

**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 110/2019**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby na parc.č. 14963/4, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, bez pozemku.

**Počet strán /z toho príloh/:** 40 /z toho 26 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby na parc.č. 14963/4, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, bez pozemku.

## 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.6795, 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.
- Časť projektovej dokumentácie /pôdorysy a rezy/.
- Znalecký posudok č.19/2016 znalkyne Ing.Mgr. Jany Pecníkovej zo dňa 16.02.2016 - neúplná 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 pohádzkou.

### 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 nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos z prenájmu, stavba je rozostavaná a nevyužíva sa, stavebná údržba sa nevykonáva. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 6795, k.ú. Hriňová

##### A. Majetková podstata:

Stavby

rozostavaná stavba na parc.č. 14963/4

##### B. Vlastníci:

- Crystal, s.r.o., Kláštorňa 3, 984 01 Lučenec, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., v prospech Ministerstva hospodárstva SR, v prospech Daňového úradu Banská Bystrica a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva 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 nehnuteľnosti Ing.Mariána Fekiača.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb /pôdorysy a rez/, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. Vek objektu bol stanovený podľa zistení na miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, písomný doklad /stavebné povolenie/ o veku stavby znalcovi nebol predložený. Podľa predchádzajúcich znaleckých posudkov bola stavba povolená Stavebným povolením č.997/2006 MH-rozh. na stavbu Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti vydaným Mestom Hriňová dňa 10.04.2007. Stavba je v súčasnom stavebnotechnickom stave rozostavaná od roku 2011, od kedy sa vo výstavbe nepokračuje.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená rozostavaná stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 6795 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Hriňová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka stavby, je zapísaný na liste vlastníctva č.6268 a nie je predmetom ohodnotenia týmto znaleckým posudkom.

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

Stavby

- rozostavaná stavba na parc.č. 14963/4
- prípojka kanalizácie do žumpy na parc.č. 14963/1
- teplovodný kanál na parc.č. 14963/1

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok pod stavbou, t.j. parc.č. 14963/4, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka stavby.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Rozostavaná stavba na p.č. 14963/4

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Rozostavaná stavba na parc.č. 14963/4 v k.ú. Hriňová je stavba podľa stavebného povolenia a projektovej dokumentácie nazvaná Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti. Stavba je svojim účelom rekreačné zariadenie na hromadnú rekreáciu. Vek objektu bol stanovený podľa zistení na miestnom šetrení a predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, písomný doklad /stavebné povolenie/ o veku stavby znalcomi nebol predložený. Podľa uvedených zistení bola stavba povolená Stavebným povolením č.997/2006 MH-rozh. na stavbu Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti vydaným Mestom Hriňová dňa 10.04.2007. Stavba je v súčasnom stavebnotechnickom stave rozostavaná od roku 2011, od kedy sa vo výstavbe nepokračuje, stavebná údržba sa nevykonáva.

Dispozične má stavba dve podzemné, dve nadzemné a jedno podkrovné podlažie, budúca dispozícia jednotlivých podlaží je zrejmá z priloženej dokumentácie. V druhom podzemnom podlaží sú sklady, ski servis, posilňovňa, schodisko, v prvom podzemnom podlaží budú schodisko, chodba a herne, v prízemí objektu budú schodisko, recepcia, sociálne miestnosti, komunikačné priestory, sauny, odpočívareň a šatne. V 2.NP sú projektované schodisko, chodba, sociálne miestnosti, solárium, vírivka, podbazénový priestor a strojovňa bazéna. V treťom nadzemnom podlaží /podkroví/ je dominantným priestorom bazén, ďalej sú tu schodisko a bar.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, druhý suterén je z betónových tvárnic, ostatné podlažia prevažne z tehlových tvárnic BRITTERM v hrúbke obvodových múrov 44 cm. Základy stavby sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, deliace konštrukcie murované, stropy sú montované keramické. Pod bazénom, ktorý je umiestnený v najvyššom podlaží je vyhotovené nosná skeletová konštrukcia zo železobetónu, ktorá je kotvená do základov objektu. Strecha je sedlová krížová s nerovnakou výškou hrebeňov, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie budú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky zatiaľ nie sú vyhotovené, vnútorné povrchy stien tvoria vápenné hrubé omietky zatiaľ bez štukovej vrstvy. Objekt bude vykurovaný podlahovým teplovodným systémom, zdrojom bude areálová kotolňa na biomasu. V budove sú hotové hrubé inštalačné rozvody elektroinštalácie, vody aj kanalizácie, osadené je bazénové teleso v treťom nadzemnom podlaží. Stavba je rozostavaná, zatiaľ nie sú osadené okná, dvere, podlahy, zariadenia predmety, rozostavanosť jednotlivých konštrukcií je stanovená odborným odhadom znalca v nasledujúcich výpočtoch. Konštrukcie, ktoré sa zatiaľ v objekte nenachádzajú sú vo výpočte uvažované v budúcom štandardnom vyhotovení.

Pri výpočte opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou vychádzam z veku stavby od roku 2011, životnosť z hľadiska 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 <sup>3</sup> ]
Oz : 18,00*10,00*0,50	90,00
Os : 18,00*10,00*6,30	1 134,00
Ov : 18,00*10,00*7,50	1 350,00
Ot : 4,70*10,00*4,50/2+13,30*10,00*5,67/2+6,65*10,00*4,50/6	532,68
Obstavaný priestor stavby celkom	3 106,68

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	18,00*10,00	180	Repr. 3,15		3,15
Podzemné	2	18,00*10,00	180	Repr. 3,15		3,15
Nadzemné	1	18,00*10,00	180	Repr. 3,15		3,15
Nadzemné	2	18,00*10,00	180	Repr. 3,15		3,15
Podkrovné	1	18,00*10,00	180	Repr. 3,45		3,45

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(180 + 180 + 180 + 180 + 180) / 5 = 180,00 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(180 * 3,15 + 180 * 3,15 + 180 * 3,15 + 180 * 3,15 + 180 * 3,45) /$$

$$(180 + 180 + 180 + 180 + 180) = 3,21 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 180) = 1,0533$$

**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 <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	6,60	100	6,60
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,30	19,50	17,86	100	17,86
3	Stropy	8,00	1,30	10,40	9,53	100	9,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,50	100	5,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,75	100	2,75
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,42	60	3,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,75	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,75	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75	80	2,20
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,67	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,50	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,75	0	0,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,58	80	3,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,50	80	4,40
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,75	80	2,20
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,75	80	2,20
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,67	0	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,67	50	1,84
	Ďalšie konštrukcie						
26	Vnútorňý bazén	-	-	5,00	4,58	70	3,21
	Spolu	100,00		109,10	100,00		65,80

Rozostavanosť stavby: 65,80 %  
Nedokončenosť stavby: 34,20 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 109,10 / 100 = 1,0910$

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

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

Výhodisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,535 * 1,0910 * 1,0533 * 0,9542 * 0,939 * 0,95$

$VH = 232,4387 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba na p.č. 14963/4	2011	8	92	100	8,00	92,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Výhodisková hodnota dokončenej stavby	$232,4387 \text{ €/m}^3 * 3106,68 \text{ m}^3$	722 112,66
Nedokončenosť	-34,20 % z 722 112,66	-246 984,19
Výhodisková hodnota		475 128,47
Technická hodnota	92,00 % z 475 128,47 €	437 118,19

Dokončenosť stavby:  $(475 128,47 \text{ €} / 722 112,66 \text{ €}) * 100 \% = 65,80 \%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Kanalizácia na parc.č. 14963/1

Kanalizácia z hodnoteného objektu je zaústená do pôvodnej žumpy umiestnenej vedľa hodnotenej budovy, dĺžka prípojky je 1,50 bm.

#### 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: 1,50 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 na parc.č. 14963/1	2011	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	121,12
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 121,12 \text{ €}$	101,74

**2.2.2 Teplovodný kanál na parc.č. 14963/1**

Teplovodný kanál vedie z kotolne na biomasu do hodnoteného objektu, dĺžka prípojky je 18,50 bm.

**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: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný  
 Položka: 6.2.a) od 450/450 - 600/750 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3810/30,1260 = 126,47 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 18,50 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 [%]
Teplovodný kanál na parc.č. 14963/1	2011	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 126,47 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	5 634,57
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 5 634,57 \text{ €}$	4 733,04



## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaná stavba na p.č. 14963/4	475 128,47	437 118,19
Vonkajšie úpravy		
Kanalizácia na parc.č. 14963/1	121,12	101,74
Teplovodný kanál na parc.č. 14963/1	5 634,57	4 733,04
Celkom:	480 884,16	441 952,97

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená stavba sa nachádza 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, hodnotená rozostavaná stavba je 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 vlastnej žumpy. 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 objektu /rozostavaná stavba/ a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je súčasťou rekreačného areálu Hotel Biele Vody Hriňová využívaného v minulosti na hromadnú rekreáciu, v súčasnom období sa areál nevyužíva.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav objektu, ktorý je od roku 2011 rozostavaný, od tohto roku sa vo výstavbe nepokračovalo.

## 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 <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
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 priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
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 (úradý, 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 žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
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	69,24

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 69,24 / 180$	0,385
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 441\,952,97 \text{ €} * 0,385$	<b>170 151,89 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby na parc.č. 14963/4, k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva, včítane príslušenstva, bez pozemku.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaná stavba na p.č. 14963/4	801 77	3 106,68	180,00	2+2+1

## 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 diferenciácie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaná stavba na p.č. 14963/4	168 290,50
Vonkajšie úpravy	
Kanalizácia na parc.č. 14963/1	39,17
Teplovodný kanál na parc.č. 14963/1	1 822,22
Všeobecná hodnota celkom	170 151,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	170 000,00

**Slovom: Jedenstosedemdesiatisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 15.07.2019



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	Ministerstvo hospodárstva SR
Sídlo :	Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava
IČO:	00686832
Zastúpený:	Ing. Peter Žiga, PhD., minister

(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 pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s príslušenstvom.

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie/ Obec	Číslo listu vlastníctva
Detva	Hriňová	6795
<b>Stavby :</b>		
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby
0	14963/4	rozostavaná stavba
Spoluvlastnícky podiel : 1/1		

(ďalej len „predmet dražby“)

Predmet ocenenia je vo vlastníctve :

Obchodné meno:	Crystal, s.r.o. „v likvidácii“
IČO :	36047872
Sídlo:	S. Stračinu 1662/1 962 12 Detva
Spoluvlastnícky podiel	1/1

Dôvod vykonania dražby :	Navrhovateľ dražby má voči vlastníkovi splatnú pohľadávku zabezpečenú
--------------------------	---

PROAUCTIO

ProAuctio s.r.o.  
Horná 2, Banská Bystrica, 974 01, Slovenská republika  
IČO: 45 408 441, info@proauctio.sk

IČO: 45408441 | IČO: 202791191  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel  
Sro, vložka č. 17775/S

záložným právom viaznucim na predmete ocenenia, zapísaným v prvom poradí.

**Účel ocenenia:**

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

**Poučenie:**

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

**Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s navrhovateľom, o čom bol upovedomený navrhovateľ, vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.**

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**  
Banská Bystrica

ProAuction s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 45400441, DIČ: 2022971181

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

PROAUCTION

Horná 2, Banská Bystrica, 974 01 Slovenská republika  
IČO: 45400441, DIČ: 2022971181

IČO: 45400441 | DIČ: 2022971181  
Spoločnosť registrovaná v Obchodnom registri  
Ústredného súdu Banská Bystrica, oddiel  
Sro/0144/s, 107/2015

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: **10:12:15**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6795**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1144/2019**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1146/2019**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1147/2019**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1148/2019**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Stavby**

<b>Súpisné číslo</b>	<b>na parcele číslo</b>	<b>Druh stavby</b>	<b>Popis stavby</b>	<b>Druh ch.n.</b>	<b>Umiest. stavby</b>
	<b>14963/ 4</b>	<b>21</b>	<b>rozostavaná stavba</b>		<b>1</b>

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6268.

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

**1 CRYSTAL, s.r.o., KLÁŠTORNÁ 3, 984 01 LUČENEC, SR**

**1 / 1**

**IČO :**

Poznámka	Z-2179/2013 - Daňový úrad Banská Bystrica č. 9600502/5/4734302/2013/Kri - zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - 76/2014
Poznámka	P-174/2015 - Ministerstvo hospodárstva SR - ozámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 14. 12. 2015 na rozostavanú stavbu postavenú na pozemku parc. C-KN č. 14963/4 - 1708/2015
Poznámka	Z-1034/2016 - rozhodnutie č. 21442297/2015 zo dňa 09. 12. 2015 Daňový úrad Banská Bystrica - zákaz nakladať s nehn. rozostavaná stavba na pozemku parc. C-KN č. 14963/4 bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane - 966/2016
Poznámka	P-43/18-199EX 202/18-9-súdny exekútor JUDr.Ján Debnár Detva-upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavaná stavba na parc.C-KN č.14963/4 k 30.5.2018-637/2018.
Poznámka	P-32/2019 - EX 10678/13 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM exekútorský úrad Levice - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 26. 04. 2019 - 419/2019
Poznámka	P-33/2019 - EX 2501/14 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM exekútorský úrad Levice - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 26. 04. 2019 - 420/2019
Poznámka	P-34/2019 - EX 8390/12 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM exekútorský úrad Levice - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 26. 04. 2019 - 421/2019
Poznámka	P-35/2019 - EX 2612/14 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LLM exekútorský úrad Levice - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 26. 04. 2019 - 422/2019
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA - V 305/06 -278/2006.
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA V 306/2006 - 279/2006
Titul nadobudnutia	R-182/2006 - Č.j. 2006/1091 ROZHODNUTIE - 383/2006
Titul nadobudnutia	Z-324/2007 - URČENIE SÚPISNÉHO ČÍSLA - 172/2007
Titul nadobudnutia	R-204/2007 - Č.j. 2007/862 ROZHODNUTIE - 590/2007
Titul nadobudnutia	Z-913/09-žiadosť, stavebné povolenie-488/2009.



## 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 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 ZÁKLADĚ 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 ZÁKLADĚ ÚVER. ZML. Č. UM-50973-2006/3 - V 447/2007 - 410/2007

Záložné právo na zabezpeč.pohľadávky v prospech Ministerstva hospodárstva SR Bratislava /IČO: 00686832/ v zastúpení Slovenská agentúra pre cestovný ruch Banská Bystrica /IČO: 35653001/ na nehnuteľ.rozostavanú stavbu postavenú na pozemku parc.č.KN 14963/4-č.V 616/09-617/2009.

Z-1095/12-EX 1151/12-súdny exekútor JUDr.Pavol Crkoň Trenčín-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavanú stavbu na parc.C-KN č.14963/4 k 11.7.2012-478/2012.

Z-276/13-EX 3683/2012-súdny exekútor JUDr.Ladislav Jakubec Bratislava-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavanú stavbu na parc.C-KN č.14963/4 k 15.2.2013-113/2013.

Z-1681/2013 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. - 825/2013

Z-2179/2013 - Daňový úrad Banská Bystrica č. 9600502/5/4734302/2013/Kri - zriadenie záložného práva na rozostavanú stavbu postavenú na parc. C-KN č. 14963/4 - 76/2014

Z-1108/14-EX 241/2014-12-súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa Nitra-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavanú stavbu na parc.C-KN č.14963/4 k 16.6.2014-918/2014.

Z-499/15-EX 4/2015-10-súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa Nitra-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavanú stavbu na parc.C-KN č.14963/4 k 27.3.2015-392/2015.

Z-700/15-EX 358/2015-KU-súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák Nitra-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavanú stavbu na parc.C-KN č.14963/4 k 4.5.2015-541/2015.

Z-1155/2015 - EX 822/2015 súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec exekútorský úrad Bratislava - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu postavenú na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 06. 07. 2015 - 810/2015

Z-1154/2015 - EX 821/2015 súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec exekútorský úrad Bratislava - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu postavenú na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 06. 07. 2015 - 811/2015

Z-1458/16-rozhodnutie č.21442297/2015 zo dňa 9.12.2015-Daňový úrad Banská Bystrica-zriadenie záložného práva na nehnuteľ.rozostavaná stavba na pozemku parc.C-KN č.14963/4-1118/2016.

Z-2021/18-199EX 202/18-24-súdny exekútor JUDr.Ján Debnár Detva-exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľ.rozostavaná stavba na parc.C-KN č.14963/4 k 13.12.2018-1483/2018.

Z-778/2019 - EX 6319/14 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M exekútorský úrad Levice - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 09. 05. 2019 - 486/2019

Z-779/2019 - EX 6304/14 súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M exekútorský úrad Levice - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na rozostavanú stavbu na parc. C-KN č. 14963/4 ku dňu 09. 05. 2019 - 487/2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

# Informatívna kópia z mapy

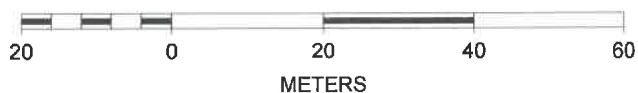
Vytvorené cez katastrálny portál

5. júla 2019 10:10

Okres: Detva  
Obec: HRIŇOVÁ  
Katastrálne územie: Hriňová

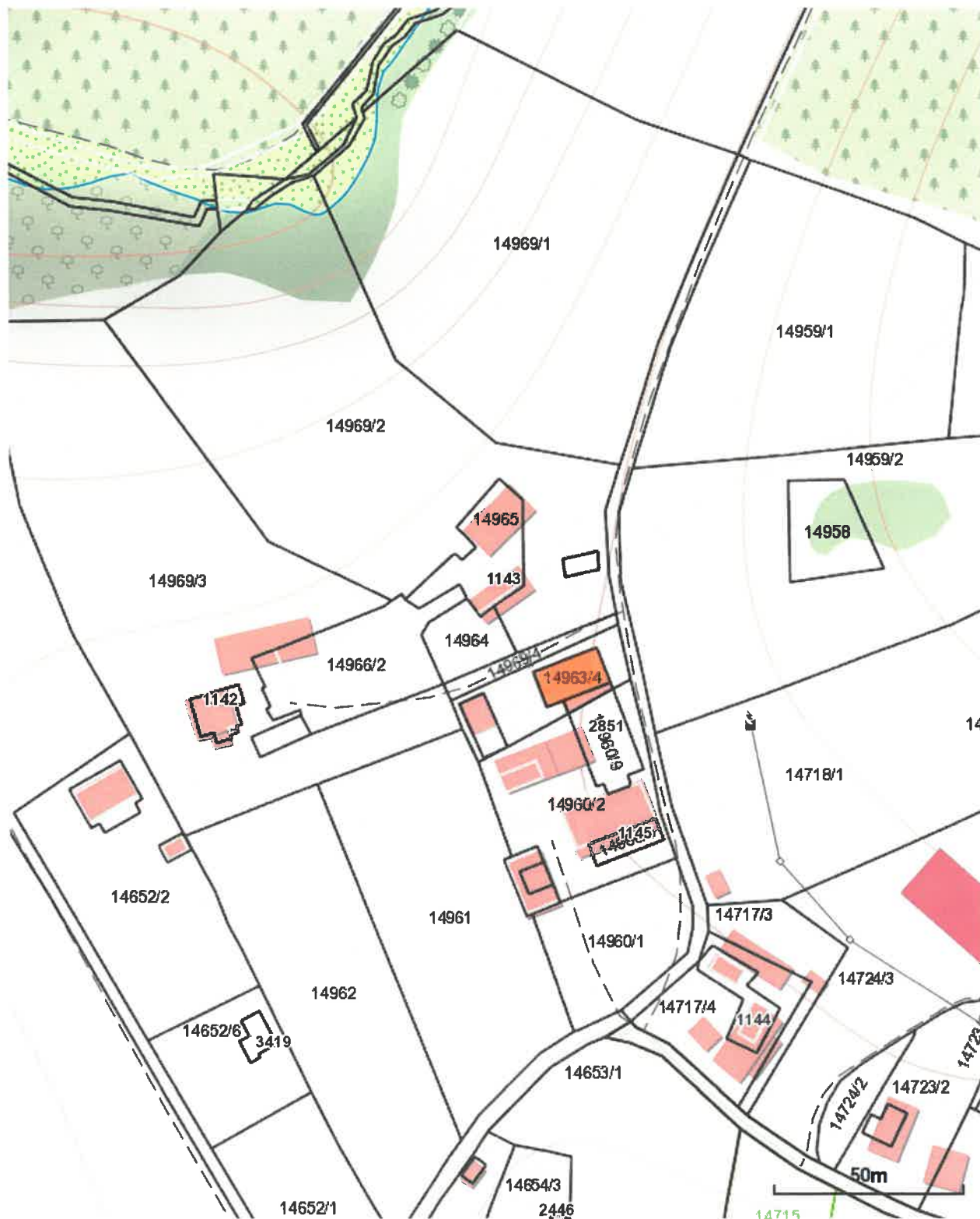


SCALE 1 : 1 000



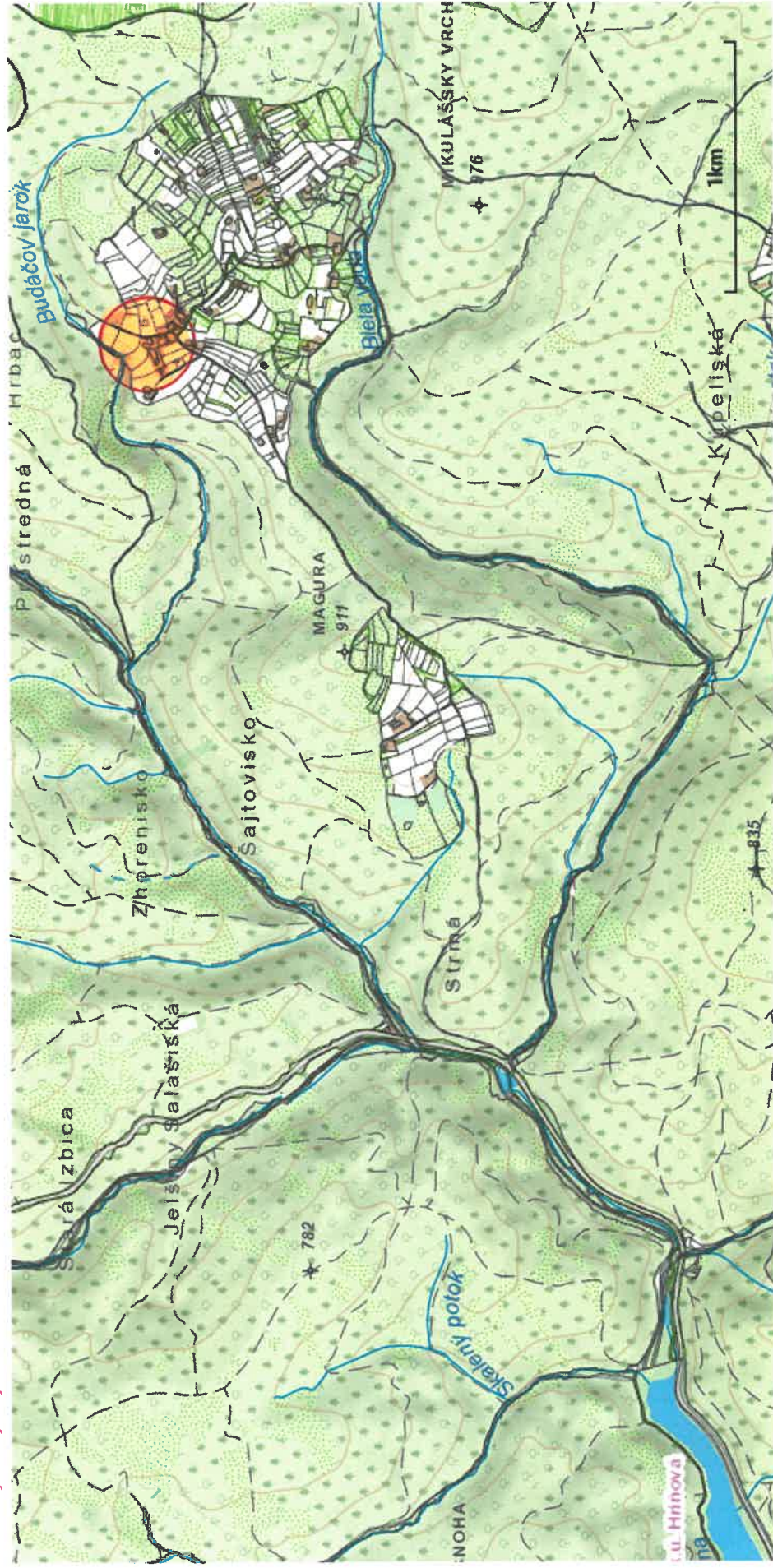
# Export

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

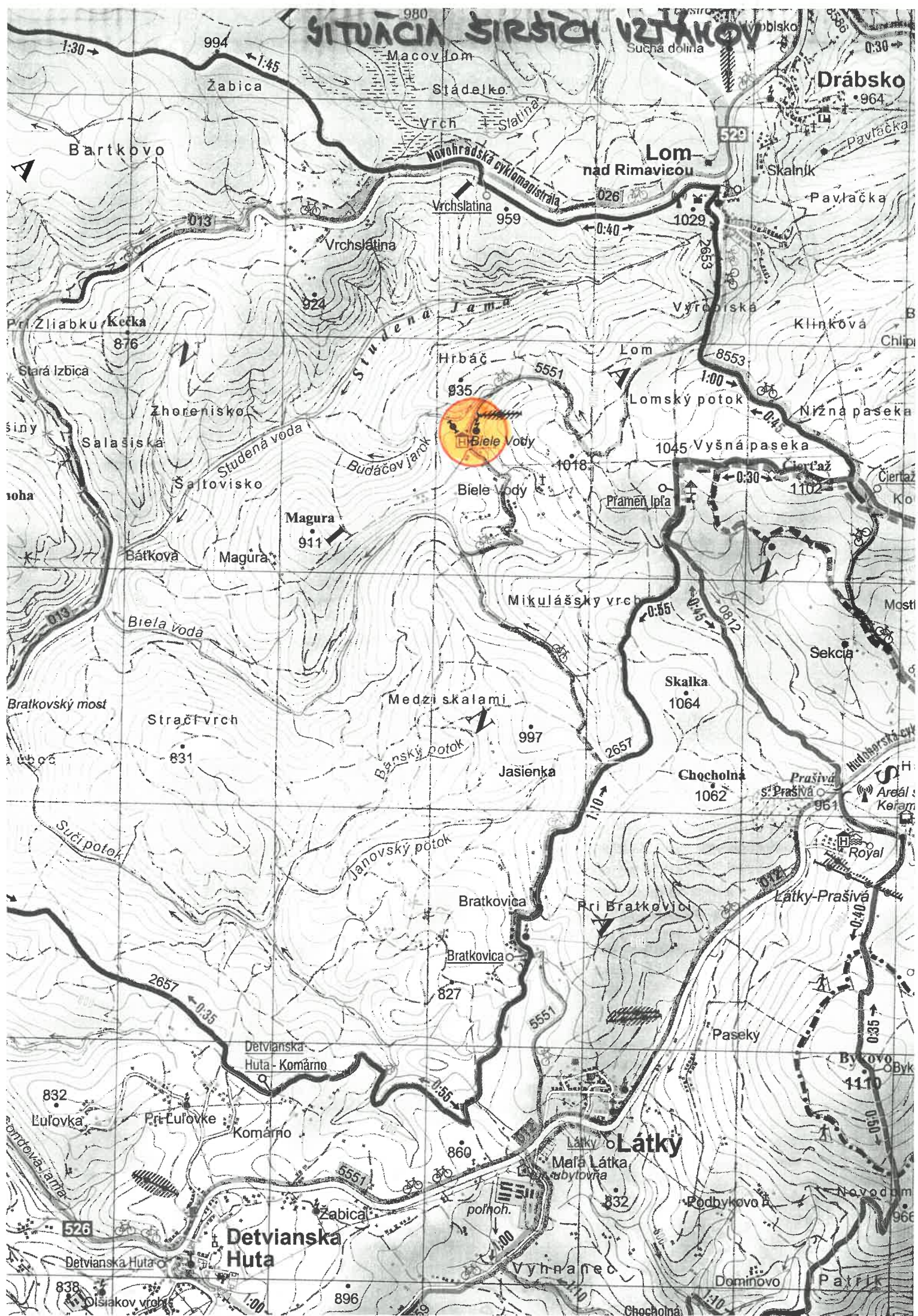


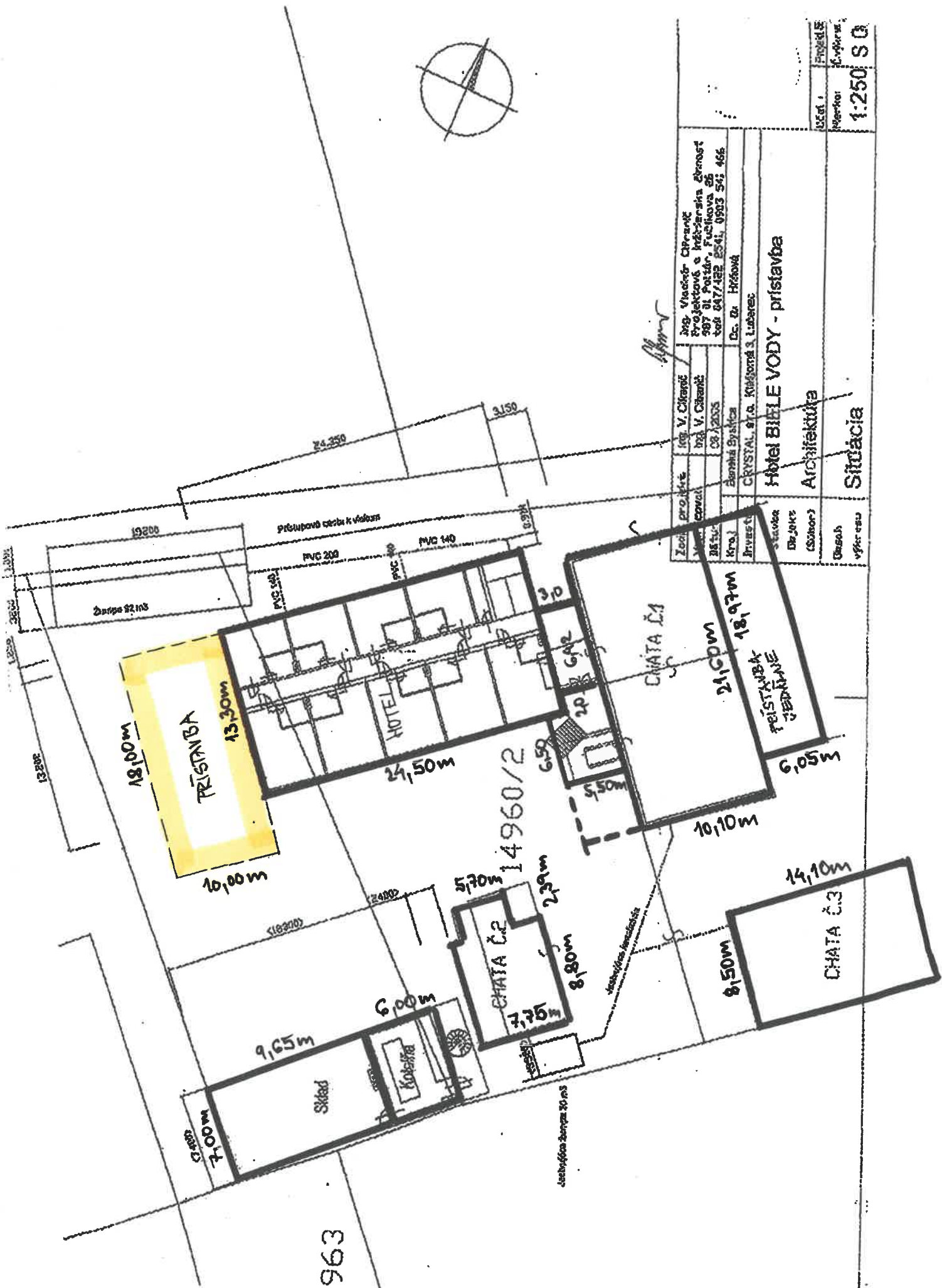
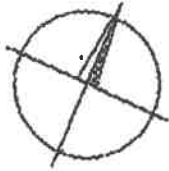
## Export

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



# SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV





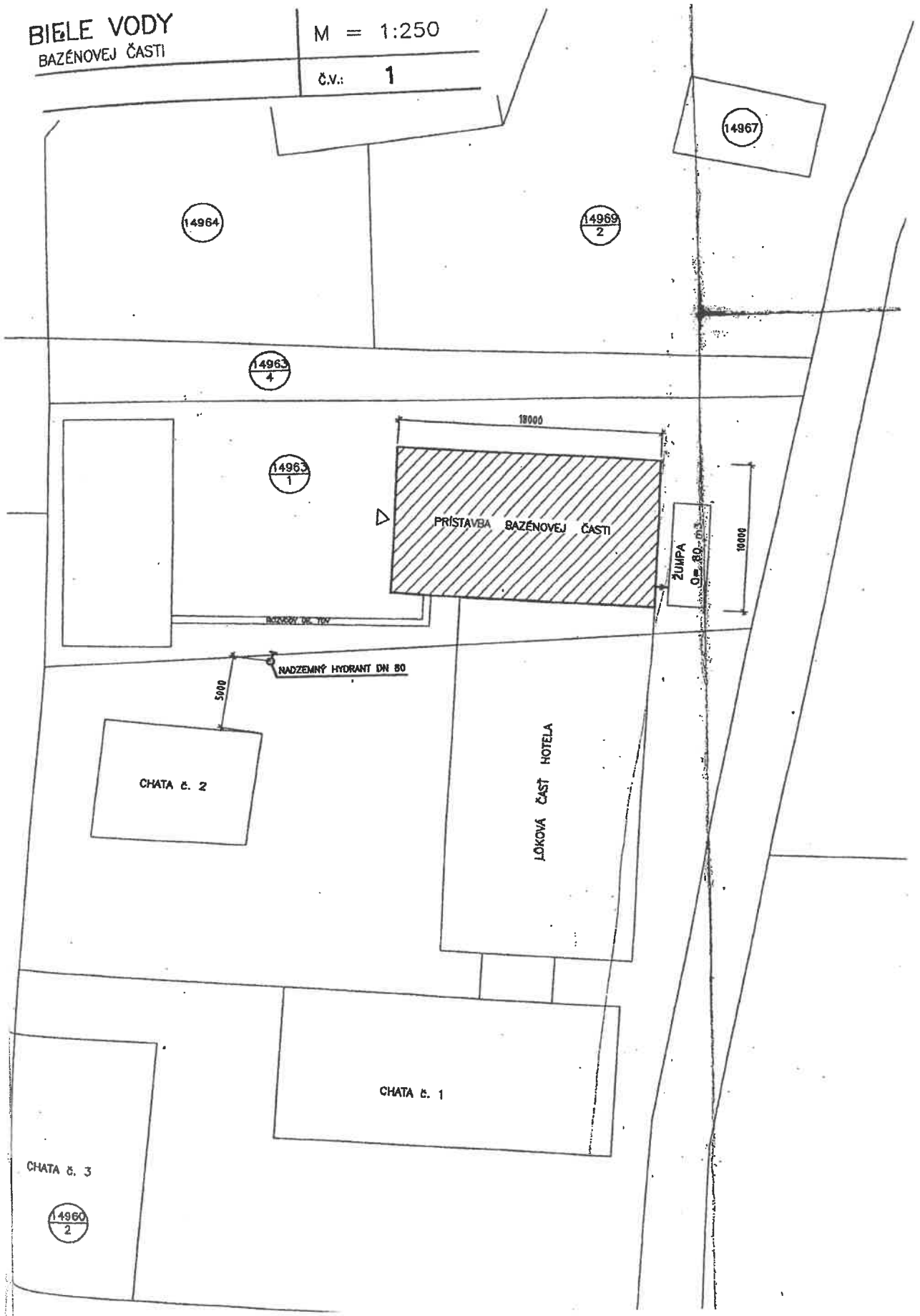
Začíná projekt	Ing. V. ČERNÝ	Ing. Višňová ČERNÁ	Ing. Višňová ČERNÁ Projektová a inžinierska spoločnosť 987 81 Poštár, Fuchikova 26 tel. 047/422 2341, 0903 541 466
Výkon čísel	Ing. V. ČERNÝ	Ing. V. ČERNÝ	
Stavba	02/2005	02/2005	
Kraj	Žilinská	Žilinská	Dr. G. Hríbový
Právny subjekt	CRISTAL s.r.o. KAMARAT 3	CRISTAL s.r.o. KAMARAT 3	Lubarec
Stavba	HOTEL BIBLE VODY - prístavba		
Objekt	Architektúra		
Úroveň	Situačná		
Účel	1:250 S O		

963

BIELE VODY  
BAZÉNOVEJ ČASTI

M = 1:250

č.v.: 1



# LEGENDA:

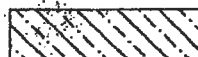
POZ.	NÁZOV	M <sup>2</sup>	PODLAHY	STENY	STROPY
01	SCHODIŠTE	10,56	" A " - PVC	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
02	POSILŇOVŇA	43,97	" C " - Vlysky	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
03	SKLAD	47,13	" B " - Teracová dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
04	SKI - SERVIS	21,36	" B " - Teracová dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká



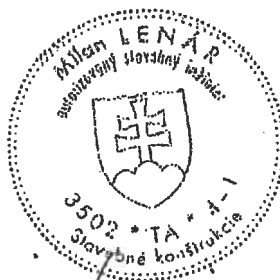
PRIEČKY hr. 150 mm Z BET. TVÁRNIC NA MC 10



STLP ŽEL. BET. B 20, 400/400 mm



MURIVO hr. 440 mm Z BET. TVÁRNIC NA MC 10



KRESLIL: M. LENÁR	NAVRHOL: M. LENÁR	LENÁR – PROJEKCIA TAJOVSKEHO č.1 962 12 DETVA
MESTO : HRIŇOVÁ – BIELE VODY		STUPEŇ: PROJEKT PRE SP
INVESTOR : Crystal. s.r.o., KLAŠTORNÁ č.3, LUČENEC		FORMÁT: 6 A4
STAVBA: <b>HOTEL BIELE VODY</b> – PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI		DÁTUM: 06/2006
OBSAH: PÔDORYS II. PP – SKLADY		M = 1 : 50
		č.v.: 3





POZ.	NAZOV	M <sup>2</sup>	PODLAHY	STENY	STROPY
1	SCHODIŠTE	10,56	" A " - PVC	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
2	CHODBA	13,26	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
3	HERŇA	129,60	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká



MURIVO hr. 440 mm Z TEHÁL BRITTERM 44P+D MVC 2,5



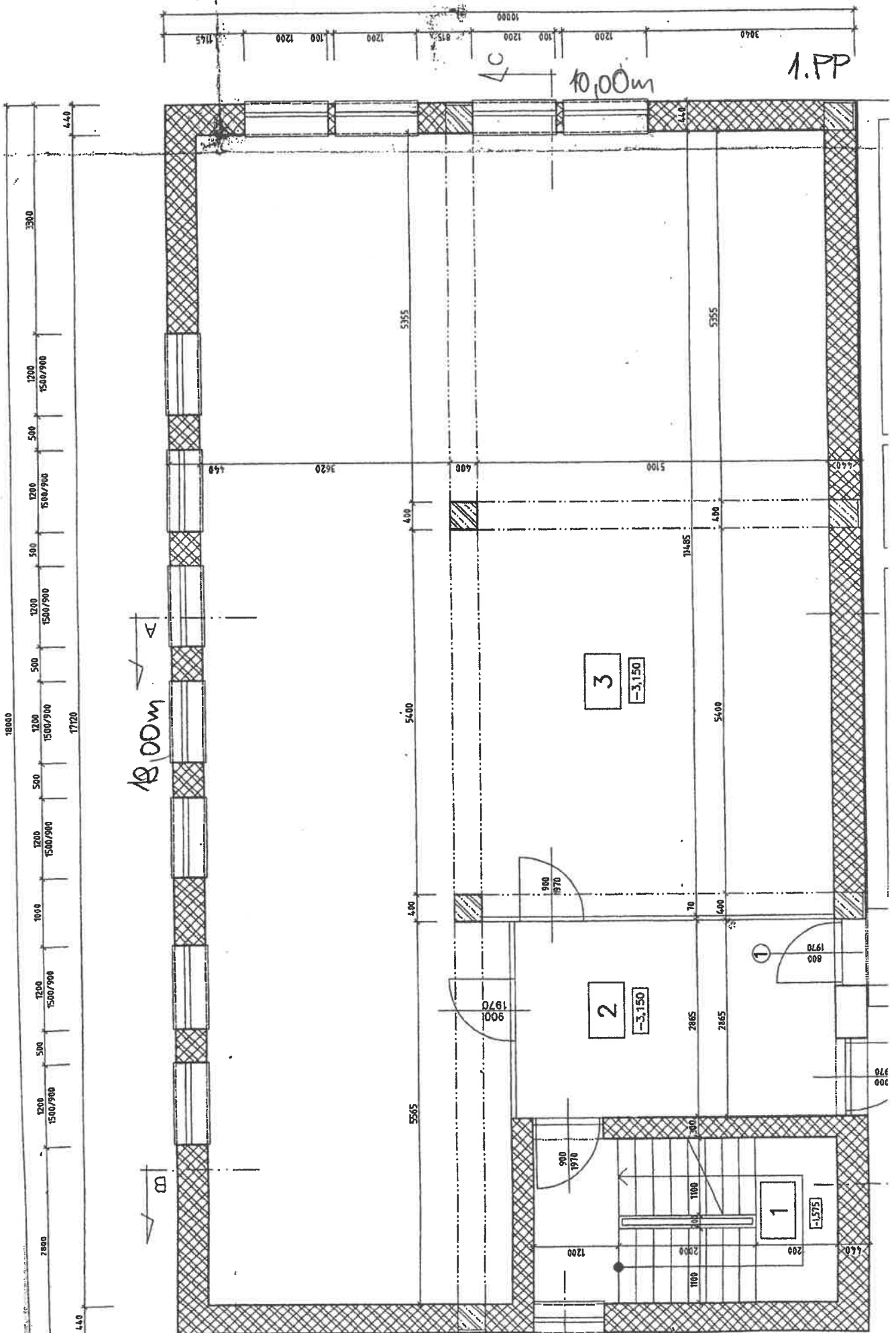
STĽP ŽEL. BET. B 20, 400/400 mm



DVERE vel. 800/1970 mm, PLHÉ, POŽIARNE V PREVEDENÍ EW 45 D3/C/30



KRESLIL: M. LENÁR	NAVRHOL: M. LENÁR		LENÁR - PROJEKČIA TAJOVSKEHO č.1 962 12 DETVA
STO : HRIŇOVÁ - BIELE VODY			STUPEŇ: PROJEKT PRE SP
ESTOR : Crystal. s.r.o., KLÁŠTORNÁ č.3, LUČENEC		FORMÁT: B A4	DÁTUM: 06/2006
MBA:		HOTEL BIELE VODY - PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI	
SAH:		M = 1 : 50	
OÓDORYS I. PP - HERNE		č.v.: 4	



AGENDA:

NÁZOV	M <sup>2</sup>	PODLAHY	STENY	STROPY
SCHODIŠTE	10,56	" A " - PVC	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
RECEPCIA	25,47	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
MYVÁRKY a WC MUŽI	8,40	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
MYVÁRKY a WC ŽENY	8,40	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
KUCHYŇ	46,50	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
POČÍKAR	36,95	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
TOA	7,30	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
TOA	7,30	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká



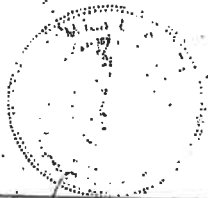
MURIVO hr. 440 mm Z TEHÁL BRITTERM 44P+D MWC 2,5



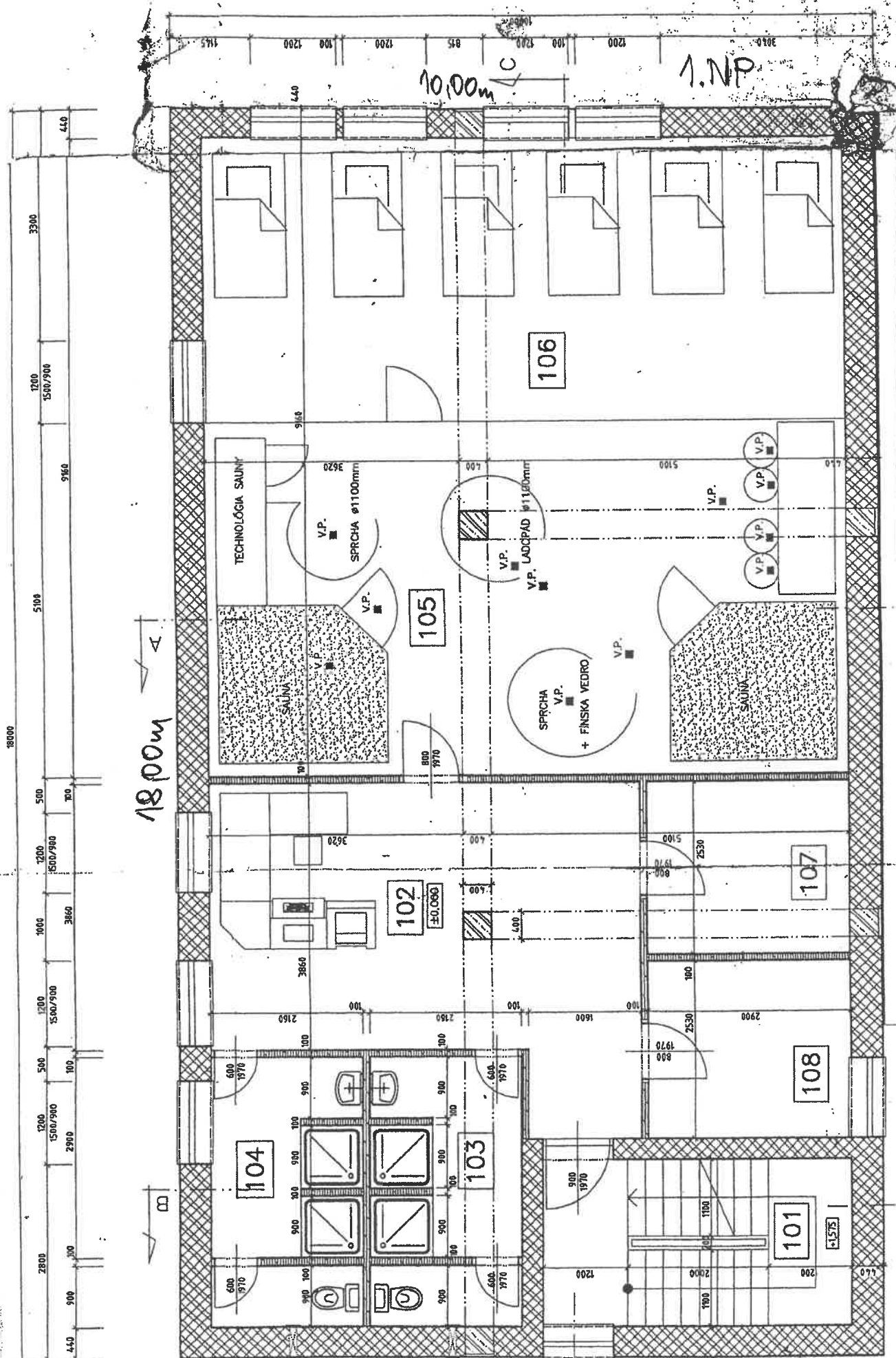
PIECIKY SÁDROKARTÓNOVÉ hr. 100 mm



STĽP ŽEL. BET. B 20, 400/400 mm



NAVRHOL: M. LENÁR	LENÁR - PRŮJEKČIA TAJOVSKÉHO č.1 962 12 DĚTVA
NÁZOV: BIELE VODY Bratislava, s.r.o., KLÁŠTORNÁ č.3, LUCÉNEC	STUPEŇ: PROJEKT PRE SP FORMÁT: A4
OTEL BIELE VODY PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI DŮRYS I. NP - SAUNY	DÁTUM: 06/2006 M = 1 : 50 č.y.: 5



LEGENDA:

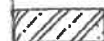
NÁZOV	M <sup>2</sup>	PODLAHY	STENY	STROPY
SCHODIŠTE	10,56	" A " - PVC	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
CHODBA	26,95	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
WC ŽENY	3,41	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
WC MUŽI	3,41	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
UPRATOVAČKA	2,46	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
CHODBA	5,10	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
SOLÁRIUM	12,60	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
VÍRKA	16,10	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
PODBAZÉNOVÝ PRIESTOR	63,40	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
STROJOVNÁ	7,52	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká



MURIVO hr. 440 mm Z. TEHÁL BRITTERM 44P+D MVC 2,5



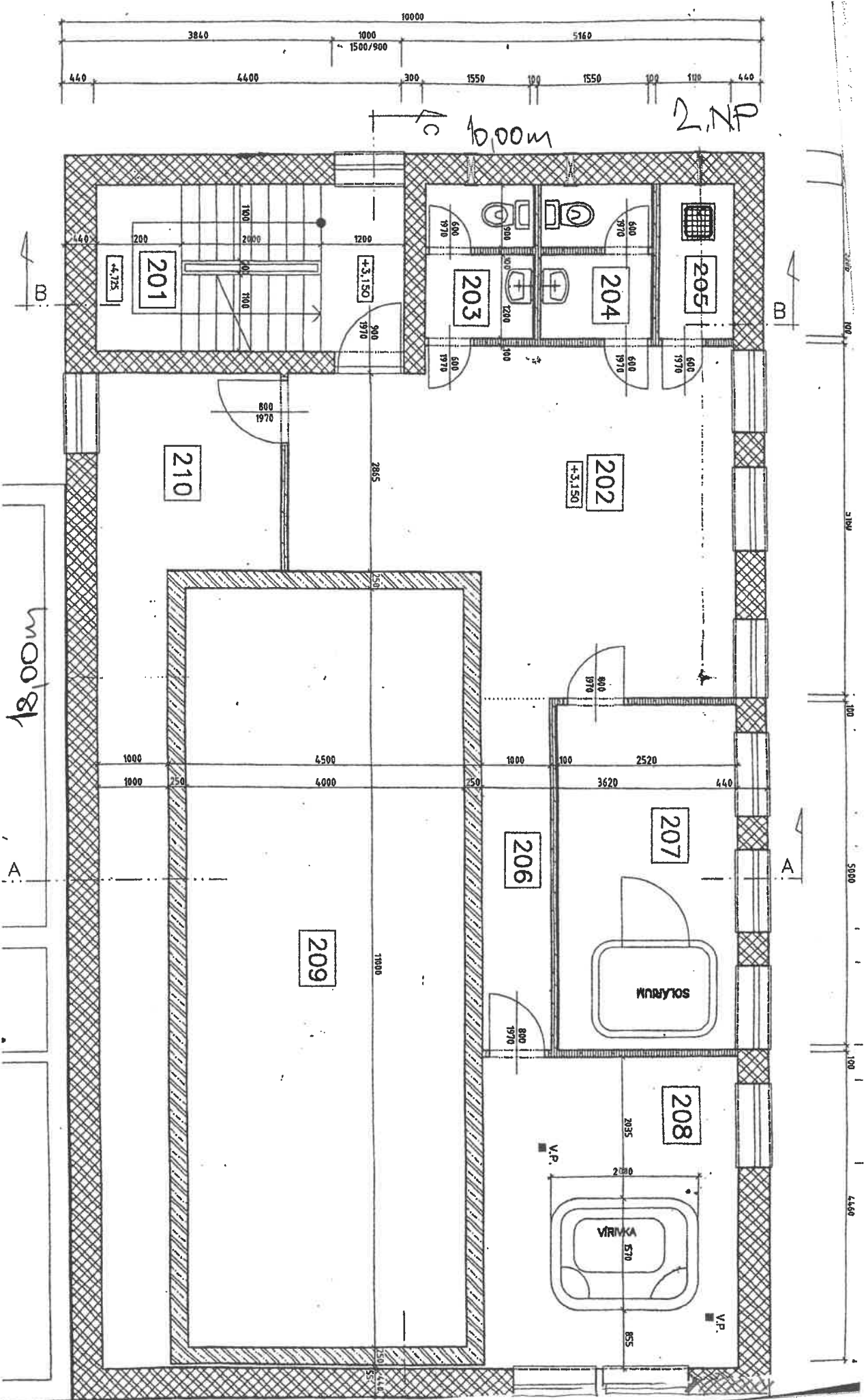
PIEKY SÁDROKARTONOVÉ hr. 100 mm



STENY ŽEL. BET. hr. 250 mm

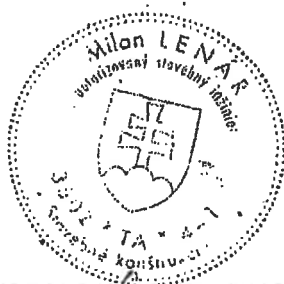


SJLIL: LENÁR	NAVRHOL: M. LENÁR	LENÁR – PROJEKCIA TAJOVSKÉHO č.1 962 12 DETVA
HRIŇOVÁ – BIELE VODY		
: Crystal. s.r.o., KLÁŠTORNÁ č.3, LUČENEC		STUPEŇ: PROJEKT PRE SP
HOTEL BIELE VODY – PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASŤI		FORMÁT: 6 A4
		DÁTUM: 06/2006
OODORYS II. NP – REHABILITÁCIA		M = 1. : 50
		č.v.: 6



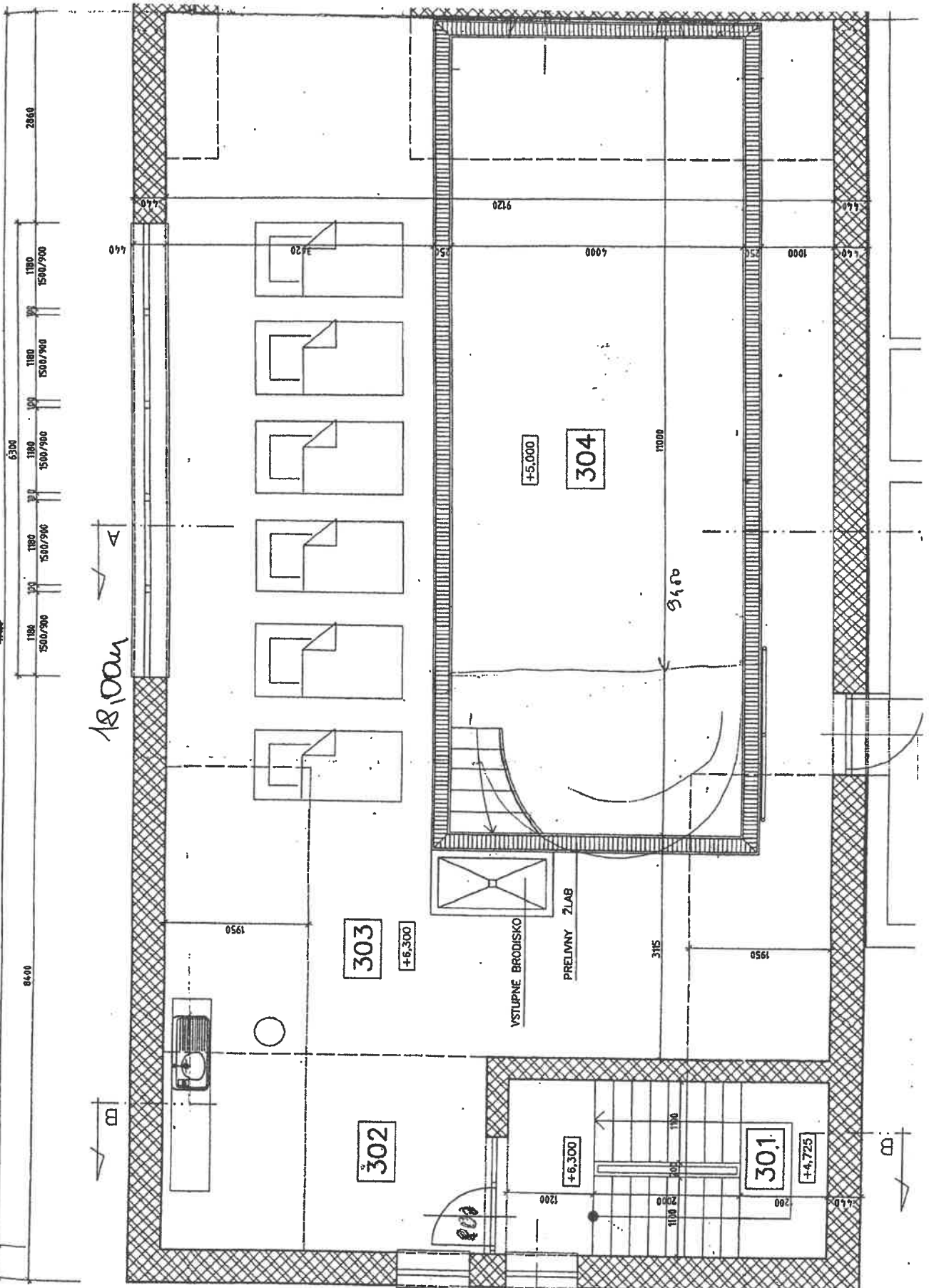
# LEGENDA:

POZ.	NÁZOV	M <sup>2</sup>	PODLAHY	STENY	STROPY
301	SCHODIŠTE	10,56	" A " - PVC	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
302	BAR	10,96	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
303	BAZÉN - OCHOZY	79,86	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká
304	BAZÉN	51,75	" D " - Keramická dlažba	Štuková omietka hladká	Štuková omietka hladká



SLIL:	NAVRHOL:		LENÁR - PROJEKCIA TAJOVSKEHO č.1 962 12 DETVA
LENÁR	M. LENÁR		
HRIŇOVÁ - BIELE VODY			STUPEŇ: PROJEKT PRE SP
: Crystal. s.r.o., KLAŠTORNÁ č.3, LUČENEC			FORMÁT: 6 A4
HOTEL BIELE VODY - PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI			DÁTUM: 06/2006
			M = 1 : 50
PÔDORYS III. NP - BAZÉN:			č.v.: 7





18,00m

10,00m

3.NP - PODKROVÍ

5300  
1180 1180 1180 1180 1180 1180 1180  
1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900  
2860

8400 1180 1180 1180 1180 1180 1180 1180 1180 1180  
1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900  
440

303

+6,300

304

+6,000

302

+6,300

301

+4,725

VSTUPNE BRODISKO

PRELVNY ZIAB

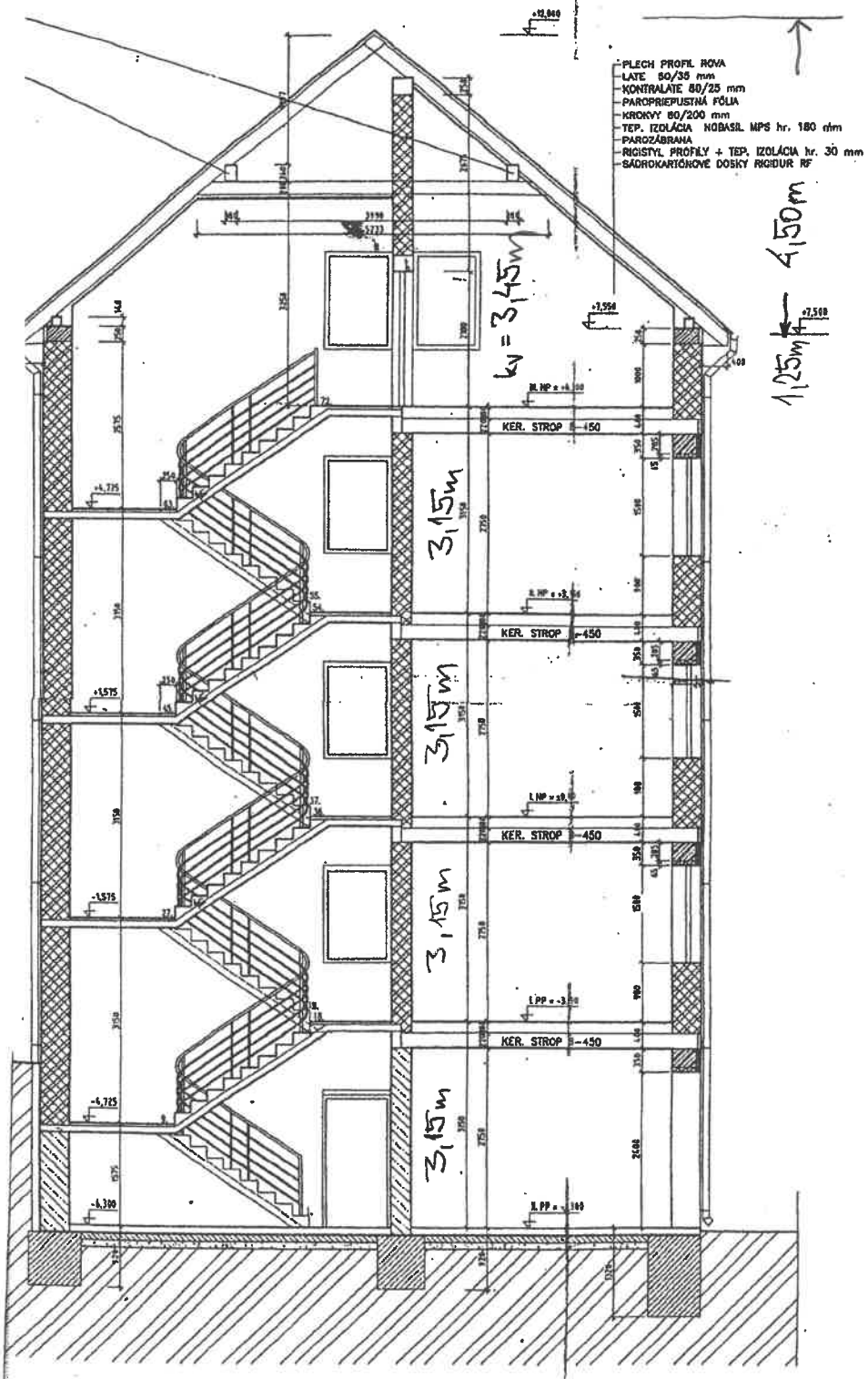
440

300

300

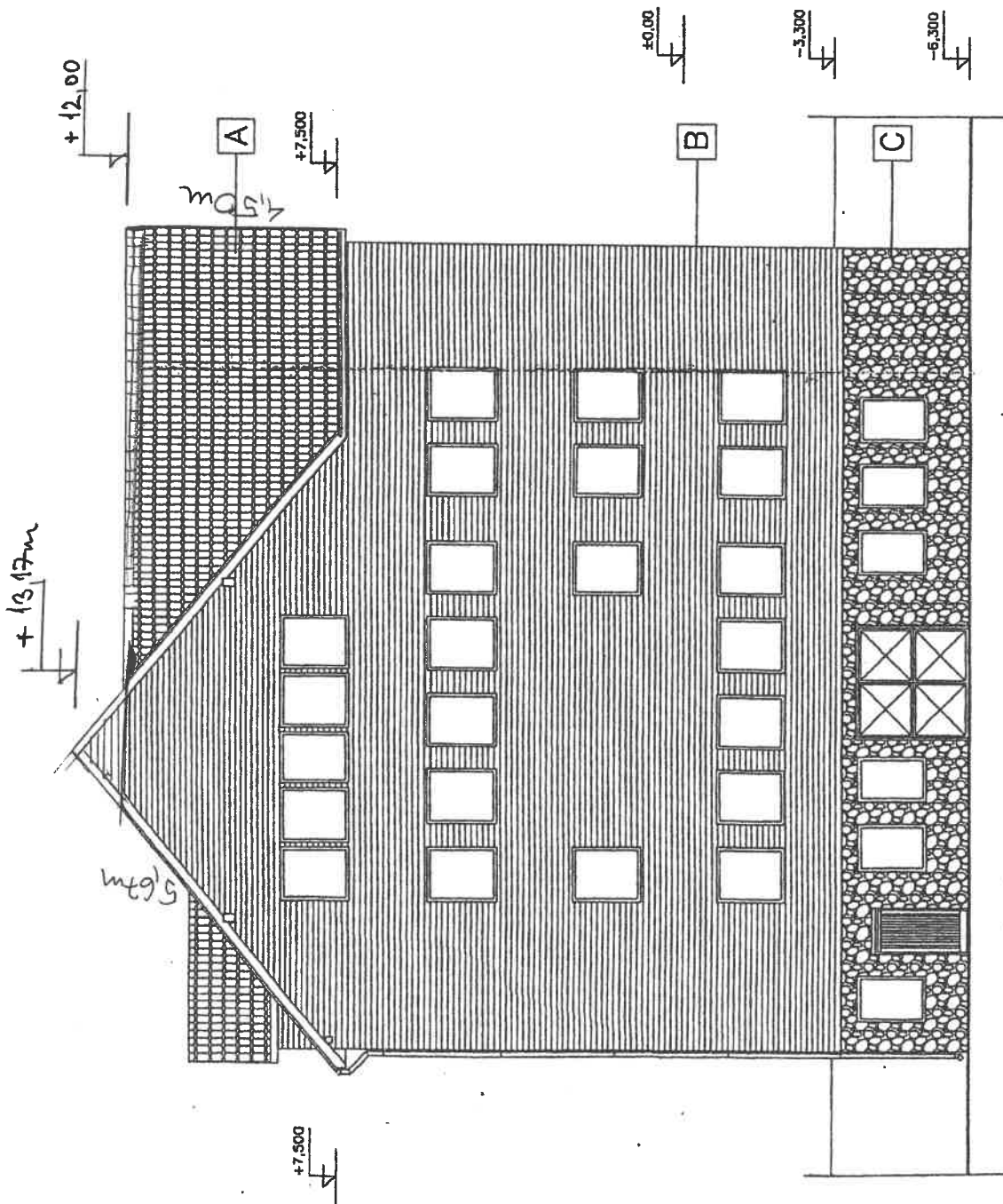
440 440 440 440 440 440 440 440 440 440  
3750 1000 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900 1500/900  
10000

REZ B - B



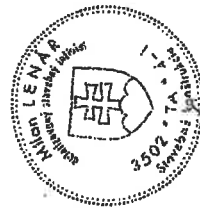
*Handwritten signature*

KRESIL: M. LENÁR	NAYRHOL: M. LENÁR	LENÁR - PROJEKT TAJOVSKEHO č.1 962 12 OETVA
MESTO : HRINOVÁ - BIELE VODY	INVESTOR : Crystal, s.r.o., KLÁŠTORNÁ č.3, LUCENEC	STUPEŇ: PROJEKT PRE I
STAVBA:	<b>HOTEL BIELE VODY</b> PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI	FORMÁT: 12 A4 DÁTUM: 06/2006
OBŠAH:	VZOROVÉ REZY	M = 1 : 5 č.v.: 8



LEGENDA :

- A** PLECH TVAROVANÝ - RAVNILA, f. červené
- B** OBKLAD DREVENÝ, IMITÁCIA ZRUBU
- C** OBKLAD KAMENNÝ



KRESLIL :	MAVRHOJL :	LENÁR - PROJEKCIA
M. LENÁR	M. LENÁR	TAJOVSKEHO č.1
		962 12 DEVA
		STUPEŇ: PROJEKT PRE SP
		FORMÁT: 12 A4
		DÁTUM: 05/2006
Miesto : HRIŇOVÁ - BIELE VODY		M = 1 : 100
INVESTOR : Crystal s.r.o., KLAŠTORNÁ č.3, LUCENEC		č.v.: 10
STAVBA:		
HOTEL BIELE VODY		
- PRÍSTAVBA BAZÉNOVEJ ČASTI		
OBSAH:	POHLAD ČELNÝ	







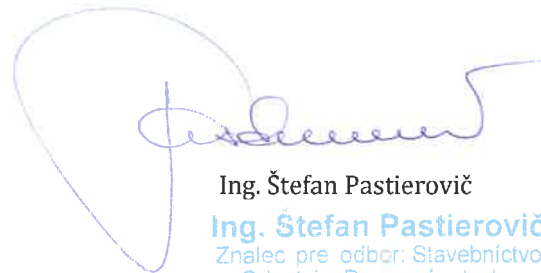


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 110/2019.

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