

Znalec: **KONTECH, s.r.o.**
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

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

Číslo objednávky: **12112020**

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

36 / 2020

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 nádvoria	841/77	22700	1/1	12067	Brezno	Brezno	Brezno

Počet strán (z toho príloh): 13 (3)
Počet vyhotovení: 3

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	4
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	4
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	4
<i>III. ZÁVER</i>	8
<i>IV. PRÍLOHY</i>	9
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	13

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, so sídlom Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36052957 a to pozemku parc.č. KN-C 841/77, zapísaného na LV 12067, katastrálne územie Brezno, obec Brezno, okres Brezno.
2. **Účel znaleckého posudku:** dražba
3. **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:** 16.11.2020
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 16.11.2020
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2020;

získané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 12.11.–18.11.2020;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 12067 pre katastrálne územie Brezno, vytvorený dňa 16.11.2020;
- Kópie z mapy hodnotených pozemkov;

6. Použité právne predpisy a literatúra

- 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, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov

Metóda polohovej diferenciácie:

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 diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcelné číslo KN-C 841/77, zapísaný na liste vlastníctva číslo 12067 pre katastrálne územie Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorého 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.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. 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.).

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č.12067:

Katastrálne územie: Brezno

Obec: Brezno

Okres: Brezno

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parcelné číslo KN-C 841/77 -
Zastavané plochy a nádvoría o výmere 22700 m²
Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obce

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 97401, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o predaji podniku V 4728/10 (SK Banská Bystrica) zo dňa 8.11.2010

Časť C - Ľarchy:

- Por.č.: 2
Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/A/015, V 2403/10 v prospech: Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, Bratislava, IČO: 31340890 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: parcela C-KN č. 841/77 a stavbu s.č.71 na parcele C-KN č. 841/3.

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 1554/2011 v prospech Poštová banka, a.s., Bratislava, (IČO: 31340890) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 841/77.

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 2041/2011 v prospech Poštová banka, a.s., Bratislava, (IČO: 31340890) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 841/77.

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Pozemok obhliadol dňa 16.11.2020 zástupca znaleckej organizácie. Hodnotený pozemok sa nachádza pri západnom okraji priemyselnej zóny Mesta Brezno, nachádzajúcej sa v juhozápadnej časti zastavaného územia obce. Bol prehliadnutý predmetný pozemok v celom rozsahu. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom a údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola porovnaná so skutkovým stavom podrobnou obhliadkou. Skutkový stav v čase obhliadky je popísaný v časti ohodnotenia. Pri obhliadke bolo konštatované, že právny a technický stav nehnuteľnosti v čase obhliadky je v úplnej zhode so získanou informatívnou kópiou z mapy.

II.2.1.5. Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok parc.č. KN-C 841/77, k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

II.2.1.6.: Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

Pozemky: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

II.2.2. Výpočet všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Nevyužívaný rovinatý stavebný pozemok umiestnený pri západnom okraji priemyselnej zóny Mesta Brezno nachádzajúca sa v juhozápadnej časti zastavaného územia obce, ktorý je v prevažnej miere zarastený náletovými drevinami. V jeho južnej časti v súbehu s juhozápadnou hranicou parcely ňou nachádza účelová komunikácia z cestných betónových panelov, pri ktorej je na pozemku aj chátrajúca poškodená drevostavba nebytovej budovy neidentifikovaného vlastníka neevidovaná v katastri nehnuteľností. V ekonomicky dostupnej vzdialenosti sa v jej blízkosti nachádzajú z verejne dostupných miestne rozvody elektrickej energie, ostatnú okolitú infraštruktúru technického vybavenia územia vrátane prístupovej

komunikácie vlastníci okolitej nebytovej zástavby územia, pričom prístup na posudzovaný pozemok nie je zabezpečený právom vyplývajúcim z vecného bremena práva prechodu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
841/77	zastavané plochy a nádvoria	22700	22700,00	1/1	22700,00

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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 vťahov	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	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nábmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,70$	0,4536
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,4536$	4,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 22\,700,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2$	102 604,00 €
Zaokrúhlená VŠH spolu		102 600,00 €

Všeobecná hodnota pozemku:

$VSH_{POZ} = 102\,600 \text{ €}$

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku – pozemku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, so sídlom Partizánska cesta 91, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36052957 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastnícke ho podielu [€]
Pozemky			
Pozemky k.ú. Brezno - parc. č. 841/77 (22 700 m ²)	102 604,00	1/1	102 604,00
Spolu pozemky (22 700 m²)			102 604,00
Všeobecná hodnota celkom			102 604,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			102 600,00

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku – pozemku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica ku dňu 16.11.2020:

102 600 € na úrovni s 20% DPH

Slovom: **Jednostodvatisíc tisíc šesťsto eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 23.11.2020.

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 LV č.12067, k.ú. Brezno
- Príloha č.2 – Informatívna kópia z mapy, k.ú. Brezno
- Príloha č.3 – Snímka z regionálnej mapy

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

Okres: **Brezno**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BREZNO**Dátum vyhotovenia **16.11.2020**Katastrálne územie: **Brezno**Čas vyhotovenia: **12:11:31****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12067**

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.
841/ 77	22700	zastavaná plocha a nádvorie	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

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji podniku V 4728/10 (SK Banská Bystrica) zo dňa 8.11.2010.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

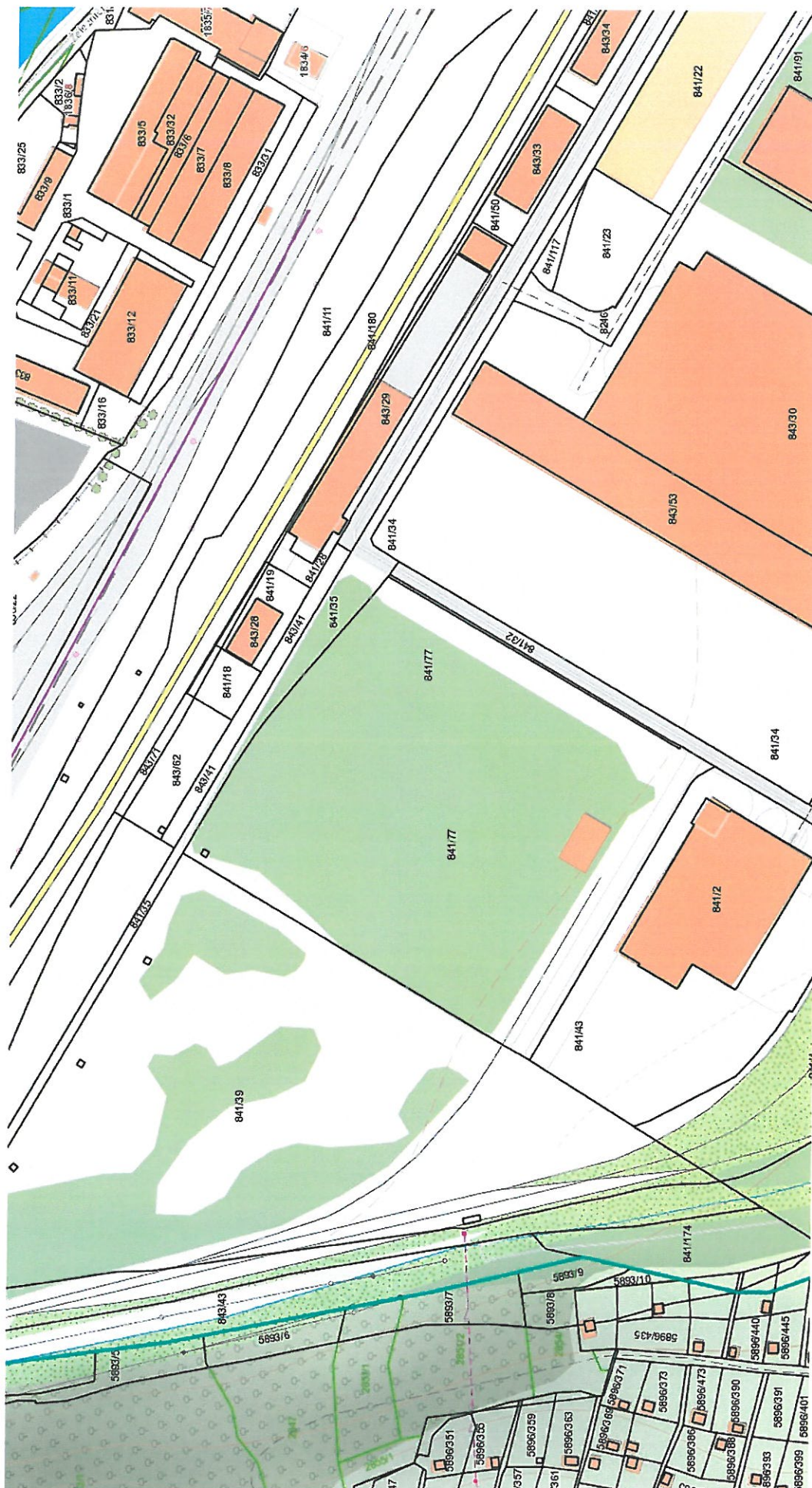
- 2 Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 043/10/550088/A/015, V 2403/10 v prospech: Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, Bratislava, IČO: 31340890 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: parcela C-KN č. 841/77 a stavbu s.č.71 na parcele C-KN č. 841/3.
- 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 1554/2011 v prospech Poštová banka, a.s., Bratislava, (IČO: 31340890) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 841/77.
- 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, V 2041/2011 v prospech Poštová banka, a.s., Bratislava, (IČO: 31340890) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc.C-KN č. 841/77.

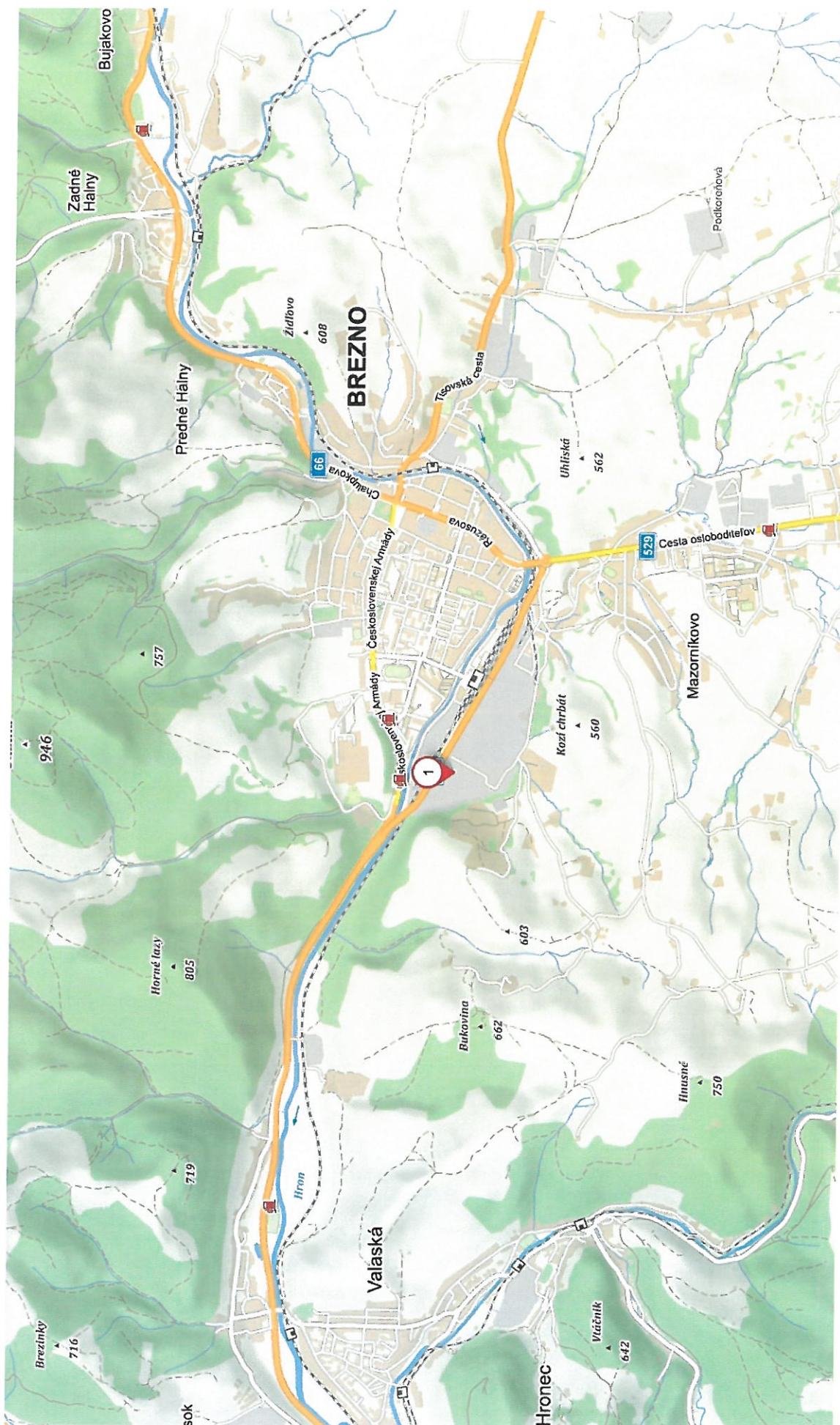
Iné údaje:

Bez zápisu.

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, v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetví Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pod evidenčným číslom 900145.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 36/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti,
konateľ spoločnosti.