

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

ZNALECKÝ POSUDOK

35 / 2020

Vo veci:

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

Popis stavby alebo druh pozemku	Parcelné číslo	Súpisné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Ostatné plochy	375/1		1767	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	385		20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	387		20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	388		20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria	389		21	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	388	8778		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	385	8779		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	387	8781		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	389	8789		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica

Počet strán (z toho príloh): 29 (8)

Počet vyhotovení: 3

O B S A H

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	7
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	7
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	7
<i>III. ZÁVER</i>	18
<i>IV. PRÍLOHY</i>	20
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	29

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 posudok vypracovaný:** 16.11.2020
- 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 16.11.2020
- 5. Podklady na vypracovanie posudku:**

dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2020;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 12.11.–18.11.2020;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 949 pre katastrálne územie Senica, obec Banská Bystrica, 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;
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy;
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V posudku použité veličiny sú definované nasledovne:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovacia hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Použitý je postup podľa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení s odôvodnením výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty v ďalšej časti posudku.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to pozemky parcelné čísla 375/1, 385, 387, 388 a 389, a stavby: garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388, garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385, garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387 a garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389 zapísané na liste vlastníctva číslo 949 pre katastrálne územie Senica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a stavby, 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.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujeme všeobecnú hodnotu metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase. Rozpočtový ukazovateľ odvodzujeme z „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina“ prostredníctvom zaradenia stavby do jednotnej klasifikácie stavebných objektov. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znactva v Bratislave. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2020.

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M * RU * k_{CU} * k_M \quad [€]$$

kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky,
k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH * (TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

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 €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{MJ}$ v €/m²) 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 €/m²,

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

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

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 zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

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

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.949:

Katastrálne územie: Senica

Obec: Banská Bystrica

Okres: Banská Bystrica

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely:
 - Pozemok parc.č. KN-C 374/1 -
Ostatné plochy o výmere 1767 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 385 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 387 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 388 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 389 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m²
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

- Stavby:
 - garáž súp.č.8778 na pozemku parc.č. KN-C 388
 - garáž súp.č.8779 na pozemku parc.č. KN-C 385
 - garáž súp.č.8781 na pozemku parc.č. KN-C 387
 - garáž súp.č.8789 na pozemku parc.č. KN-C 389

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 97401, SR
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Časť C - Ťarchy:

Sú uvedené v prílohe č.1 znaleckého posudku.

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnutelnosti obhliadol a kontrolne zamerali osobne v dňa 16.11.2020 zástupcovia znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku, ktorý im poskytol podklady a informácie o predmetných nehnuteľnostiach. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. 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:

Projektová dokumentácia stavieb bola zo strany zadávateľa posudku znalcom nebola poskytnutá. Vek stavieb bol zistený z informácií poskytnutých zástupcom vlastníka.

II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby

- Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388
- Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385
- Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387
- Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389

Pozemok

parc.č. 375/1 ostatné plochy o výmere 1769 m²
 parc.č. 385 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 parc.č. 387 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 parc.č. 388 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 parc.č. 389 zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m²

II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

Pozemky: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

II.2.2. Výpočet technickej hodnoty

II.2.2.1. Garáže pre osobné mot. vozidlá

II.2.2.1.1. Garáž: Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	6,65*3,00	19,95	18/19,95=0,902

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3620 + 295 * 0,902) / 30,1260$	128,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,99 \text{ €/m}^2 * 19,95 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,05$	7 127,92
Technická hodnota	50,00 % z 7 127,92 €	3 563,96

II.2.2.1.2. Garáž: Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1980	$6,65 * 3,00$	19,95	$18/19,95 = 0,902$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3810 + 295 * 0,902) / 30,1260$	135,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,30 \text{ €/m}^2 * 19,95 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,05$	7 476,61
Technická hodnota	50,00% z 7 476,61 €	3 738,31

II.2.2.1.3. Garáž: Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracé oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1980	$6,65 * 3,00$	19,95	$18 / 19,95 = 0,902$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3620 + 295 * 0,902) / 30,1260$	128,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,99 \text{ €/m}^2 * 19,95 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,05$	7 127,92
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 7 127,92 \text{ €}$	3 563,96

II.2.2.1.4. Garáž: Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe ako krajná. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	6,65*3,20	21,28	18/21,28=0,846

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3660 + 295 * 0,846) / 30,1260	128,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	128,45 €/m ² *21,28 m ² *2,638*1,05	7 571,29
Technická hodnota	50,50% z 7 571,29 €	3 785,65

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388	7 127,92	3 563,96
Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385	7 476,61	3 738,31
Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387	7 127,92	3 563,96
Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389	7 571,29	3 785,65
Celkom:	29 303,74	14 651,88

II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.2.3.1. Stavby - Metóda polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Posudzované nehnuteľnosti v katastrálnom území Banská Bystrica sa nachádzajú v zastavanom území krajského Mesta Banská Bystrica, v blízkosti jeho severovýchodného okraja, v priemyselnej zástavbe v bývalom areáli pôvodne cementárne. Od administratívno správneho centra mesta sú vzdialené cca 4 km. Dopravné spojenie s centrom mesta je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je do 15 min. V okolí posudzovaných stavieb je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú predškolské zariadenia, škola, obchody, hotely, banka a občianska vybavenosť (úrady) krajského mesta s počtom obyvateľov cca 77 tis. Pozemky sú v rovinnom území. Na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite je dopyt a ponuka približne v rovnováhe. Okolité životné prostredie je bez zjavného poškodenia s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od okolitej dopravy.

Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzované nehnuteľnosti je možné využívať pre určené účely bez zistených závad. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty podobných nehnuteľností v lokalite s predmetom posudzovania.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	61,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 61,94 / 180$	0,344
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 14\ 651,88 \text{ €} * 0,344$	5 040,25 €

II.2.3.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky zastavané posudzovanými stavbami s ich príslušenstvom a k nim príľahlé pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
375/1	ostatná plocha	1767	1767,00	1/1	1767,00
385	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
387	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
388	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
389	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera			1848,00		1848,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich 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, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,4739
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,4739$	12,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1848,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2$	23 266,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 375/1	$1\,767,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	22 246,53
parcela č. 385	$20,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	251,80
parcela č. 387	$20,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	251,80
parcela č. 388	$20,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	251,80
parcela č. 389	$21,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	264,39
Spolu		23 266,32

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku – pozemkov a stavieb 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.

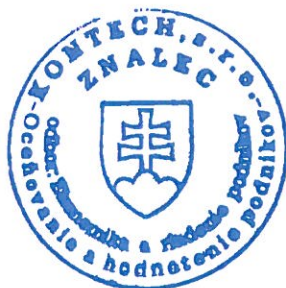
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastnícke ho podielu [€]
Stavby			
Garáže pre osobné mot. vozidlá			
Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388	1 226,00	1/1	1 226,00
Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385	1 285,98	1/1	1 285,98
Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387	1 226,00	1/1	1 226,00
Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389	1 302,26	1/1	1 302,26
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	5 040,24		5 040,24
Spolu stavby			5 040,24
Pozemky			
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 375/1 (1 767 m ²)	22 246,53	1/1	22 246,53
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 385 (20 m ²)	251,80	1/1	251,80
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 387 (20 m ²)	251,80	1/1	251,80
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 388 (20 m ²)	251,80	1/1	251,80
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 389 (21 m ²)	264,39	1/1	264,39
Spolu pozemky (1 848 m²)			23 266,32
Všeobecná hodnota celkom			28 306,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			28 300,00

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

28 300 € na úrovni s 20% DPH

Slovom: Dvadsaťosem tisíc tristo eur

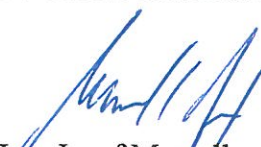


V Trenčianskych Tepliciach, 23.11.2020.

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.949, k.ú. Senica
- Príloha č.2 – Informatívna kópia z mapy
- Príloha č.3 – Orientačná mapa
- Príloha č.4 – Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Banská Bystrica**
 Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**
 Katastrálne územie: **Senica**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.11.2020**
 Čas vyhotovenia: **12:48:40**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 949

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.
374/ 8	18043	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
374/ 44	8129	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
374/ 45	3811	zastavaná plocha a nádvorie	20	1		
374/ 46	2991	zastavaná plocha a nádvorie	26	1		
374/ 49	415	zastavaná plocha a nádvorie	26	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
374/ 64	4547	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
375/ 1	1767	ostatná plocha	37	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
375/ 4	732	ostatná plocha	37	1		
385	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
387	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
388	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
389	21	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 1	13652	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 2	7	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 3	292	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 4	573	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 5	50	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 6	21	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 7	303	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 8	140	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 9	206	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 10	6	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 11	6	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					
753/ 12	7	ostatná plocha	37	2		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020					

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
753/ 13	2	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				
753/ 14	28	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				
753/ 15	15	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				
753/ 16	64	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				
753/ 17	14	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				
753/ 18	112	ostatná plocha	37	2		
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 6824/2020				

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasti
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
8778	388	7	garáž		1
8779	385	7	garáž		1
8781	387	7	garáž		1
8789	389	7	garáž		1
	374/ 46	21	rozostavaná stavba		1
	374/ 47	21	Rozostavaná stavba		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1066.					
	374/ 48	21	Rozostavaná stavba		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1066.					
	374/ 49	21	Rozostavaná stavba		1
	374/ 50	21	rozostavaná stavba		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1066.

Legenda:

Druh stavby:

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zmluva o predaji podniku č. V 4728/2010 zo dňa 8.11.2010 - čz 140/2010

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis rozostavanej stavby na p.č.374/46 , p.č.374/50 , znalecký posudok č.173/2010 , stavebné povolenie RV-SÚ -13475/08/Bob. z 6.5.2008 , stavebné povolenie RV-SÚ -28380/07/Bob. z 1.10.2007 - 82/2011

- 2 Na parcelu č. 375/4:
VECNÉ BREMENO - Právo prechodu a právo jazdy motorovými vozidlami v prospech: IN VEST s r.o. Šaľa, IČO: 36 553 671 - č.zml. V 709/2008 zo dňa 3.3.2008 - VZ 38/2008
- 2 Na parc. č. 374/8, 374/64, 374/44, 374/45, 374/46, 374/49, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18 + rozost. stavba na p. č. 374/47, rozost. stavba na p. č. 374/48, rozost. stavba na p. č. 374/49, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8779 na p. č. 385, č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8789 na p. č. 389:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 6616/2010 zo dňa 31. 1. 2011 - ČZ 11/2011, 192/2013, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Právo zodpovedajúce vecnému bremenu zriadené 'in rem' v prospech vlastníka parcely KN-C č. 374/49, a to právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez parcelu 374/15 v prospech vlastníka parcely KN-C č. 374/49, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 551/2011 zo dňa 25.2.2011 - čz 23/2011
- 2 Na parc. č. 374/8, 374/64, 375/1, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18, 387, 388, 389, 385, 375/4, 374/46, 374/49, 374/44, 374/45 + č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8789 na p. č. 389, č. s. 8779 na p. č. 385, rozostavaná stavba na p. č. 374/47, rozostavaná stavba na p. č. 374/48, rozostavaná stavba na p. č. 374/49, rozostavaná stavba na p. č. 374/46, rozostavaná stavba na p. č. 374/50:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 19662/2011 zo dňa 16. 2. 2012 (Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava) - ČZ 34/2012, 192/2013, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Na parc. č. 374/8, 374/64, 374/44, 374/45, 374/46, 374/49, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18 + rozost. stavba na p. č. 374/47, rozost. stavba na p. č. 374/48, rozost. stavba na p. č. 374/49, rozost. stavba na p. č. 374/46, rozost. stavba na p. č. 374/50, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8779 na p. č. 385, č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8789 na p. č. 389:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 č. zml. V 5439/11 zo dňa 23. 4. 2012 (Správa katastra pre Trenčín V 5498/11) - 57/2012, 192/2013, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Na parc. CKN č. 374/8, 374/64, 374/44, 374/45, 374/46, 374/49, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18 + rozost. stavba na p. č. 374/47, rozost. stavba na p. č. 374/48, rozost. stavba na p. č. 374/49, rozost. stavba na p. č. 374/46, rozost. stavba na p. č. 374/50, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8779 na p. č. 385, č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8789 na p. č. 389:
Záložné právo pre pohľadávku JST Private Investments B.V., Schiphol Boulevard 403, Toren C-4, 1118BK Schiphol, Holandsko, IČO: 24323401 / Zmluva o postúpení pohľadávky z 29.12.2016 /, č. zml. V 2808/2013 zo dňa 12. 7. 2013 - ČZ 119/2013, 192/2013, 86/2016, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Na parc. CKN č. 374/8, 374/44, 374/45, 374/46, 374/49, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18 + rozost. stavba na p. č. 374/47, rozost. stavba na p. č. 374/48, rozost. stavba na p. č. 374/49, rozost. stavba na p. č. 374/46, rozost. stavba na p. č. 374/50, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8779 na p. č. 385, č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8789 na p. č. 389:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 4293/2013 zo dňa 5. 12. 2013 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 219/2013, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Na parc. CKN č. 374/8, 374/44, 374/45, 374/46, 374/49, 374/64, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8, 753/9, 753/10, 753/11, 753/12, 753/13, 753/14, 753/15, 753/16, 753/17, 753/18 + rozost. stavba na p. č. 374/47, rozost. stavba na p. č. 374/48, rozost. stavba na p. č. 374/49, rozost. stavba na p. č. 374/46, rozost. stavba na p. č. 374/50, č. s. 8778 na p. č. 388, č. s. 8779 na p. č. 385, č. s. 8781 na p. č. 387, č. s. 8789 na p. č. 389:
Záložné právo pre pohľadávku Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č. zml. 328/2014 zo dňa 9. 7. 2014 /Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor/ - ČZ 146/2014, 41/18, 15/2019, 34/2019, 546/2019
- 2 Na parcelu C KN č. 375/4:
VECNÉ BREMENO - právo vstupu, prechodu, prejazdu v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 5783/2015 zo dňa 5.11.2015 - čz 621/2015
- 2 Na parcelu C KN č. 375/4:
VECNÉ BREMENO 'in rem' - právo vstupu, prechodu, prejazdu, právo zriadenia miestnej komunikácie, kanalizačných, vodovodných, plynových potrubí, rozvodov elektrickej energie, tepla, telefónneho, televízneho signálu, ostatných médií, resp. uloženia inžinierskych sietí, tak ako je uvedené v zmluve, zriadené v prospech vlastníka parcely C KN č. 374/19, 374/34, 374/53, 374/59, 374/60, 375/5, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11 a stavieb s.č. 4634 na parcele C KN č. 374/19, s.č. 14629 na parcele C KN č. 374/53, s.č. 14672 na parcele C KN č. 374/59, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 5783/2015 zo dňa 5.11.2015 - čz 621/2015

Iné údaje:

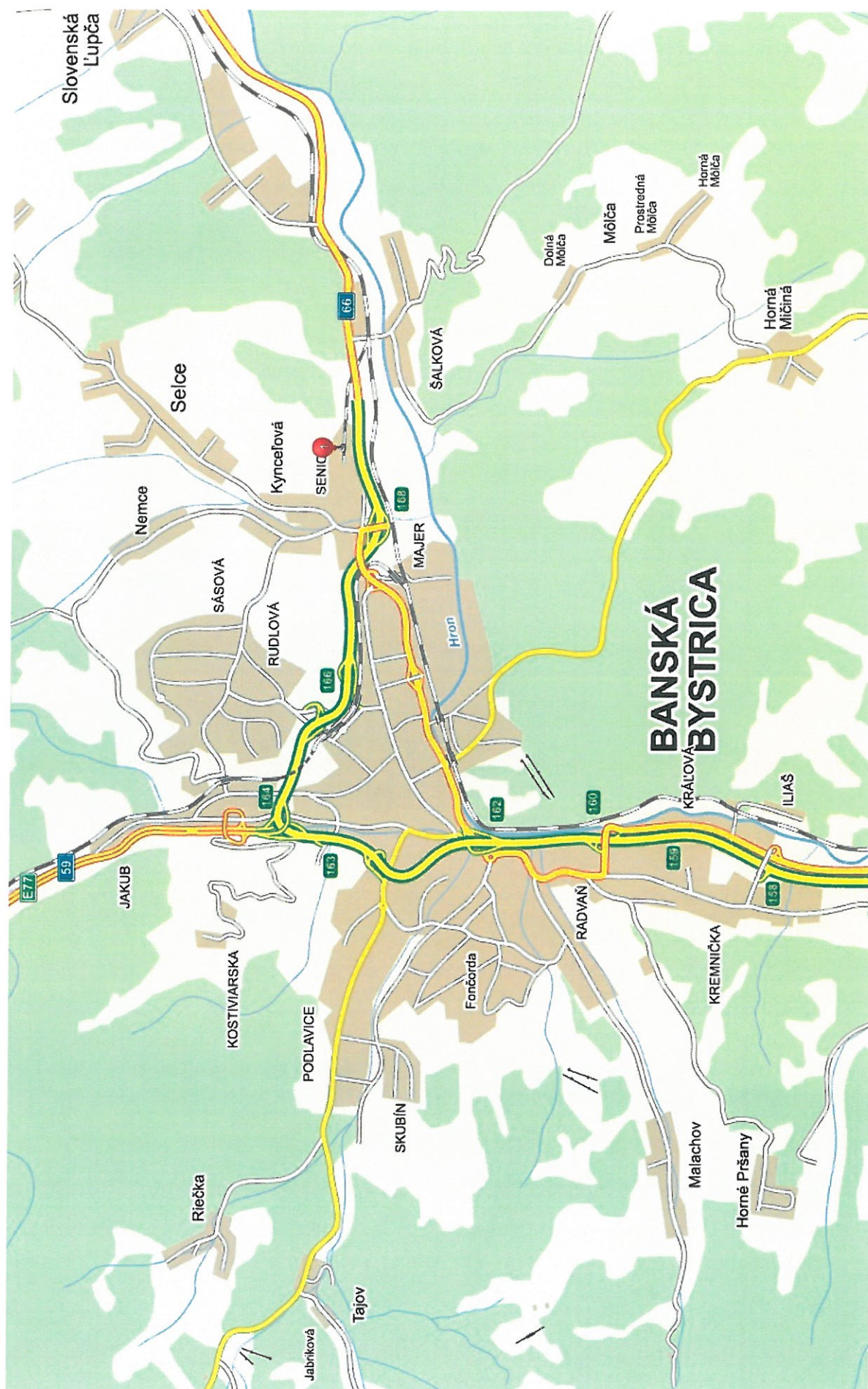
G.pl.30228701-146/2013 - 192/2013

Zápis GP 31628826-97/17 (R 910/17) - čz 41/18

Zápis geometrického plánu č. 31628826-68/2019 (R 1158/2019)- čz 546/2019

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 35/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti,
konateľ spoločnosti.