

Znalec: **Ing. Mgr. Jana Pecníková**
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností
Znalecký odbor: Ekológia a manažment
Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling
Sekurisova 12, 841 02 Bratislava
Kontakt: 0915 863 070

Zadávateľ: **Bobák, Bollová a spol., s.r.o.**
Dr. Vladimíra Clementisa 10
821 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): zo dňa 11.01.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2016

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavanej stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 6795, postavenej na parcele reg. "C" 14963/4, kat. územie Hriňová, obec Hriňová, okres Detva vo vlastníctve spoločnosti Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, S. Stračinu 1662/1, 962 12 Detva, IČO: 36 047 872.

Počet strán (z toho príloh): 50 (32)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavanej stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 6795, postavenej na parcele reg. "C" 14963/4, kat. územie Hriňová, obec Hriňová, okres Detva vo vlastníctve spoločnosti Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, S. Stračinu 1662/1, 962 12 Detva, IČO: 36 047 872.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Výkon záložného práva Ministerstvom Hospodárstva SR.

3. Rozhodujúce dátumy

Dátum vyžiadania posudku:	11.01.2016
Dátum miestneho šetrenia:	28.01.2016
Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:	28.01.2016
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	28.01.2016

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

4.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 11.01.2016, Bobák, Bollová a spol., s.r.o.
- Zápisnica o priebehu obhliadky predmetu zálohu znalcom, zo dňa 28.01.2016
- Znalecký posudok znalca Ing. Boženy Hadadovej č. 21/2009, zo dňa 08.07.2009, podaný vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rozostavanej stavby "Hotel Biele vody - prístavba bazénovej časti" na pozemku parc. č. CKN 14963/4 v Hriňovej, v horskej osade Biele vody, s príslušenstvom v k.ú. Hriňová, okres Detva, s prílohami

4.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 6795, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č. 6268, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k IV. štvrťroku 2015 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR
- Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica spoločnosti Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, zdroj: www.orsr.sk

5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Hodnotiť nehnuteľnosť bez pozemku parc. č. 14963/4 okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2015.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6795, okres Detva, obec Detva, k. ú. Hriňová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				
Súp. číslo	Na par.č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest.stavby
	14963/ 4	21	rozostavaná stavba	1

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

Legenda:

Kód druhu stavby

21 - Rozostavaná budova *Kód umiestnenia*

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 CRYSTAL, s.r.o., KLÁŠTORNÁ 3, 984 01 LUČENEC, SR 1/1

Poznámka	Z-2179/2013 - Daňový úrad Banská Bystrica č. 9600502/5/4734302/2013/Kri -
zákaz	
Poznámka	nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - 76/2014 P-174/2015 - Ministerstvo hospodárstva SR - oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 14. 12. 2015 na rozostavanú stavbu postavenú na pozemku parc. C-KN č. 14963/4 - 1708/2015
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

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLIADÁVKY 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, 182/1993 Z.z., Z-16329/12.

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 POHLÁDÁVKY 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

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 16.6.2014918/2014.

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 27.3.2015392/2015.

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 4.5.2015541/2015.

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

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.01.2016 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.01.2016.

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely boli zistené v popisných údajoch katastra nehnuteľností. Na liste vlastníctva č. 6795, k.ú. Hriňová je zapísaný vlastník Crystal, s.r.o., Kláštorňá 3, 984 01 Lučenec, pričom podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica je vlastníkom spoločnosť Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, S. Stračinu 1662/1, 962 12 Detva, IČO: 36 047 872. Zmenené údaje, názov a sídlo spoločnosti, nie sú zapísané v popisných údajoch katastra nehnuteľností.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia nebola zadávateľom ani vlastníkom nehnuteľnosti poskytnutá, táto sa nachádza v prílohách k predloženému znaleckému posudku č. 21/2009 znalca Ing. Boženy Hadadovej. Projektová dokumentácia stavby „Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti“, overená v stavebnom konaní stavebným úradom bola vypracovaná projektantom Milanom Lenárom, Tajovského č.1, 962 12 Detva v termíne 07/2006. Skutkový stav rozostavanej budovy je zhodný so stavom podľa schválenej PD. Prípadné menšie nepodstatné zmeny budú schválené v kolaudačnom konaní.

Doklad o veku stavby sa zachoval, vek je preukázaný stavebným povolením vydaným Mestom Hriňová č. 997/2006 MH-rozh. zo dňa 10.4.2007 o povolení stavby „Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti“ pre stavebníka Crystal, s.r.o., IČO: 36 047 872, Kláštorňá 3, 984 01 Lučenec. Stavba je rozostavaná od roku 2008 s termínom ukončenia v roku 2011.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby

Hotel Biele vody - prístavba bazénovej časti, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová

Vonkajšie úpravy

Prípojka kanalizácie, p.č.14963/1, k.ú. Hriňová

Teplovodná prípojka, p.č. 14963/1

g) Vymenovanie jednotlivých častí a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok, na ktorom leží hodnotená rozostavaná stavba, parc.č.14963/4, k. ú. Hriňová.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Hotel Biele vody - prístavba bazénovej časti, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová

Hodnotenou je rozostavaná stavba "Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti" situovaná na parc. č. 14963/4, kat. územie Hriňová.

V zmysle prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa nedokončenými stavbami rozumie rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak takáto projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Hodnotená stavba je 5-podlažná rozostavaná murovaná budova pre spoločné ubytovanie a rekreáciu so zastavanou plochou 180,04 m². Jedná sa o prístavbu k ubytovacej časti hotela Biele Vody, ktorá je stavebne oddielovaná a je možné ju užívať samostatne. Funkčne je prepojená s ďalšími stavbami rekreačného areálu. Všetky podlažia majú zastavanú plochu 180,04 m² a sú murované s hrúbkou muriva 44 cm z tehál BRITTERM. Základy sú z monolitických základových pásov. Konštrukcia bazéna v 3. nadzemnom podlaží je nesená železobetónovým skeletom, ktorý je zakotvený v železobetónových základových pätkách. Vnútorne deliace steny sú z tvárnic BRITTERM 30, nadokenné a naddverné preklady sú keramické z predpätých prekladov POROTHERM. Deliace priečky 2. podzemného podlažia sú z betónových tvárnic a ostatné deliace priečky budú sadrokartónové hr. 10 cm. Izolácia zapustených podláh je dvomi asfaltovými pásmi HYDROBIT S 60 natavením, tepelná izolácia podláh doskami NOBASIL PTN hr. 55 mm. Tepelná izolácia krovu je vyhotovená doskami NOBASIL NPS hr. 180 mm a NOBASIL PTE hr. 30 mm ako výplň medzi nosnými profilmi sadrokartónového podhľadu z dosák RIDURIT hr. 15 mm. Vnútorne omietky stien a stropov budú hladké štukové, vonkajší obvodový plášť bude zatretý hrubou omietkou a obložený drevom. Všetky okná a vnútorné celozasklené steny budú plastové z trojkomorového profilu s izolačným dvoj sklom. Zárubne vnútorných dverí budú oceľové, dvere budú drevené plné. Zastrešenie tvorí drevený sedlový krov so stredovou i vrcholovou väznicou oceľovou a škridlovou krytinou. Klampiarske konštrukcie, žľaby a zvody budú z pozinkovaného plechu, oplechovanie parapetov okien bude z hliníkového plechu. V budove bude svetelná i motorická elektroinštalácia, vodovod s rozvodom studenej i teplej vody a kanalizácia do vlastnej novej žumpy. Vykurovanie je ústredné teplovodné podlahové z centrálnej kotolne na pevné palivo. Základy, zvislé konštrukcie a stropy sú nadštandardné, lebo stavba je osadená v svahovitom teréne, vedľa jestvujúcej stavby s hlbším osadením a železobetónová konštrukcia bazéna je osadená v 3. nadzemnom podlaží (podkroví). Všetky ostatné prvky stavebných konštrukcií sú a budú v štandardnom vyhotovení. Ohrev vody a vykurovanie bude z kotolne na pevné palivo s.č. 2852 a do ohodnocovanej budovy bude TÚV a teplo dovedené v teplovodnom kanáli, ktorý je už vybudovaný.

Dispozičné a stavebnotechnické riešenie podlaží:

2. podzemné podlažie: Nachádza sa tu schodisko, posilňovňa, sklad a SKI - servis. Obvodové murivo je z betónových tvárnic hr. 44 cm, strop je rovný z keramických stropných panelov. Schodisko je železobetónové, okná sú navrhnuté plastové s izolačným dvoj sklom, vnútorné dvere budú drevené typové a vonkajšie plastové, prevládajúca podlaha bude terazzová dlažba, v posilňovni vlysky. Elektroinštalácia bude svetelná i motorická s poistnými automatmi, rozvod vody v podlaží nebude. Vykurovanie je teplovodné z centrálnej kotolne.

1. podzemné podlažie: nachádza sa tu schodisko, chodba a herňa. Obvodové murivo je tehlové hr. 44 cm, strop je rovný z keramických stropných panelov. Schodisko je železobetónové, povrchová úprava schodov

bude z PVC, okná budú plastové s izolačným dvoj sklom, vnútorné dvere budú drevené typové a vonkajšie plastové, prevládajúca podlaha bude keramická dlažba. Elektroinštalácia bude svetelná i motorická, rozvod studenej i teplej vody a kanalizácie nebude. Vykurovanie bude teplovodné z centrálnej kotolne.

1. nadzemné podlažie: Nachádza sa tu schodisko, recepcia, umývárne a WC pre mužov, umývárne a WC pre ženy, sauny, odpočívareň a 2 šatne. Obvodové murivo je tehlové hr. 44 cm, strop je rovný z keramických stropných panelov. Schodisko je železobetónové, povrchová úprava schodov bude z PVC, okná budú plastové s izolačným dvoj sklom, vnútorné dvere budú drevené typové, prevládajúca podlaha bude keramická dlažba. Elektroinštalácia bude svetelná a motorická, rozvod studenej i teplej vody je z plastových rúr, rozvod kanalizácie je plastovými rúrami s napojením do jestvujúcej žumpy.

Vykurovanie je teplovodné podlahové z centrálnej kotolne. Vnútorné vybavenie bude 2 splachovacími záchodmi, 2 umývadlami a 4 sprchovacími kútlami.

V podlaží bude umiestnená parná a fínska sauna, vedľa parnej sauny bude umiestnená kruhová sprcha a vedľa fínskej sauny sprcha s fínskym vedrom a s ľadopádcom a Kneippov kúpeľ nôh.

2. nadzemné podlažie: Nachádza sa tu schodisko, chodba, WC pre mužov, WC pre ženy, miestnosť pre upratovačku, solárium, vírivka, podbazénový priestor a strojovňa bazéna. Obvodové murivo je tehlové hr. 44 cm, strop je rovný z keramických stropných panelov. Schodisko je železobetónové, povrchová úprava schodov bude z PVC, okná budú plastové s izolačným dvoj sklom, vnútorné dvere budú drevené typové, prevládajúca podlaha bude keramická dlažba. Elektroinštalácia bude svetelná i motorická, rozvod studenej i teplej vody je z plastových rúr, rozvod kanalizácie je plastovými rúrami s napojením do jestvujúcej žumpy. Vykurovanie je teplovodné podlahové z centrálnej kotolne. Vnútorné vybavenie bude 2 splachovacími záchodmi, 2 umývadlami, 1 výlevkou, vertikálnym soláriom a hydromasážnou prenosnou vírivkou.

3. nadzemné podlažie (podkrovie): Nachádza sa tu schodište, bar a bazén. Obvodové murivo je tehlové hr. 44 cm, strop zväčša nebude, navrhnutý je sadrokartónový obklad krovu s tepelnou izoláciou a parozábranou. Schodisko je železobetónové, povrchová úprava schodov bude z PVC, okná budú plastové s izolačným dvoj sklom, vnútorné dvere budú drevené typové, prevládajúca podlaha bude keramická dlažba. Elektroinštalácia je svetelná i motorická, rozvod studenej i teplej vody je z plastových rúr, rozvod kanalizácie je plastovými rúrami. Vykurovanie je teplovodné podlahové z centrálnej kotolne. V podkrovnom podlaží je osadený bazén. Podkrovie je prepojené s podkrovným priestorom hotela, v ktorom mali byť vybudované ubytovacie kapacity.

Hodnotená stavba je rozostavaná od roku 2008 na základe stavebného povolenia Mesta Hriňová č. 997/2006 MH-rozh. zo dňa 10.4.2007, ukončená mala byť v roku 2011. V súčasnej dobe je stavba rozostavaná 8 rokov, z tohto dôvodu vypočítam opotrebenie lineárnou metódou od roku 2012. Predpokladaná základná životnosť objektu po jeho dokončení je 100 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(18,04*9,98)*0,50	90,02
Spodná stavba	
(18,04*9,98)*6,30	1 134,25
Vrchná stavba	
(18,04*9,98)*7,30	1 314,29
Zastrešenie	
(10,78*5,18)*4,707*0,50+(13,73*10,78)*5,87*0,50+5,20*10,78*4,707*0,25+3,50*3,10*0,25	634,50
Obstavaný priestor stavby celkom	3 173,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy hotelov a motelov

KS:

1211 Hotelové budovy

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	18,04*9,98	180,04	Repr.	3,15	3,15
Podzemné	2	18,04*9,98	180,04	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	1	18,04*9,98	180,04	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	2	18,04*9,98	180,04	Repr.	3,15	3,15
Podkrovné	1	18,04*9,98	180,04	Repr.	3,45	3,45

Priemerná zastavaná plocha: $(180,04 + 180,04 + 180,04 + 180,04 + 180,04) / 5 = 180,04 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(180,04 * 3,15 + 180,04 * 3,15 + 180,04 * 3,15 + 180,04 * 3,15 + 180,04 * 3,45) / (180,04 + 180,04 + 180,04 + 180,04 + 180,04) = 3,21 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 180,04) = 1,0533$ **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 _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	5,35	100	5,35
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,50	22,50	16,75	100	16,75
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	8,92	100	8,92
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,46	100	4,46
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,23	100	2,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,74	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,20	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,23	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,23	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,23	100	2,23
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	2,97	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	1,80	10,80	8,03	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	3,35	0	0,00
15	Vykurovanie	5,00	2,00	10,00	7,43	80	5,94
16	Elektroinštalácia	6,00	1,50	9,00	6,69	80	5,35
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,74	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,50	4,50	3,35	80	2,68

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,23	80	1,78
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,49	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,50	6,00	4,46	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	3,00	12,00	8,92	70	6,24
	Spolu	100,00		134,50	100,00		61,94

Rozostavanosť stavby: 61,94 %
 Nedokončenosť stavby: 38,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 134,50 / 100 = 1,3450$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,302 * 1,3450 * 1,0533 * 0,9542 * 0,939 * 0,95$

$VH = 260,2156 \text{ €/m}^3$

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 - prístavba bazénovej časti, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	2012	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3173,06 \text{ m}^3 * 260,2156 \text{ €/m}^3$	825 679,71
Nedokončenosť	-38,06 % z 825 679,71	-314 253,70
Východisková hodnota		511 426,01
Technická hodnota	96,00 % z 511 426,01 €	490 968,97

Dokončenosť stavby: $(511 426,01 \text{ €} / 825 679,71 \text{ €}) * 100 \% = 61,94 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka kanalizácie, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová

Kanalizačná plastová prípojka bola postavená v roku 2009 na pozemku rekreačného zariadenia v celkovej dĺžke 1,60 m². Odvádza splaškové vody z rozostavanej stavby do jestvujúcej žumpy o objeme 80 m³.

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
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1010/30,1260 = 33,53 €/bm
Počet merných jednotiek: 1,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$
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 kanalizácie, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,302 * 0,95$	117,32
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 117,32 \text{ €}$	107,93

2.2.2 Teplovodná prípojka, p.č. 14963/1

Teplovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2009 kvôli zabezpečeniu ústredného vykurovania a rozvodu TÚV z novej kotolne na biomasu. Je z izolovaných rúr, kladená voľne do ryhy so 4 rúrami v ryhe (2xÚK, 1xTÚV, 1xcirk. TÚV). Ohodnotenie podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, bod 8.9 a prílohy č. 3 metodiky, ako nákladovo porovnateľnú položku použijem teplovodný kanál.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka: 6.2.a) od 450/450 - 600/750 mm
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3810/30,1260 = 126,47 €/bm
Počet merných jednotiek: 18,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$
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, p.č. 14963/1	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 126,47 \text{ €/bm} * 2,302 * 0,95$	5 116,68
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 5\,116,68 \text{ €}$	4 707,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Hotel Biele vody - prístavba bazénovej časti, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	511 426,01	490 968,97
Vonkajšie úpravy		
Prípojka kanalizácie, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	117,32	107,93
Teplovodná prípojka, p.č. 14963/1	5 116,68	4 707,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 234,00	4 815,28
Celkom:	516 660,01	495 784,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okrese Detva, obec Hriňová, kat. územie Hriňová v lokalite Biele Vody.

Obec Hriňová leží v Banskobystrickom kraji, v okrese Detva, v mikroregión Podpoľanie. Obec má v súčasnosti približne 8000 obyvateľov. Obec má vybudovanú vodovodnú sieť, plynovod, kanalizáciu aj s ČOV, elektrické rozvody, telefónne rozvody a asfaltové miestne komunikácie. Obec má miestne časti: Biele Vody, Horná Hriňová, Hriňová, Jasenovo, Krivec I, Krivec II, Mangútovo, Slanec, Snohy, Štoliansko a Vrchslatinu. Na územie obce zasahujú chránené časti prírody: Chránená krajinná oblasť Poľana, Národná prírodná pamiatka Vodopád Bystrá, Západná poľana, Prírodná rezervácia Pod Dudášom.

Nehnuteľnosť je umiestnená mimo intravilánu mesta Hriňová, pri udržiavanej miestnej komunikácii do osady Biele Vody. V mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete: vodovod, elektrickú energiu a verejný telefón. Je tu nepoškodené životné prostredie, bez akýchkoľvek rušivých vplyvov. Biele Vody je rázovitá horská osada vzdialená 12 km od mesta Hriňová, smerom na Brezno. Nachádza sa v centrálnom pásme Veporských vrchov, uprostred vrcholov s nadmorskými výškami 900 -1100 m. Územie je chránená poľovná oblasť a časť spadá do Chránenej krajiny oblasti Poľana. Biele Vody sú vhodnou turistickou oblasťou na rekreáciu v zimnom i letnom období. K stredisku vedie celoročne upravovaná cesta, v blízkosti sú lyžiarske vleky s upravovaným svahom. Hodnotená rozostavaná stavba bude súčasťou rekreačného strediska Biele Vody, ktoré ponúka ubytovanie nízkeho štandardu v hotelovej a turistickej časti. Hotelové ubytovanie je štrnástich 2-lôžkových a desiatich 3 -lôžkových izbách s možnosťou prístelky. Na každej izbe je sprchovací kút, WC, umývadlo. Celková ubytovacia kapacita hotelovej časti je 62 lôžok.

Evidovaná nezamestnanosť v okrese Detva je podľa štatistických údajov ÚPSVaR do 15%. Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je v danej lokalite nízky. Nehnuteľnosť vyžaduje dokončenie. Vzhľadom na stavebnotechnické riešenie, lokalitu, budúce využitie a súčasný stav hodnotím celkove nehnuteľnosť ako priemernú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Po dokončení bude objekt slúžiť ako relaxačné centrum s herňou, saunami a bazénom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť tvorí prístavbu k hotelu Biele Vody, ktorý samotný v súčasnej dobe vyžaduje opravy až rekonštrukciu. Jedná sa o dlhodobu rozostavanú stavbu, ktorej dokončenie si vyžiada ešte značné finančné investície. Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy (viď výpis z listu vlastníctva).

Hodnotená nehnuteľnosť je postavená na cudzom pozemku parc. č. 14963/4, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 6268, k.ú. Detva. Zároveň hodnotená nehnuteľnosť tvorí prístavbu k Hotelu Biele Vody súp. č. 2851, vykurovaná má byť z kotolne na spaľovanie biomasy súp. č. 2852, nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 6268. Pozemok zastavaný hodnotenou nehnuteľnosťou, Hotel Biele Vody a kotolňa sú vo vlastníctve spoločnosti All 4 s.r.o., I. Zeljenku 1, 962 12 Detva. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam môžu mať v budúcnosti vplyv na využívanie hodnotenej nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 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	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				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,030	30	0,90
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť 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	Príslušnosť 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 k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
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				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	žiadna	V.	0,030	10	0,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	0,900	8	7,20
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 nehnuteľnosť.				

	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				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	60,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 60,89 / 180$	0,338
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 495\,784,25 \text{ €} * 0,338$	167 575,08 €

III. ZÁVER

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavanej stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 6795, postavenej na parcele reg. "C" 14963/4, kat. územie Hriňová, obec Hriňová, okres Detva vo vlastníctve spoločnosti Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, S. Stračinu 1662/1, 962 12 Detva, IČO: 36 047 872.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že v danom mieste a čase neboli k dispozícii žiadne porovnateľné objekty, ktoré by boli podkladom pre použitie porovnávacej metódy, neboli k dispozícii ani žiadne kúpne a nájomné zmluvy pre použitie výnosovej a kombinovanej metódy.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

167 575,08 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Hotel Biele vody - prístavba bazénovej časti, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	165 947,52
Vonkajšie úpravy	
Prípojka kanalizácie, p.č. 14963/1, k.ú. Hriňová	36,48
Teplovodná prípojka, p.č. 14963/1	1 591,08
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 627,56
Spolu VŠH	167 575,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	168 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **168 000,00 €**

Slovom: **Jedenstošestdesiatosemtisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.2.2016

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 11.01.2016, Bobák, Bollová a spol., s.r.o.
2. Zápisnica o priebehu obhliadky predmetu zálohu znalcom, zo dňa 28.01.2016
3. Výpis z listu vlastníctva č. 6795, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorený cez katastrálny portál
4. Výpis z listu vlastníctva č. 6268, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorený cez katastrálny portál
5. Informatívna kópia z mapy, okres Detva, obec Hriňová, k.ú. Hriňová zo dňa 07.02.2016 vytvorená cez katastrálny portál
6. Rozhodnutie Mesta Hriňová č. 997/2006 MH-rozh. zo dňa 10.4.2007 o povolení stavby „Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti“ pre stavebníka Crystal, s.r.o., IČO: 36 047 872, Kláštorňa 3, 984 01 Lučenec - 6xA4
7. Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica spoločnosti Crystal, s.r.o. „v likvidácii“, zdroj: www.orsr.sk
8. Časť projektovej dokumentácie stavby „Hotel Biele Vody - prístavba bazénovej časti“ vypracovaná projektantom Milanom Lenárom, Tajovského č.l, 962 12 Detva v termíne 07/2006
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekonomia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, evidenčné číslo znalca 912690. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 19/2016 znaleckého denníka č. 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 19/2016.