

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 24.06.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 109/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností areálu Hotel Biele Vody, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. 6268 a 9253, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov.

Počet strán /z toho príloh/: 78 /z toho 38 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností areálu Hotel Biele Vody, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. 6268 a 9253, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
09.07.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 15.07.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.06.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6268, k.ú. Hriňová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.07.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9253, k.ú. Hriňová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.07.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hriňová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.07.2019.
- Doklad o majetkoprávnom vyporiadaní vydaný Okresným úradom Zvolen zo dňa 23.02.1993 /použitý ako doklad o veku pôvodnej stavby rekreačného zariadenia - pôvodne miestnej školy/ - kópia.
- Rozhodnutie o povolení dočasného užívania stavby Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva vydané mestom Hriňová zo dňa 17.12.2004 - kópia prvej strany.
- Rozhodnutie o povolení stavby Hotel Biele Vody vydané mestom Hriňová zo dňa 07.09.2005 - kópia prvej strany.
- Časť technickej dokumentácie /pôdorysy a rezy/.
- Znalecký posudok č.96/2016, ktorý vypracovala Ing.Andrea Bothová zo dňa 08.06.2016 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože ide o nehnuteľnosti bez schopnosti dosahovať primerané výnosy formou prenájmu, stavby sa v súčasnom období nevyužívajú, stavebná údržba sa vykonáva len čiastočne, niektoré objekty vyžadujú opravy, prípadne rekonštrukciu. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 6268, k.ú. Hriňová

A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 14952, ostatná plocha o výmere 1162 m²

parc.č. 14960/1, orná pôda o výmere 1189 m²

parc.č. 14960/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 309 m²

parc.č. 14960/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 113 m²

parc.č. 14963/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m²

parc.č. 14963/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²

parc.č. 14963/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109 m²

parc.č. 14963/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 180 m²

parc.č. 14968, trvalý trávny porast o výmere 59 m²

parc.č. 14969/1, trvalý trávny porast o výmere 7999 m²

Stavby

hotel Biele Vody č.súp. 2851 na parc.č. 14960/9, 14960/2

kotolňa na spaľ. biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na parc.č. 14963/3

B. Vlastníci:

- All 4 s.r.o., L.Zeljenku 1, 962 12 Detva, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 9253, k.ú. Hriňová

A. Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 14960/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1399 m²

parc.č. 14960/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²

parc.č. 14960/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m²

Stavby

rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na parc.č. 14960/8

B. Vlastníci:

- All 4 s.r.o., L.Zeljenku 1, 962 12 Detva, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia boli vykonané dňa 09.07.2019 za účasti zástupcu vlastníka časti nehnuteľností Ing.Mariána Fekiača.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb /pôdorysy a rezy/, ktorá je prevažne v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Vek objektov bol stanovený podľa predložených podkladov a predchádzajúcich znaleckých dokazovaní.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a nie je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na listoch vlastníctva č. 6268 a 9253 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Hriňová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

Nesúlad v zápisoch na listoch vlastníctva je v tom, že nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č.9253 ako Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na parc.č. 14960/8 je v časti pozemku zapísaná nesprávne, pretože na parc.č. 14960/8 sa nachádza len prístavba jedálne postavená v roku 2005, pôvodná stavba Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 je na parc.č. 14960/2.

Ďalší nesúlad je v tom, že prístavba vstupnej recepcie do budovy Hotel Biele Vody nie je zakreslená v katastrálnej mape v skutkovom vyhotovení.

Ďalší nesúlad je v tom, že dve stavby, t.j. Chata č.2 na parc.č. 14960/2 a Chata č.3 na parc.č. 14960/6 a 14960/10 nie sú zapísané na liste vlastníctva /pravdepodobne im nebolo určené súpisné číslo/, v katastrálnej mape sú zakreslené.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky registra C

- parc.č. 14960/1, orná pôda o výmere 1189 m²
- parc.č. 14960/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 309 m²
- parc.č. 14960/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 113 m²
- parc.č. 14963/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m²
- parc.č. 14963/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- parc.č. 14963/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109 m²
- parc.č. 14963/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 180 m²
- parc.č. 14968, trvalý trávny porast o výmere 59 m²
- parc.č. 14969/1, trvalý trávny porast o výmere 7999 m²
- parc.č. 14960/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1399 m²
- parc.č. 14960/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
- parc.č. 14960/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m²

Stavby

- hotel Biele Vody č.súp. 2851 na parc.č. 14960/9, 14963/2
- kotolňa na spal. biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na parc.č. 14963/3
- rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na parc.č. 14960/2, 14960/8
- chata č.2 na parc.č. 14960/2
- chata č.3 na parc.č. 14960/6, 14960/10
- vonkajšie úpravy /sú špecifikované v záverečnej rekapitulácii tohto posudku/

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok parc.č. 14952 zapísaný na LV č. 6268, ktorý nie je predmetom záložného práva.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na p.č. 14960/9, 14963/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na parc.č. 14960/9 a 14963/2 v k.ú. Látka je svojim účelom rekreačné zariadenie na hromadnú rekreáciu, stavba bola daná do užívania v roku 2007.

Dispozične má stavba jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. V podzemnom podlaží sú prevažne skladové a technickoprevádzkové miestnosti, je tu stredová chodba, sociálne zariadenia, práčovňa, sušiareň, herne, lyžiareň. V nadzemných podlažiach sú ubytovacie priestory, každé podlažie má stredovú chodbu a 13 izieb so sociálnymi zariadeniami.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu z tehlových murív v priemernej hrúbke 40 - 50 cm. Základy stavby sú betónové pásové, podzemné podlažia je osadené v priemernej hĺbke do 2,00 m so zvislou izoláciou, deliace konštrukcie murované, stropy železobetónové monolitické, nad poschodím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy tvoria drevené obklady, vnútorné omietky sú vápenné hladké, v sociálnych miestnostiach keramické obklady. Podlahy sú z rôznych povrchov, keramické dlažby, veľkoplošné laminátové parkety, textilné povrchy. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené otváracé. Objekt je napojený na elektroinštaláciu z verejnej siete, vodu z miestneho zdroja, kanalizáciu do žumpy, je vykurovaný, zdrojom je areálová kotolňa na biomasu a ocelové panelové radiátory. Vnútorné zariadenia predmety v sociálnych miestnostiach sú v štandardnom vyhotovení, keramické umývadlá, WC COMBI, sprchové kúty, pákové nerezové batérie. V súčasnom období sa nehnuteľnosť nevyužíva.

Pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 2007, životnosť vzhľadom na vek a zistený stavebnotechnický stav stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : (24,50*13,30+6,42*3,00+3,00*2,00+5,50*6,50)*0,30	116,06
Os : 24,50*13,30*3,00	977,55
Ov : 24,50*13,30*6,60+6,42*3,00*3,30+3,00*2,00*3,30+5,50*6,50*3,30	2 351,94
Ot : 24,50*13,30*6,25/2+6,42*3,00*0,50+3,00*2,00*0,50+5,50*6,50*2,20/2	1 070,24
Obstavaný priestor stavby celkom	4 515,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_{KK} = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	24,50*13,30	325,85	Repr. 3,00		3
Nadzemné	1	24,50*13,30+6,42*3,00+3,00*2,00+5,50*6,50	386,86	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	2	24,50*13,30	325,85	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(325,85 + 386,86 + 325,85) / 3 = 346,19 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(325,85 * 3 + 386,86 * 3,3 + 325,85 * 3,3) / (325,85 + 386,86 + 325,85) = 3,21 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 346,19) = 0,9893$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,21) = 0,9542$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,32
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,32
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,16
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,21
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,16
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,26
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,16
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,21
	Spolu	100,00		95,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 95,00 / 100 = 0,9500$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 0,9500 * 0,9893 * 0,9542 * 0,939 * 0,95$

$VH = 190,1004 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na p.č. 14960/9, 14963/2	2007	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$190,1004 \text{ €/m}^3 * 4515,79 \text{ m}^3$	858 453,49
Technická hodnota	85,00 % z 858 453,49 €	729 685,47

2.1.2 Kotelňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na p.č.14963/3**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Kotelňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na parc.č. 14963/3 v k.ú. Hriňová je svojim účelom areálová kotelňa s prístavaným sklodom paliva, podľa predloženého podkladu bola stavba daná do užívania /skúšobnej prevádzky/ v roku 2004.

Dispozične má stavba v časti skladu jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie, vlastná kotelňa má dve nadzemné podlažia.

Konštrukčne ide o murovanú /pórobetónové tvárnice/ stavbu kotelne a prístavaný sklad z oceleovou skeletovou nosnou konštrukciou, v suteréne s doplneným tehlovým obvodovým múrom na pozdĺžnych stranách objektu. Základy stavby sú betónové pásové a pätkové, stropy železobetónové monolitické, strecha je sedlová, krytina z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovená, strecha má bleskozvod. Vonkajšie povrchy nie sú vyhotovené, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú betónové, s cementovým poterom. Kotelňa slúži ako centrálny areálový zdroj vykurovania a teplej vody, z objektu sú vybudované podzemné teplovodné kanály do jednotlivých objektov.

Pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 2004, životnosť vzhľadom na vek a zistený stavebnotechnický stav stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotelní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(6,00*7,00+7,00*9,65)*0,30$	32,87
Os : $7,00*9,65*3,55$	239,80
Ov : $(6,00*7,00+7,00*9,65)*3,20$	350,56
Ot : $6,00*7,00*0,30+(6,00*7,00+7,00*9,65)*2,90/2$	171,45
Obstavaný priestor stavby celkom	794,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$7,00*9,65$	66,92	Repr. 3,55		3,55
Nadzemné	1	$6,00*7,00+7,00*9,65$	109,55	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	2	$6,00*7,00$	42	Repr. 2,60		2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(66,92 + 109,55 + 42) / 3 = 72,82 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(66,92 * 3,55 + 109,55 * 3,2 + 42 * 2,6) / (66,92 + 109,55 + 42) = 3,19 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 72,82) = 1,2496$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,19) = 0,9583$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	14,86
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,60	13,80	20,48
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	17,83
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,92
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,90	4,50	6,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,20	0,60	0,89
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,78
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,20	0,80	1,19
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,57
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,40
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,49
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,49
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,49
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,49
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,46
	Spolu	100,00		67,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 67,30 / 100 = 0,6730$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 0,6730 * 1,2496 * 0,9583 * 0,939 * 0,95$$

$$V_H = 156,0743 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na p.č.14963/3	2004	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,0743 \text{ €/m}^3 * 794,68 \text{ m}^3$	124 029,12
Technická hodnota	81,25 % z 124 029,12 €	100 773,66

2.1.3 Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/2, 14960/8**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na parc.č. 14960/8 v k.ú. Hriňová je svojím účelom zariadenie na hromadnú rekreáciu. Uvedený zápis na liste vlastníctva je nesprávny, pretože na parc.č. 14960/8 sa nachádza len prístavba jedálne postavená v roku 2005, pôvodná stavba je na parc.č. 14960/2. Pôvodná stavba /vtedy miestnej školy/ bola daná do užívania v roku 1935, cca v roku 1978 bola stavba zrekonštruovaná na rekreačné zariadenie a zároveň boli v areáli pristavané ďalšie dve chaty, t.j. Chata č.2 na parc.č. 14960/2 a Chata č.3 na parc.č. 14960/6, 14960/10, tieto dve stavby bez súp.č. nie sú zapísané na liste vlastníctva.

Dispozične má hodnotená stavba rekreačného zariadenia jedno čiastočné podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. V podzemnom podlaží je jedna miestnosť pivnice, v prízemí sú vstup, schodisko, výčap, jedálne, kuchyňa, v podkrovnom podlaží sú chodba a ubytovacie izby.

Konštrukčne ide o drevenú zrubovú stavbu v hrúbke obvodových stien nad 20 cm, základy sú betónové pásové, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové s rovnými podhladmi, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy tvoria drevené obklady, vnútorné omietky sú vápenné hladké, v sociálnych miestnostiach keramické obklady. Podlahy sú z rôznych povrchov, keramické dlažby, povlakové PVC, textilné povrchy. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené otváracie. Objekt je napojený na elektroinštaláciu z verejnej siete, vodu z miestneho zdroja, kanalizáciu do žumpy, je vykurovaný, zdrojom je areálová kotolňa na biomasu a ocelové panelové radiátory. Vnútorné zariadenia predmety v kuchyni aj v sociálnych miestnostiach sú v štandardnom vyhotovení, kuchynské sporáky elektrické, plynová varná doska na propán-butánovú bombu, drezy nerezové, keramické umývadlá, WC COMBI, sprchové kúty, pákové nerezové batérie. V súčasnom období sa nehnuteľnosť nevyužíva.

Pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 1935, vek prístavby od roku 2005, životnosť vzhľadom na vek a zistený stavebnotechnický stav stanovujem na 110 rokov.

POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 2005

Jednopodlažná prístavba jedálne na parc.č. 14960/8 bola k pôvodnému rekreačnému zariadeniu, ktoré je na parc.č. 14960/2 /na LV je nesprávny zápis parcely pod stavbou pôvodného rekreačného zariadenia/ pristavaná v roku 2005, stavba má jedno nadzemné podlažie, pultovú strechu, plechovú krytinu, fasáda je s drevenými obkladmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu

KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1935	
Oz : 21,60*10,10*0,30	65,45
Os : (7,60*3,80+2,30*1,00)*2,45	76,39
Ov + Ot : 21,60*10,10*4,05+21,60*10,10*1,10+21,60*10,10*5,00/2	1 668,92
Spolu	1 810,76
Prístavba z roku 2005	
Oz : 18,97*6,05*0,30	34,43

Ov : 18,97*6,05*4,05	464,81
Ot : 18,97*6,05*0,80/2	45,91
Spolu	545,15
Obstavaný priestor stavby celkom	2 355,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	7,60*3,80+2,30*1,00	31,18	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	21,60*10,10+18,97*6,05	332,93	Repr. 4,05		4,05
Podkrovné	1	21,60*10,10	218,16	Repr. 3,20		3,2

Priemerná zastavaná plocha: (31,18 + 332,93 + 218,16) / 3 = 194,09 m²
Priemerná výška podlaží: (31,18 * 2,45 + 332,93 * 4,05 + 218,16 * 3,2) / (31,18 + 332,93 + 218,16) = 3,65 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 194,09) = 1,0437
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,70
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,95	14,25	15,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,93
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,70
5	Krytina strechy	3,00	0,95	2,85	3,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,01
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,35
10	Schody	3,00	0,90	2,70	3,01
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,46
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,70
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,01
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,58
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,70
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	2,34
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	2,34
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,20	0,20	0,22
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,23
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,46
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,23
	Spolu	100,00		89,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 89,60 / 100 = 0,8960$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Výhodisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 0,8960 * 1,0437 * 0,8753 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 173,5133 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/2, 14960/8	1935	84	26	110	76,36	23,64
Prístavba	2005	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1935		
Východisková hodnota	$173,5133 \text{ €/m}^3 * 1810,76 \text{ m}^3$	314 190,94
Technická hodnota	23,64 % z 314 190,94 €	74 274,74
Prístavba z roku 2005		
Východisková hodnota	$173,5133 \text{ €/m}^3 * 545,15 \text{ m}^3$	94 590,78
Technická hodnota	65,00 % z 94 590,78 €	61 484,01

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1935	314 190,94	74 274,74
Prístavba z roku 2005	94 590,78	61 484,01
Spolu	408 781,72	135 758,75

2.1.4 Chata č.2 bez č.súp. na p.č. 14960/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť s názvom Chata č.2 leží na parc.č. 14960/2, nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaná na liste vlastníctva. Svojím účelom ide o budovu na hromadnú rekreáciu. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bola stavba postavená v roku 1978, písomný doklad o veku stavby znalcovi nebol predložený.

Dispozične má hodnotená stavba jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. V podzemnom podlaží sú chodba, sauna, odpočívareň, WC, sprcha, v prízemí budovy sú vstupná veranda, chodba so schodiskom, dve izby a sociálne zariadenia, v podkroví sú chodba a tri izby.

Konštrukčne ide o drevenú zrubovú stavbu v hrúbke obvodových stien nad 20 cm, základy sú betónové pásové, deliace konštrukcie sú murované, alebo montované drevené, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha sedlová krížová, nad jednou bočnou stranou pultová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy tvoria drevené obklady, vnútorné povrchy tvoria maľby na drevených konštrukciách, vápenné hladké omietky alebo keramické obklady. Podlahy sú z rôznych povrchov, keramické

dlažby, povlakové PVC, textilné povrchy. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené otváracé. Objekt je napojený na elektroinštaláciu z verejnej siete, vodu z miestneho zdroja, kanalizáciu do žumpy, je vykurovaný, zdrojom je areálová kotolňa na biomasu a ocelové panelové radiátory. Vnútorné zariadenia predmetu v sociálnych miestnostiach sú v štandardnom vyhotovení. V súčasnom období sa nehnuteľnosť nevyužíva. Pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 1978, životnosť vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : (8,80*7,75+2,39*5,70)*0,30	24,55
Os : 7,27*5,70*2,45	101,53
Ov + Ot : (8,80*7,75+2,39*5,70)*2,85+(4,88*7,75+2,39*5,70)*1,10+(4,88*7,75+2,39*5,70)*3,27/2+3,9 2*7,75*1,10/2	390,60
Obstavaný priestor stavby celkom	516,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,029 (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	7,27*5,70	41,44	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	8,80*7,75+2,39*5,70	81,82	Repr. 2,85		2,85
Podkrovné	1	4,88*7,75+2,39*5,70	51,44	Repr. 2,70		2,7

Priemerná zastavaná plocha: (41,44 + 81,82 + 51,44) / 3 = 58,23 m²
Priemerná výška podlaží: (41,44 * 2,45 + 81,82 * 2,85 + 51,44 * 2,7) / (41,44 + 81,82 + 51,44) = 2,71 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 58,23) = 1,3322
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,71) = 1,0749

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,37
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,90	13,50	16,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,82
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,37
5	Krytina strechy	3,00	0,95	2,85	3,50
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,31

9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,95
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,84
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	4,42
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,37
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,95
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,14
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,37
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,84
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,84
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,20	0,20	0,25
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,46
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,93
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	1,47
	Spolu	100,00		81,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 81,45 / 100 = 0,8145$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 0,8145 * 1,3322 * 1,0749 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 270,9383 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chata č.2 bez č.súp. na p.č. 14960/2	1978	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	270,9383 €/m ³ * 516,68 m ³	139 988,40
Technická hodnota	41,43 % z 139 988,40 €	57 997,19

2.1.5 Chata č.3 bez č.súp. na p.č. 14960/6, 14960/10

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť s názvom Chata č.3 leží na parc.č. 14960/6 a 14960/10, nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaná na liste vlastníctva. Svojím účelom ide o budovu na hromadnú rekreáciu. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bola stavba postavená v roku 1978, písomný doklad o veku stavby znalcovi nebol predložený.

Dispozične má hodnotená stavba jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, v prízemí budovy sú vstupná chodba so schodiskom, tri izby a sociálne zariadenia, v podkroví sú chodba so schodiskom, štyri izby a dve kúpeľne. Konštrukčne ide o drevenú zrubovú stavbu v hrúbke obvodových stien nad 20 cm, základy sú betónové pásové, deliace konštrukcie sú murované, alebo montované drevené, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy tvoria drevené obklady, vnútorné povrchy maľby na drevených konštrukciách, vápenné hladké omietky alebo keramické obklady.

Podlahy sú z rôznych povrchov, keramické dlažby, povlakové PVC, textilné povrchy. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené otváracie. Objekt je napojený na elektroinštaláciu z verejnej siete, vodu z miestneho zdroja, kanalizáciu do žumpy, je vykurovaný, zdrojom je areálová kotolňa na biomasu a oceľové panelové radiátory. Vnútorné zariadenia predmetu v sociálnych miestnostiach sú v štandardnom vyhotovení. V súčasnom období sa nehnuteľnosť nevyužíva.

Pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 1978, životnosť vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 14,10*8,50*0,30	35,96
Ov + Ot : 14,10*8,50*3,65+14,10*8,50*4,65/2	716,10
Obstavaný priestor stavby celkom	752,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,10*8,50	119,85	Repr. 3,65		3,65
Podkrovné	1	14,10*8,50	119,85	Repr. 2,80		2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(119,85 + 119,85) / 2 = 119,85 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(119,85 * 3,65 + 119,85 * 2,8) / (119,85 + 119,85) = 3,23 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 119,85) = 1,1203$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,23) = 0,9502$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,28
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,90	13,50	16,36
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,28
5	Krytina strechy	3,00	0,95	2,85	3,46
6	Klampiarské konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	5,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,27
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,91
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,55
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	4,37

12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,28
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,91
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,06
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,28
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorňný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,82
19	Vnútorňná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,82
20	Vnútorňný plynovod	1,00	0,20	0,20	0,24
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,43
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	4,37
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,30	1,20	1,46
	Spolu	100,00		82,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,45 / 100 = 0,8245$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 0,8245 * 1,1203 * 0,9502 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 203,8834 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chata č.3 bez č.súp. na p.č. 14960/6, 14960/10	1978	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	203,8834 €/m ³ * 752,06 m ³	153 332,55
Technická hodnota	41,43 % z 153 332,55 €	63 525,68

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Lyžiareň č.1

POPIS STAVBY

Lyžiareň č. 1 je drobné jednopodlažná drevená stavba, základy sú betónové, zvislé konštrukcie z jednostranne obitých drevených stĺpikových konštrukcií, na pultovej streche je plechová krytina, stavba nemá žiadne vnútorné vybavenie, využíva sa ako sklad. K drobným stavbám lyžiarní neboli znalcovi predložené žiadne technické podklady, ani doklady o ich veku, údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli prevzaté z predchádzajúcich znaleckých dokazovaní.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	10,80	10,8	18/10,8=2,000

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)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
20	Okenice	
	20.2 otváracie	40
	Spolu	3280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3280 + 0 * 1,667)/30,1260$	108,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	108,88 €/m ² *10,80 m ² *2,535*0,95	2 831,87
Technická hodnota	18,00% z 2 831,87	509,74

2.2.2 Lyžiareň č.2**POPIS STAVBY**

Lyžiareň č. 2 je drobné jednopodlažná drevená stavba, základy sú betónové, zvislé konštrukcie z jednostranne obitých drevených stĺpkových konštrukcií, na pultovej streche je plechová krytina, dvere sú drevené otváracé, podlaha drevená, stavba nemá žiadne vnútorné vybavenie, využíva sa ako sklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	7,28	7,28	18/7,28=2,000

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)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

20	Okenice	
	20.2 otváracé	40
	Spolu	3280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3280 + 0 * 2,473) / 30,1260$	108,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$108,88 \text{ €/m}^2 * 7,28 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	1 908,89
Technická hodnota	18,00% z 1 908,89	343,60

2.2.3 Lyžiareň č.3**POPIS STAVBY**

Lyžiareň č. 3 je drobné jednopodlažná drevená stavba, základy sú betónové, zvislé konštrukcie z jednostranne obitých drevených stĺpkových konštrukcií, na pultovej streche je plechová krytina, dvere sú drevené otváracé, podlaha drevená, stavba nemá žiadne vnútorné vybavenie, využíva sa ako sklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	5,30	5,3	$18 / 5,3 = 3,000$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
20	Okenice	
	20.2 otváracie	40
	Spolu	3280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3280 + 0 * 3,396)/30,1260$	108,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$108,88 \text{ €/m}^2 * 5,30 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	1 389,71
Technická hodnota	$18,00\% \text{ z } 1 389,71$	250,15

2.2.4 Vodovodná prípojka pre chaty 1,2,3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka pre chaty 1,2,3	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	3 597,32
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 3 597,32 \text{ €}$	647,52

2.2.5 Vodovodná prípojka pre kotolňu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 37,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka pre kotolňu	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	5 324,04
Technická hodnota	70,00 % z 5 324,04 €	3 726,83

2.2.6 Kanalizácia z chat 1,2,3**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia z chat 1,2,3	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	5 473,86
Technická hodnota	18,00 % z 5 473,86 €	985,29

2.2.7 Žumpa pre chaty 1,2,3**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,00 * 4,00 * 2,00 = 32 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pre chaty 1,2,3	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	8 313,66
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 8 313,66 \text{ €}$	1 496,46

2.2.8 Kanalizácia z hotela**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia z hotela	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	1 534,22
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1 534,22 \text{ €}$	1 104,64

2.2.9 Revízná kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1,00 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná kanalizačná šachta	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,535 * 0,95$	731,43
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 731,43 \text{ €}$	526,63

2.2.10 Žumpa pre hotel a prístavbu hotela**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10,00 * 3,20 * 2,20 = 70,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pre hotel a prístavbu hotela	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	18 290,06
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 18 290,06 \text{ €}$	13 534,64

2.2.11 Elektrická NN prípojka**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.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 65,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,535 * 0,95$	2 493,62
Technická hodnota	18,00 % z 2 493,62 €	448,85

2.2.12 Prípojka plynu zo zásobníkov**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu zo zásobníkov	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	747,57
Technická hodnota	74,00 % z 747,57 €	553,20

2.2.13 Spevnená plocha pre zásobníky plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $3,00 \cdot 2,00 = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pre zásobníky plynu	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,535 \cdot 0,95$	206,19
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 206,19 \text{ €}$	152,58

2.2.14 Teplovodné rozvody z kotolne

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
 Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
 Položka: 6.4.a) DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $205/30,1260 = 6,80 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $4 \cdot 42,00 = 168 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovodné rozvody z kotolne	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	168 bm * 6,8 €/bm * 2,535 * 0,95	2 751,18
Technická hodnota	70,00 % z 2 751,18 €	1 925,83

2.2.15 Teplovodná prípojka k hotelu**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
Položka: 6.4.a) DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $205/30,1260 = 6,80 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $4*19,00 = 76 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovodná prípojka k hotelu	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	76 bm * 6,8 €/bm * 2,535 * 0,95	1 244,58
Technická hodnota	72,00 % z 1 244,58 €	896,10

2.2.16 Spevnené plochy vjazdu a parkoviska**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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $32,00*4,00+8,00*23,00 = 312 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy vjazdu a parkoviska	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$312 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 0,95$	11 473,48
Technická hodnota	18,00 % z 11 473,48 €	2 065,23

2.2.17 Spevnené plochy dláždené**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $30,00 * 4,00 + 6,00 * 2,00 + 4,00 * 1,80 = 139,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 0,95$	4 897,69
Technická hodnota	72,00 % z 4 897,69 €	3 526,34

2.2.18 Elektrická prípojka a NN rozvody lyžiarskeho svahu**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: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,36 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $210,00+690,00 = 900 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka a NN rozvody lyžiarskeho svahu	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$900 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,535 * 0,95$	33 811,83
Technická hodnota	70,00 % z 33 811,83 €	23 668,28

2.2.19 Vonkajšie schody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $12*1,50+12*1,20 = 32,4 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,4 \text{ bm}$ stupňa * $18,09 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,535 * 0,95$	1 411,51
Technická hodnota	74,00 % z 1 411,51 €	1 044,52

2.2.20 Záhradné lavice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 2000 mm Záhradné lavice (dl. 2000 mm)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 26. Záhradné lavice (dl. 2000 mm)
Bod: 26.5. Drevené stĺpiky z guľatiny a sedadlo z polguľatiny

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 10 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné lavice	1978	41	4	45	91,11	8,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ Ks} * 11,62 \text{ €/Ks} * 2,535 * 0,95$	279,84
Technická hodnota	$8,89 \% \text{ z } 279,84 \text{ €}$	24,88

2.2.21 Záhradné stoly

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 2000 mm Záhradné stoly (dl. 2000 mm)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 27. Záhradné stoly (dl. 2000 mm)
Bod: 27.4. Drevené stĺpiky z guľatiny plocha z polguľatiny

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $540/30,1260 = 17,92 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné stoly	1978	41	4	45	91,11	8,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 17,92 \text{ €/Ks} * 2,535 * 0,95$	215,78
Technická hodnota	8,89 % z 215,78 €	19,18

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na p.č. 14960/9, 14963/2	858 453,49	729 685,47
Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na p.č.14963/3	124 029,12	100 773,66
Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/2, 14960/8	408 781,72	135 758,75
Chata č.2 bez č.súp. na p.č. 14960/2	139 988,40	57 997,19
Chata č.3 bez č.súp. na p.č. 14960/6, 14960/10	153 332,55	63 525,68
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 684 585,28	1 087 740,75
Drobné stavby		
Lyžiareň č.1	2 831,87	509,74
Lyžiareň č.2	1 908,89	343,60
Lyžiareň č.3	1 389,71	250,15
Celkom za Drobné stavby	6 130,47	1 103,49
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka pre chaty 1,2,3	3 597,32	647,52
Vodovodná prípojka pre kotolňu	5 324,04	3 726,83
Kanalizácia z chat 1,2,3	5 473,86	985,29
Žumpa pre chaty 1,2,3	8 313,66	1 496,46
Kanalizácia z hotela	1 534,22	1 104,64
Revízná kanalizačná šachta	731,43	526,63
Žumpa pre hotel a prístavbu hotela	18 290,06	13 534,64
Elektrická NN prípojka	2 493,62	448,85
Prípojka plynu zo zásobníkov	747,57	553,20
Spevnená plocha pre zásobníky plynu	206,19	152,58
Teplovodné rozvody z kotolne	2 751,18	1 925,83
Teplovodná prípojka k hotelu	1 244,58	896,10
Spevnené plochy vjazdu a parkoviska	11 473,48	2 065,23
Spevnené plochy dláždené	4 897,69	3 526,34
Elektrická prípojka a NN rozvody lyžiarskeho svahu	33 811,83	23 668,28
Vonkajšie schody	1 411,51	1 044,52
Záhradné lavice	279,84	24,88
Záhradné stoly	215,78	19,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	102 797,86	56 347,00
Celkom:	1 793 513,61	1 145 191,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Hriňová, okres Detva, v miestnej časti Biele Vody, ktorá leží mimo zastavaného územia obce, asi 12 km severovýchodne od mesta Hriňová, na pravej strane cestnej komunikácie Hriňová - Brezno. Mesto Hriňová má 7484 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží v regióne Podpoľanie a od okresného mesta Detva je vzdialené asi 10 km. Horská osada Biele Vody sa nachádza v prírodnom prostredí, v centrálnom pásme Veporských vrchov, hodnotené nehnuteľnosti sú súčasťou rekreačného areálu Hotel Biele Vody, ktorý je prístupný po vedľajšej verejnej cestnej komunikácii, v danom mieste je možnosť napojenia na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu z verejných rozvodov, vodu z miestneho zdroja a kanalizáciu do vlastných žúmp. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase predpokladám dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na technický stav objektov a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovanej pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti tvoria rekreačný areál Hotel Biele Vody Hriňová pôvodne využívaný na hromadnú rekreáciu, v súčasnom období sa areál nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné práva sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

Technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav niektorých budov, ktoré sú bez vykonávanej údržby, vyžadujú rekonštrukciu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,030	7	0,21
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna	V.	0,030	10	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
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 päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,600	7	4,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	76,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,23 / 180$	0,424
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,145\,191,24 \text{ €} * 0,424$	485 561,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotené pozemky tvoria areálové plochy rekreačného zariadenia Hotel Biele Vody v k.ú. Hriňová.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14960/1	orná pôda	1189,00	1/1	1189,00
14960/9	zastavané plochy a nádvoria	309,00	1/1	309,00
14960/10	zastavané plochy a nádvoria	113,00	1/1	113,00
14963/1	ostatná plocha	434,00	1/1	434,00
14963/2	zastavané plochy a nádvoria	37,00	1/1	37,00
14963/3	zastavané plochy a nádvoria	109,00	1/1	109,00
14963/4	zastavané plochy a nádvoria	180,00	1/1	180,00
14960/2	zastavané plochy a nádvoria	1399,00	1/1	1399,00
14960/6	zastavané plochy a nádvoria	42,00	1/1	42,00
14960/8	zastavané plochy a nádvoria	114,00	1/1	114,00
Spolu výmera				3 926,00

Obec:

Hriňová

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,95
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	1,05
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,1850
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,1850$	5,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,926,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2$	23 163,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 14960/1	$1\,189,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 015,10
parcelsa č. 14960/9	$309,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 823,10
parcelsa č. 14960/10	$113,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	666,70
parcelsa č. 14963/1	$434,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 560,60
parcelsa č. 14963/2	$37,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	218,30
parcelsa č. 14963/3	$109,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	643,10
parcelsa č. 14963/4	$180,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 062,00
parcelsa č. 14960/2	$1\,399,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 254,10
parcelsa č. 14960/6	$42,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	247,80
parcelsa č. 14960/8	$114,00 \text{ m}^2 * 5,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	672,60
Spolu		23 163,40

3.2.1.2 Pozemky**POPIS**

Hodnotené pozemky tvoria časť lyžiarskeho svahu pri rekreačnom zariadení Biele Vody Hriňová.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
14968	trvalý tráv. porast	59,00	1/1	59,00
14969/1	trvalý tráv. porast	7999,00	1/1	7999,00
Spolu výmera				8 058,00

Obec:

Hriňová

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,95
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,75
k_p 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,05
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,75 * 0,90 * 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	0,7406
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,7406$	3,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 8\,058,00 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ €/m}^2$	29 734,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 14968	$59,00 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	217,71
parcels č. 14969/1	$7\,999,00 \text{ m}^2 * 3,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 516,31
Spolu		29 734,02

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností areálu Hotel Biele Vody Hriňová, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. 6268 a 9253, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na p.č. 14960/9, 14963/2	801 77	4 515,79	386,86	1+2
Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na p.č.14963/3	812 21	794,68	109,55	1+2
Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/2, 14960/8	801 77	2 355,91	332,93	1+1+1
Chata č.2 bez č.súp. na p.č. 14960/2	801 77	516,68	81,82	1+1+1
Chata č.3 bez č.súp. na p.č. 14960/6, 14960/10	801 77	752,06	119,85	1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	14960/1	1 189,00
Pozemky	14960/9	309,00
Pozemky	14960/10	113,00
Pozemky	14963/1	434,00
Pozemky	14963/2	37,00
Pozemky	14963/3	109,00
Pozemky	14963/4	180,00
Pozemky	14960/2	1 399,00
Pozemky	14960/6	42,00
Pozemky	14960/8	114,00
Pozemky	14968	59,00
Pozemky	14969/1	7 999,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Hotel Biele Vody č.súp. 2851 na p.č. 14960/9, 14963/2	309 386,64
Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva č.súp. 2852 na p.č.14963/3	42 728,03
Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/2, 14960/8	57 561,71
Chata č.2 bez č.súp. na p.č. 14960/2	24 590,81
Chata č.3 bez č.súp. na p.č. 14960/6, 14960/10	26 934,89
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	461 202,08

Drobné stavby	
Lyžiareň č.1	216,13
Lyžiareň č.2	145,69
Lyžiareň č.3	106,06
Spolu za Drobné stavby	467,88
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka pre chaty 1,2,3	274,55
Vodovodná prípojka pre kotelňu	1 580,18
Kanalizácia z chat 1,2,3	417,76
Žumpa pre chaty 1,2,3	634,50
Kanalizácia z hotela	468,37
Revízná kanalizačná šachta	223,29
Žumpa pre hotel a prístavbu hotela	5 738,69
Elektrická NN prípojka	190,31
Prípojka plynu zo zásobníkov	234,56
Spevnená plocha pre zásobníky plynu	64,69
Teplovodné rozvody z kotelne	816,55
Teplovodná prípojka k hotelu	379,95
Spevnené plochy vjazdu a parkoviska	875,66
Spevnené plochy dláždené	1 495,17
Elektrická prípojka a NN rozvody lyžiarskeho svahu	10 035,35
Vonkajšie schody	442,88
Záhradné lavice	10,55
Záhradné stoly	8,13
Spolu za Vonkajšie úpravy	23 891,13
Spolu stavby	485 561,09
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 14960/1 (1 189 m ²)	7 015,10
Pozemky - parc. č. 14960/9 (309 m ²)	1 823,10
Pozemky - parc. č. 14960/10 (113 m ²)	666,70
Pozemky - parc. č. 14963/1 (434 m ²)	2 560,60
Pozemky - parc. č. 14963/2 (37 m ²)	218,30
Pozemky - parc. č. 14963/3 (109 m ²)	643,10
Pozemky - parc. č. 14963/4 (180 m ²)	1 062,00
Pozemky - parc. č. 14960/2 (1 399 m ²)	8 254,10
Pozemky - parc. č. 14960/6 (42 m ²)	247,80
Pozemky - parc. č. 14960/8 (114 m ²)	672,60
Pozemky - parc. č. 14968 (59 m ²)	217,71
Pozemky - parc. č. 14969/1 (7 999 m ²)	29 516,31
Spolu pozemky (11 984,00 m ²)	52 897,42
Všeobecná hodnota celkom	538 458,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	538 000,00

Slovom: Päťstotridsaťosemtisíc Eur

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností je včítane DPH.

V Banskej Bystrici dňa 15.07.2019



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Doklad na stanovenie veku pôvodnej stavby
- 4.6 Rozhodnutie o dočasnom užívaní stavby Kotolňa
- 4.7 Stavebné povolenie na stavbu Hotel Biele Vody
- 4.8 Technická dokumentácia
- 4.9 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	Mgr. Slavomír Jančiar
Sídlo :	J. Kozáčka 13, 96001 Zvolen
IČO:	37955292
e-mail:	janciar@stonline.sk
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1293	
správca úpadcu:	RealBV s.r.o. , so sídlom: Obrancov mieru 3173, 962 12 Detva IČO: 46 077 880

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš , konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Evidenčné číslo:	912652
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0908 773 888
E-mail :	pastierovic@stonline.sk; pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Týmto si objednávateľ záväzne objednáva u spracovateľa vypracovanie znaleckého posudku (aktualizáciu znaleckého posudku č. 96/2016) pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s príslušenstvom.

Nehuteľnosti

1.A

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie/ Obec	Číslo listu vlastníctva
Detva	Hriňová	6268
Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape		
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
14960/1	1189	Orná pôda
14960/9	309	Zastavaná plocha a nádvorie
14960/10	113	Zastavaná plocha a nádvorie
14963/1	434	Ostatná plocha
14963/2	37	Zastavaná plocha a nádvorie
14963/3	109	Zastavaná plocha a nádvorie
14963/4	180	Zastavaná plocha a nádvorie
14968	59	Trvalý trávny porast

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici dňa 24. 6. 2019

PROAUCTION
našich dní

ProAuction s.r.o., Hlavná 2, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 45408441, DIČ: 2022971161

Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuction s.r.o.

PROAUCTION

ProAuction
Hlavná 2, Banská Bystrica, 974 01, Slovenská republika
Tel.: +421 421 802 192, Fax: +421 421 802 193
www.proauction.sk

IČO: 45408441 | DIČ: 2022971161
Spoločnosť s právom obmedzenou zodpovednosťou
Obchodný register Banská Bystrica, oddiel
Sro/000148/2015

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

Okres: **Detva**
Obec: **HRIŇOVÁ**
Katastrálne územie: **Hriňová**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **05.07.2019**
Čas vyhotovenia: **10:05:34**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6268

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.
14952	1162	ostatná plocha	37	2		
14960/ 1	1189	orná pôda	1	2		
14960/ 9	309	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
14960/ 10	113	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
14963/ 1	434	ostatná plocha	30	2		
14963/ 2	37	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
14963/ 3	109	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		
14963/ 4	180	zastavaná plocha a nádvorie	26	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 14963/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6795.						
14968	59	trvalý trávny porast	7	2		
14969/ 1	7999	trvalý trávny porast	7	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2851	14960/ 9	13	HOTEL BIELE VODY		1
2851	14963/ 2	13	HOTEL BIELE VODY		1
2852	14963/ 3	20	KOTOLŇA NA SPAL. BIOMASY A SKLAD PALIVA		1

Legenda:

Druh stavby:

13 - Budova bytovacieho zariadenia

20 - Iná 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

1 All 4 s.r.o., Ľ.Zeljenku 1, 962 12 Detva, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

P-105/15-začatie súdneho konania vo veci, v ktorej sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam uvedených v LV č.6268-1021/2015.

Titul nadobudnutia

kúpna zmluva č.V 1092/12-872/2012.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY, a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA, IČO: 00 682 420 NA NEHNUTEĽNOSTI: PARC. KN Č. 14960/1, 14960/9, 14960/10 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UM -50973-2006 - V 417/2006 - 333/2006
ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA IČO: 00 682 420 NA STAVBU: HOTEL S.Č. 2851 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UM-50973-2006/3 - V 447/2007 - 410/2007
ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA IČO: 00 682 420 NA NEHN. PARC. C-KN Č. 14960/1, 14960/9, 14960/10, HOTEL S.Č. 2851 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UPM-52894-2007/1 - V 585/2007 - 409/2007
ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA IČO: 00 682 420 NA NEHN. PARC. C-KN Č. 14963/1, 14963/2, 14963/3, 14963/4, 14968, 14969/1, KOTOLŇA NA SPAL. BIOMASY A SKLAD PALIVA S.Č. 2852 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UPM-52894-2007/1 - V 585/2007 - 409/2007
ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA IČO: 00 682 420 NA NEHN. PARC. C-KN Č. 14963/1, 14963/2, 14963/3, 14963/4, 14968, 14969/1, KOTOLŇA NA SPAL. BIOMASY A SKLAD PALIVA S.Č. 2852 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UM-50973-2006/3 - V 447/2007 - 410/2007
Z-1681/2013 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. - 825/2013

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Detva**
Obec: **HRIŇOVÁ**
Katastrálne územie: **Hriňová**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **05.07.2019**
Čas vyhotovenia: **10:10:35**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9253

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.
14960/ 2	1399	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
14960/ 6	42	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
14960/ 8	114	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1145	14960/ 8	20	rekreačné zariadenie		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná 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	
1	All 4 s.r.o., L.Zeljenku 1, 962 12 Detva, SR	1 / 1

IČO :

Poznámka P-218/14-Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.Bratislava-začatie výkonu záložného práva na nehnuteľ.parc.C-KN č.14960/2,14960/6,14960/8 a rekreačné zariadenie s.č.1145 na parc.C-KN č.14960/8-2165/2014.

Titul nadobudnutia kúpna zmluva č.V 483/15 zo dňa 28.5.2015-651/2015.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY, a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA, IČO: 00 682 420 NA NEHNUTEĽNOSTI: PARC. KN Č. 14960/2, 14960/6,14960/8, REKR. ZARIADENIE S.Č. 1145 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UM -50973-2006 - V 417/2006 - 333/2006
ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY V PROSPECH SLOVENSKEJ ZÁRUČNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s., ŠTEFÁNIKOVA 27, 814 99 BRATISLAVA IČO: 00 682 420 NA NEHN. PARC. C-KN Č. 14960/2, 14960/6, 14960/8, REKREAČNÉ ZARIADENIE S.Č. 1145 NA ZÁKLADE ÚVER. ZML. Č. UPM-52894-2007/1 - V 585/2007 - 409/2007

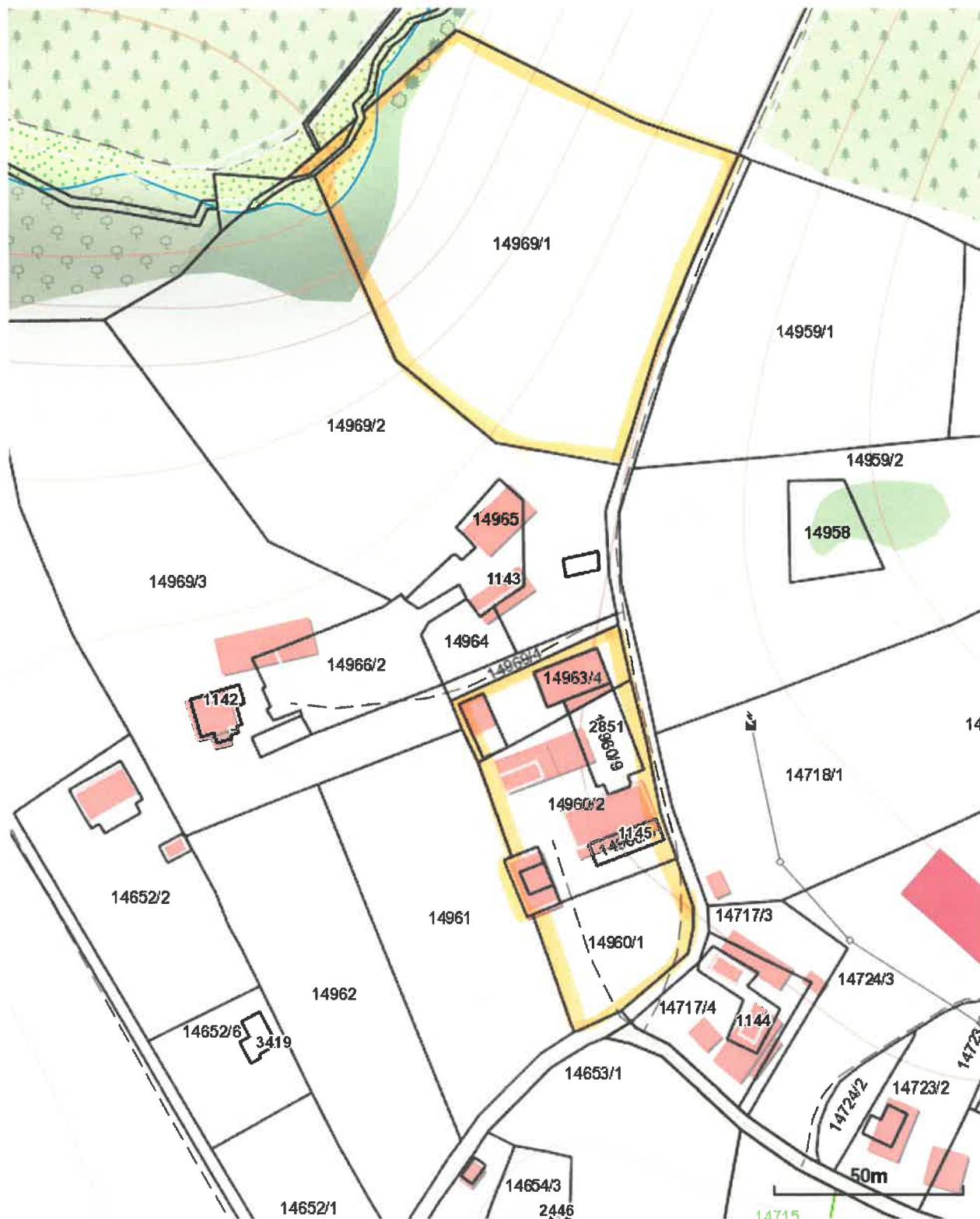
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

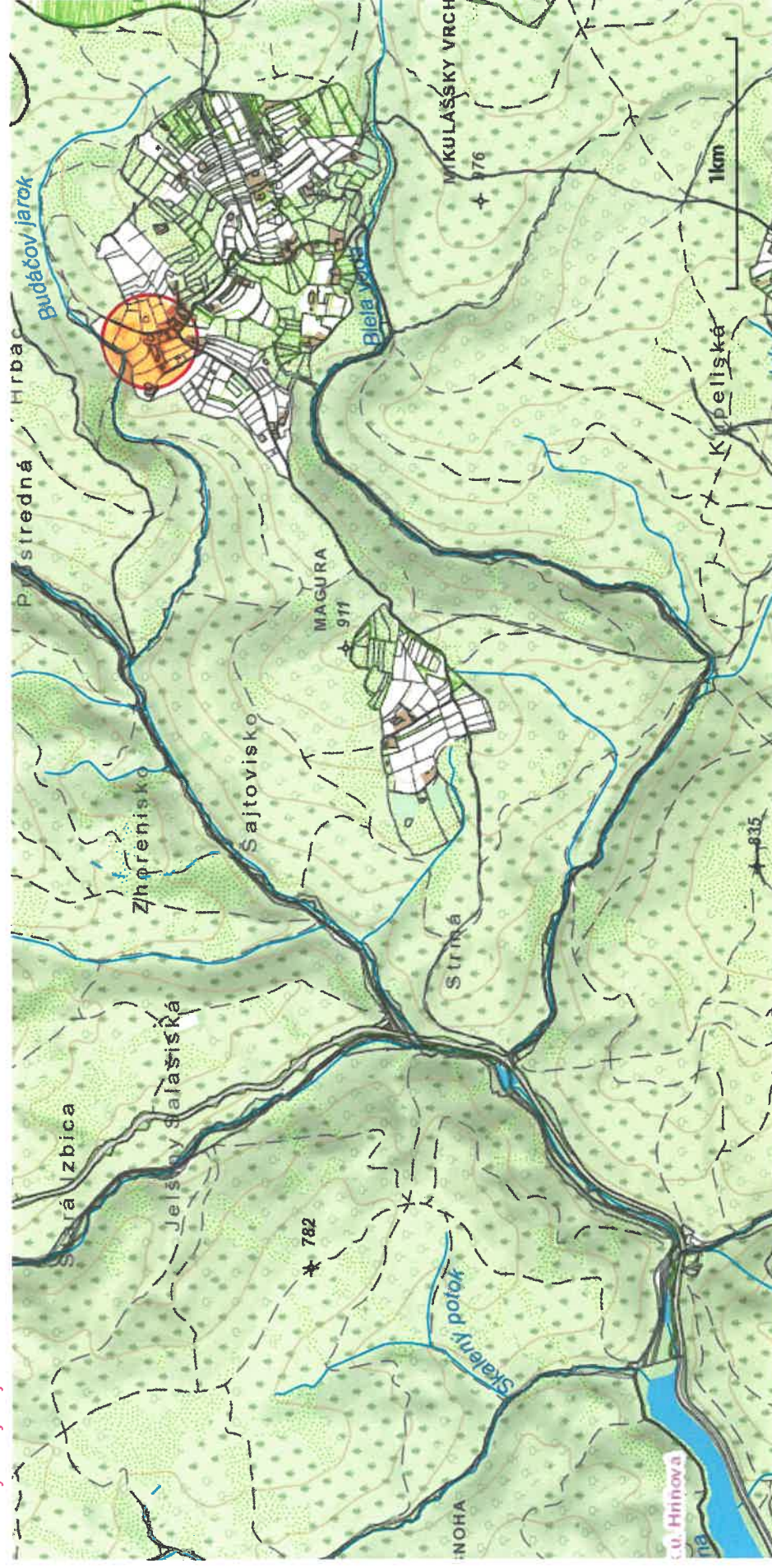
Export

Banskobystrický kraj > Detva > Hriňová > k.ú. Hriňová

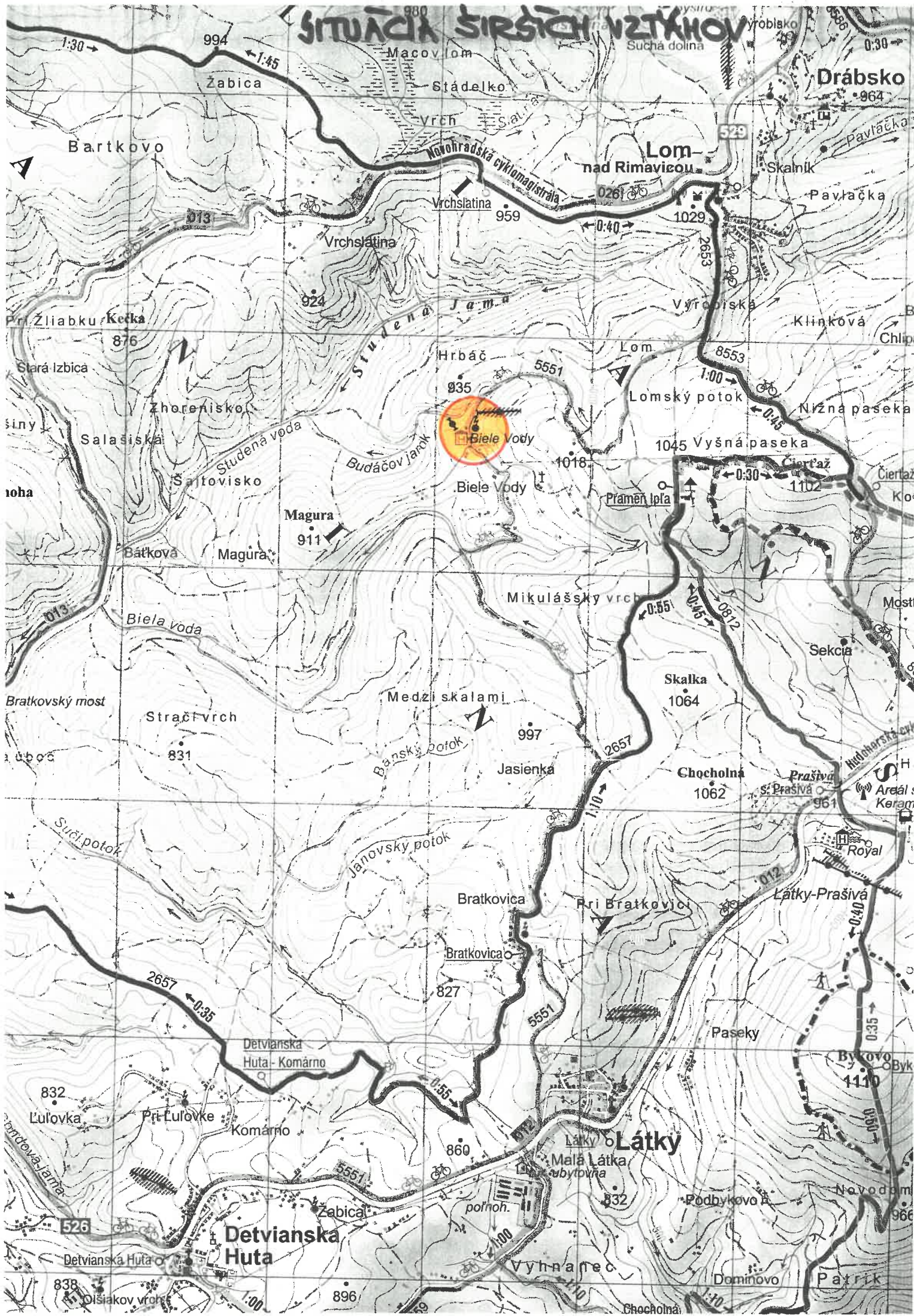


Export

Banskobystrický kraj > Detva > Hriňová > k.ú. Hriňová



SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV



Biele Vody

Biele Vody

Magura 911

Stračivrch 831

Jasienka 827

Skalka 1064

Chochoľná 1062

Detviarska Huta

Látky

Drábsko

Lom nad Rimavicou

Bartkovo

Zabica

Vrchslatina 959

Pavlačka

Kečka 876

Hrbáč 935

Lom

Klinková

Zhorenisko

Sajtovisko

Lomský potok

Nižná paseka

Salašská

Studená voda

Budáčov jarok

1045 Vyšná paseka

Čierťaž 1102

Biela voda

Mikulášsky vrch

Sekcia

Medzi skalami

997

1064

1062

Sučí potok

Janovský potok

Bratkovica

Pri Bratkovici

Látky-Prašivá

2657

Detviarska Huta - Komárno

827

5551

Paseky

Byčovo 1110

832

Prí Luľovke

Komárno

860

5551

Látky

832

Podbykovo

Luľovka

Prí Luľovke

Komárno

860

5551

Látky

832

Podbykovo

526

Detviarska Huta

Zabica

860

5551

Látky

832

Podbykovo

Detviarska Huta

Detviarska Huta

Zabica

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

838

Olšakov vrch

896

860

5551

Látky

832

Podbykovo

OKRESNÝ ÚRAD ZVOLEN

Číslo: Píň/176/92

23.2.1993

Vyhovuje: Malová

PRÍJEMSKÁ
HRINOVÁ
176/92

Vec: majetkoprávne vysporiadanie nehnuteľností po bývalom MsNV Hriňová - odpoveď

Na Vaše žiadosti zo dňa 1.12.1992 a 16.12.1992, ktoré sa týkali vyhotovenia dodatočných delimitačných protokolov podľa zákona č.138/91 Zb. o majetku obcí a prešetrení majetkoprávneho stavu bývalých škôl vo Vašom meste, na základe predložených dokladov, Vám oznamujeme nasledovné:

Škola Snohy, parc.číslo EW 15446/1, 15446/2

Budova sa nachádza na nevysporiadanom pozemku /pôvodní vlastníci fyzické osoby/. V tomto prípade je potrebné zabezpečiť dodatočné vysporiadanie pozemku /výkup od pôvodných vlastníkov, vyhotovenie geometrického plánu, dodatočné legalizovanie stavby t.j. zabezpečiť užívacie povolenie a rozhodnutie o pridelení popisného čísla/. Až po vybavení všetkých týchto dokladov môžete požiadať Katastrálny úrad Zvolen o vkl. do katastra /listu vlastníctva/. Budovu školy si môžete dať zapísať do listu vlastníctva aj bez vysporiadaného pozemku /stavba na cudzom pozemku/.

Škola Jeseňovo, parc.číslo PK 10850

Príprava vysporiadania tohto objektu je potrebné zistiť, či s o svoje vlastnícke práva k pozemku neprihlásili pôvodní vlastníci. Ďalej je potrebné spolupracovať s Obvodným úradom Bratislava /vyhl.č.61/86 Zb. o dočasnej správe/, až Spolok bývalých žiakov, ktorý je vedený ako vlastník pozemku, nepožiadala o reštitúciu. Nehnuteľnosť - školu legalizovať takým spôsobom, ako sme uviedli u predložného prípadu,

Škola Biela Vody, parc.č. KN 14960/1, 14960/2

Budova bývalej školy bola postavená zo štátnych prostriedkov v roku 1935 /stavebné povolenie z 29.10.1935/, vo výpise pozemkovej knihy je vlastníctvo vedené na štát, podľa identifikácie parcíal je nehnuteľnosť v užívaní Mesta Hriňová. Keďže škola neslúži na vyučovací proces, podľa zákona č. 138/91 Zb. -u 3, písm. d/ vlastníctvo prechádza na mesto. Nehnuteľnosť je potrebné vysporiadať takým spôsobom, ako sme uviedli v liste 12.2.1993 č.3, Fin.50/93. Vzhľadom k tomu, že na pozemku sú postavené aj iné stavby /bývalá Okresná správa cestovného ruchu/, doporučujeme Vám nehnuteľnosť geometricky zmerať /vypracovanie geometrického plánu/.

Škola Blato, parc.č. KN 636/1, 636/2, 636/3

Postupovať ako sme uviedli pri vysporiadaní nehnuteľnosti "Biela Vody",

Upozorňujeme Vás, že k návrhu na vklad do katastra /zmenu vlastníka/ je nutné predložiť aj doklady, ktoré preukazujú vlastníctvo bývalého MgNV, resp. štátu. Doklady, ktoré ste nám predložili, si ponechávame pre vlastnú potrebu.

Okresný úrad
060 88 Zvolen
odd. finančné a správy
majetku



Ing. Ivan Š e b e s t a
vedúci odd. finančného a správy majetku

MESTO HRIŇOVÁ

Spis. značka : 2443/2004 MH - rozh.
Vybavuje : Hanes

V Hriňovej, dňa 17. 12. 2004

MESTO HRIŇOVÁ



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa

20. 12. 2004

ROZHODNUTIE

Crystal, s.r.o., Kláštorhá 3, 984 01 Lučenec, IČO: 36 047 872, podal dňa 25. 11. 2004 na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie skúšobnej prevádzky stavby "Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva" na pozemku parc. KN č. 14 960/2 katastrálnom území Hriňová.

Začatie konania bolo oznámené všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy, ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním bolo dňa 14. 12. 2004.

Mesto Hriňová, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, posúdil návrh podľa § 84 ods. 2 stavebného zákona, zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi štátnej správy a posúdil námietky a vyjadrenia účastníkov

dočasné užívanie stavby

Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva

na skúšobnú prevádzku

na pozemku parcela KN č. 14 960/2 v katastrálnom území Hriňová, ktorá bola povolená rozhodnutím Hriňová č. 2248/2004 MH - rozh. zo dňa 8. 11. 2004.

Stavba "Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva" pozostáva z : skladu paliva, kotolne, kúpeľne, vnútorného schodiska; 2 izieb, chodby, predsiene, WC, sprchy.

Stavba bude slúžiť na zásobovanie teplom pre rekreačný areál Biele Vody.

Skúšobná prevádzka stavby "Kotolňa na spaľovanie biomasy a sklad paliva" bude trvať od dňa nadobudnutia právoplatnosti predmetného rozhodnutia.

Skúšobnej prevádzky odskúšať kotolňu a rozvody tepla do jednotlivých budov rekreačného zariadenia.

Ukončením skúšobnej prevádzky požiadať príslušný správny orgán o uvedenie stavby do trvalej prevádzky a vydanie požadovaného rozhodnutia, ku ktorému je potrebné doložiť:

1. zápis o ukončení skúšobnej prevádzky,
2. stavebný poriadok schválený prevádzkovateľom,

MESTO HRIŇOVÁ

Spisová značka: 1974/2005 MH-rozh.
Vybavuje : Hanes

V Hriňovej, dňa 7. 9. 2005

MESTO HRIŇOVÁ



Toto rozhodnutie zálohujú právoplatnosť
dňom: 30. 9. 2005

/HOTEL/

ROZHODNUTIE

Crystal, s.r.o., Kláštorňá 3, 984 01 Lučenec, IČO: 36 047 872, podal dňa 11. 8. 2005 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o stavebné povolenie stavby " Hotel Biele Vody - prístavba" na pozemku parc. KN č. 14 960/2 v katastrálnom území Hriňová.

Na stavbu vydalo Mesto Hriňová, územné rozhodnutie pod spis. zn. 1669/2005 MH-rozh., zo dňa 15. 7. 2005.

Mesto Hriňová, ako príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia § 117 zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil žiadosť stavebníka v stavebnom konaní dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po popreskúmaní podľa § 62 a § 63 stavebného zákona rozhodol takto:

povoľuje

stavebníkovi : Crystal, s.r.o., Kláštorňá 3, 984 01 Lučenec, IČO : 36 047 872
na : Hotel Biele Vody - prístavba

zostávajúca :

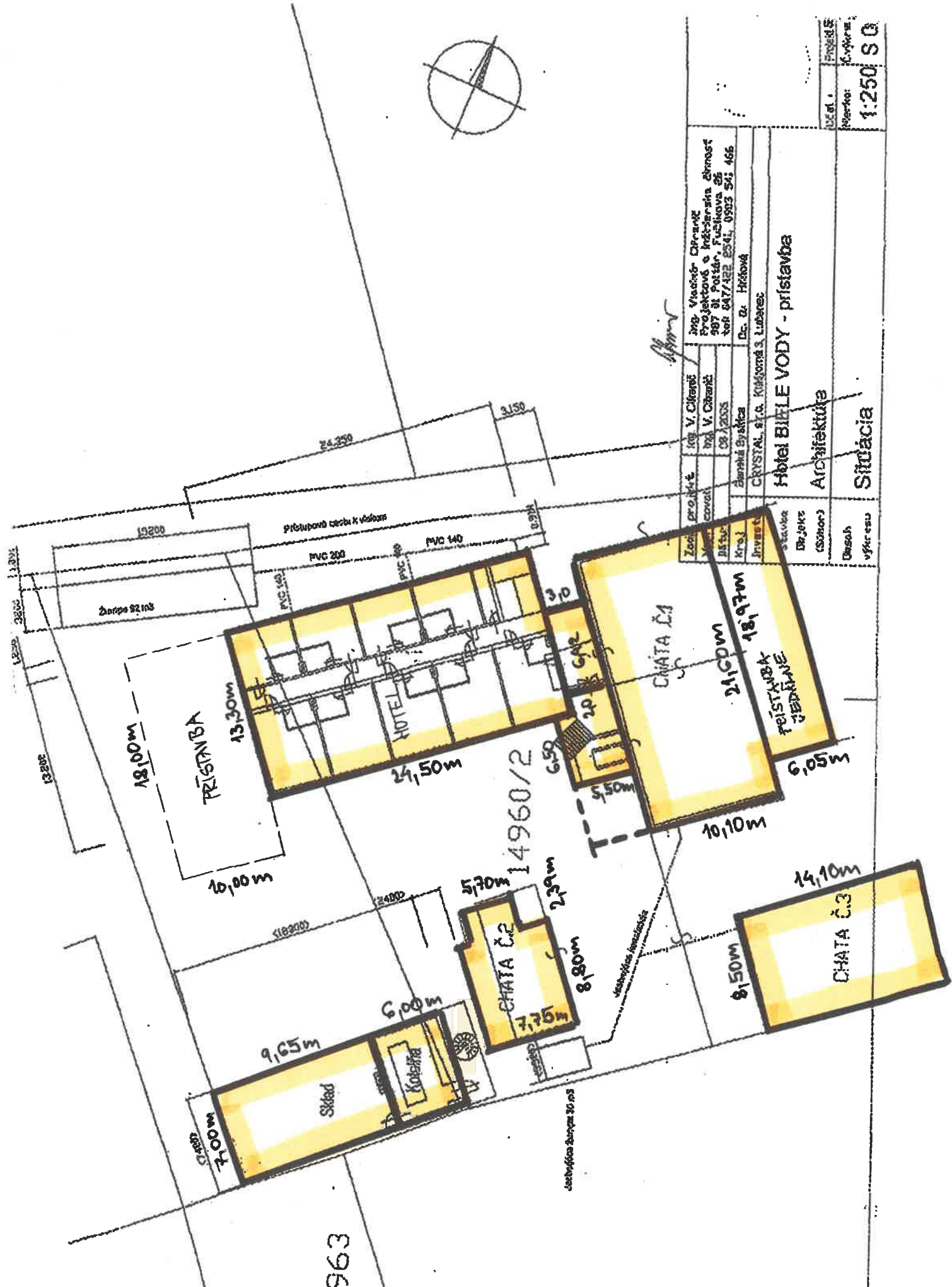
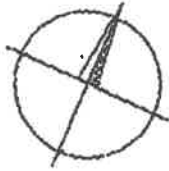
SUTERÉN : garáž, soc. zariadenie muži, soc. zariadenie ženy, predsieň, práčovňa a sušiareň, lyžiareň, schodisko, chodba, hobby 1, hobby 2, sklad,

PRÍZEMIE : zavesenie, vestibul, chodba, schodisko, upratovačka, 9 izieb, 9 spŕch a WC,

ODKROVIE : schodisko, upratovačka, chodba, 9 izieb, 9 spŕch a WC,
na pozemku parc. KN č. 14 960/2 v kat.území Hriňová.

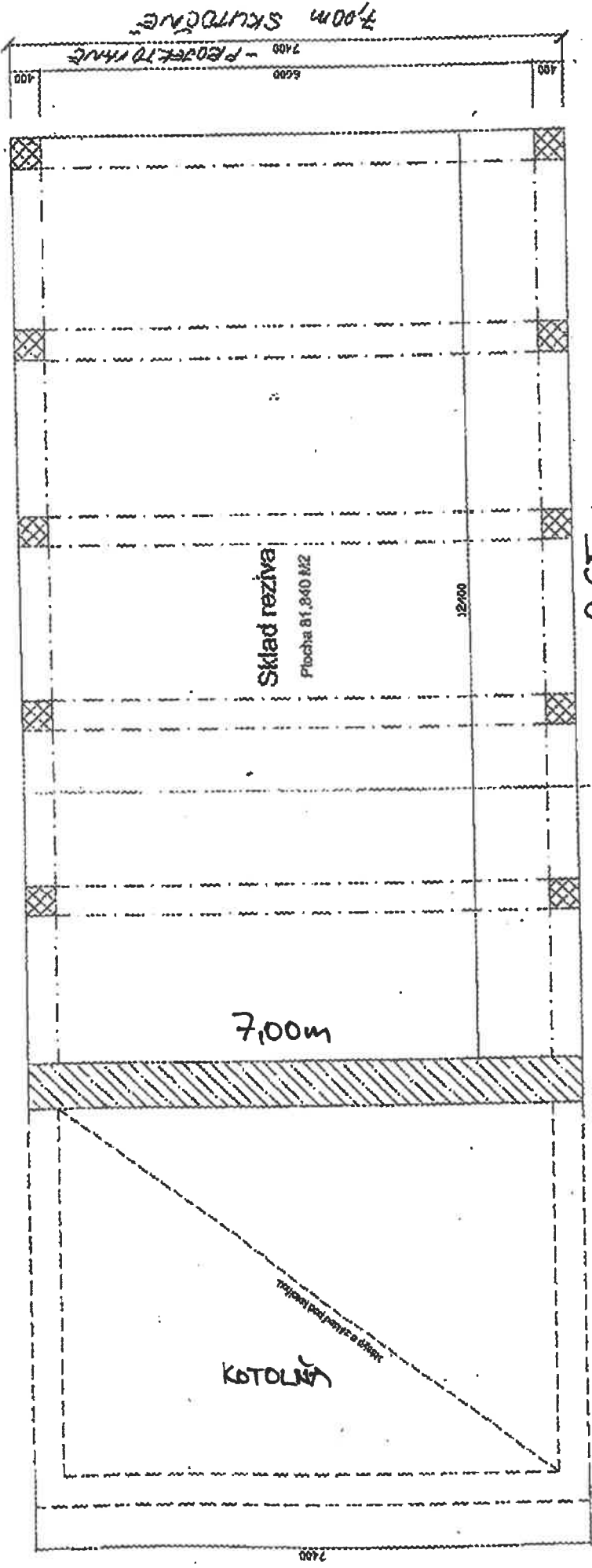
uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :

stavbu uskutočniť podľa dokumentácie vypracovanej Ing. Vladimírom Cifraníčom, overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny stavby nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.







Zašiel projekt	Ing. V. Čičmančík	Ing. Vladislav Čičmančík
Vypracoval	Ing. V. Čičmančík	Projektové a inžinierska spoločnosť
Platba	08/2005	587 Bl. Poštár, Fuščíkova 26
Kresl.	číslo 1/2005	tel 047/422 2341, 0903 541 466
Invent.	číslo 1/2005	Doc. Dr. Hráčková
Stavba	CRYSTAL s.r.o. Kúpeľná 3, Lučiviec	
Objekt	HOTEL BIELE VODY - prístavba	
Dispoz.	Architektúra	
Skala	1:250 S.O.	

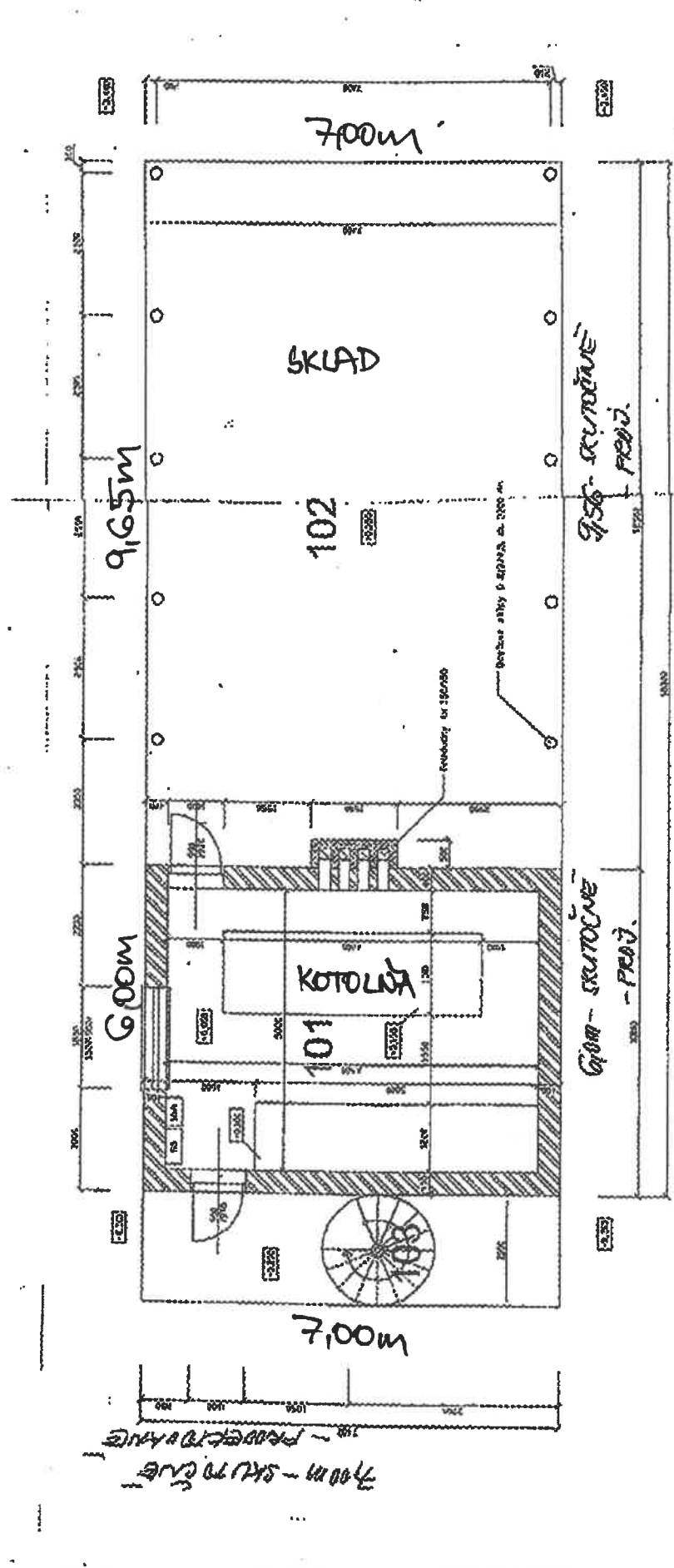
963



Zadba, projektant	Ing. Vladimír Čiřmák	Ing. Vladimír Čiřmák	1:50
Vypracoval	Ing. Čiřmák	Projektová a inženýrská firma s.r.o.	1:50
Stavba	109 / 2004	982 01, osádka, Fuchsova 26	1:50
Objekt	Borská Bystřice	tel/fax 602/422 2541, 0903 341866	1:50
Objekt (číslo)	CRYSTAL, s.r.o. Klasterná 3, Lučaneč	St. B. Hřivová	1:50
Objekt (název)	Kotelna na spalování biomasy a sklad paliva	ASCHENBACH	1:50
Objekt (stav)	Průběh stavebního		1:50
Objekt (stav)	Průběh stavebního		1:50

KOTOLNIA č. 5. 2852
1.PP

-  Murivo nosné súčtov, teplota pálená
-  Murivo nosné z betónu B 15 vyžúženého KAPL sletos 150/150/5
-  Murivo nosné komína, teplota pálená 600
-  Murivo nosné z tehčobíkov Extherm 400 P+D

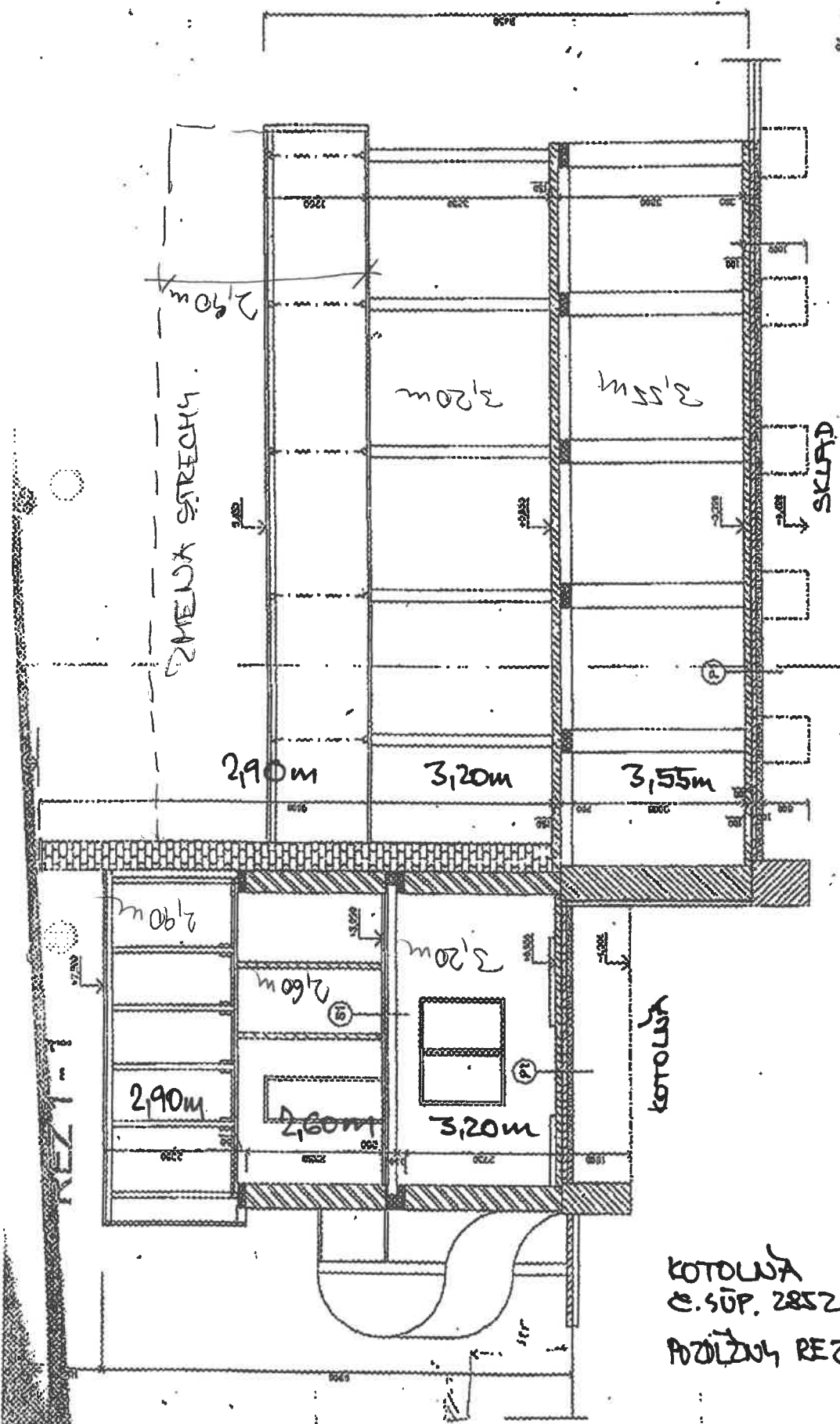


- Mūka no arēnā, šīs pabeigta
- Mūka no arēnā, šīs pabeigta ar 15% pārsnieguma MĒRŠĀDĀ (10/150)
- Mūka no arēnā, šīs pabeigta ar 10%
- Mūka no arēnā, šīs pabeigta ar 5%

Nr.	Marķējums	Ļaukt.	Ļaukt. Nr.	Ļaukt. Nosaukums	Ļaukt. Platība	Ļaukt. Mērķis
101	KOTLOVNĀ	210 m ²	210 m ²	KOTLOVNĀ	210 m ²	210 m ²
102	SKLADS	67,5 m ²	67,5 m ²	SKLADS	67,5 m ²	67,5 m ²
103	ĻAUKUMS	14,0 m ²	14,0 m ²	ĻAUKUMS	14,0 m ²	14,0 m ²

Projekta nosaukums	Projekta Nr.	Projekta datums	Projekta autors
101-102	101-102	1988.	Projekta autors
Objekta nosaukums	Objekta Nr.	Objekta datums	Objekta autors
Kotlovnā un skurķa būvniecība	101-102	1988.	Projekta autors
Objekta stāvoklis	Objekta Nr.	Objekta datums	Objekta autors
Projekta stāvoklis	Projekta Nr.	Projekta datums	Projekta autors
Projekta mērogs	Projekta Nr.	Projekta datums	Projekta autors
1:50	1:50	1:50	1:50

KOTLOVNĀ E. SŪP. 2852
 PĒDORYS 1.NP



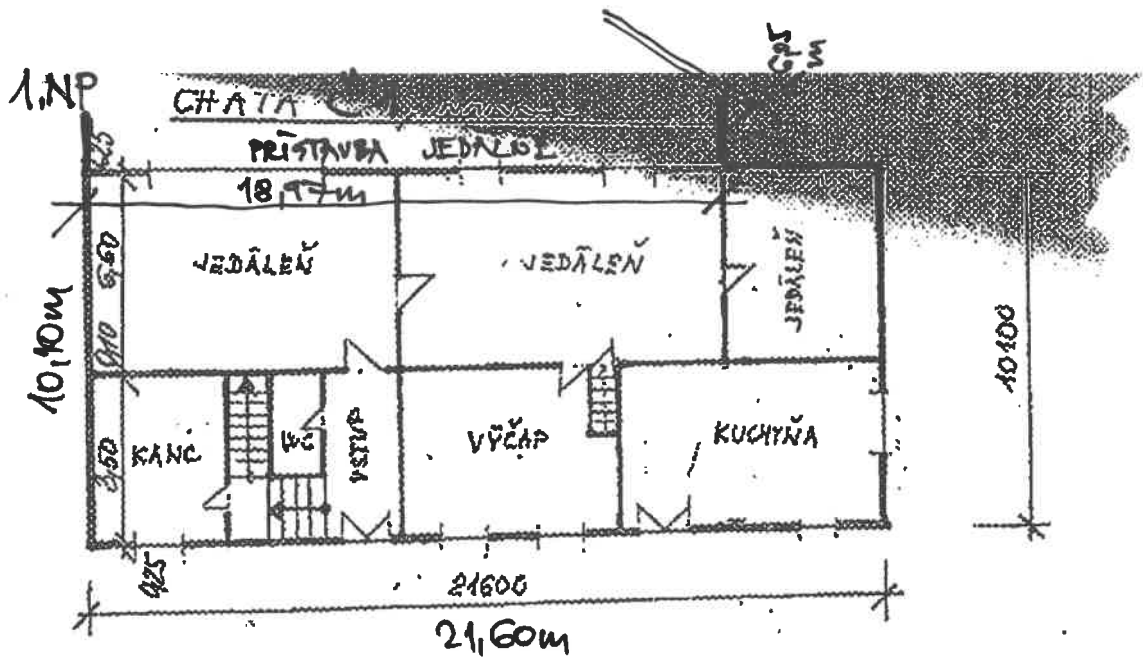
Zodp. projektant	Kop. Vojanik	Kop. Vojanik	Číslo projektu	1:50
Projektant	Ing. Čučur	Ing. Čučur	Číslo kresla	1:50
Stavba	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo listu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50
Objekt	Nová kotlovná a sklad	Nová kotlovná a sklad	Číslo výkresu	1:50

St - Laminátová podlaha hr. 8 mm
 Podlaha z PU hr. 2 mm
 Izolácia z preššieho betónu hr. 70 mm
 Póva z PVC
 Návesť I hr. 20 mm
 ŽR nosná doska hr. 150 mm

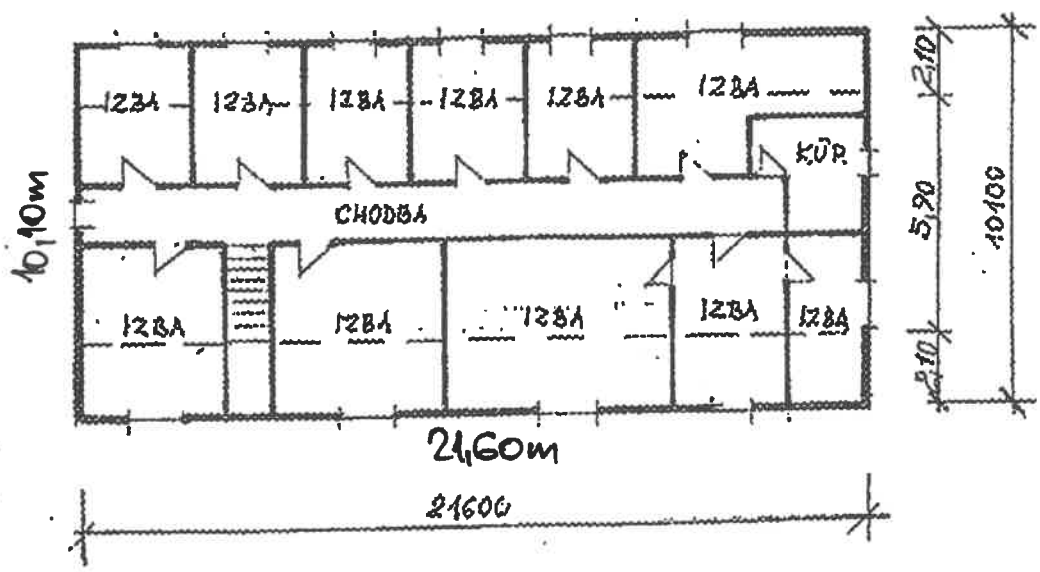
P1 - Mazanina z preššieho betónu hr. 100 mm
 Izolácia proti zem. vlhkosť 2x 3PA A 400 H + parnebrzdný vrstev
 Podkladný betón B-16 vyztužený KARI sieťou 150x150x5 hr. 100 mm
 Surový venček hr. 100 mm

KOTLOVŇA
 C. SÚP. 2852
 POZDĽOVÝ REZ

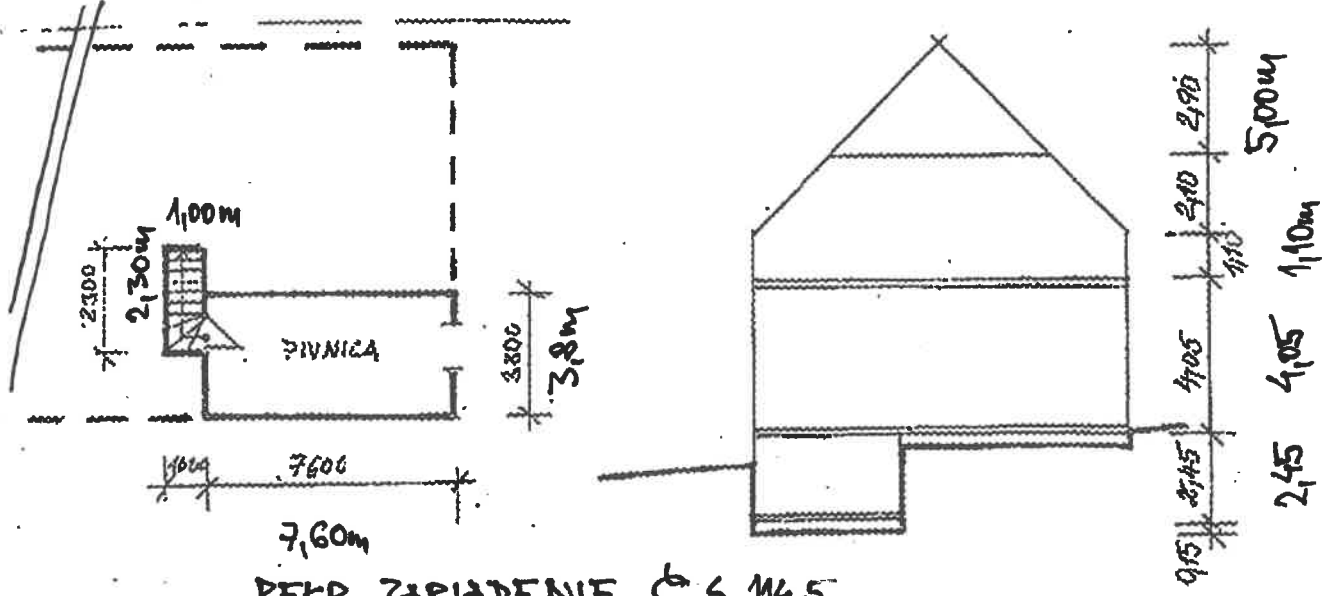
Pozdĺžny rez 1 - 1
 1:50



PODKROVIE



1.PP.

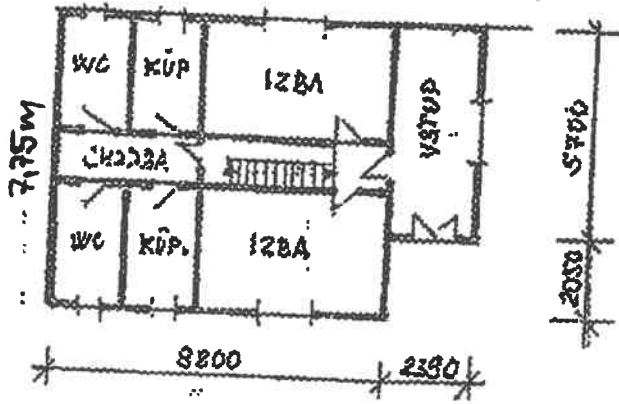


REKR. ZARIADENIE Č. S. 1145

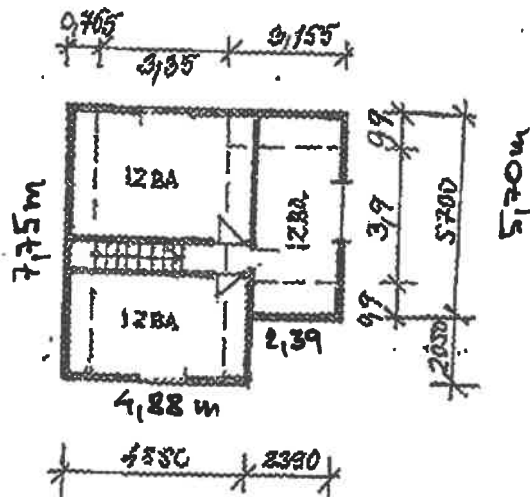
CHATA 1

1. NP

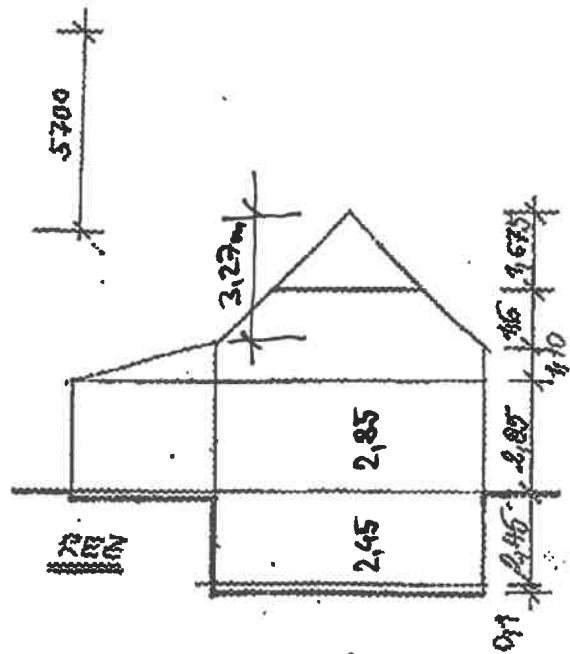
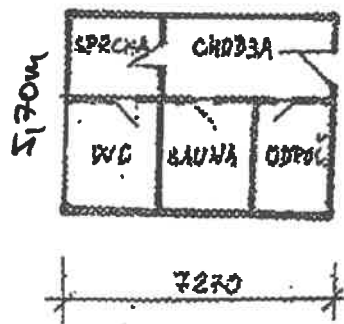
CHATA Č. 2, NÁKRES PODLAŽÍ



PODKROVIE

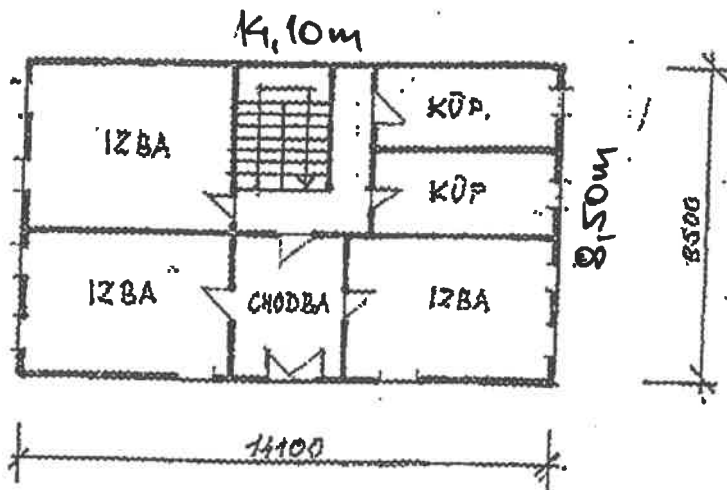


1. PP.

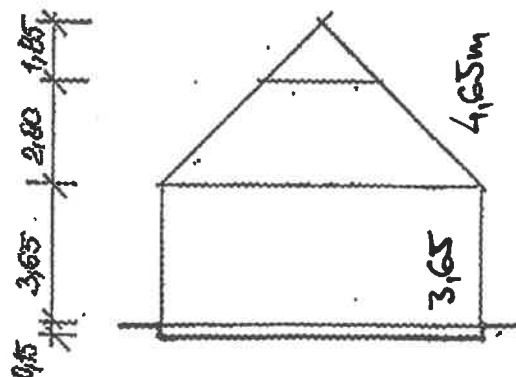
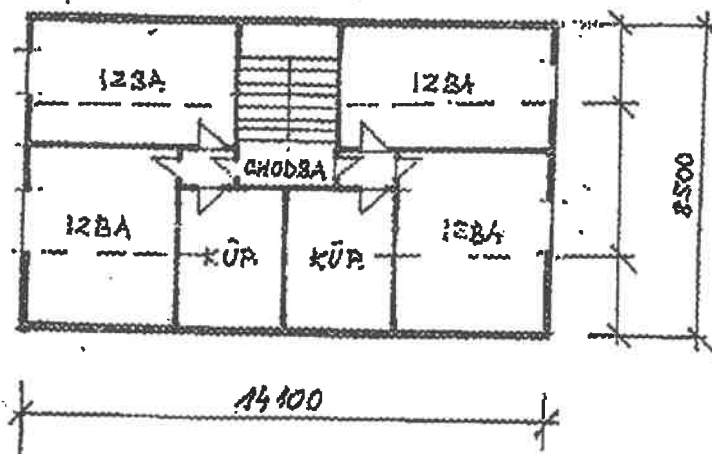


CHATA Č. 3 M=1:200
NAKRES PODLAŽÍ

1. NP.



PODKROVÍE











Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/8



Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/8



Rekreačné zariadenie č.súp. 1145 na p.č. 14960/8



Chata č.2 bez súp. č. na p.č. 14960/2



Chata č.2 bez súp. č. na p.č. 14960/2



Chata č.3 bez súp. č. na p.č. 14960/6, 14960/10



Chata č.3 bez súp. č. na p.č. 14960/6, 14960/10

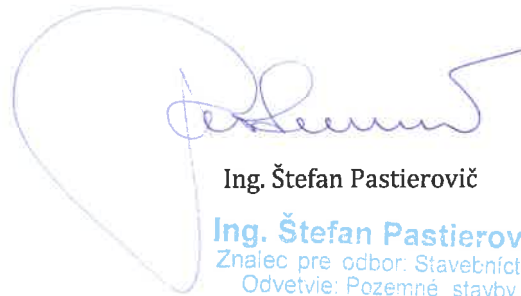


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 109/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica