

Zadávateľ:

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

Číslo spisu: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

17 / 2018

Vo veci:

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

Druh pozemku	Parcelné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvorja	13654/28	1205	2/5	4560	Nové Mesto	BA - m.č. Nové Mesto	Bratislava III
Zastavané plochy a nádvorja	13654/134	7896	1/1	4803	Nové Mesto	BA - m.č. Nové Mesto	Bratislava III

Počet strán (z toho príloh): 22 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Číslo výtlačku: 1

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	4
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	4
<i>II.2. Charakteristika spoločnosti</i>	4
<i>II.3. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
<i>III. ZÁVER</i>	12
<i>IV. PRÍLOHY</i>	13
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	22

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica a to pozemku parc.č. KN-C 13654/28, zapísaného na LV č.4560, a pozemku parc.č. KN-C 13654/134, zapísaného na LV č.4803, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.
2. **Účel znaleckého posudku:** dražba
3. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 3.5.2018
4. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 3.5.2018
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 3.5.2018;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 3.5.–4.5.2018;
- Výpis z Obchodného registra SR (internet);
- Fotodokumentácia nehnuteľností;
- Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.4560 pre k.ú. Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.4803 pre k.ú. Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Kópia katastrálnej mapy;

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 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;
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

6. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a to pozemok parc.č. KN-C 13654/28, zapísaný na LV č.4560, a pozemok parc.č. KN-C 13654/134, zapísaný na LV č.4803, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

II.2. Charakteristika spoločnosti

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

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

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

II.3. Spôsob a postup ohodnotenia

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

II.3.1. Všeobecné údaje

II.3.1.1. Výber použitej metódy

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

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

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

kde:

M – výmera pozemku v m^2 ,

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

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

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

kde:

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

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

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

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

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

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

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

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

II.3.1.2. Vlastnícké a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č.4560:

Katastrálne územie: Nové Mesto

Obec: BA-m.č. Nové Mesto

Okres: Nové Mesto

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 13654/28 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1205 m²
Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 PERGAMON spol. s r.o., Bratislava, Bardejovská 9
Spoluvlastnícky podiel: 1/10
Titul nadobudnutia: Kúpa V-3420/04 zo dňa 19.1.2005
- 3 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 2/5
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4728/10 zo dňa 8.11.2010, Z-16619/10
- 4 PRO.GROUP s.r.o., Gaštanová 1, Bratislava, SR
Spoluvlastnícky podiel: 2/5
Titul nadobudnutia: Kúpa V-2517/04 zo dňa 27.9.2004
- 5 IMI TRADE s.r.o., Žilina, Jánošíkova 21
Spoluvlastnícky podiel: 1/10
Titul nadobudnutia: Kúpa V-3420/04 zo dňa 19.1.2005

Časť C - Ťarchy:

Por.č.:

- Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.13654/28, právo uloženia inžinierskych sietí a vykonávanie ich údržby na pozemku p.č.13654/28 v prospech vlastníka pozemku p.č.13654/2 podľa zmluvy V-17233/06 zo dňa 24.11.2006
 - 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011
 - 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012
 - 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12
 - Iné údaje:
 - 4 Žiadosť – zmena obchodného mena spoločnosti
 - Poznámka:
 - Bez zápisu.
-

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č.4803:

Katastrálne územie: Nové Mesto

Obec: BA-m.č. Nové Mesto

Okres: Bratislava III

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 13654/134 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 7896 m²
Príslušnosť k ZÚO: Pozemok mimo zastavaného územia obce

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4728/10 zo dňa 8.11.2010,
Z-16619/10

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 1
 - Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s. (IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011
 - Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s. (IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012
 - Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12
- Iné údaje:
 - 1 GP č.231-36-2005
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

II.3.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Nehnuteľnosti obhliadol a vyfotografoval osobne zástupca znaleckej organizácie. Hodnotené pozemky sa v zastavanej priemyselnej zóne na odbočke z ulice Za stanicou, medzi ulicami Za stanicou a Elektrárenskú. Fotodokumentácia bola vyhotovená zástupcom znaleckej organizácie. 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:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá, tzn. nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Predmetom ohodnotenia sú len pozemky parc. č. 13654/134 a parc. č. 13654/28, k. ú. Nové Mesto, bez stavieb a vonkajších úprav. Stav objektov je taktiež zrejмый z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 48039 a LV č. 4560, k.ú. Nové Mesto, ako aj s kópiou z katastrálnej mapy k.ú. Nové Mesto. Na predmetnú parcelu č. 13654/28, k. ú.

Nové Mesto, zapísanú na LV č. 4560 je dané vecné bremeno: Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.13654/28, právo uloženia inžinierskych sietí a vykonávanie ich údržby na pozemku p.č.13654/28 v prospech vlastníka pozemku p.č.13654/2 podľa zmluvy V-17233/06 zo dňa 24.11.2006.

Na predmetné nehnuteľnosť je dané záložné právo v prospech bankovej inštitúcie:

LV č. 4803

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12

LV č. 4560

Por.č.: 3

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012

Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12.

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

Pozemky parc.č. KN-C 13654/28 a 13654/134, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

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

II.3.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty

Predmetné parcely sa nachádzajú na území mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v okrese Bratislava III, severne od železničnej stanice Bratislava - Nové Mesto, v zastavanej priemyselnej zóne na odbočke z ulice Za stanicou, medzi ulicami Za stanicou a Elektrárenská. Lokalita je vybavená kompletnou dopravnou infraštruktúrou. Oblasť, v ktorej sa predmetná parcela nachádza je súčasťou centrálnej komunikačnej mestskej osi prepojenej s lokálnymi centrami a tiež centrálnou časťou Bratislavy. Dopravné spojenie s ostatnými časťami mesta je zabezpečené MHD. Lokalita v ktorej sa predmetná nehnuteľnosť nachádza je samostatnou zástavbou, ktorá vytvára samostatnú mestskú časť. V meste je autobusová - miestna a medzimestská, železničná doprava, taxislužba, letisko.... V meste je kompletná sieť úradov, inštitúcií a vybavenosti. V uvedenej lokalite je o dopyt v porovnaní z ponukou v rovnováhe, s ohľadom na aktuálnu situáciu a typ nehnuteľnosti. Predmetná parcela je rovinateho charakteru, nezastavaná s prístupom k pozemku po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V lokalite nie sú žiadne rušivé vplyvy, ktoré by predmetnú nehnuteľnosť zásadne znehodnocovali. Využitelnosť nehnuteľnosti je z hľadiska účelu daná charakterom, účelom a polohou kde sa tieto nachádzajú. Posudzované územie sa nachádza na území mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v okrese Bratislava III, severne od železničnej stanice Bratislava - Nové Mesto, v zastavanej priemyselnej zóne na odbočke z ulice Za stanicou, medzi ulicami Za stanicou a Elektrárenská. Pôvodne bola na predmetných parcelách plánovaná výstavba a zriadenie zberného dvora pre zber, triedenie, zhromažďovanie a dočasné skladovanie kovového odpadu kategórie, ako aj zber starých vozidiel. Jedná sa o nezastavanú parcelu na ktorej je možná výstavba obdobných objektov, aké sa nachádzajú v blízkom okolí. V blízkom okolí sa nachádzajú objekty, ktoré slúžia ako aj objekty administratívno - prevádzkového charakteru. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by zásadne miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Pozemky sú rovinatej výškovej konfigurácie a nachádzajú sa v intraviláne obce Bratislava. Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú všetky inžinierske siete - vodovod, plynovod, kanalizácia a elektrická sieť. Z hľadiska polohy sa jedná o lokalitu s kompletnou infraštruktúrou, nachádzajúcu sa v širšom centre hlavného sídelného útvaru - mesta Bratislava. Pozemok parc. č. 13654/134 je o celkovej výmere 7896m², predmetný pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný, neoplotený, väčšina pozemku bola zarastená náletovými listnatými stromami, nízkovzrastlými drevinami a čiastočne zelenou zatrávenou plochou. Parcela č. 13654/28 je o celkovej výmere 1205m², predmetná parcela bola identifikovaná ako časť prístupovej asphaltovej komunikácie k administratívno-prevádzkovému objektu, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti predmetných pozemkov. Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov a povyšujúcich

faktorov. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku. Porovnaním s cenami pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli „www.reality.sk“, ktoré sa pohybujú v rozmedzí od 170,- do 200,- €/m², odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujeme hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,5 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov na 0,80 a 0,50 pri pozemku pri časti pozemku, ktorý tvorí časť prístupovej komunikácie a na ktorý je dané vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.13654/28, právo uloženia inžinierskych sietí a vykonávanie ich údržby na pozemku p.č.13654/28 v prospech vlastníka pozemku p.č.13654/2 podľa zmluvy V-17233/06 zo dňa 24.11.2006. Ostatné koeficienty sú viacmenej jednoznačné.

II.3.2.1. LV č. 4803

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
13654/134	zastavané plochy a nádvorja	7896	7896,00	1/1	7896,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 0,80$	2,6100
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6100$	173,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 7 896,00 \text{ m}^2 * 173,28 \text{ €/m}^2$	1 368 218,88 €

II.3.2.2. LV č. 4560

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
13654/128	zastavané plochy a nádvoría	1205	1205,00	2/5	482,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,50 * 0,50$	1,6313
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6313$	108,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{PZ} = M * VSH_{MJ} = 1\ 205,00 \text{ m}^2 * 108,30 \text{ €/m}^2$	130 501,50 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{PZ} = 2/5 * 130\ 501,50 \text{ €}$	52 200,60 €

II.3.3. Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Pozemky			
Zastavané plochy a nádvoría - LV č. 4560 - parc. č. 13654/134 (7 896 m ²)	1 368 218,88	1/1	1 368 218,88
Zastavané plochy a nádvoría - LV č. 4560 - parc. č. 13654/128 (482 m ²)	130 501,50	2/5	52 200,60
Spolu pozemky (8 378,00 m²)			1 420 419,48
Spolu VŠH			1 420 419,48
Zaokrúhlená VŠH spolu			1 420 000,00

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

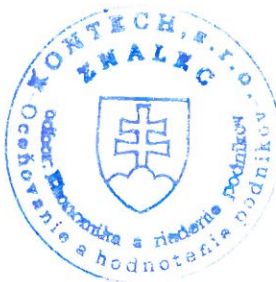
Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

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 4.5.2018:


1 420 tis. € na úrovni 20% DPH

Slovom: **Jeden milión štyristodvadsať tisíc eur**

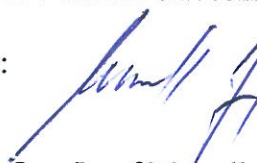


V Trenčianskych Tepliciach, 4.5.2018.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:


Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:


Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1 – Výpis z obchodného registra
- Príloha č.2 – Výpis z LV č.4560, k.ú. Nové Mesto
- Príloha č.3 – Výpis z LV č.4803, k.ú. Nové Mesto
- Príloha č.4 – Informatívna kópia z mapy, k.ú. Dolná Streda
- Príloha č.5 – Snímka z orientačnej mapy regiónu
- 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
Obchodné meno:	KOVOD, a.s. „v konkurze“	(od: 03.09.2015)
Sídlo:	Partizánska cesta 91 Banská Bystrica 974 01	(od: 02.07.2011)
IČO:	36 052 957	(od: 21.02.2002)
Deň zápisu:	21.02.2002	(od: 21.02.2002)
Právna forma:	Akciová spoločnosť	(od: 21.02.2002)
Predmet činnosti:	sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti (od: 21.02.2002) zlievanie železných a neželezných obyčajných kovov (od: 21.02.2002) výroba hliníka, polotovarov a výrobkov z hliníka (od: 21.02.2002) požičičiavanie motorových vozidiel (od: 21.02.2002) prenájom motorových vozidiel (od: 21.02.2002) reklamná a propagačná činnosť (od: 21.02.2002) prenájom nehnuteľností (od: 21.02.2002) upratovacie práce (od: 21.02.2002) nákladná cestná doprava (od: 21.02.2002) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (od: 03.09.2010) vykonávanie medzinárodnej nákladnej cestnej dopravy a vnútroštátnej nákladnej cestnej dopravy v celkovom počte: 18 (osemnásť) nákladných motorových vozidiel na neobmedzený počet prepravných výkonov (od: 02.07.2011)	
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 21.02.2002)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná každý člen predstavenstva samostatne. Potvrdenie písomného prejavu vôle spoločnosti podpisom sa vykoná tak, že k vytlačnému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií podpisujúci pripojí svoj podpis.	(od: 04.06.2010)
Základné imanie:	5 533 194 EUR Rozsah splatenia: 5 533 194 EUR	(od: 07.12.2011)
Akcie:	Počet: 100 Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 331,94 EUR (od: 07.08.2009)	
	Počet: 11 Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 500 000 EUR (od: 07.12.2011)	
Aktionár:	HILBE HOLDINGS LIMITED Zinonos Kítieos 8 Kato Lakatamia, Nicosia 2322 Cyperská republika	(od: 02.07.2011)
Vyhlásenie konkurzu:	Dátum vyhlásenia konkurzu: 13.5.2015 Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 2K/12/2015-123 zo dňa 05. 05. 2015, právoplatným dňa 13. 05. 2015 a vykonateľným 13. 05. 2015 bol vyhlásený konkurz na majetok dlužníka KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, 974 01 Banská	(od: 08.12.2017)

Bystrica, IČO: 36 052 957 a ustanovený správca konkurznej podstaty Ing. Andrej Konkoľ, so sídlom kancelárie T. Vansovej 2333/28, 960 01 Zvolen.

Správca konkurznej podstaty:	JUDr. Jaroslav Jakubčo Mladých budovateľov 2 Banská Bystrica 974 11 Vznik funkcie: 14.10.2015	(od: 08.12.2017)
Dozorná rada:	<u>Jaroslav Wieger</u> Špitálska 20 Bratislava 811 09 Vznik funkcie: 26.11.2010	(od: 30.11.2010)
	<u>Ing. Viera Janečková</u> Vrútocká 22 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 14.02.2014	(od: 18.03.2014)
Ďalšie právne skutočnosti:	Akciová spoločnosť bola založená rozhodnutím 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:	02.05.2018	
Dátum výpisu:	04.05.2018	

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 03.05.2018

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 11:09:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4560

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
13654/ 28	1205	Zastavané plochy a nádvoria	25			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej 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	
1 PERGAMON spol. s r.o., Bardejovská 9, Bratislava, PSČ 831 04, SR		1 / 10
IČO :		
Titúl nadobudnutia	Kúpa V-3420/04 zo dňa 19.1.2005	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR		2 / 5
IČO :		
Titúl nadobudnutia	Kúpna zmluva V-4728/10 zo dňa 08.11.2010, Z-16619/10	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 PRO.GROUP s.r.o., Gaštanová 1, Bratislava, PSČ 811 04, SR		2 / 5
IČO :		
Titúl nadobudnutia	Kúpa V-2517/04 zo dňa 27.9.2004	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 IMI TRADE s.r.o., Jánošíkova 21, Žilina, PSČ 010 01, SR		1 / 10
IČO :		
Titúl nadobudnutia	Kúpa V-3420/04 zo dňa 19.1.2005	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.13654/28, právo uloženia inžinierskych sietí a vykonávanie ich údržby na pozemku p.č.13654/28 v prospech vlastníka pozemku p.č.13654/2 podľa zmluvy V-17233/06 zo dňa 24.11.2006

- 1 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO: 00 686 930), na pozemok reg. C KN parc.č.13654/28 v podiele 1/10, podľa V-12346/2017 zo dňa 05.05.2017.
- 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011
- 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012
- 3 Záložné právo v prospech Poštovej banky,a.s.(IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/28 v podiele 2/5 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12
- 5 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, na pozemok registra C KN p.č.13654/28 v podiele 1/10, podľa V-12348/2017 zo dňa 05.05.2017

Iné údaje:

4 Žiadosť- zmena obchodného mena spoločnosti

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 03.05.2018

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 11:10:26

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4803

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
13654/134	7896	Zastavané plochy a nádvorá	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

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-4728/10 zo dňa 08.11.2010, Z-16619/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-36248/10 zo dňa 11.02.2011
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-19662/11 zo dňa 16.02.2012
- 1 Záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s. (IČO 31340890) na pozemok parc.č. 13654/134 podľa V-5498/11 zo dňa 23.04.2012, Z-8049/12

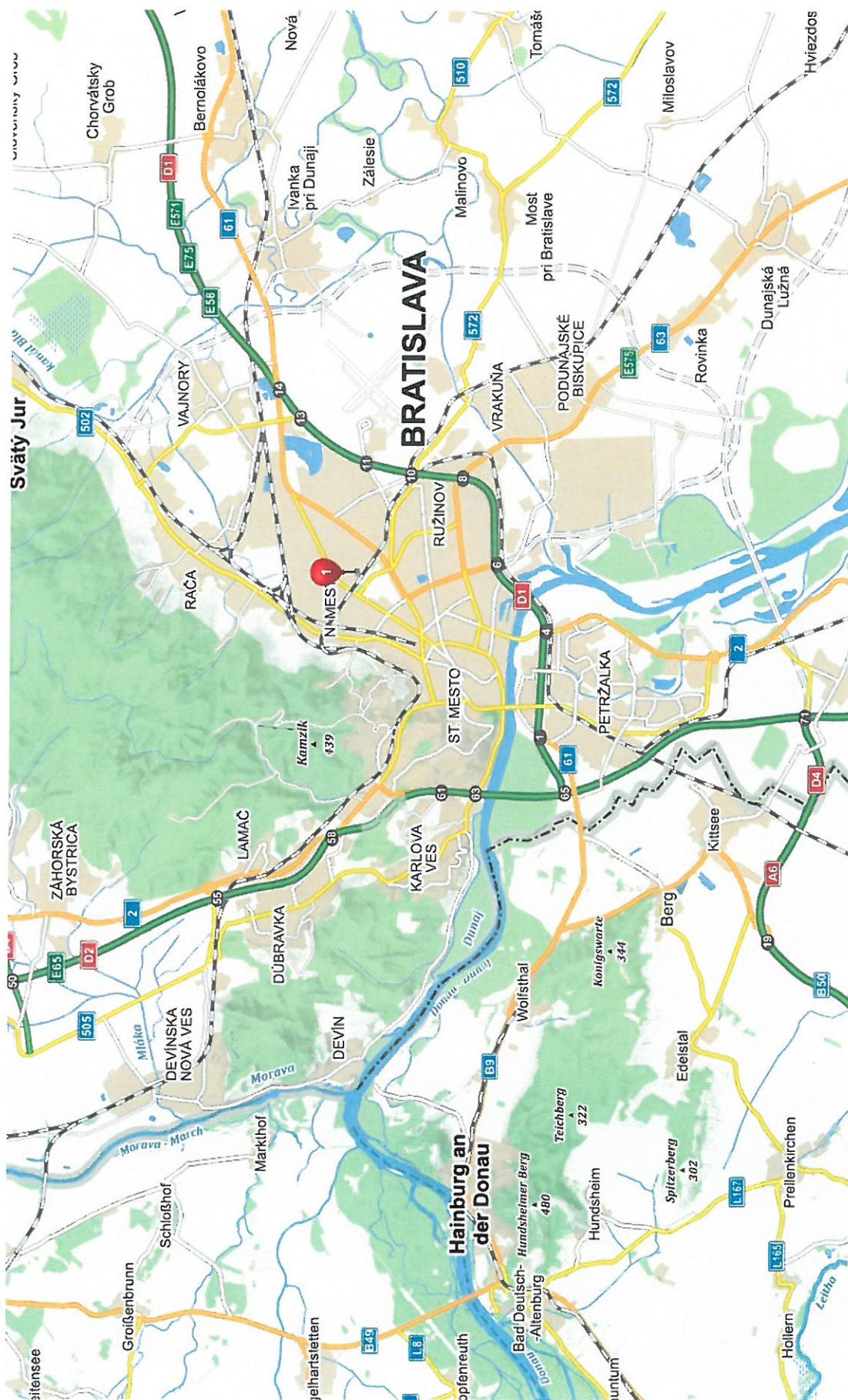
Iné údaje:

- 1 GP č. 231 - 36- 2005

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 17/2018.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
konateľ spoločnosti