

Znalec : Ing. Róbert G E R G I Ć, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.  
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

Zadávateľ : **PRO aukcie, s.r.o.** ,  
Kopčianska 10, BRATISLAVA 851 01

Číslo spisu (objednávky) :           Objednávka zo dňa 28.9.2022

## ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo : 174 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **Pozemkov parcely registra "C" - parc.č. 179/1 - 179/9,** ktoré sa nachádzajú v zastavanom území, na rohu ulíc Bezručova a Športová v okresnom meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec a sú zapísané na LV č. 10387 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Znalecký posudok je spracovaný k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, v zmysle Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Počet listov posudku / z toho príloh :    35 / 27

Počet odovzdaných vyhotovení :         3

V Leopoldove dňa 16.11.2022

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

Podľa objednávky zo dňa 28.9.2022, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - **Pozemkov parcely registra "C" - parc.č. 179/1 - 179/9**, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území, na rohu ulíc Bezručova a Športová v okresnom meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec a sú zapísané na LV č. 10387 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

2. Účel znaleckého posudku : Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 28.9.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 16.11.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 10387, k.ú. Hlohovec, zo dňa 30.3.2021 - zdroj katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hlohovec, zo dňa 30.3.2021 - zdroj katastrálny portál
- Obhliadka stavu nehnuteľností
- Mapa širších vzťahov
- Fotodokumentácia
- Znalecký posudok č. 64/2022 - vypracoval Ing. Gergič
- Cenové ponuky porovnateľných stavebných pozemkov z realitných portálov.
- Fotodokumentácia

c) Získané pri obhliadke :

- Stavebné povolenie ná výstavbu Športovo-rekreačného areálu Hlohovec zo dňa 9.1.2009 (Maynet s.r.o.)
- Oznámenie o začatí stavby zo dňa 15.2.2011
- Rozhodnutie Mesta Hlohovec o Zmene stavby pred dokončením zo dňa 11.4.2012
- Oznámenie o začatí stavby zo dňa 19.4.2013
- Rozhodnutie Mesta Hlohovec o zmene stavebníka na firmu Sporta Slovakia, s.r.o. a Zmenu stavby pred dokončením zo dňa 23.4.2013
- Žiadosť o vydanie územného rozhodnutia - Sporta Arena s.r.o. zo dňa 31.5.2022
- Vyjadrenie Mesta Hlohovec k projektovej dokumentácii, zo dňa 8.9.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hlohovec, zo dňa 30.3.2022
- Časť územného plánu - záväzná časť - charakteristika RS územia
- Časť štúdie - Pinia parka

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností (pozemkov 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa : Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

List vlastníctva číslo : 10387

**A - Majetková podstata :**

<b>PARCELY registra "C" :</b>	parc.č. 179/1 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	4491 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/2 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	320 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/3 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	79 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/4 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	1145 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/5 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	922 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/6 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	684 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/7 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	699 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/8 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	419 m <sup>2</sup>
	parc.č. 179/9 - zastavané plochy a nádvoría	o výmere	29 m <sup>2</sup>

**B - Vlastníci :** 1. SPORTA arena, s.r.o. Drieňová 34, Bratislava 821 02 v 1/1

**C - Ťarchy :** Záložné právo v prospech spoločnosti Sintra šport, s.r.o.  
Vecné bremeno podľa elektrizačného zákona  
Záložné právo v prospech spoločnosti A-Solutions, s.r.o. Banská Bystrica  
Záložné právo v prospech JUDr. Ladislav Mášik Nitra

**D - Poznámky :** Bez zápisu**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.10.2022 na základe objednávky. Obhliadky sa zúčastnil p. Marián Bobák, za spoločnosť SPORTA arena s.r.o. , ktorý poskytol doplňujúce podklady k vypracovaniu posudku. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 24.10.2022.

**d) Technická dokumentácia :**

Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

V minulosti bolo Mestom Hlohovec vydané stavebné povolenie - Rozhodnutie Mesta Hlohovec zo dňa 23.4.2016, ktoré povoľuje výstavbu Športovo rekreačného areálu. V rámci miestneho šetrenia bolo zistené, že v rámci prípravných prác boli zrealizované búracie a sanačné práce na pôvodných konštrukciách. Pôvodne boli na pozemkoch vybudované hádzanárske ihrisko, stupňovitá tribúna s hľadiskom a šatňami so sociálnym zázemím, vedľajšie hádzanárske ihrisko a pôvodné tenisové antukové kurty.

Dňa 9.1.2009 bolo spoločnosť MAYNET s.r.o. vydané stavebné povolenie na realizáciu Športovo-rekreačného areálu Hlohovec, neskôr dňa 11.4.2012 bolo Mestom Hlohovec vydané Rozhodnutie na Zmenu stavby pred dokončením, kde boli ustálené zmeny oproti pôvodnému stavebnému povoleniu.

Dňa 23.4.2013 bolo Mestom Hlohovec vydané ďalšie Rozhodnutie a síce na zmenu stavebníka na Sporta Slovakia s.r.o. a na Zmenu stavby pred dokončením, podľa projektovej dokumentácie 3MP ateliér s.r.o. Hlohovec.

V čase ohodnotenia je na stavebnom úrade v Hlohovci podaná žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na stavbu Športovo - rekreačný areál Hlohovec (Pínia park), ktorý má byť realizovaný na oceňovaných pozemkoch.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

V kópii z katastrálnej mapy sú zakreslené pôvodné konštrukcie hádzanárskeho ihriska na parc.č. 179/4, so sociálnou budovou s hľadiskom na parc.č. 179/2, domček správcu na parc.č. 179/3 a tri tenisové kurty na parcelách č. 179/5,6,7. Tieto konštrukcie sú k dátumu obhliadky zbúrané.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :****1) PLOTY**

- Plot bariérový
- Plot plechový

2) POZEMKY - parc.č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Plot: Plot bariérový

Bariérový plot je vyhotovený od ulice Športová, v dĺžke 113 m . Plot pozostáva z prefabrikovaných stĺpov a betónových prefabrikovaných dosiek. Celková výška plotu je 1,80 m. Základy sú len pod stĺpikmi, plot je na pokraji technickej životnosti. Vek stavby nie je známy, je stanovený odhadom, začiatok užívania na rok 1970. S týmto rokom bolo uvažované aj pri predchádzajúcom posudku. Súčasťou plotu je plechová dvojkridlová brána smerujúca do Športovej ulice.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	113,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	203,40m <sup>2</sup>	545	18,09 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 37+76 = 113,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 113\*1,80 = 203,40 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bariérový	1970	52	8	60	86,67	13,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKEJ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(113,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 203,40m^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 3,307 * 1,02$	15 393,75
Technická hodnota	13,33 % z 15 393,75 Eur	2 051,99

## 2.1.2 Plot: Plot plechový

Plechový plot je zrealizovaný od Bezručovej ulice a podľa informácií bol vybudovaný po asanačných prácach v línii uličného priečelia, miesto administratívnej budovy a tribuný. Plot pozostáva z oceľových stĺpikov a pozinkovaných plechových tabúl priskrutkovaných na oceľové zvlaky. Celkovú životnosť stanovujem na 30 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	40,00m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	80,00m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m

Dĺžka plotu: 40 m  
Pohľadová plocha výplne: 40,0\*2,0 = 80,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 3,307  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 1,02

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový	2011	11	19	30	36,67	63,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(40,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 80,00m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2) * 3,307 * 1,02$	6 233,56
Technická hodnota	63,33 % z 6 233,56 Eur	3 947,71

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Ploty		
Plot bariérový	15 393,75	2 051,99
Plot plechový	6 233,56	3 947,71
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>21 627,31</b>	<b>5 999,70</b>
<b>Celkom:</b>	<b>21 627,31</b>	<b>5 999,70</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocované pozemkové nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšom centre zastavaného územia okresného mesta Hlohovec. Pozemky sú osadené medzi zástavbou bytovými domami na Bezručovej ulici, Nábřežia A.Hlinku a Dilongovej ulice na juhozápade, športovým futbalovým štadiónom Slovan Hlohovec a Mestskej športovej haly na severovýchode a

areálom otvoreného zimného štadióna na východ od pozemkov. Asi 100 m západným smerom sa nachádza koryto rieky Váh.

Hlohovec ako okresné mesto disponuje kompletnou sieťou obchodov a služieb, v rámci regiónu je výborne situovaný, keď do okolitých väčších miest, resp. regionálnych centier (Trnava, Piešťany a Nitra) sú vzdialenosti 20-25 km.

Životné prostredie je bez výrazného poškodenia, vplyvy dopravného hluku a prašnosť sú na priemernej úrovni. Na západ od pozemkov sa nachádza prevádzková stavba bitúniku. V čase ocenenia je v mieste vybudovaná asfaltová komunikácia, inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, zemný plyn a NN el. siete sú vybudované v plnom rozsahu.

V okolí mesta sa nachádzajú lesy Považského Inovca, termálne kúpalisko vo vedľajšej obci Koplastovce - 3 km od mesta, početné vodné plochy na okraji intravilánu - bagroviská. Mesto má dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - bankové inštitúcie, poisťovne, špecializovaná štátna správa, divadlo, kúpalisko, ľadová plocha, športová hala, športový štadión, hádzanársky štadión, tenisové kurty. Obchodná sieť zodpovedá veľkosti okresného mesta.

**b) Analýza využiteľnosti nehnuteľnosti :** Pozemkové nehnuteľnosti boli v minulosti využívané ako hádzanárske ihrisko s príslušenstvom a tenisové kurty. Podľa záväznej časti schváleného územného plánu mesta Hlohovec sú pozemky charakterizované ako súčasť transformačného rekreačného územia v rámci regulačného bloku RS-Šport a rekreácia. Zóna je určená na šport a telovýchovu, kde je v záväznej časti ÚPN jej funkčné členenie rozdelené na prípustné a neprípustné funkcie.

### PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- kryté a otvorené ihriská, areály a zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.
- špecifické športové zariadenia charakteru: jazdectvo, cyklistika, motorizmus, športové letectvo, vodné športy, zimné športy
- ubytovne pre športovcov,
- stravovacie zariadenia pre návštevníkov,
- špecifické školské zariadenia (športové školy a pod.),
- športový prístav a prislúchajúce plochy a zariadenia,
- byty správcov zariadení a technického personálu,
- garáže, odstavné a parkovacie miesta, slúžiace potrebe funkčného využitia.
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia.
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

### PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- zariadenia ostatnej občianskej vybavenosti max. 10% funkčnej plochy.
- byty v budovách určených pre inú funkciu - služobné byty
- bývanie ako doplnková funkcia k hlavnej funkcii v zastavanom území, v priamej nadväznosti na mestskú zástavbu, v maximálnom rozsahu určenom v kapitole č. 6 pre konkrétne lokality.
- zábavné zariadenia,
- zdravotnícke zariadenia súvisiace so základnou funkciou.
- doplnkové komerčné zariadenia obchodu a služieb.
- ostatné ubytovacie zariadenia.
- prevádzky drobnej výroby a služieb naviazané na základnú funkciu územia (výroba a oprava športových potrieb, a pod.),
- čerpace stanice pohonných látok mestského typu. najmä ako súčasť parkovísk a garáží,
- zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.

### NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- bývanie okrem podmiennečne prípustného,
- zariadenia občianskej vybavenosti areálového charakteru.
- zariadenia a areály výroby.
- sklady a areály, distribučné centrá, logistické parky,
- poľnohospodárska výroba.
- stavby pre individuálnu rekreáciu,
- stavebné dvory a zariadenia.
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov.
- reklamné stavby.
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :** Na liste vlastníctva č. 10387 je v časti "C" Ťarchy vyznačené záložné právo v prospech spoločností SINTRA šport s.r.o. , A-solutions s.r.o. a JUDr. Mášika, s vplyvom

na nakladanie s nehnuteľnosťami. Na parc.č. 178 je situovaná stavba trafostanice, ku ktorej vedú pod zemnou káble cez parc.č. 179/1, čo je na LV riešené vecným bremenom podľa §22 elektrizačného zákona. Vzhľadom na situovanie trafostanice v rohu pozemkov je toto obmedzenie minimálne. Negatívom je i blízkosť bitúnku, ktorý je postavený na parc.č. 175 a má potenciál byť zdrojom zápachu.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola,	II.	0,900	10	9,00



	poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,450	7	3,15
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	164,08

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 164,08 / 180$	0,912
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\ 999,70 \text{ Eur} * 0,912$	5 471,73 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

#### POPIS

Oceňované pozemky sú parcely registra "C", nachádzajú sa v širšom centre zastavaného územia okresného mesta Hlohovec. Pozemky sú osadené medzi zástavbou bytovými domami na Bezručovej ulici, Nábrežia A.Hlinku a Dilongovej ulice na juhozápade, športovým futbalovým štadiónom Slovan Hlohovec a Mestskej športovej haly na severovýchode a areálom otvoreného zimného štadióna na východ od pozemkov.

Hlohovec ako okresné mesto disponuje kompletnou sieťou obchodov a služieb, v rámci regiónu je výborne situovaný, keď do okolitých väčších miest, resp. regionálnych centier (Trnava, Piešťany a Nitra) sú vzdialenosti 20-25 km.

Životné prostredie je bez výrazného poškodenia, vplyvy dopravného hluku a prašnosť sú na priemernej úrovni. V čase ocenenia je v mieste vybudovaná asfaltová komunikácia ulíc Bezručova a Športová, inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, zemný plyn a NN el. siete sú vybudované v plnom rozsahu.

Podľa záväznej časti schváleného územného plánu mesta Hlohovec sú pozemky charakterizované ako súčasť transformačného rekreačného územia v rámci regulačného bloku **RS-Šport a rekreácia**. Územie prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu, ktoré slúžia organizovanú telovýchovu, výkonný a amatérsky šport, vrátane území slúžiacich rekreácii vo voľnom čase.

Do budúca sa uvažuje s vysokým využitím pozemkov, v súlade s územným plánom mesta na športovo-rekreačné a komerčné zariadenia s tým súvisiace. Jedná sa o jeden z mála ucelených pozemkov väčšej výmery, ktoré sú pre daný účel k dispozícii. Z uvedeného dôvodu bude koeficient povyšujúcich faktorov stanovený v hornej hranici, čo podporuje aj optimálny tvar a celková výmera pozemkov.

V čase ohodnotenia je na stavebnom úrade v Hlohovci podaná žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na stavbu Športovo - rekreačný areál Hlohovec (Pínia park), ktorý má byť realizovaný na oceňovaných pozemkoch. Jedná sa o stavebné objekty SO 101 Apartmánový dom so stravovacou časťou (1 NP), administratívnou časťou (2 NP) a hotelovou časťou s využitím apartmánového ubytovania (3-5 NP). V SO 102 - Bytový dom a obchodná pasáž sa budú nachádzať priestory obchodu

(1.NP ) a bytovej časti (2-5 NP). SO 103 bude Bytový dom s medicínsko-rehabilitačným centrom (1-2 NP) a bytovou časťou (3-5 NP).

Podľa vyjadrenia Mesta Hlohovec zo dňa 8.9.2022 je stavba Športovo-rekreačného areálu v súlade so zásadami a regulatívmi stanovenými v Závaznej časti Územného plánu Mesta Hlohovec.

Východiskovú hodnotu pozemkov som stanovil na 70 % z klasifikačnej hodnoty krajského mesta Trnava, ktoré ovplyvňuje ceny nehnuteľností v ostatných menších či väčších sídelných útvaroch v okolí Trnavy (70 % z 26,56 €), už i s ohľadom na celkový nárast cien nehnuteľností v trnavskom kraji.

Všeobecná hodnota pozemkov podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z., časti E.3.1.1 sa stanoví metódou polohovej diferenciacie. Jedná sa o pozemky v zastavanom území obcí. Pre pozemky v ZÚO, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo ZÚO určené na stavbu sa VŠH vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad (€)$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,  
VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot K_{PD} \quad [€/m^2],$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.,

K<sub>PD</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

- k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),
- k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),
- k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),
- k<sub>P</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),
- k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),
- k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),
- k<sub>R</sub> - koeficient reduktujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
p.č. 179/1	zastavaná plocha a nádvorie	4491,00	1/1	4491,00
p.č. 179/2	zastavaná plocha a nádvorie	320,00	1/1	320,00
p.č. 179/3	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
p.č. 179/4	zastavaná plocha a nádvorie	1145,00	1/1	1145,00
p.č. 179/5	zastavaná plocha a nádvorie	922,00	1/1	922,00
p.č. 179/6	zastavaná plocha a nádvorie	684,00	1/1	684,00
p.č. 179/7	zastavaná plocha a nádvorie	699,00	1/1	699,00
p.č. 179/8	zastavaná plocha a nádvorie	419,00	1/1	419,00
p.č. 179/9	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>8 788,00</b>

Obec: Hlohovec

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20

$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,7220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 7,7220$	143,55 Eur/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. p.č. 179/1	$4\,491,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	644 683,05
parcela č. p.č. 179/2	$320,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	45 936,00
parcela č. p.č. 179/3	$79,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 340,45
parcela č. p.č. 179/4	$1\,145,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	164 364,75
parcela č. p.č. 179/5	$922,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	132 353,10
parcela č. p.č. 179/6	$684,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	98 188,20
parcela č. p.č. 179/7	$699,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	100 341,45
parcela č. p.č. 179/8	$419,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	60 147,45
parcela č. p.č. 179/9	$29,00 \text{ m}^2 * 143,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 162,95
<b>Spolu</b>		<b>1 261 517,40</b>

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
-------	------	---------	---------	---------------

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	p.č. 179/1	4 491,00
Pozemok	p.č. 179/2	320,00
Pozemok	p.č. 179/3	79,00
Pozemok	p.č. 179/4	1 145,00

Pozemok	p.č. 179/5	922,00
Pozemok	p.č. 179/6	684,00
Pozemok	p.č. 179/7	699,00
Pozemok	p.č. 179/8	419,00
Pozemok	p.č. 179/9	29,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcely registra "C" - parc.č. 179/1 - 179/9, ktoré sa nachádzajú v obci Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec a sú zapísané na LV č. 10387 Katastrálneho odboru OÚ v Hlohovci.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Ploty</b>	
Plot bariérový	1 871,42
Plot plechový	3 600,31
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>5 471,73</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>5 471,73</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. p.č. 179/1 (4 491 m <sup>2</sup> )	644 683,05
Pozemok - parc. č. p.č. 179/2 (320 m <sup>2</sup> )	45 936,00
Pozemok - parc. č. p.č. 179/3 (79 m <sup>2</sup> )	11 340,45
Pozemok - parc. č. p.č. 179/4 (1 145 m <sup>2</sup> )	164 364,75
Pozemok - parc. č. p.č. 179/5 (922 m <sup>2</sup> )	132 353,10
Pozemok - parc. č. p.č. 179/6 (684 m <sup>2</sup> )	98 188,20
Pozemok - parc. č. p.č. 179/7 (699 m <sup>2</sup> )	100 341,45
Pozemok - parc. č. p.č. 179/8 (419 m <sup>2</sup> )	60 147,45
Pozemok - parc. č. p.č. 179/9 (29 m <sup>2</sup> )	4 162,95
<b>Spolu pozemky (8 788,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 261 517,40</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 266 989,13</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>1 270 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestosedemdesiatisíc Eur</b>	



V Leopoldove, dňa 16.11.2022

Ing. Róbert GERGIČ, RSc.

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nakladanie s nehnuteľnosťou je obmedzené právami tretích osôb, vlastné užívanie pozemkov nie je spojené so žiadnymi rizikami. Na parc.č. 178 je situovaná stavba trafostanice, ku ktorej vedú pod zemnou káble cez parc.č. 179/1, čo je na LV riešené vecným bremenom podľa §22 elektrizačného zákona.

Podľa technickej správy Ing. Arch. Drgoňa sa na pozemkoch nachádza STL plynovod, ktorý bude v prípade výstavby nutné preložiť.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č. 10387
- Kópia z katastrálnej mapy
- Mapa širších vzťahov
- Stavebné povolenie na výstavbu Športovo-rekreačného areálu Hlohovec zo dňa 9.1.2009 (Maynet s.r.o.)
- Oznámenie o začatí stavby zo dňa 15.2.2011
- Rozhodnutie Mesta Hlohovec o Zmene stavby pred dokončením zo dňa 11.4.2012
- Oznámenie o začatí stavby zo dňa 19.4.2013
- Rozhodnutie Mesta Hlohovec o zmene stavebníka na firmu Sporta Slovakia , s.r.o. a Zmenu stavby pred dokončením zo dňa 23.4.2013
- Žiadosť o vydanie územného rozhodnutia - Sporta Arena s.r.o. zo dňa 31.5.2022
- Vyjadrenie Mesta Hlohovec k projektovej dokumentácii, zo dňa 8.9.2022
- Časť územného plánu - záväzná časť - charakteristika RS územia
- Časť štúdie - Pínia park 4 x A4
- Cenové ponuky porovnateľných pozemkov v Hlohovci
- Fotodokumentácia 3 x A4

**PRO aukcie, s.r.o.**

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

**Ing. Róbert Gergič, RSc.**

Hurbanova 49

920 41 Leopoldov

V Bratislave, dňa 28.09.2022

Vec:

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov k nasledovnému predmetu dražby:

Nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Hlohovec, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 10387 , k.ú. Hlohovec , obec HLOHOVEC , okres Hlohovec a to :

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
179/1	4 491	Zastavaná plocha a nádvorie
179/2	320	Zastavaná plocha a nádvorie
179/3	79	Zastavaná plocha a nádvorie
179/4	1 145	Zastavaná plocha a nádvorie
179/5	922	Zastavaná plocha a nádvorie
179/6	684	Zastavaná plocha a nádvorie
179/7	699	Zastavaná plocha a nádvorie
179/8	419	Zastavaná plocha a nádvorie
179/9	29	Zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej len ako „predmet dražby“).

Nehnuteľnosti Vám budú sprístupnené zo strany vlastníka dňa **24.10.2022 o 11.00 hod.**

V prípade, ak Vám nehnuteľnosti zo strany vlastníka nebudú sprístupnené, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 3 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma mailom
- Foto - dokumentáciu mailom

S pozdravom

**PRO aukcie, s.r.o.**

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
IČO: 46 771 778 , DIČ: SK2023606101

**JUDr. Richard Konta**  
konateľ spoločnosti

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

Okres : 203 Hlohovec  
Obec : 507032 Hlohovec  
Katastrálne územie : 816248 Hlohovec

Dátum vyhotovenia : 15.11.2022  
Čas vyhotovenia : 10:48:51  
Údaje platné k : 14.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10387

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
179/1	4491	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/2	320	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/3	79	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/4	1145	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/5	922	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/6	684	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
179/7	699	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### ČASŤ C: ŤARCHY

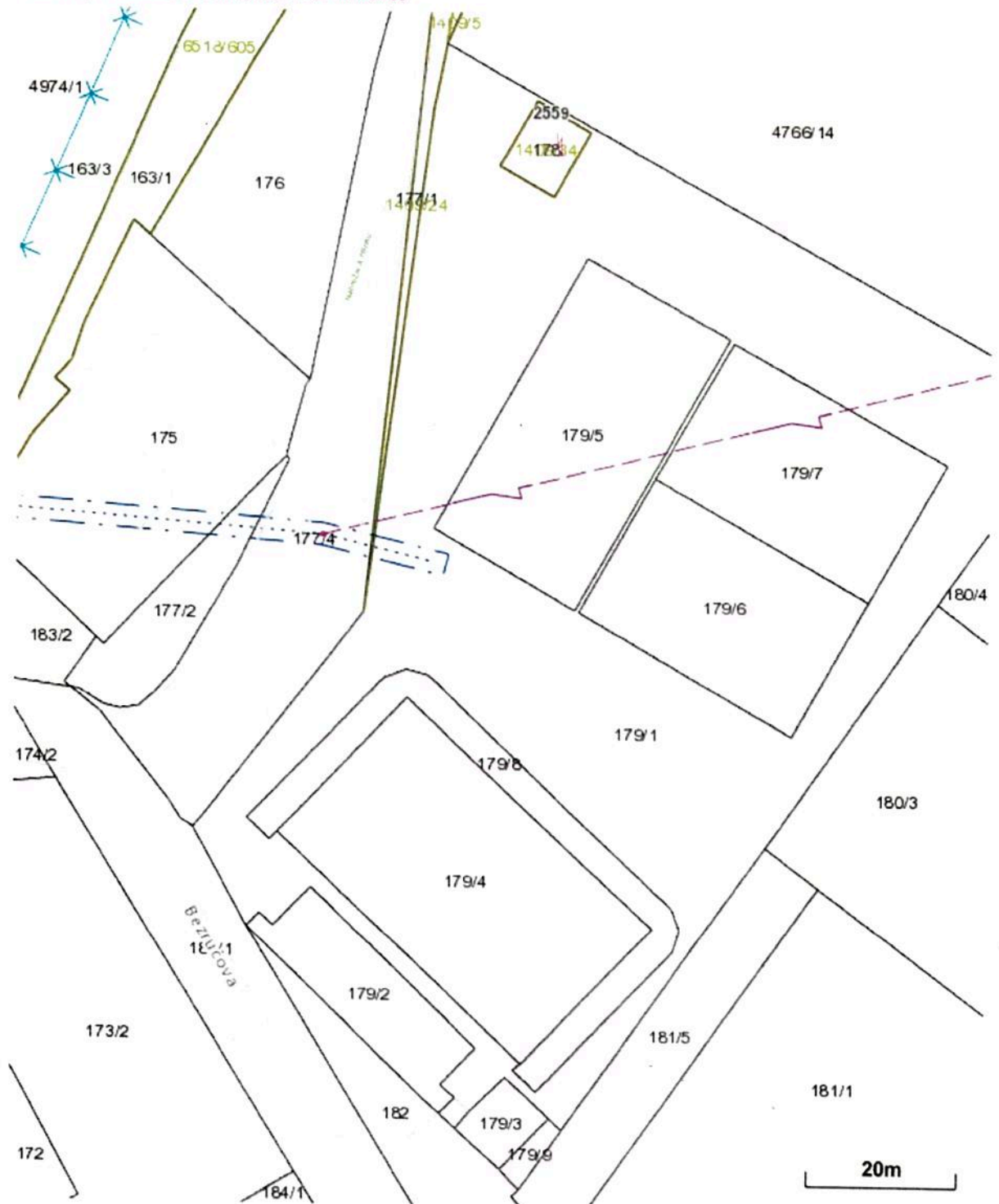
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech SINTRA šport, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 935 448, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vklad č. V 2267/2015 zo dňa 22.12.2015 na pozemky parc.č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 - č.z. 11/16; č.z. 1003/16;
-	Z 1707/2017 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 47 029 102 - 343/2017 na pozemku parc. reg. CKN č. 179/1 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x22 kV VN linka č. 104 na trase Rz Hlohovec - Rz Šulekovo a linka č. 105 na trase Hlohovec mesto - TS 53 - č.z. 2128/17;
-	Záložné právo v prospech A-solutions s.r.o., Banská Bystrica, IČO: 44 876 939, podľa Dohody o uznaní dlhu vklad č. V 38/2018 zo dňa 05.04.2018 na pozemky parc.č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 - č.z. 781/18;
-	Záložné právo v prospech JUDr. Ladislav Mášik r. Mášik, nar. 15.08.1977, Piaristická 2, 949 01 Nitra podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vklad č. V 1474/2020 zo dňa 12.08.2020 na pozemky parc.č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 - č.z. 1766/20;
-	Záložné právo v prospech SINTRA šport, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 935 448, podľa Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnosti vklad č. V 811/2021 zo dňa 30.06.2021 na pozemky parc.č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 - č.z. 1499/21;

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



# Export

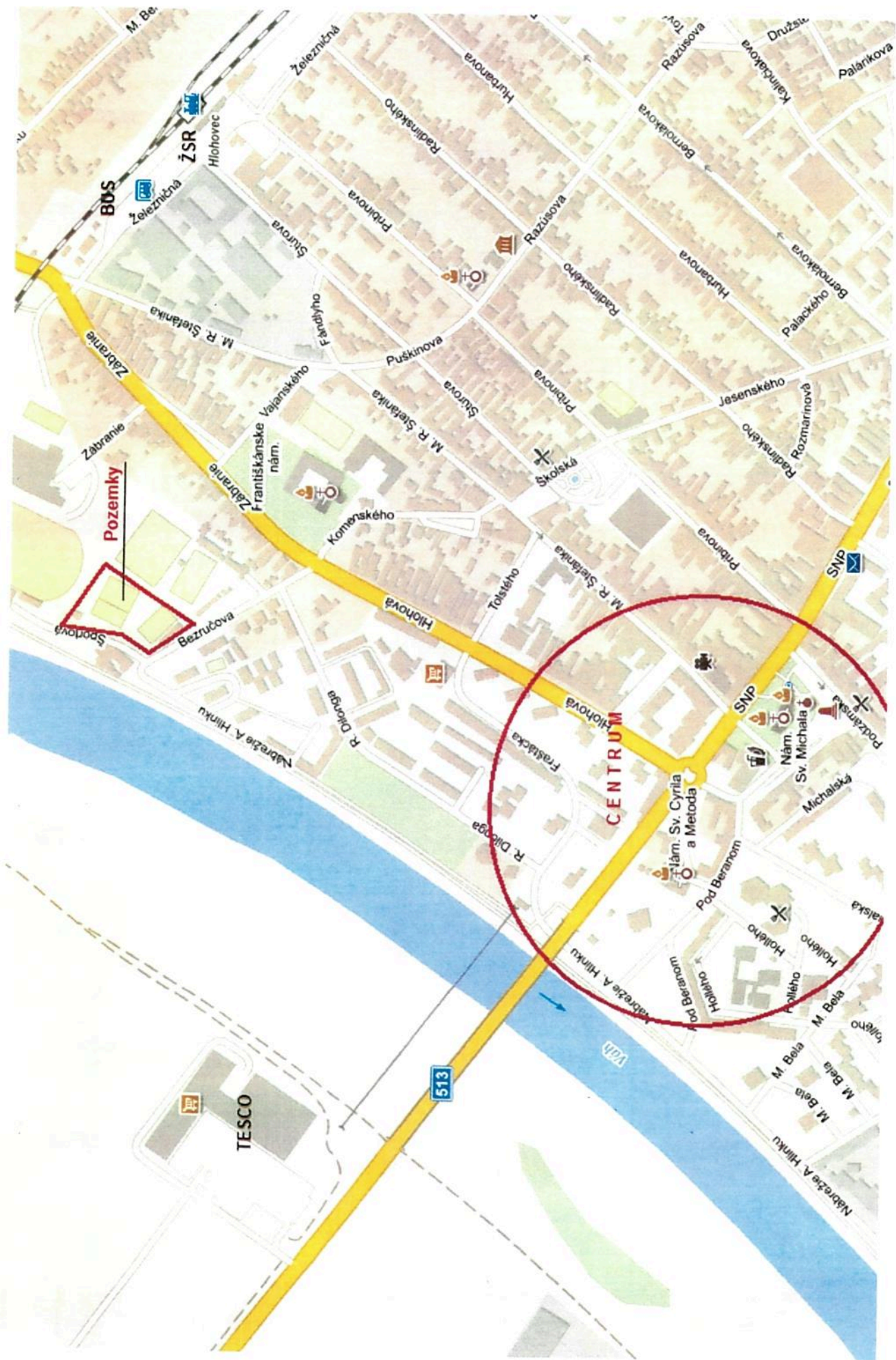
Trnavský > Hlohovec > Hlohovec > k.ú. Hlohovec



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Umiestnenie pozemkov v rámci mesta Hlohovec

PLATNOST TOTO ROZHODNUTIA  
SA PREDČUJE DO 10/01/2013

v Hlohovci, dňa 10/01/2009

Mesto Hlohovec

Spoločný obecný úrad v Hlohovci

M. R. Štefánika 1, 920 01 Hlohovec

*Cundl*

Č: 779/2008-AM

v Hlohovci 9.1.2009

Vybavuje: Mutkovič

Navrhovateľ: MAYNET, s.r.o., Odbojárska 33, Trnava

Vec: Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na časť stavby "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec : SO 201, 202, 203 – komunikácie a parkoviská "

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Navrhovateľ MAYNET, s.r.o., Trnava (ďalej stavebník) v zastúpení konateľ a spoločnosti podal dňa 18.12.2008 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na časť stavby "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec" na pozemkoch parcelné čísla: 179/1až9, 180/3 až 4, 181/5, 4766/1 v kat. území Hlohovec v obci Hlohovec.

Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 a podľa §120 zák.č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a podľa § 3a ods.4 zák. č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a podľa §2 zák. č. 416/2001 Z.z. o prechode pôsobností z orgánov štátnej správy na obce prerokoval žiadosť stavebníkov podľa §62, § 63 stavebného zákona v stavebnom konaní a po jej preskúmaní rozhodol takto:

Stavba "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec : SO 201, 202, 203 – komunikácie a parkoviská " na vyššie uvedených pozemkoch v katastrálnom území Hlohovec v meste Hlohovec sa podľa § 66 stavebného zákona v súlade s § 46 zákona o správnom konaní

**p o v o ľ u j e .**

Hlavné stavebné objekty:

### 1. Údaje o stavbe

Názov stavby: Športovo-rekreačný areál, Hlohovec

Charakter stavby: novostavba, inžinierske stavby

Katastrálne územie : Hlohovec

Parcelné čísla: 179/1až9, 180/3 až 4, 181/5, 4766/1 v kat. území Hlohovec v obci Hlohovec.

### 2.Členenie stavby :

SO 201 – parkovisko -časť A

SO 202 - komunikácia a parkovisko časť B

SO 203 – komunikácia a parkovisko časť C

Zodpovedný projektant :3MP ateliér, s.r.o., Stará hora 6, Hlohovec

projektant časti : Ing. Igor Aresta, Hlohovec č.opráv.\*3346\* A\*4-21\*

MESTO HLOHOVEC  
Toto rozhodnutie nadobudlo  
právoplatnosť dňom:  
19/01/2009 *Cundl*  
podpis



Na stavbu bol vypracovaný Zámer podľa zák. č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvu stavieb na životné prostredie a návrh bol ukončený zisťovacím konaním.

Súvisiace stavebné objekty boli riešené samostatnými konaniami príslušných stavebných úradov podľa § 120 stavebného zákona.

**Ochranné pásma :** sú rešpektované

**Napojenie na komunikačnú sieť:** cez ul. Bezručova a vnútroareálové komunikácie na ul. Zábranie , ktoré sú napojené na štátnu cestu Hlohovec- Trnava a na cestnú sieť

V rozhodnutí o umiestnení stavby boli stanovené podmienky pre stavebné objekty, ktoré však podľa § 120 stavebného zákona povoľuje príslušný orgán podľa § 3a ods.4 zák. č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov . Pre špeciálny stavebný úrad bol vydaný súhlas s podmienkami č. 779-A/2008 -AM zo dňa 7.1.2009 podľa § 120 ods.2 stavebného zákona.

**Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :**

1/ umiestnenie stavby bude v súlade s podmienkami podľa územného rozhodnutia č.

711/2008 -AM zo dňa 18.12.2008 a podľa schválenej projektovej dokumentácie, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto stavebného povolenia

2/ za súlad projektovanej polohy stavby s dokumentáciou stavby a podmienkami územného a stavebného povolenia zodpovedá : **navrhovateľ (stavebník)**

3/ stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou

4/ stavba musí byť uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní stavebným úradom. Táto dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia a prípadné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho právoplatného povolenia stavebného úradu.

5/ pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce s technickými zariadeniami a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.

6/ stavbu bude uskutočňovať stavebník **dobovateľsky**. Zhotoviteľom stavby bude : výberové konanie . Stavebník je povinný oznámiť presný názov a adresu zhotoviteľa do 14 dní odo dňa ukončenia výberového konania. Stavebník oznámi začatie stavebných prác stavebnému úradu do **7 dní** odo dňa ich začatia.

7/ stavebný dozor nad uskutočňovaním stavby bude vykonávať: rovnako ako v bode 6/

8/stavba bude dokončená najneskôr do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia

9/ stavba musí byť označená tabuľkou "**Stavba povolená**" s uvedením čísla a dátumu rozhodnutia o povolení stavby

10/ stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť

11/ stavebník je povinný viesť stavebný denník, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca stavebný dozor nad uskutočňovaním stavby. V denníku je povinný viesť i osoby vypomáhajúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný poskytnúť prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadať lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu polície

12/ na uskutočnenie stavby možno použiť v zmysle § 43f stavebného zákona iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.

14/ stavebník ku kolaudácii stavby predloží doklady o vhodnosti použitých materiálov a

výrobkov podľa zák. č. 90/98 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.

15/ po skončení stavby podá stavebník podľa §79 stavebného zákona stavebnému úradu návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bez právoplatnosti ktorého nesmie stavbu užívať

17/ stavebník všetky podmienky , za ktorých mu bola stavba povolená , je povinný po doručení tohto rozhodnutia brať na vedomie s tým, že sa ich zaväzuje plniť.

18/ stavebník a zhotoviteľ stavby sú povinní dodržať § 127 ods. 2 stavebného zákona

19/ námietky účastníkov konania: **neboli vznesené**

20/ Ku kolaudácii stavby stavebník predloží doklady o zriadení vecného bremena ku všetkým pozemkom, na ktorých sa uskutočnili stavby a ku ktorým nemá vlastnícke právo.

## II. Iné podmienky:

**Krajský pamiatkový úrad, Trnava:** uložil podmienky v záväznom stanovisku č. TT-08/1936/9257/Grz zo dňa 26.11.2008: ukladá sa

**Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia stavba nebude začatá.**

**Správny poplatok 3.500,-Sk( 116,0 EUR) bol stanovený v zmysle Sadzobníka správnych poplatkov podľa zák. č. 145/95 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov-č. 465/2008 Z.z.**

## O d ô v o d n e n i e

Dňa 18.12.2008 podal navrhovateľ MAYNET, s.r.o., Odbojárska 33, Trnava v zastúpení konateľ a spoločnosti na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie stavebného povolenia na časť stavby " **Športovo-rekreačný areál, Hlohovec : SO 201, 202, 203 – komunikácie a parkoviská** " v katastrálnom území Hlohovec v meste Hlohovec. Na časť pozemkov má navrhovateľ iné právo – nájomnú zmluvu s vlastníkom mestom Hlohovec. Stavebný úrad v stavebnom konaní zahájenom oznámením zo dňa 18.12.2008 preskúmal predloženú žiadosť najmä z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 63 a 63 stavebného zákona a podľa §§ 8 a 9 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa § 120 stavebného zákona ako špeciálny stavebný úrad pre pozemné komunikácie podľa §3a ods.4 zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov. Súhlas so stavbou vydal všeobecný stavebný úrad dňa 7.1.2009 . Predložená dokumentácia splnila všetky podklady pre jej posúdenie a preto stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona od ústneho pojednávania .Stavebný úrad zistil , že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani nepriamo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. V priebehu konania nenašiel stavebný úrad dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby a zo strany účastníkov konania neboli k návrhu na uskutočnenie stavby vznesené žiadné námietky a pripomienky. Podmienky dotknutých orgánov sú zapracované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Súvisiace stavebné objekty budú povoľovať špeciálne stavebné úrady podľa osobitných predpisov. Z uvedených dôvodov bolo vo veci rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

v Hlohovci ..... dňa 15. 2. 2011

**Vec : Oznámenie o začatí stavby**

ŠPORTOVO-REKREAČNÝ AREÁL, HLOHOVEC  
- So 101-10T

(podľa § 58 a § 58a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a § 8 a § 9 vyhl. č. 453/2000 Z. z.)

**Stavebník :**

Meno, priezvisko (názov) stavebníka  
Adresa ( sídlo) stavebníka, PSČ

MAYNET, s.r.o.  
Nám. SNP 3, 917 02 TRNAVA

**Miesto stavby :**

pozemok parc. č.  
kat. územie

179/1-9, 180/3-4, 181/5, 4766/1  
HLOHOVEC

**Stavebné povolenie :**

číslo :

780/2008-AD

zo dňa :

9. 1. 2009

vydal :

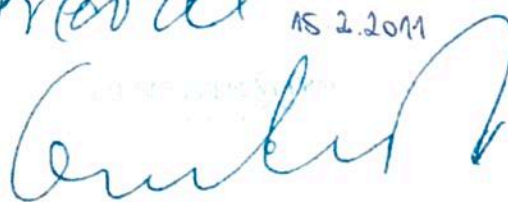
MESTO HLOHOVEC, SPOLOČNÝ OBECNÝ ÚRAD V HLOHOVCI

právoplatné dňa :

14. 1. 2009

**Dátum začatia stavebných prác :**

15. 2. 2011

Pracoval 15. 2. 2011  


**MAYNET, s.r.o.**

Nám. SNP 3, 917 01 Trnava

IČO 36 250 414. IČ DPH SK2021686436

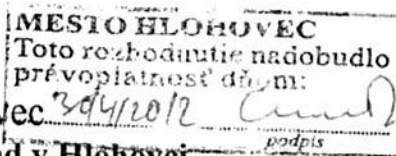
-3-

MARIÁN BOBÁK konateľ

Podpis stavebníka (stavebníkov)

( V prípade právnických osôb otláčok pečiatky  
a uviesť meno, priezvisko oprávnenej osoby)

Mesto Hlohovec  
Spoločný obecný úrad v Hlohovci  
Jarmočná 3, 920 01 Hlohovec



Č.:146/2012-AM  
Vybavuje : Mutkovič

v Hlohovci 11.4.2012

Žiadateľ: MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, 917 01 Trnava  
Vec: Žiadosť o stavebné povolenie na zmenu stavby pred dokončením – SO 104 a SO 105.106

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, 917 01 Trnava v zastúpení konateľa podal dňa 3.4.2012 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec": SO 104 - tenisová hala, SO 105 - vonkajšie tenisové kurty na parc. č.180/3 až 4, 4776/1 v kat. území Hlohovec v meste Hlohovec.

Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zák.č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a podľa §2 zák. č. 416/2001 Z.z. o prechode pôsobností z orgánov štátnej správy na obce prerokoval žiadosť stavebníka podľa §§62 a 63 stavebného zákona v stavebnom konaní a po jej preskúmaní rozhodol takto:

I. Stavbu "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec": SO 104 - tenisová hala, SO 105 - vonkajšie tenisové kurty" zmenu stavby pred dokončením na pozemkoch parc.č. 180/3 až 4, 4776/1 v kat. území Hlohovec v meste Hlohovec podľa §§ 66, 68 stavebného zákona v súlade s §46 správneho poriadku

### **p o v o ľ u j e m.**

Popis zmien stavby – hlavné stavebné objekty:

SO 104 –tenisová hala: nebude sa realizovať

SO 105 – vonkajšie tenisové kurty : nebudú sa realizovať

SO 106,b, - futbalové ihrisko s umelou trávou / nový objekt/ na parc.č. 180/3, 4

SO 106 – multifunkčné ihrisko nahradia 2 objekty SO 106 a, – multifunkčné ihrisko na parc.č. 4766/1

Rozsah zmien oproti pôvodnému stavebnému povoleniu je podrobne popísaný v PD pre zmenu stavby pred dokončením. V ostatných ustanoveniach platia podmienky pôvodného rozhodnutia Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci č. 780/2008 - AM zo dňa 9.1.2009.

**Zodpovedný projektant:** 3MP ateliér, s.r.o., Stará hora 6, Hlohovec

**Zhotoviteľ stavby :** výberové konanie

### Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1/ Zmena umiestnenia stavby bude podľa projektovej dokumentácie na zmenu stavby pred dokončením, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto stavebného povolenia

2/ Za súlad projektovej polohy stavby s dokumentáciou zmeny stavby a podmienkami územného a stavebného povolenia zodpovedá: stavebník

3/ Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o zmene umiestnenia stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.

4/ zmena stavby musí byť uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní stavebným úradom. Táto dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohto

umiestnenia stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.

4/ zmena stavby musí byť uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní stavebným úradom. Táto dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho právoplatného povolenia stavebného úradu.

5/ v ostatných ustanoveniach platia podmienky pôvodného rozhodnutia Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci č..780/2008-AM zo dňa 9.1.2009.

**Námietky účastníkov konania:** neboli vznesené.

**Iné podmienky:** //

**Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti stavba nebude začatá.**

**Správny poplatok: 64,0Euro zaplatený podľa zák.č.145/95 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.**

### **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 3.4.2012 podal navrhovateľ MAYNET, s.r.o., nám.SNP 3, Trnava v zastúpení konateľa spoločnosti na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením na časť stavby " **Športovo-rekreačný areál, Hlohovec** " v katastrálnom území Hlohovec v meste Hlohovec. Na uvedené pozemky má navrhovateľ iné právo – nájomnú zmluvu s vlastníkom mestom Hlohovec, LV 8373. Stavba bude napojená na IS vybudované v rámci existujúceho športového areálu preložkami a prípojkami.

**Stavebný úrad** v stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie najmä z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 62, 63 a §68 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani nepriamo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia zmeny stavby. Zo strany účastníkov konania neboli k návrhu na vydanie stavebného povolenia na uvedené stavby vznesené žiadne námietky, ani pripomienky. Z uvedených dôvodov bolo vo veci rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:** Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 54 správneho poriadku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na tunajší stavebný úrad. Odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Trnave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



**Peter Dvoran**  
**Primátor mesta**



**Rozhodnutie sa doručí:**

- 1/ MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava - navrhovateľ
- 2/ Mesto Hlohovec, primátor mesta – stavebný úrad • 2 x ZSPD
- 3/ Bytové hospodárstvo, s.r.o., Za poštou 9, Hlohovec
- 4/ Obvodný úrad životného prostredia, pracovisko Hlohovec, Jarmočná 3
- 5/ VaTS s.r.o. Šafárikova 30, Hlohovec
- 6/ 3MP ateliér, s.r.o., Stará hora 6, Hlohovec – zodp. projektant

Olina 12.4.2012



v HLOHOVCI ..... dňa 19.04.2013

**Vec : Oznámenie o začatí stavby**

ŠPORTOVO - REKREAČNÝ ARIÁL, HLOHOVEC  
- so 201, so 202

(podľa § 58 a § 58a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a § 8 a § 9 vyhl. č. 453/2000 Z. z. )

**Stavebník :**

Meno, priezvisko (názov) stavebníka  
Adresa ( sídlo ) stavebníka, PSČ

MAYNET, s.r.o.  
Nám. SNP 3, 917 01 TRNAVA

**Miesto stavby :**

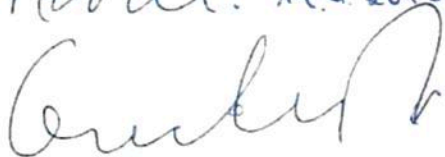
pozemok parc. č. 179/1a29, 180/3a24, 181/5, 4766/1  
kat. územie HLOHOVEC

**Stavebné povolenie :**


číslo : 779/2008-AM zo dňa : 09.01.2009  
vydal : MESTO HLOHOVEC, SPOLEČNÝ ÚRAD V HLOHOVCI  
právoplatné dňa : 14.7.2009

**Dátum začatia stavebných prác :**

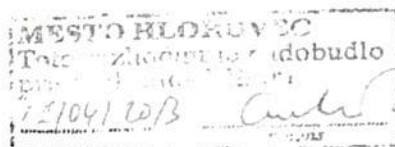
19.04.2013

Právorat: 19.4.2013  


MAYNET, s.r.o.  
Nám. SNP 3, 917 01 Trnava  
IČO 36 250 414, IČ DPH: SK2021686436  
-3-

  
BOBÁK MARIÁN - konateľ  
Podpis stavebníka (stavebníkov)  
( V prípade právnických osôb otláčok pečiatky  
a uviesť meno, priezvisko oprávnenej osoby)

Mesto Hlohovec  
Spoločný obecný úrad v Hlohovci  
Jarmočná 3, 920 01 Hlohovec



Č.: 139/2013 -AM

v Hlohovci 23.4.2013

Vybavuje : **Mutkovič**

Žiadateľ: MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava

Vec: Žiadosť o stavebné povolenie na zmenu stavby pred dokončením

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava /stavebník/ podal dňa 15.4.2013 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením časti stavby "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec" - SO 103 na pozemkoch v kat. území Hlohovec v obci Hlohovec v zastavanom území mesta.

Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zák.č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a podľa §2 zák. č. 416/2001 Z.z. o prechode pôsobností z orgánov štátnej správy na obce prerokoval žiadosť stavebníka podľa §§ 62 a 63 , 68 stavebného zákona v stavebnom konaní a po jej preskúmaní rozhodol takto:

I. podľa § 70 stavebného zákona sa stala firma Sporta Slovakia, s.r.o., nám. SNP 3 971 01 Trnava právny nástupcom : MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava a stavebný úrad týmto súhlasí so zmenou stavebníka .

II. Stavbu "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec" - SO 103 ,, zmenu stavby pred dokončením na pozemkoch parc.č. 179/1 až 9 v kat. území Hlohovec v meste Hlohovec podľa §§ 66 a 68 stavebného zákona v súlade s §46 správneho poriadku

### p o v o ľ u j e m.

#### 1. Údaje o stavbe

Názov stavby: Športovo-rekreačný areál, Hlohovec

Charakter stavby: nebytová budova , novostavba

Katastrálne územie : Hlohovec

Parcelné čísla: 179/1 až 9 v kat. území Hlohovec v obci Hlohovec.

#### 2. Členenie stavby :

SO 101 – hotelové a kongresové centrum

SO 102 – športovo-relaxačné centrum

SO 103 – tréningová hala - zmena stavby: pôvodne plaváreň

SO 301 – predĺženie verejného vodovodu

SO 302 – predĺženie splaškovej kanalizácie

SO 303 – dažďová kanalizácia

SO 401 – prípojka na teplovod

SO 402 – preložka STL plynovodu

SO 501 – vonkajšie NN rozvody

SO 502 – verejné osvetlenie

SO 503 – slaboprúdové rozvody

Zodpovedný projektant : 3MP ateliér, s.r.o., Stará hora 6, Hlohovec

**projektant : Ing. Arch. Miloslav Drgoň , Hlohovec č.opráv.\*0710\* AA\***

Zhotoviteľ : výberové konanie

Tento návrh bol posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvu stavieb na životné prostredie – zisťovacie konanie. Na stavby v predmetnom území boli vydané rozhodnutia o povolení odstránenia starých stavieb bývalého hádzanárskeho štadióna : č. 707/2008 – AM zo dňa 18.11.2008; tenisové kurty a asfaltové ihrisko, č. 648/2008-AM zo dňa 11.11.2008 - administratívna budova a tribúny

Súvisiace stavebné objekty boli riešené samostatnými konaniami príslušných špeciálnych stavebných úradov podľa § 120 stavebného zákona.

Územné rozhodnutie: č. 711/2008 - AM v Hlohovci zo dňa 18.12.2008

stavebné povolenie: č.780/2008-AM zo dňa 9.1.2009

**3. Popis zmien stavby – hlavné stavebné objekty:**

Zmena v stavby pred dokončením pozostáva zo zmeny SO 103 – tréningová hala namiesto pôvodne plaváreň

Rozsah zmien oproti pôvodnému stavebnému povoleniu je podrobne popísaný v PD pre zmenu stavby pred dokončením .

**Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:**

1/ Zmena stavby bude podľa projektovej dokumentácie na zmenu stavby pred dokončením , ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto stavebného povolenia. Realizácia stavby bude podľa podľa projektovej dokumentácie , ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto stavebného povolenia za dodržania platných predpisov pre stavebníctvo, EN a STN a ustanovení stavebného zákona v termíne do 10/2014

2/ Za súlad projektovej polohy stavby s dokumentáciou zmeny stavby a podmienkami územného a stavebného povolenia zodpovedá: stavebník

3/ Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o zmene stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.

4/ Stavba musí byť uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní stavebným úradom. Táto dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho právoplatného povolenia stavebného úradu. Stavebník je povinný overenú PDS aj s uskutočnenými zmenami počas realizácie predložiť najneskôr ku kolaudačnému konaniu stavby

5/ Stavbu bude uskutočňovať dodavateľsky : do 14 po skončení výberového konania je stavebník povinný podľa § 62 ods. 1 pís., d stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu presné meno a adresu zhotoviteľa stavby. Stavebník oznámi začatie stavebných prác stavebnému úradu do 7 dní od ich začatia podľa §66 ods. 2 pís., h, stavebného zákona .

6/ stavebník je povinný stavbu uskutočniť podľa zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

7/ v ostatných ustanoveniach platia podmienky pôvodného rozhodnutia – stavebné povolenie Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci č.780/2008-AM zo dňa 9.1.2009

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Iné podmienky: //////////////////////////////////////

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti stavba nebude začatá.

Správny poplatok: 800,0 Euro zaplatený podľa zák.č.145/95 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.


### **Odôvodnenie:**

Navrhovateľ MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava /stavebník/ podal dňa 15.4.2013 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením časti stavby "Športovo-rekreačný areál, Hlohovec" - SO 103" na pozemkoch v kat. území Hlohovec v obci Hlohovec v zastavanom území mesta a predložil doklady o právnom nástupcovi.

Stavebný úrad v stavebnom konaní, ktoré oznámil dňa 16.4.2013, preskúmal predloženú žiadosť najmä z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 62 a 63 stavebného zákona a podľa §§ 8 a 9 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Predložená dokumentácia spĺňa všetky podklady na jej posúdenie a je v súlade s právoplatným územným rozhodnutím, preto stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona od ústneho konania. Stavebný úrad zistil, že uskutočnením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani nepriamo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. V priebehu konania nenašiel stavebný úrad dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby a zo strany účastníkov konania neboli k návrhu na uskutočnenie stavby vznesené žiadne námietky a pripomienky.

Z uvedených dôvodov bolo vo veci rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie o odvolaní:** Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podať odvolanie na Spoločný obecný úrad v Hlohovci v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, ak inú lehotu neustanovuje osobitný zákon. Odvolacím orgánom je Obvodný úrad, odbor výstavby v Trnave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

  
**Peter Dvoraj**  
**Primátor mesta**



### Vyznačenie právoplatnosti rozhodnutia:

Po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti tohto rozhodnutia Mesto Hlohovec, Spoločný obecný úrad v Hlohovci vyznačí jeho právoplatnosť.

Rozhodnutie sa doručí:

- 1/ MAYNET, s.r.o., nám. SNP 3, Trnava – navrhovateľ
- 2/ Sporta Slovakia, s.r.o., nám. SNP 3 971 01 Trnava - právny nástupca
- 2/ Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 4/ Mesto Hlohovec, primátor mesta – stavebný úrad
- 5/ Okresné riaditeľstvo HaZZ, Dopravná 1, Piešťany
- 7/ Obvodný úrad životného prostredia, pracovisko Hlohovec, Jarmočná 3
- 8/ KPÚ, Cukrová 1, Trnava
- 9/ Slovak Telekom, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
- 10/ VaTS s.r.o. Šafárikova 30, Hlohovec
- 11/ 3MP ateliér, s.r.o., Stará hora 6, Hlohovec – zodp. projektant
- 12/ SPP – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava

SPORTA arena, s.r.o., Zábranie 204/40, 920 01 Hlohovec, tel.: +421 907 717 171 - p. Bobák

Mesto Hlohovec Mestský úrad Hlohovec	
Dátum: 31. 05. 2022	
Podacie číslo:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vyžaduje:

Mesto Hlohovec - Mestský úrad  
Stavebný úrad  
odbor stratégie  
M. R. Štefánika 1  
920 01 Hlohovec

**Vec:** Žiadosť o vydanie územného rozhodnutia.

Týmto podávame návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podľa § 35 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení § 3 vyhl. Č. 453/2000 Z.z. pre stavbu: „Polyfunkčný komplex, Hlohovec.“

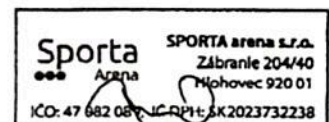
Stavebník: SPORTA arena, s.r.o., Zábranie 204/40, 920 01 Hlohovec  
Miesto stavby: Športovo - rekreačný areál, Hlohovec  
Číslo parcely: C 179/1,2,3,4,5,6,7,8,9  
Kataster: Hlohovec

Prílohy:

- projektová dokumentácia 1x (na stavebnom úrade)
- LV 1x
- Snímka z KN 1x
- Nájomné zmluvy k ostatným záberom 1x
- správny poplatok

- vyjadrenia a rozhodnutia dotknutých inštitúcií:

- Okresný úrad Hlohovec, odbor starostlivosti o životné prostredie (EIA)
- Okresný dopravný inšpektorát v Trnave
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Piešťanoch
- Slovak Telekom, a.s.



V Hlohovci, 31.05.2022

s pozdravom: Marian Bobák



Mesto Hlohovec  
M. R. Štefánika 1  
920 01 Hlohovec  
www.hlohovec.sk

Sporta arena s.r.o.  
Zábranie 204/40  
920 01 Hlohovec

Váš list číslo/zo dňa /31.08.2022	Naše číslo MSUHC/43566/2022/3618/KRA	Vybavuje/linka Ing. Matúš Králik 033-7368 221	Hlohovec 08.09.2022
--------------------------------------	---	---	------------------------

Vec:

**Vyjadrenie k Projektovej dokumentácii "Športovo – rekreačný areál, Hlohovec"**

Mesto Hlohovec, ako príslušný orgán územného plánovania, na základe žiadosti doručenej Mestskému úradu v Hlohovci dňa ~~31.08.2022~~, vo veci vyjadrenia k projektovej dokumentácii "Športovo – rekreačný areál, Hlohovec" na pozemku registra „C“ p. č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 v k. ú. Hlohovec, vydáva vo väzbe na platný Územný plán mesta Hlohovec (ďalej len „ÚPN“) nasledovné vyjadrenie:

Projektová dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného komplexu umiestneného na pozemkoch reg. „C“ p. č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 v k.ú. Hlohovec, ktoré sú zapísané na LV č. 10387 ako Zastavaná plocha a nádvorie. Polyfunkčný komplex obsahuje tri hlavné stavby:

SO 101 Apartmánový dom

- Stravovacia časť ako súčasť apartmánového vybavenia 1 NP - Gastro zóna
- Administratívna časť 2 NP - Office zóna
- Hotelová časť s využitím apartmánového ubytovania 3 - 5 NP - Apartment zóna (NEBYTOVÉ PRIESTORY)

SO 102 Bytový dom a obchodná pasáž

- Obchodná časť (retail) - parter pre nájomné jednotky 1 NP Retail zóna
- Bytová časť 2 - 5 NP Bytová zóna

SO 103 Bytový dom a rehabilitačné centrum

- Technická časť 1 PP Servis zóna
- Rekreačná časť - bazén, relax zóna 1 NP Relax zóna
- Magnetická rezonancia 1 NP Medical zóna
- Rehabilitačno medicínske centrum 2 NP Medical zóna
- Bytová časť 3 - 5 NP Bytová zóna

A doplnkové stavby:

- SO 201 Parkovisko – časť A
- SO 202 Parkovisko – časť B
- SO 204 Parkové úpravy
- SO 301 Predĺženie verejného vodovodu
- SO 302 Predĺženie splaškovej kanalizácie
- SO 303 Dažďová kanalizácia

▶ Telefón: 033 / 736 81 11  
Email: [msu@hlohovec.sk](mailto:msu@hlohovec.sk)

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
BAN: SK7556000000001003549001, BIC: KOMASK2X  
IČO: 00312509 DIČ: 2021279436

\* 12.09.2022 elektronicky

SO 401 Prípojka na teplovod  
SO 402 Preložka STL plynovodu  
SO 501 Vonkajšie NN rozvody  
SO 502 Verejné osvetlenie  
SO 503 Slaboprúdové rozvody  
SO 601 OST (odovzdávacia stanica tepla)

V zmysle platného ÚPN a jeho záväznej časti sa pozemky nachádzajú v mestskej časti Hlohovec, urbanistickom obvode UO 3 – Nábrežie v rámci transformačných území rekreácie regulačného bloku **RS – Šport a rekreácia**, ktorý predstavuje územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu, ktoré slúžia organizovanú telovýchovu, výkonný a amatérsky šport, vrátane území slúžiacich rekreácii vo voľnom čase. Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia je potrebné sa riadiť prípustnými a neprípustnými funkciami stanovenými v regulačnom liste (Príloha).

Urbanistický rozvoj regulačného bloku spadá pod transformačné územia v zmysle intervenčného stupňa **Zmena urbanistická štruktúra (Z)**, čo umožňuje prestavbu bloku pre navrhované funkčné využitie s možnosťou zmeny spôsobu alebo intenzity zástavby a výškového členenia v rozsahu stanovenej regulácie. Vo výnimočných prípadoch sa môže pôvodná urbanistická štruktúra nahradiť úplne.

Z hľadiska typológie zástavby v rámci regulačného bloku ide o **Monoblokovú zástavbu (MB)**, ktorá sa viaže na ucelené monofunkčné areály, ktoré sú vzhľadom na svoje charakteristiky vyhodnocované samostatne. Z hľadiska prístupu verejnosti ide o poloverejné až neverejné areály (podľa funkcie), ktoré z hľadiska priestupnosti územia vytvárajú v urbanistickej štruktúre svojou uzavretosťou bariérový efekt.

Intenzita využívania pozemku v regulačnom bloku je určená **indexmi zastavaných plôch a zelene**, ktoré sú stanovené ako **40/35**, čo znamená maximálny index zastavaných plôch (IZP) 40% regulačného bloku (zástavba budovami), minimálny index zelene (IZ) 35 % plochy regulačného bloku. Ostávajúcu plochu pozemku je možné využiť na spevnené plochy (parkovanie, chodníky,...).

Výšková regulácia územia je stanovená na **5 NP**, čo predstavuje 5 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovie v zmysle normy STN 73 4301 Budov pre bývanie.

Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie:

- v rámci transformačnej plochy „Športový areál“ je možné umiestniť funkciu bývanie v **maximálnom rozsahu 35 % nadzemných podlažných plôch**. (podmienečne prípustná funkcia definovaná v kapitole 6 UPN)
- dobudovať kongresový a športový areál v lokalite Zábranie v UO3 Nábrežie I. na úroveň vrcholového strediska pre tréning a regeneráciu na národnej úrovni pre skupinu halových športov,

Pre zabezpečenie spodrobnenia regulatívov špecifikovaných na úrovni mesta, usmerňovanie potenciálnej investičnej činnosti na území mesta, resp. jeho častí, je lokalita *Športový areál* zaradená medzi časti obce, pre ktoré je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta formou územného plánu zóny (ÚPN-Z), resp. urbanistickej štúdie (UŠ). Mesto podľa uváženia určí akým spôsobom sa má konkrétna lokalita podrobne rozpracovať (územnoplánovací podklad – urbanistická štúdia, územný plán zóny) v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.



-Pre lokalitu *Športový areál* nebola k dnešnému dňu spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia (resp. urbanistická štúdia), ktorá určí základné urbanistické riešenie priestorového usporiadania s regulatívmi umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, vrátane umiestnenia verejného technického vybavenia, dopravnej infraštruktúry, zelene a určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby v predmetnej lokalite.

Na základe vyššie uvedeného, konštatujeme, že predmetná stavba "Športovo – rekreačný areál, Hlohovec" na pozemku registra „C“ p. č. 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 v k. ú. Hlohovec je v súlade so zásadami a regulatívmi stanovenými v Závaznej časti Územného plánu mesta Hlohovec. S vydaním územného rozhodnutia resp. stavebného povolenia súhlasíme za predpokladu splnenia nasledujúcich podmienok:

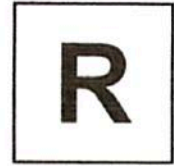
1. Toto stanovisko platí len pre hlavné stavebné objekty SO 101 Apartmánový dom, SO 102 Bytový dom a obchodná pasáž a SO 103 Bytový dom a rehabilitačné centrum, nakoľko projektová dokumentácia neobsahuje dostatočné podklady na posúdenie doplnkových stavieb SO 201 Parkovisko – časť A, SO 202 Parkovisko – časť B, SO 204 Parkové úpravy, SO 301 Predĺženie verejného vodovodu, SO 302 Predĺženie splaškovej kanalizácie, SO 303 Dažďová kanalizácia, SO 401 Prípojka na teplovod, SO 402 Preložka STL plynovodu, SO 501 Vonkajšie NN rozvody, SO 502 Verejné osvetlenie, SO 503 Slaboprúdové rozvody, SO 601 OST (odovzdávacia stanica tepla)
2. Žiadame zabezpečiť spracovanie výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím (ďalej len „porealizačné zameranie“) v súlade s aktuálnym technologickým predpisom na tvorbu a aktualizáciu digitálnej technickej mapy mesta Hlohovec (DTMH). Technologický predpis je k dispozícii u správcu DTMH, Odbor stratégie, referent pre GIS. Porealizačné zameranie žiadame odovzdať v tlačenej a digitálnej forme (DGN v8), vrátane zoznamu súradníc podrobných bodov. Pre spracovateľov geodetických dokumentácií sú k dispozícii u správcu DTMH, okrem technologického prepisu, aj digitálne súbory formátu DGN v.8 obsahujúce štruktúru vrstiev (prázdne výkresy pre jednotlivé témy DTMH) a potrebné knižnice (značiek, farieb, typov čiar a fontov písma), ktoré sú majetkom mesta Hlohovec, tvoria súčasť DTMH a pri tvorbe a aktualizácii DTMH sú záväzné. Tieto budú spracovateľom porealizačných zameraní poskytnuté na vyžiadanie.
3. Po realizácii stavby požadujeme zabezpečiť geodetický elaborát skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím – porealizačné zameranie. Porealizačné zameranie žiadame odovzdať pre potreby aktualizácie dát digitálnej technickej mapy mesta Hlohovec (ďalej len „DTMH“) v tlačenej forme (resp. PDF) a v digitálnej forme dgn v8 (vrátane zoznamu súradníc) správcovi DTMH, referát GIS, MsÚ Hlohovec.

Toto vyjadrenie platí vo väzbe na súčasne platný Územný plán mesta Hlohovec, ktorého záväzná časť je ku dňu vydania informácie vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 211/2018 o Územnom pláne mesta Hlohovec. v znení neskorších zmien a doplnkov ÚPN vyhlásených Všeobecne záväzným nariadením mesta Hlohovec č. 283/2021, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 211/2018 o Územnom pláne mesta Hlohovec.



Ing. Miroslav Kollár  
primátor mesta

# R – Rekreačné územia



## RS – Šport a rekreácia

### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu, ktoré slúžia organizovanú telovýchovu, výkonný a amatérsky šport, vrátane území slúžiacich rekreácii vo voľnom čase.

### PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- kryté a otvorené ihriská, areály a zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- špecifické športové zariadenia charakteru:
  - jazdectvo,
  - cyklistika,
  - motorizmus,
  - športové letectvo,
  - vodné športy,
  - zimné športy
- ubytovne pre športovcov,
- stravovacie zariadenia pre návštevníkov,
- špecifické školské zariadenia (športové školy a pod.),
- športový prístav a prislúchajúce plochy a zariadenia,
- byty správcov zariadení a technického personálu,
- garáže, odstavné a parkovacie miesta, slúžiace potrebe funkčného využitia.
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

### PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- zariadenia ostatnej občianskej vybavenosti max. 10% funkčnej plochy,
- byty v budovách určených pre inú funkciu – služobné byty,
- bývanie ako doplnková funkcia k hlavnej funkcii v zastavanom území, v priamej nadväznosti na mestskú zástavbu, v maximálnom rozsahu určenom v kapitole č. 6 pre konkrétne lokality,
- zábavné zariadenia,
- zdravotnícke zariadenia súvisiace so základnou funkciou,
- doplnkové komerčné zariadenia obchodu a služieb,
- ostatné ubytovacie zariadenia,
- prevádzky drobnej výroby a služieb naviazané na základnú funkciu územia (výroba a oprava športových potrieb, a pod.),
- čerpacie stanice pohonných látok mestského typu, najmä ako súčasť parkovísk a garáží,

- zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.

### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

- bývanie okrem podmiennečne prípustného,
- zariadenia občianskej vybavenosti areálového charakteru,
- zariadenia a areály výroby,
- sklady a areály, distribučné centrá, logistické parky,
- poľnohospodárska výroba,
- stavby pre individuálnu rekreáciu,
- stavebné dvory a zariadenia,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov,
- reklamné stavby,<sup>133</sup>
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

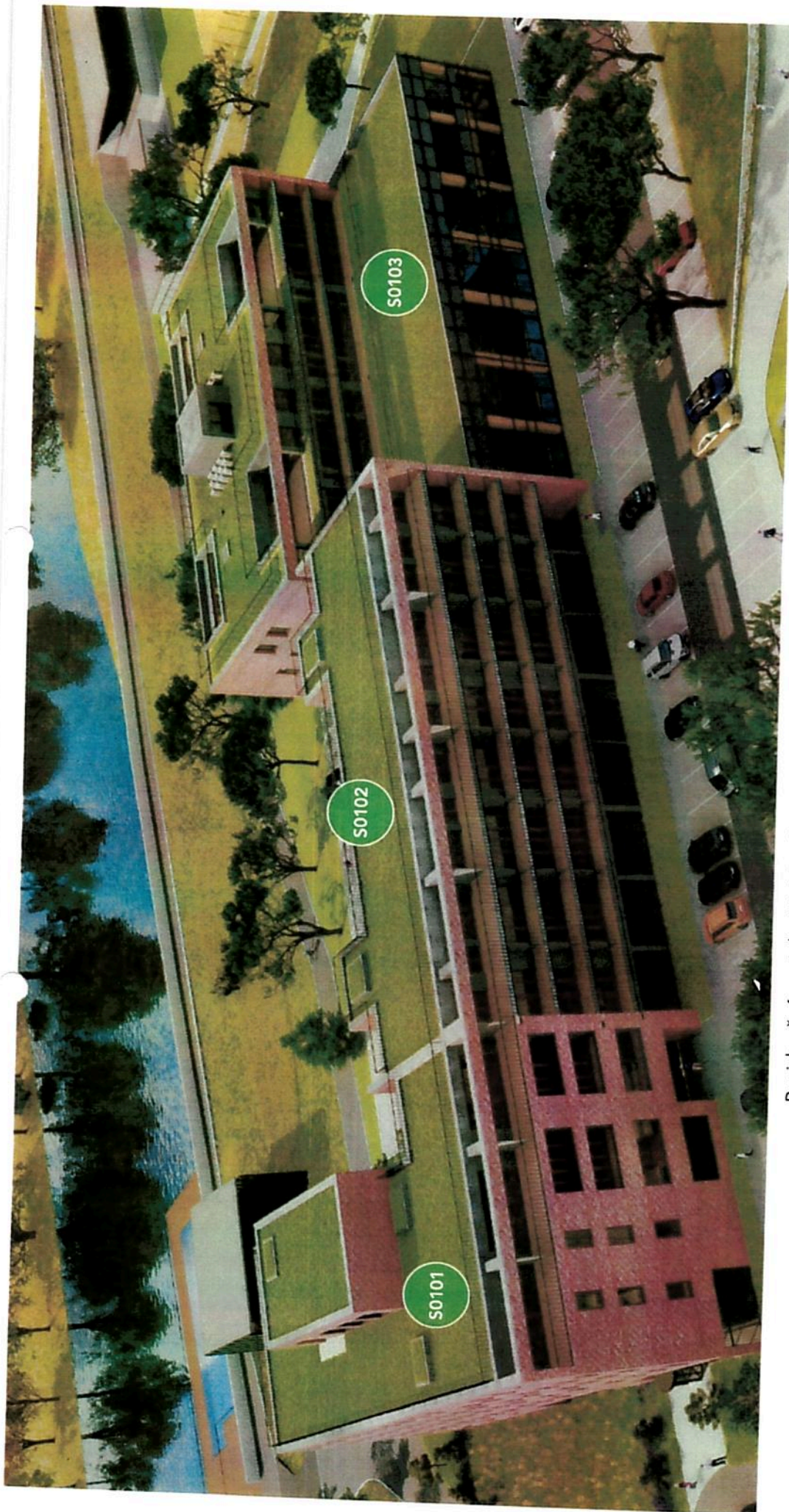
---

<sup>133</sup> okrem charakteristických označení objektov ich hlavnou funkciou, resp. obchodným menom, informačného a navigačného systému odsúhlaseného mestom v súlade s mestskou politikou

# PiniaPark.







Rezidenčný projekt **PiniaPark** pozostáva z troch stavebných objektov:

**S0101**

**1NP:** recepcia a gastro zóna, 843 m<sup>2</sup>

**2NP:** office zóna (administratívna časť), 743 m<sup>2</sup>

**3-5NP:** hotelová časť s využitím  
apartmanového ubytovania  
(38 apartmánov)

**S0102**

**1NP:** retail zóna, 666 m<sup>2</sup>

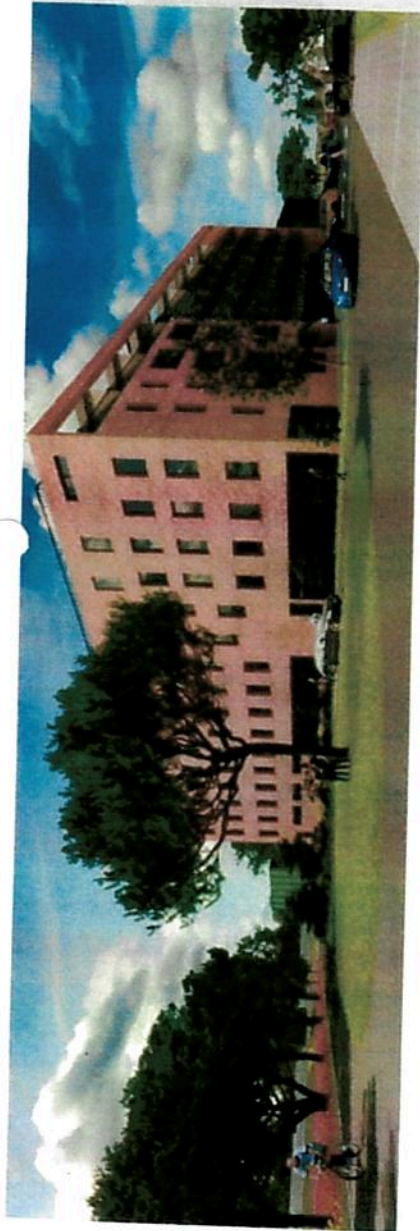
**2-5NP:** bytová zóna (28 bytov)

**S0103**

**1NP:** relax zóna, 25 m bazén, wellness,  
medicínske centrum (magnetická rezonancia)

**2NP:** medical zóna, rehabilitácia  
a ordinácie lekárov, 2461 m<sup>2</sup>

**3-5NP:** bytová zóna (24 bytov)



#### SO 101 - HOTEL /APARTMÁNY/ SPV office 3656,11 m<sup>2</sup>

1.NP	858,09 m <sup>2</sup>	- recepcia - reštaurácia - lobby bar
2.NP	681,99 m <sup>2</sup>	- SPV office, administratíva
3.NP	703,73m <sup>2</sup>	- 13 apartmánov
4.NP	703,73m <sup>2</sup>	- 13 apartmánov
5.NP	709,0m <sup>2</sup>	- 12 apartmánov
3.-5.NP = 2116,49 m <sup>2</sup> ) = 38 apartmánov		

#### SO 102 - OBCHODNÁ PASÁŽ - BYTY 3201,85 m<sup>2</sup>

1.NP	653,57 m <sup>2</sup> -	- retail
2.NP	638,73 m <sup>2</sup>	- 8 bytov
3.NP	635,55 m <sup>2</sup>	- 8 bytov
4.NP	635,55 m <sup>2</sup>	- 8 bytov
5.NP	638,45 m <sup>2</sup>	- 4 byt
2.-5.NP = 2548,28 m <sup>2</sup> ) = 28 bytov		

#### SO 1032 - MEDICAL CENTRUM - BYTY 5891,84 m<sup>2</sup>

1.PP	857,21 m <sup>2</sup> -	- technické zázemie
1.NP	1444,93 m <sup>2</sup>	- wellnes, bazén 25 m, MRI
2.NP	1077,72 m <sup>2</sup>	- ordinácie lekárov, rehabilitácie
3.NP	840,44 m <sup>2</sup>	- 10 bytov
4.NP	820,62 m <sup>2</sup>	- 10 bytov
5.NP	850,92 m <sup>2</sup>	- 4 byty
3.-5.NP = 2511,98 m <sup>2</sup> ) = 24 bytov		



#### CELKOVÁ BILANCIA OBJEKTOV - PinaPark

	SO 101	SO 102	SO 103	celkom
1.PP	857,21	857,21		m <sup>2</sup>
1.NP	858,09	653,57	1444,93	2956,59 m <sup>2</sup>
2.NP	681,99	638,73	1077,72	2398,44 m <sup>2</sup>
3.NP	703,73	635,55	840,44	2179,72 m <sup>2</sup>
4.NP	703,73	635,55	820,62	2159,9 m <sup>2</sup>
5.NP	709,03	638,45	850,92	2198,4 m <sup>2</sup>
<b>CELKOM</b>	<b>3656,57</b>	<b>3201,85</b>	<b>5891,84</b>	<b>12750,26 m<sup>2</sup></b>



### Exkluzívne PNORF – stavebný pozemok, 2...

Šumperky, Hlohovec, okres Hlohovec

Pozemok pre rod. domy • 666 m<sup>2</sup>

Exkluzívne iba v PNORF – REAL ESTATE ponúkame na predaj stavebný pozemok pre individuálnu výstavbu rodinných domov v novej lokalite na hranici voľnej prírody a mestskej zástavby v časti Šumperky v Hlohovci...

Pozemok pre rod. domy Hlohovec predaj

149 850 €  
225 €/m<sup>2</sup>



### Pozemok Lipiny 1 už v predaji.

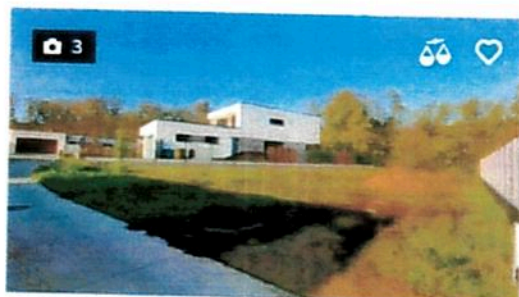
Lipiny, Hlohovec, okres Hlohovec

Pozemok pre rod. domy • 632 m<sup>2</sup>

632m<sup>2</sup> - 155 €/m<sup>2</sup> Chystáme aj pre Vás! Aj vy si môžete vychutnať vaš...

Pozemok pre rod. domy Hlohovec predaj

97 960 €  
155 €/m<sup>2</sup>



### Exkluzívne PNORF – stavebný pozemok, 2...

Šumperky, Hlohovec, okres Hlohovec

Pozemok pre rod. domy • 693 m<sup>2</sup>

Exkluzívne iba v PNORF – REAL ESTATE ponúkame na predaj stavebn...

Pozemok pre rod. domy Hlohovec predaj

155 925 €  
225 €/m<sup>2</sup>



### Reality holding+ ponúka Na predaj pozem...

Hlohovec, okres Hlohovec

Komerčná zóna • 7156 m<sup>2</sup>

Reality Holding + vám ponúka Na predaj pozemok s právoplatným...

Komerčná zóna Hlohovec predaj

751 380 €  
105 €/m<sup>2</sup>



### Exkluzívne PNORF – st. pozemok, 317 m<sup>2</sup>, šírka 24 m<sup>2</sup>, Dukelská ul., sv. Peter - Hlohovec

Dukelská, Hlohovec

317 m<sup>2</sup>

10.11.2022 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HLOHOVEC • PNORF - REAL ESTATE

45 000 €  
141,96 €/m<sup>2</sup>



### Exkluzívne PNORF – st. pozemok, 184 m<sup>2</sup>, IS na pozemku, D1, centrum Šulekova

Šulekova, Hlohovec

184 m<sup>2</sup>

10.11.2022 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HLOHOVEC • PNORF - REAL ESTATE

25 000 €  
135,87 €/m<sup>2</sup>

Cenové ponuky porovnateľných stavebných pozemkov v k.ú. Hlohovec z realitných portálov





Pohľad na Športovú ulicu, k.ú. Hlohovec



Pohľad na Bezručovu ulicu, k.ú. Hlohovec



Pohľad na pozemky z Bezručovej ulice

*Handwritten signature*



Pohľad na pozemky zo Športovej ulice



Severný pohľad na pozemky, od Športovej haly

*Handwritten signature*



Severný pohľad na pozemky, od Športovej haly

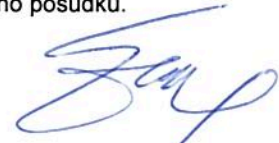
Súbor pozemkov zapísaných na LV č. 10387, k.ú. Hlohovec

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910900.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 174 / 2022.

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



Ing. Róbert GERGIČ, RSc.