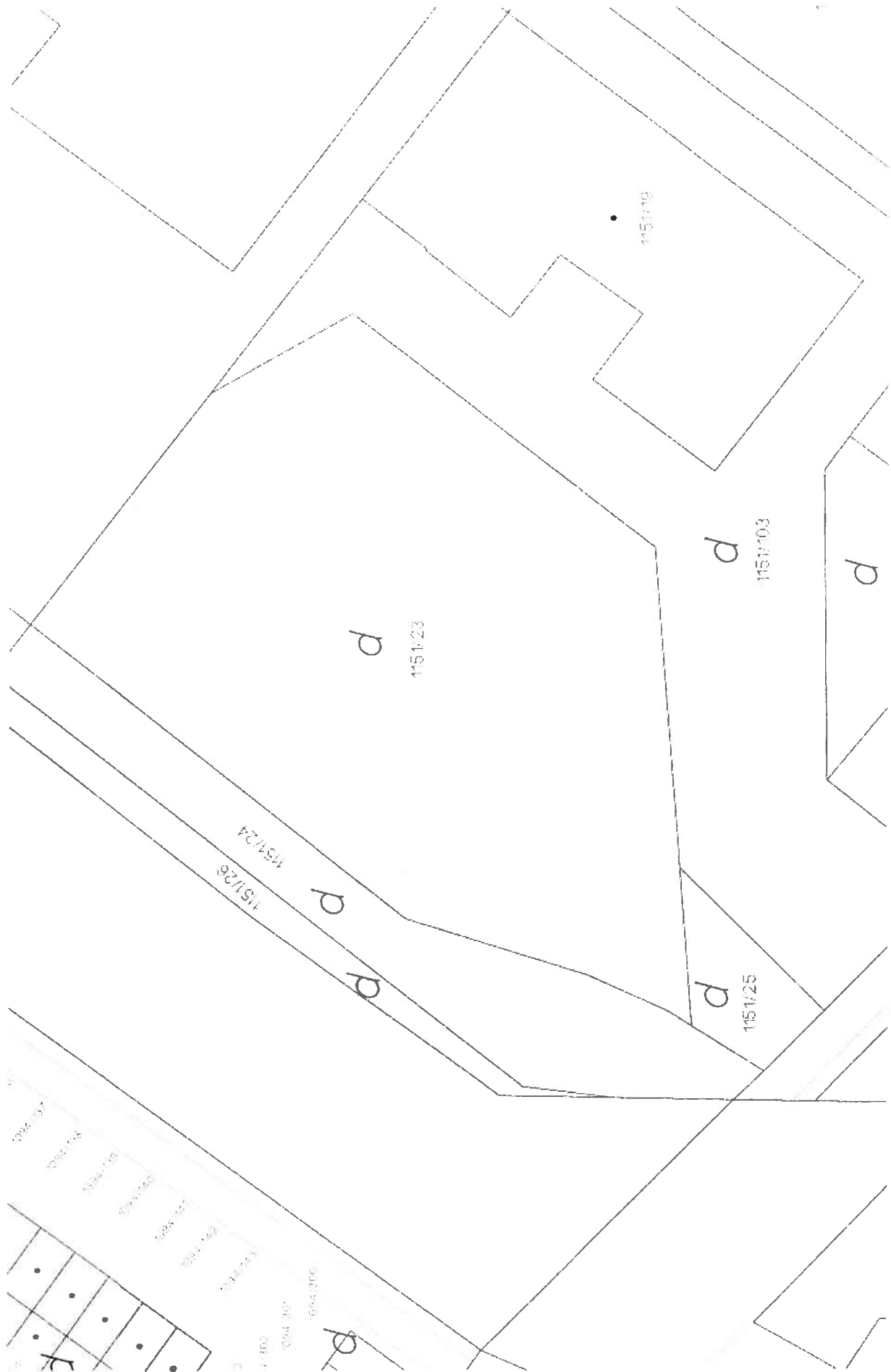
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č.s. 4262 výrobná hala č.2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa V 899/2011 zo dňa 25.5.2011, zapísané dňa 25.5.2011 - 759/2011
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č.s. 4262 výrobná hala č.2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa V 1684/2011, zapísané dňa 12.3.2012 - 326/12
- 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu č.s. 4262 výrobná hala č.2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa V 2571/2012, zapísané dňa 9.5.2012 - 590/12
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu súp.č. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa zmluvy V 2503/2013, povolené dňa 5.12.2013 - 1925/2013
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu súp.č. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa zmluvy V 1573/2013, povolené dňa 7.2.2014 - 168/14; Zmluva o postúpení pohľadávky uzatvorená medzi: Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava ako postupcom a J&T Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko ako postupníkom, podľa Z 710/2016 - 375/16;
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1151/19, 1151/23, 1151/25, 1151/103 a na stavbu súp.č. 4262 výrobná hala č. 2 na C KN parc.č. 1151/19, podľa zmluvy V 328/2014, povolené dňa 21.7.2014 - 1193/14

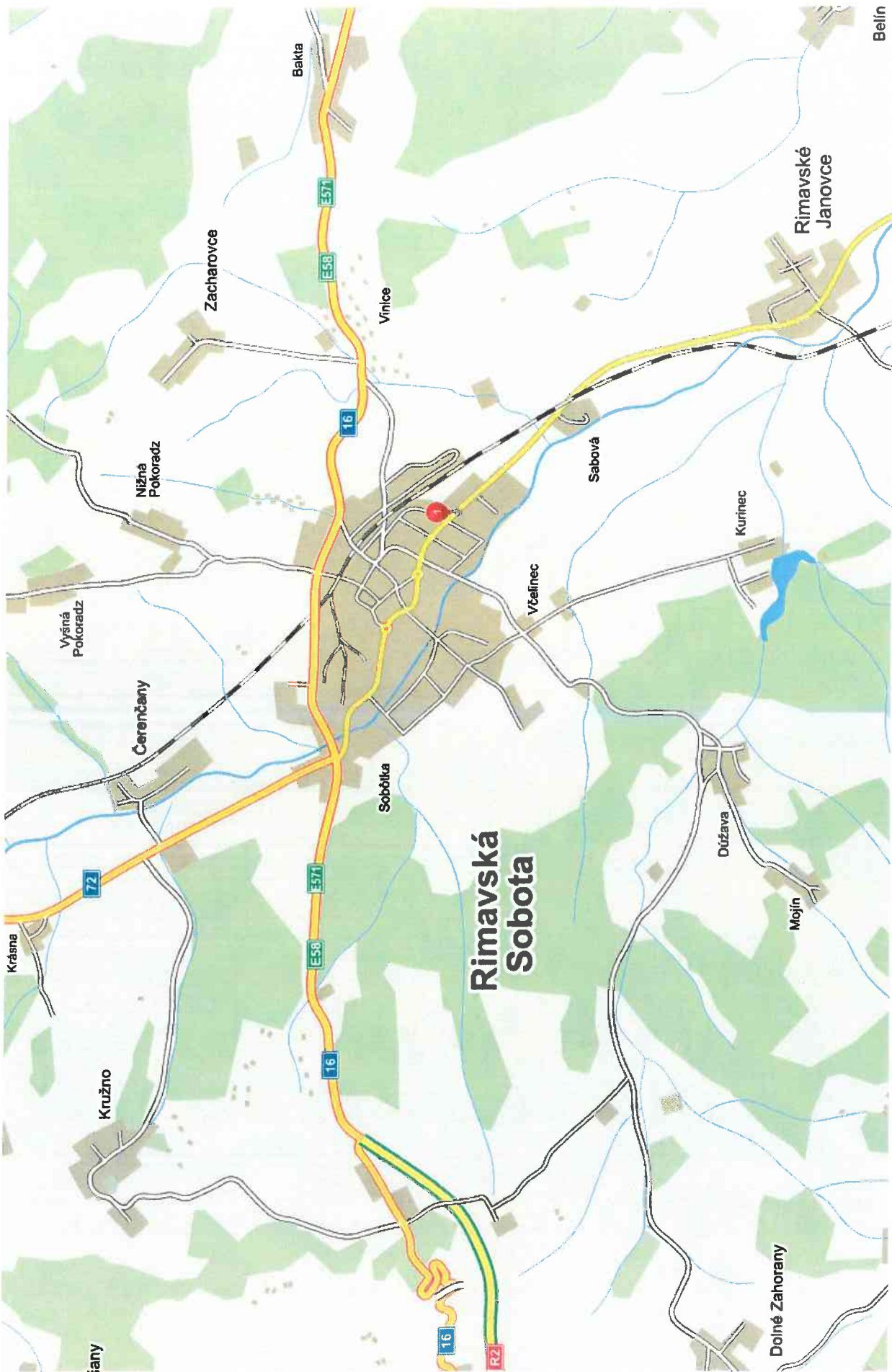
Iné údaje:

- 1 Rozhodnutie o vyhovení protestu prokuratúra V 1684/2011 - 180/12

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 42/2016.



Konateľ spoločnosti



Osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti v odbore stavebníctvo