GPZnalec: Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

Zadávateľ: Prvá arbitrážna k.s., Horné Rakovce 1477, 039 01 Turčianske Teplice

Číslo spisu (objednávky): sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 19.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **hostinca súp.č. 119** s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59, 60 v k.ú. Liptovská Teplá, **obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok**, na účel konkurzného konania.

Počet listov (z toho príloh): 35 (z toho 17 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Martine dňa: 30.01.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty hostinca súp.č. 119 s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59, 60 v k.ú. Liptovská Teplá, obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok.

2. Účel znaleckého posudku: Daňové účely.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.01.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.01.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka, sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 19.12.2019
- Znalecký posudok č. 90/2010 zo dňa 30.08.2010 vypracovaný Ing. Cabanom
- Znalecký posudok č. 22/2011 zo dňa 20.02.2011 vypracovaný Ing. Surovčekovou
- Projektová dokumentácia „Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania" z apríla 2008, vypracovaná Ing. Vierikom
- Geometrický plán č. 45347191-3/2011, k.ú. Liptovská Teplá, zo dňa 27.01.2011 na zameranie stavby p.č. 60/2 na vydanie kolaudačního rozhodnutia – úradne neoverený, grefická časť v zlej kvalite
- Potvrdenie o veku nehnuteľností zo dňa 18.05.2004
- Stavebné povolenie „Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania" č.j.: SP 443/2008/TX 1 – La zo dňa 10.02.2009
- Projektová dokumentácia „Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania" z 04/2004 a 04/ 2008, vypracovaná Ing. Vierikom – situácia, pôdorysy, rezy

b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z listu vlastníctva č. 1691, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.01.2020
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.01.2020
- Miestna obhliadka
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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 obstavaného 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 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 neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované 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 3. štvrťrok 2019.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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^2 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:
Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
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)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$[€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LIST VLASTNÍCTVA č. 1691, zo dňa 24.01.2020
Okres: Ružomberok **Obec:** Liptovská Teplá **Kat. územie:** Liptovská Teplá

A. Majetková podstata:

Pozemky
- Parc.č. 59 – záhrada o výmere 430 m2
- Parc.č. 60 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 792 m2

Stavby
- Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60

B. Vlastníci:

1	Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR	Spoluvlastnícky podiel 2/3
2	Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR	Spoluvlastnícky podiel 1/6
3	Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR	Spoluvlastnícky podiel 1/6

C. Ťarchy: Viď. LV v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti vykonané dňa 14.01.2020
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.01.2020
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 14.01.2020

d) Technická dokumentácia:
Použitá bola predložená projektová dokumentácia, skutkový stav bol overený pri miestnej obhliadke. Vek nehnuteľností bol zistený na základe predložených dokladov, konzultáciou s vlastníkmi a porovnaním s konštrukčno-materiálovým vyhotovením stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Porovnaním údajov na LV, mape KN a predloženom neoverenom GP bolo zistené, že údaje v GP sú v súlade so skutkovým stavom, ale nie sú zaznamenané na LV a mape KN.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- **Rodinný dom súp.č. 119 na parc.č. 60 v k.ú Liptovská Teplá**
- **Príslušenstvo: sklad na parc.č. 60, plot, vonkajšie úpravy**
- **Pozemky na parc.č. 59 a 60 v k.ú. Liptovská Teplá**

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Geometrický plán č. 45347191-3/2011, k.ú. Liptovská Teplá, zo dňa 27.01.2011 na zameranie stavby p.č. 60/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol predložený úradne neoverený, preto nebol použitý pri výpočte pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60

Budova je samostatne stojaca v rovinatom teréne, v zmysle predloženého neovereného GP je na parc.č. 60/2 – ktorá je jej presným geometrickým zameraním. Budova je čiastočne podpivničená, má jedno nadzemné podlažie s nedokončenou prístavbou, a jedno nedokončené podkrovné podlažie. Pôvodná časť budovy bola daná do užívania v r. 1953, prístavba hygienických priestorov je z roku 1994, stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania bola zahájená v r. 2011, v čase obhliadky nedokončené. Budova je užívaná len v pôvodnej časti ako pohostinstvo, dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Budova je napojená na verejné rozvody vody, elektrickej energie, plynu a kanalizácie.
Technické riešenie: - Základy betónové - objekt čiastočne podpivničený bez izolácii - Zvislé nosné konštrukcie v pôvodnej časti murované hr. do 60 cm, v prístavbe a nadstavbe z presných tvárnic hr. do 40 cm; deliace konštrukcie tehlové, v podkrovnom podlaží nedokončené; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové s rovným podhľadom, v pôvodnej časti pivnice klenbové; - Schodisko – do PP betónové - povrch cementový poter, do podkrovného podlažia nevyhotovené; - Strecha - krovy - väznicové sedlové s vikiermi; krytiny strechy škridlová; klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu; - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky nevyhotovené, v pôvodnej časti striekaný brizolit; - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné hladké, v prístavbe a nadstavbe nevyhotovené, obklady v hygienických priestoroch a v kuchyni; - Výplne otvorov - dvere hladké plné alebo zasklené; okná v pôvodnej časti dvojité drevené s vonkajšími kovovými mrežami, v prístavba a nadstavbe plastové; - Podlahy – podlahy v prevažnej časti keramická dlažba, v skladových priestoroch drevené dosky alebo cementový poter, v prístavbe nevyhotovené Vnútorné vybavenie je štandardné, v hygienických zariadeniach keramické umývadlá, kohútové batéria, elektrické prietokové ohrievače, pisoáre, splachovacie WC – vybavenie v pohostinstve barový pult s nerezovým drezovým umývadlom, v kuchyni oceľové drezy, keramické umývadlo, kohútové batérie, plynový sporák, jeden elektrický a jeden plynový zásobníkový ohrievač TÚV; v PP liatinová vaňa s keramickým obkladom, keramické umývadlo, splachovacie WC, jednoduchý nákladný výťah - Vykurovanie je lokálne plynovými gamat pecami, a elektrickými; - Vnútorné rozvody vody v 1. PP a 2. NP - z pozinkovaného potrubia; - Vnútorné rozvody kanalizácie do verejnej siete z kuchyne a hygienických zariadení; - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná v kuchyni aj motorická; elektrický rozvádzač s automatickým istením; - Vnútorné rozvody plynu.
Budova je trvalo užívaná, vyžaduje dokončenie prístavby a nadstavby, pôvodná časť priemerne udržiavaná. Vzhľadom na vek pôvodnej časti, vyhotovenú prístavbu a nadstavbu a stavebno-technický stav zistený pri miestnej obhliadke je vo výpočte uvažované s celkovou životnosťou 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS:	1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1953

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 0,40*(3,74*9,13+18,08*13,53+3,45*3,25)	115,99
Spodná stavba	
Os = 2,35*(1,80*1,42+5,36*4,47+7,16*3,11+5,65*4,46)	173,86
Vrchná stavba	
Ov = 3,80*18,08*13,53	929,57
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	**1 219,42**

Prístavba z roku 1994

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 0,30*4,29*4,40	5,66
Vrchná stavba	
Ov = 3,80*4,29*4,40	71,73
Obstavaný priestor prístavby	**77,39**

Prístavba z roku 2010

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 0,30*(3,00*21,62+4,50*9,13+13,53*3,54+9,70*4,40+3,54*4,40)	63,63
Vrchná stavba	
Ova = 3,80*(3,00*21,62+4,50*9,13+13,53*3,54+9,70*4,40+3,54*4,40)	805,97
Ovb = 3,05*(17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28)	1 172,28
Zastrešenie	
Ot = 3,22/2*(17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28)	618,81
Obstavaný priestor prístavby	**2 660,69**

Obstavaný priestor stavby celkom: **3 957,50 m³**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	1,80*1,42+5,36*4,47+7,16*3,11+5,65*4,46	73,98	Repr.	2,35	2,35
Nadzemné	1	17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28	384,35	Repr.	3,80	3,8
Podkrovné	1	17,93*18,08+3,54*9,13+4,40*3,90+2,50*4,28	384,35	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha: (73,98 + 384,35 + 384,35) / 3 = 280,89 m²
Priemerná výška podlaží: (73,98 * 2,35 + 384,35 * 3,8 + 384,35 * 3,05) / (73,98 + 384,35 + 384,35) = 3,33 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 280,89) = 1,0054
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,33) = 0,9306

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	1,00	6,00	5,64	100	5,64
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,10	100	14,10
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52	100	7,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,30	7,80	7,33	100	7,33
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,38	100	3,38
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94	100	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,58	30	1,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,38	15	0,51
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,30	3,90	3,67	30	1,10
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,76	30	1,13
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	8,46	100	8,46
14	Povrchy podlán	3,00	1,20	3,60	3,38	30	1,01
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,70	30	1,41
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,64	30	1,69
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,82	30	0,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94	100	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88	100	1,88
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88	30	0,56
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,51	30	1,35
24	Výtahy	1,00	0,10	0,10	0,09	100	0,09
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,76	30	1,13
	Spolu	**100,00**		**106,40**	**100,00**		**64,69**

Rozostavanosť stavby: 64,69 %
Nedokončenosť stavby: 35,31 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 106,40 / 100 = 1,0640
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 [€/m^3]
VH = 86,90 €/m^3 * 2,572 * 1,0640 * 1,0054 * 0,9306 * 0,939 * 0,95
VH = 198,4831 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	1953	67	43	110	60,91	39,09
Prístavba	1994	26	43	69	37,68	62,32
Prístavba	2010	10	43	53	18,87	81,13

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1953		
Východisková hodnota dokončenej stavby	198,4831 €/m^3 * 1219,42 m^3	242 034,26
Nedokončenosť	-35,31 % z 242 034,26	-85 462,30
Východisková hodnota nedokončenej stavby		156 571,96
Technická hodnota	39,09 % z 156 571,96 €	61 203,98
Prístavba z roku 1994		
Východisková hodnota dokončenej stavby	198,4831 €/m^3 * 77,39 m^3	15 360,61
Nedokončenosť	-35,31 % z 15 360,61	-5 423,83
Východisková hodnota nedokončenej stavby		9 936,78
Technická hodnota	62,32 % z 9 936,78 €	6 192,60
Prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota dokončenej stavby	198,4831 €/m^3 * 2660,69 m^3	528 102,00
Nedokončenosť	-35,31 % z 528 102,00	-186 472,82
Východisková hodnota nedokončenej stavby		341 629,18
Technická hodnota	81,13 % z 341 629,18 €	277 163,75

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1953	242 034,26	156 571,96	61 203,98
Prístavba z roku 1994	15 360,61	9 936,78	6 192,60
Prístavba z roku 2010	528 102,00	341 629,18	277 163,75
Spolu	**785 496,87**	**508 137,92**	**344 560,33**

2.1.2 Sklad na parc.č. 60 v k.ú. Liptovská Teplá

Budova je samostatne stojaca, v zmysle predloženého neovereného GP je na parc.č. 60/1, nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu, povalový priestor bez stavebného využitia. Postavená bola v r. 1970, užívaná je ako garáž a sklad hostinca, dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Budova je napojená len na verejné rozvody elektrickej energie. Základy sú betónové, bez izolácií, nosné steny murované hr. 33 cm, stropy drevené trámové s podhľadom, vonkajšie fasády z vápennej hladkej omietky, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s poterom, okná jednoduché, dvere vyplňové, vráta plechové otváravé, krov drevený sedlový, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, elektroinštalácia svetelná a motorická. Stavba je v zachovalom stave, priemerne udržiavaná, uvádzaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 Budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Haly, sklá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 0,20*(24,11*3,96+3,39*1,29)	19,97
Vrchná stavba	
Ov = 2,41*24,11*3,96+1,76*3,39*1,29	237,79
Zastrešenie	
Ot = 2,28/2*24,11*3,96	108,84
Obstavaný priestor stavby celkom	**366,60**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,11*3,96+3,39*1,29	99,85	Repr.	2,41	2,41

Priemerná zastavaná plocha: (99,85) / 1 = 99,85 m²
Priemerná výška podlaží: (99,85 * 2,41) / (99,85) = 2,41 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 99,85) = 1,1604
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,41) = 1,1714

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,57
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,65
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,70
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,85
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,36
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,36
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,79
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,36
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,69
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,69
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,38
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		89,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenia: k_V = 89,20 / 100 = 0,8920
Koeficient vybavenia kuchýň: k_{OU} = 2,382
Koeficient vybavenia zariadení: k_{OU} = 2,572
Koeficient vybavenia zariadení: k_M = 0,95
Východisková hodnota v RU: VH = RU * k_{OU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 68,21 €/m³ * 2,572 * 0,8920 * 1,1604 * 1,1714 * 0,939 * 0,95
VH = 189,7518 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc.č. 60	1970	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	189,7518 €/m^3 * 366,60 m^3	69 563,01
Technická hodnota	37,50 % z 69 563,01 €	26 086,13

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

Plot ohraničuje vjazd na parc.č. 60 a parc.č. 59 od ulice, základy a podmurovka sú betónové, výplň je z pletiva v rámoch, v plote sú osadené dvoje kovové plotové vráta a jedny kovové vrátka.

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:**			
	z kameňa a betónu	24,10m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	31,33m^2	380	12,61 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24,10 m
Pohľadová plocha výplne: 24,10*1,30 = 31,33 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 [%]
Plot	1998	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(24,10m * 53,98 €/m + 31,33m^2 * 12,61 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,572 * 0,95	5 676,87
Technická hodnota	26,67 % z 5 676,87 €	1 514,02

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejný rozvod vody z ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 24,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,5 bm * 41,49 €/bm * 2,572 * 0,95	2 483,73
Technická hodnota	40,00 % z 2 483,73 €	993,49

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejnú kanalizáciu v ulici.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1010/30,1260 = 33,53 €/bm
Počet merných jednotiek: 37,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1990	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	37,5 bm * 33,53 €/bm * 2,572 * 0,95	3 072,27
Technická hodnota	50,00 % z 3 072,27 €	1 536,14

2.2.4 Plynová prípojka

Jedná sa o napojenie budovy na verejný rozvod plynu z ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 [%]
Plynová prípojka	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,7 bm * 15,27 €/bm * 2,572 * 0,95	585,78
Technická hodnota	40,00 % z 585,78 €	234,31

2.2.5 Elektrická prípojka

Jedná sa o zemné napojenie budovy na verejné rozvody NN elektrickej energie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,7 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 2,572 * 0,95	611,10
Technická hodnota	20,00 % z 611,10 €	122,22

2.2.6 Spevnené plochy

Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby, tvoria spevnenú plochu zo západnej strany budovy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 570/30,1260 = 18,92 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,25*3,80+13,50*5,00 = 79,85 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1999	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	79,85 m^2 ZP * 18,92 €/m2 ZP * 2,572 * 0,95	3 691,40
Technická hodnota	47,50 % z 3 691,40 €	1 753,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	508 137,92	344 560,33
Sklad na parc.č. 60	69 563,01	26 086,13
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	**577 700,93**	**370 646,46**
Plot	5 676,87	1 514,02
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 483,73	993,49
Kanalizačná prípojka	3 072,27	1 536,14
Plynová prípojka	585,78	234,31
Elektrická prípojka	611,10	122,22
Spevnené plochy	3 691,40	1 753,42
Celkom za Vonkajšie úpravy	**10 444,28**	**4 639,58**
Celkom:	**593 822,08**	**376 800,06**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Budova sa nachádza v centrálnej časti obce Liptovská Teplá, okres Ružomberok, v križovatke štátnej cesty III. tr. prechádzajúcej obcou a miestnej komunikácie. Okolitá zástavba sú rodinné domy štandardného vybavenia a budovy občianskej vybavenosti. Terén je rovinatý, prístup je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody, elektriny, plynu a kanalizácie, občianska vybavenosť je základná, doprava je prímestská autobusová a vlak. Úzke centrum okresného mesta je vzdialené cca. 9,5 km. Dom má pôvodné štandardné vybavenie, je priemerne udržiavaný, vyžaduje výmenu pôvodných prvkov krátkodobej životnosti, orientácia obytných miestnosti je na východnú a južnú stranu. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, prírodné lokality – okolité lesy a priehrada Liptovská Mara nad 1 km, aquapark Bešeňová 3 km, kúpele Lúčky 4 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Budova svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy a veľkosťou okolitého pozemku, je po dokončení plánovaná pre celoročné ubytovanie a stravovanie, v čase obhliadky bola nedokončená, schopná užívania bola len pôvodná časť hostinca.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Okrem tiarch uvedených na LV, iné neboli zistené. Z pohľadu vplyvu na stavebno-technický stav je určitým rizikom nedokončenosť stavby.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie zvýšeným na hodnotu 0,30, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty domov v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	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**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			**180**	**76,05**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 76,05/ 180	0,423
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 388 836,27 € * 0,423	**164 477,74 €**

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok na parc.č. 60 je zastavaný hostincom súp.č. 119 a budovou skladu, tvorí vjazd a dvor. Na prevzatom neoverenom GP je parc.č. 60 rozdelená na parc.č. 60/1 a parc.č. 60/2 – táto parcela je presným geometrickým zameraním rozostavanej prestavby a prístavby hostinca. Parc.č. 59 tvorí záhradu zo západnej strany hostinca. Pozemky sa nachádzajú v centrálnej časti obce, terén je rovinatý, prístup po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia verejné rozvody IS vody, elektriny, plynu a kanalizácie. Obec je satelitnou obcou okresného mesta, v mieste je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov na IBV a rekreáciu, použitá je zvýšená východisková hodnota pozemkov. Povyšujúcim faktorom je celkový tvar a výmera pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
59	záhrada	430	430,00	1/1	430,00
60	zastavané plochy a nádvoria	792	792,00	1/1	792,00
Spolu výmera					**1 222,00**

Obec: Ružomberok
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 60,00% z 9,96 €/m^2 = 5,98 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory: tvar pozemku, výmera pozemku	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00	3,2400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 5,98 €/m^2 * 3,2400	**19,38 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 59	430,00 m^2 * 19,38 €/m^2 * 1/1	8 333,40
parcela č. 60	792,00 m^2 * 19,38 €/m^2 * 1/1	15 348,96
Spolu		**23 682,36**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. hostinca súp.č. 119 s príslušenstvom a pozemkami na parc.č. 59 a 60 v k.ú. Liptovská Teplá, obec Liptovská Teplá, okres Ružomberok, na účel konkurzného konania.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy	
Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60	150 917,43
Sklad na parc.č. 60	11 425,73
Spolu za Bytové a nebytové budovy	**162 343,15**
Plot	**663,14**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	435,15
Kanalizačná prípojka	672,83
Plynová prípojka	102,63
Elektrická prípojka	53,53
Spevnené plochy	768,00
Spolu za Vonkajšie úpravy	**2 032,14**
Spolu stavby	**165 038,43**
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 59 (430 m^2)	8 333,40
Pozemok - parc. č. 60 (792 m^2)	15 348,96
Spolu pozemky (1 222,00 m^2)	**23 682,36**
Spolu VŠH	**188 720,79**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**189 000,00**
SKK	**5 693 814,00**

Slovom: Jedenstoosemdesiatdeväťtisíc Eur
Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 30.01.2020

Ing. Ján GREGUŠ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Ján Greguš

IV. PRÍLOHY

- Objednávka, sp.zn.: 5K/23/2016 zo dňa 19.12.2019
- Výpis z listu vlastníctva č. 1691, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.01.2020
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Liptovská Teplá, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.01.2020
- Potvrdenie o veku nehnuteľností zo dňa 18.05.2004
- Stavebné povolenie „Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania" č.j.: SP 443/2008/TX 1 – La zo dňa 10.02.2009
- Projektová dokumentácia „Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania" z 04/2004 a 04/2008, vypracovaná Ing. Vierikom – situácia, pôdorysy, rezy
- Fotodokumentácia

18

Prvá arbitrážna k.s.
Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 795 364, značka správcu: S1429
sídlo príslušnej kancelárie v obvode OS ZA Horné Rakovce 1447, 039 01 Turčianske Teplice,
Správca úpadcu **Peter Král**, nar. 16.07.1956, bytom Karola Salvu 1985/5, 034 01 Ružomberok, podnikajúci pod obchodným menom: Peter Král, s miestom podnikania: Karola Salvu 1985/5, 034 01 Ružomberok, IČO: 30527856
5K/23/2016

Titl.
Ing. Ján Greguš
Hurbanova 5/18
036 01 Martin

sp. zn.: 5K/23/2016

V Turčianskych Tepliciach, dňa 19.12.2019

Objednávka znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Greguš,

Uznesením Okresného súdu Žilina sp. zn. 5K/23/2016 zo dňa 04.01.2017, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. OV 7/2017 zo dňa 11.01.2017, bola spoločnosť **Prvá arbitrážna k.s.,** Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 795 364, značka správcu: S1429, sídlo príslušnej kancelárie v obvode OS ZA, Horné Rakovce 1447, 039 01 Turčianske Teplice, (ďalej ako „*Správca*") ustanovená do funkcie správcu úpadcu **Peter Král**, nar. 16.07.1956, bytom Karola Salvu 1985/5, 034 01 Ružomberok, podnikajúci pod obchodným menom: Peter Král, s miestom podnikania: Karola Salvu 1985/5, 034 01 Ružomberok, IČO: 30 527 856 (ďalej len ako „*úpadca*").

V súvislosti so stanovením hodnoty nehnuteľnosti zapísanej do súpisu všeobecnej konkurznej podstaty Úpadcu, Vás žiadame o vypracovanie znaleckého posudku, ktorého predmetom bude určenie hodnoty majetku zapísaného do súpisu majetku v zmysle ust. § 76 v spojení s ust. § 79 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov a to k nehnuteľnostiam zapísaným na **LV č. 1 691** pre katastrálne územie Liptovská Teplá, vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, a to:

Pozemky

Číslo LV	Katastrálne územie	Parcelné číslo	Výmera parcely	Register	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
1 691	Liptovská Teplá	59	430	„C"	Záhrady	1/1
1 691	Liptovská Teplá	60	792	„C"	Zastavané plochy a nádvoria	1/1

Stavba

Číslo LV	Katastrálne územie	Súpisné číslo	Postavený na parc. reg „C" číslo	Druh stavby	Spoluvlastnícky podiel
1691	Liptovská Teplá	119	60	Hostinec	1/1

Dovoľujem si Vám priložiť fakturačné údaje:

Peter Král „v konkurze"
Karola Salvu 1985/5
034 01 Ružomberok

S pozdravom,

Prvá arbitrážna k.s.
Horné Rakovce 1447
039 01 Turčianske Teplice
IČO: 36 795 364

.....
Prvá arbitrážna k.s.
správcu úpadcu Peter Král
Ing. Vojtech Švantner
komplementár spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Ružomberok**
Obec: **LIPTOVSKÁ TEPLÁ**
Katastrálne územie: **Liptovská Teplá**

Dátum vyhotovenia **24.01.2020**
Čas vyhotovenia: **07:35:07**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1691

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
59	430	záhrada	4	1		
60	792	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
119	60	13	Hostinec		1

Legenda:
Druh stavby:
13 - Budova ubytovacieho zariadenia
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR **2 / 3**
Dátum narodenia : **16.07.1956**

Poznámka **Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na verejnej dražbe v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, na nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č.60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu súp.č. 119 - hostinec na parc. CKN č.60;- P 363/15;**

Poznámka **Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 36/2016 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Július Konečný, A. Sládkoviča 1802/2, Dolný Kubín, v prospech Janček Matúš, Hattalova 373/3, Námestovo, nar. 03.02.1995, zastúpený JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., na spoluvlastnícky podiel 2/3 nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 59, 60 a stavbu, hostinec súp.č.119 na pozemku CKN parc.č. 60; - P 196/16; č.z. 92/16;**

Poznámka **Poznamenáva sa oznámenie o dražbe Zn. 019/2016 (dobrovoľná dražba 1 kolo) , dražobníkom - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby - OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, ktorá sa bude konať 06. 09. 2016 o 14,30 hod., miesto kanania dražby, Notársky úrad JUDr. Silvia Kováčiková, A. Bernoláka 6, Ružomberok, na nehnuteľnosti - pozemky registra CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č. 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu, Hostinec súp.č. 119, postavený na pozemku CKN parc.č. 60; - P 374/16; č.z. 160/16; Oznámenie o výsledku dražby - predmet dražby nebol vydražený - Z 2710/16; č.z. 179/16;**

Poznámka **Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 71/2016 od. Mgr. Július Konečný, súdny exekútor, Exekútorský úrad Dolný Kubín so sídlom A. Sládkoviča 1802/2, 02601 Dolný Kubín v prospech oprávneného Martin Veselovský, nar. 06.10.1988, Liptovská Lúžna 61, Liptovská**

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

Dátum narodenia : 16.07.1956

Lúžna, zast. JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., M.R:Štefánika 1822, 02601 Dolný Kubín na spoluvlastnícky podiel 2/3 k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN s parc. č. 59, 60 a stavbu hostinec súpisné číslo 119 na pozemku registra C KN s parc. č. 60; P 380/2016; č.z. 161/16;

Poznámka: Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu Uznesením Okresného súdu Žilina č.k. 5K/23/2016 - 119 zo dňa 04.01.2017 na majetok úpadcu: Peter Král, nar. 16.07.1956, Karola Salvu 1985/5, Ružomberok, obchodné meno Peter Král, IČO: 30527856, Karola Salvu 1985/5, Ružomberok a to na spoluvlastnícky podiel 2/3 k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parc. číslo 59, záhrady o výmere 430 m2, pozemok registra C KN parc. číslo 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2, stavba Hostinec so súpisným číslo 119 na pozemku registra C KN parcelné číslo 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2; Správcom konkurznej podstaty úpadcu je Prvá arbitrážna k.s., IČO: 36795364, Horné Rakovce 1447, Turčianske Teplice; P 48/2017; č.z. 32/17;

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 348/05;

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie - X 214/07;

Titul nadobudnutia: Rozsudok súdu 5Pc 8/2017; - Z 3329/17; č.z. 34/18;

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR 1 / 6

Dátum narodenia : 16.07.1956

Poznámka: Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na verejnej dražb v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, na nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č.60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu súp.č. 119 - hostinec na parc. CKN č.60;- P 363/15;

Poznámka: Poznamenáva sa oznámenie o dražbe Zn. 019/2016 (dobrovoľná dražba 1 kolo) , dražobníkom - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby - OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, ktorá sa bude konať 06. 09. 2016 o 14,30 hod., miesto kanania dražby, Notársky úrad JUDr. Silvia Kováčiková, A. Bernoláka 6, Ružomberok, na nehnuteľnosti - pozemky registra CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č. 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu, Hostinec súp.č. 119, postavený na pozemku CKN parc.č. 60; - P 374/16; č.z. 160/16; Oznámenie o výsledku dražby - predmet dražby nebol vydražený - Z 2710/16; č.z. 179/16;

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva - V 348/05;

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie - X 214/07;

Titul nadobudnutia: Rozsudok súdu 5Pc 8/2017; - Z 3329/17; č.z. 34/18;

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Král Peter r. Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok, PSČ 034 01, SR 1 / 6

Dátum narodenia : 16.07.1956

Poznámka: Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na verejnej dražb v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, na nehnuteľnosti - pozemky CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č.60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu súp.č. 119 - hostinec na parc. CKN č.60;- P 363/15;

Poznámka: Poznamenáva sa oznámenie o dražbe Zn. 019/2016 (dobrovoľná dražba 1 kolo) , dražobníkom - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby - OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, ktorá sa bude konať 06. 09. 2016 o 14,30 hod., miesto kanania dražby, Notársky úrad JUDr. Silvia Kováčiková, A. Bernoláka 6, Ružomberok, na nehnuteľnosti - pozemky registra CKN parc.č. 59, záhrady o výmere 430 m2, parc.č. 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2 a stavbu, Hostinec súp.č. 119, postavený na pozemku CKN parc.č. 60; - P 374/16; č.z. 160/16; Oznámenie o výsledku dražby - predmet dražby nebol vydražený - Z 2710/16; č.z. 179/16;

Poznámka: Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu Uznesením Okresného súdu Žilina č.k. 5K/23/2016 119 zo dňa 04.01.2017 na majetok úpadcu: Peter Král, nar. 16.07.1956, Karola Salvu 1985/ Ružomberok, obchodné meno Peter Král, IČO: 30527856, Karola Salvu 1985/5, Ružomberok a to na spoluvlastnícky podiel 1/6 k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parc. číslo 59, záhrady o výmere 430 m2, pozemok registra C KN parc. číslo 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2, stavba Hostinec so súpisným číslo 119 n pozemku registra C KN parcelné číslo 60, zastavané plochy a nádvoria o výmere 792 m2; Správcom konkurznej podstaty úpadcu je Prvá arbitrážna k.s., IČO: 36795364, Horné Rakovce 1447, Turčianske Teplice; P 48/2017; č.z. 32/17;

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 1140/2001;

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava (IČO 31318916) na pozemky parc.č.KN 59, 60 a na stavbu hostinec s.č.119 na parc.č.KN 60; - V 271/05;
1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 1434/2012-20 (JUDr. František Čaraba, súdny exekútor, Vážska 16, P.O. Box 23, Bratislava) zriadením exekučného záložného práva na pozemky C KN parc.č. 59, 60 a stavbu hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60; -Z 1304/13;
1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 36/2016 od Mgr. Július Konečný, súdny exekútor, Exekútorský úrad Dolný Kubín so sídlom A. Sládkoviča 1802/2, 02601 Dolný Kubín v prospech oprávneného: Janček Matúš, nar. 13.02.1995, Hattalova 373/3, Námestovo na spoluvlastnícky podiel 2/3 k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN s parc. č. 59, 60 a stavbu rodinného domu súpisné číslo 119 na pozemku registra C KN s parc. č. 60; Z 1667/2016, č.z. 127/16;
1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 71/2016 od Mgr. Július Konečný, súdny exekútor, Exekútorský úrad Dolný Kubín so sídlom A. Sládkoviča 1802/2, 02601 Dolný Kubín v prospech oprávneného: t.č. Martin Veselovský, nar. 06.10.1988, Liptovská Lúžna 61, Liptovská Lúžna, zast. JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., M. R. Štefánika 1822, 026 01 Dolný Kubín na spoluvlastnícky podiel 2/3 k nehnuteľnostiam : pozemky C KN parc. č. 59, 60 a stavbu hostinec súpisné číslo 119 na pozemku registra C KN s parc. č. 60; Z 2786/2016; č.z. 182/16;
2 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava (IČO 31318916) na pozemky parc.č.KN 59, 60 a na stavbu hostinec s.č.119 na parc.č.KN 60; - V 271/05;
2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 1434/2012-20 (JUDr. František Čaraba, súdny exekútor, Vážska 16, P.O. Box 23, Bratislava) zriadením exekučného záložného práva na pozemky C KN parc.č. 59, 60 a stavbu hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60; -Z 1304/13;
3 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava (IČO 31318916) na pozemky parc.č.KN 59, 60 a na stavbu hostinec s.č.119 na parc.č.KN 60; - V 271/05;
3 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 1434/2012-20 (JUDr. František Čaraba, súdny exekútor, Vážska 16, P.O. Box 23, Bratislava) zriadením exekučného záložného práva na pozemky C KN parc.č. 59, 60 a stavbu hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60; -Z 1304/13;

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

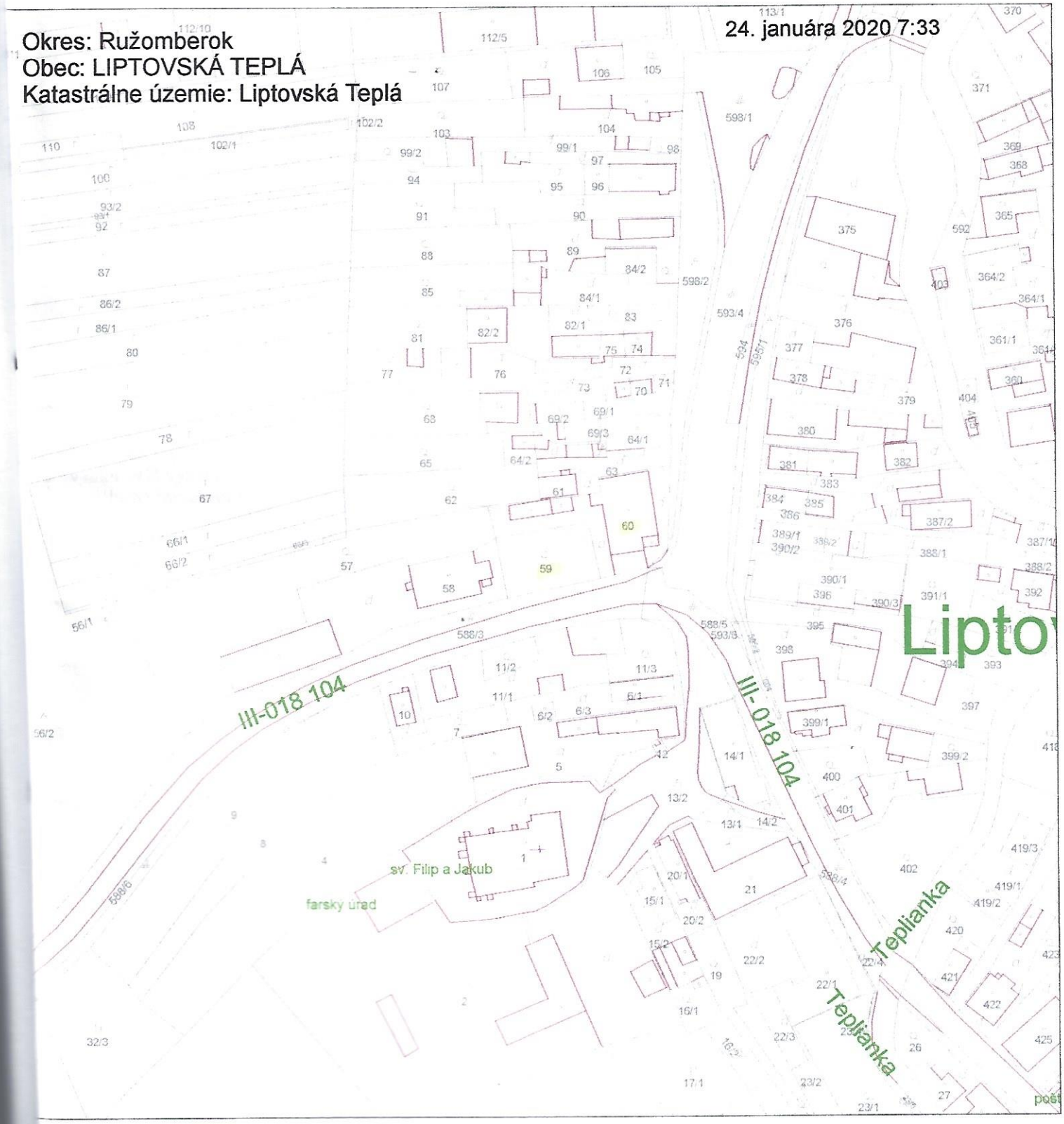
Bez zápisu.

21

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 440

20 0 20 40 60

METERS

Obec Liptovská Teplá, 034 83 Liptovská Teplá č. 142

V Lipt. Teplej 18.5.2004

Potvrdenie

Obec Liptovská Teplá potvrdzuje, že od stavby Hostinca Šimex Lipt. Teplá č. 119 postavený na parcele č. 60 k.ú. Liptovská Teplá, sa dokumentácia ani stavebné povolenie nezachovali. Podľa osôb znalých miestnych pomerov, bola v roku 1953 vykonaná celková rekonštrukcia objektu vrátane obvodového muriva, stropov, krovu a krytiny. Prístavba sociálneho zariadenia bola vykonaná v roku 1994 a objekt skladov bol postavený v roku 1970.

Šimalčík
Liptovská Teplá
okres Ružomberok
PSČ 034 83

Vladimír Šimalčík
starosta obce

23

OBEC LIPTOVSKÁ TEPLÁ

Č.j.: SP 443/2008/TX 1 - La

v Liptovskej Teplej: 10. 02. 2009

STAVEBNÉ POVOLENIE

Žiadateľ	Peter KRÁL a manželka Mária KRÁLOVÁ
Adresa	Karola Salvu č.3/51, 034 01 Ružomberok

požiadali dňa **24.09.2008** o vydanie stavebného povolenia

Na stavbu	**Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania**

Obec Liptovská Teplá v zastúpení starostom obce Vladimírom Šimalčíkom, ako príslušný stavebný úrad podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, (stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov preskúmal žiadosť o stavebné povolenie podľa § 37, 39a odst.4, 62 ,63, 66 stavebného zákona a v zlúčenom územnom a stavebnom konaní rozhodol takto:

stavba : **Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania**
druh stavby: nebytová budova
účel stavby: budova pre obchod a služby

Katastrálnom území	Liptovská Teplá
Na pozemku parcl.č. KN	60

sa podľa §39, 39a odst.4, 66 stavebného zákona

POVOĽUJE

Pre uskutočnenie a umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1) Stavba (hostinec) sa nachádza na pozemku parcl.č. KN 60 o celkovej výmere 792m2, v k.ú. Liptovská Teplá. Vlastníctvo k pozemku a k stavbe, je preukázané listom vlastníctva LV č.1691 zo dňa 06.08.2008, vydaným Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Ružomberok. Pozemok KN 60 je vedený ako zastavané plochy a nádvoria.

2) Podmienky k zosúladeniu urbanistického a architektonického riešenia stavby s okolím a ďalšími podmienkami v zmysle ustanovenia § 47 stavebného zákona.

Urbanistické podmienky:
Existujúca stavba je čiastočne podpivničená, prízemná. Navrhovaná prístavba je prízemná, nad existujúcou časťou sa zrealizuje nové obytné podkrovie. Konštrukcia strechy sedlová s polvalbami a štyrmi vikiermi, štítom orientovaná k štátnej ceste. Strecha nad prístavbou je navrhnutá plochá. Stavba bude umiestnená tak, ako je zakreslená v situácií projektovej dokumentácie, ktorá je súčasťou žiadateľa a stavebného úradu .

Architektonické podmienky:
Pôdorys stavby - bude členitý
Maximálna šírka existujúca: 17,915 m
navrhovaná: 20,925 m
Maximálna dĺžka existujúca: 20,960 m
navrhovaná: 26,420 m
Maximálna výška stavby existujúca: + 9,540 m od úrovne ±0,000 (od úrovne existujúceho prízemia)
navrhovaná: + 9,720 m od úrovne ±0,000 (od úrovne existujúceho prízemia)
Výškové osadenie stavby: úroveň upraveného terénu sa nemení, bude: -0,100 m až 1,50 m od ±0,000

3) Stavba bude realizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

4) Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku. Pri stavbe rešpektovať základné požiadavky na stavby, všeobecné technické požiadavky na výstavbu a stavebné výrobky - § 43d,e,f, stavebného zákona. **Certifikáty používaných výrobkov a materiálov predložiť ku kolaudácii.** Zabezpečiť stavenisko pred vstupom cudzích osôb a označiť stavenisko v zmysle požiadaviek § 43i odst. 3, písm. a), b) stavebného zákona.
- Stavenisko musí:
  - byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života a zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením
  - byť **označené ako stavenisko** s uvedeným potrebným údajom o stavbe a účastníkov výstavby
  - mať zriadený vjazd a výjazd z miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov, na odvoz zeminy a stavebného odpadu a na prístup vozidiel zdravotníckej pomoci a požiarnej ochrany, ktorý sa musí čistiť
  - umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie staveniska
  - umožňovať bezpečný pohyb osôb vykonávajúcich stavebné práce
  - mať zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu
  - mať vybavenie potrebné na vykonávanie stavebných prác a na pobyt osôb vykonávajúcich stavebné práce
  - byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí, ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov.

24

5) Pri stavbe budú dodržané všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb a na uskutočňovanie stavieb (§ 47 až 53 stavebného zákona) a vyhl. č.532/2002 Zz a príslušné technické normy zvlášť bezpečnostné a hygienické .

6) Stavba bude ukončená najneskôr do 36 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia.

7) Stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocne. Stavebný dozor nad uskutočňovaním stavby bude vykonávať Jozef Legerský, Jarná 5, Ružomberok. Stavebník je povinný podľa § 46d stavebného zákona viesť o stavbe stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác. **Stavebný denník bude predložený ku kolaudácii.**

8) Pred začatím stavby zabezpečí stavebník vytýčenie priestorovej polohy podľa stavebného povolenia fyzickou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom podľa § 75 odst.1 stavebného zákona. V zmysle § 66 odst.2 písm.h je **povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.**

9) Podmienky napojenia na technické siete a úprava staveniska:
- elektrická prípojka: nová káblom AYKY 4x50mm2 po stĺpe, ukončenú v poistkovej istiacej skrinke VRIS1
- vodovodná prípojka: nová PE DN 50 s vodomernou šachtou. Napojenie na verejný vodovod je cez vodomernú šachtu. Potreba pitnej vody sa ročne zvýši o 610 m3/rok.
- kanalizačná prípojka: jestvujúca PVC DN 150 so zaústením do nepriepustnej žumpy. Vody z povrchového odtoku sa odvedú do vsakovacích jám.

- Prístup na pozemok je zo štátnej cesty III - 018 104.
- Na pozemku zhotoviť parkovacie miesta v počte 6 parkovacích miest.
- Strechu opatriť zachytávačmi snehu, odkvapovými žľabmi vyvedenými na pozemok stavebníka a bleskozvodom.
- Pred začatím prác požiadať správcov podzemných inžinierskych sietí o presné vytýčenie a rešpektovať dané pripomienky k stavbe. Práce vykonávať podľa požiadaviek daných vytýčení

10) Dodržať podmienky vo vyjadreniach dotknutých orgánov :

- SSE a.s. Distribučné zákaznícke služby, Žilina pod č.P730120080900026 zo dňa 03.09.2008:

1. Navrhovaná stavba nezasahuje do ochranných pásiem existujúcich energetických zariadení v majetku SSE-D, a.s.
2. Elektrickú prípojku káblom AYKY 4x50mm2 po stĺpe, ukončenú v poistkovej istiacej skrinke VRIS1 (tj. HDS umiestnená na podpernom bode) a odpojenie pôvodnej prípojky zrealizuje vlastník distribučnej sústavy SSE-D, a.s. **po predložení schválenej PD NN prípojky a zaplatení pripojovacieho poplatku.**
3.Práce na elektrickom prívode a montáž ER môže realizovať odborne spôsobilá osoba, podľa projektovej dokumentácie NN prípojky , v zmysle Vyhl.718/2002Z.z., nakoľko SSE a.s. nie je vlastníkom prívodu a ER – stupačkové vedenie. Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov na prívod a ER si zabezpečuje žiadateľ.
4. Odsúhlasená prúdová hodnota hlavného ističa pred elektromerom je In=B 3x(B3x25)A. 1x(B3x63)A.
5. Rozdelenie sústavy TN-C na TN-S je potrebné riešiť mimo plombovanej časti elektromerového rozvádzača
6. Pripojené elektrické zariadenie nesmie svojou prevádzkou ovplyvňovať kvalitu elektrickej energie v neprospech ostatných odberateľov, inak môže v zmysle zákona č.656/2004Z.z. dodávateľ elektrickej energie v nevyhnutnom rozsahu obmedziť, alebo prerušiť dodávku elektrickej energie.
7. Samotné pripojenie novej prípojky zo vzdušnej NN siete realizuje výlučne SSE-D, a.s. - príslušné pracovisko OKÚ. Vyhotovenie ER musí vyhovovať podmienkam stanoveným STN EN 60439. Meranie el. energie riešiť v samostatnom ER, ktorý sa umiestni na verejne prístupné miesto. Pred ER musí byť voľný priestor aspoň 800mm a min. výška nad upraveným terénom 600mm. V prípade potreby blokovania elektrospotrebičov, musia byť splnené technické a obchodné podmienky v zmysle platného cenníka, v čase žiadosti pripojenia týchto elektrospotrebičov. Pri nesplnení podmienok podľa STN na prípojku, prívod a umiestnenia ER nemusia pracovníci SSE-D,a.s. zapojiť odberné miesto.

8. Upozorňujeme na skutočnosť, že pred pripojením odberného miesta alebo zvýšením hodnoty hl.ističa musí odberateľ uzatvoriť u manažéra Distribučných zákazníckych služieb **zmluvu o pripojení zariadenia odberateľa do distribučnej sústavy**. Predmetom zmluvy bude určenie pripojovacieho poplatku v zmysle rozhodnutia ÚRSO odvodeného od požadovanej prúdovej hodnoty ističa pred elektromerom. K tomu je potrebné vyplniť žiadosť o pripojenie na verejný rozvod el. energie (na predpísanom tlačive na každé odberné miesto samostatne), PD NN prípojky, list vlastníctva a vyjadrenie alebo P číslo vyjadrenia manažéra distribučnej oblasti. Potrebné doklady je možné zaslať aj poštou.
Po zapojení do distribučnej siete SSE-D, a.s. je potrebné uzavrieť zmluvu o dodávke a distribúcii el. energie (montáž elektromera, zmena sadzby, zmena výkonu), a na TZC, alebo OBCHODNEJ KANCELÁRII odberateľ predloží:
- protokol o kusovej skúške elektromerového rozvádzača, (A-TEST),
- správu o odbornej prehliadke a skúške prípojky,
- správu o odbornej prehliadke a skúške elektrického prívodu do ER,
- doklad o zaplatení pripojovacieho poplatku v zmysle rozhodnutia ÚRSO.

Odovzdávacie miesto: VRIS1 na podpernom bode
Požiadavka: montáž VRIS1 + zvod AYKY 4x50, odpojenie pôvodnej prípojky
Požadovaný výkon (kW) : inštalovaný: 91 súdobý: 52
Istič pred elektromerom (A) existujúci 3x25 ČOM 3209800 požadovaný: 2x (3x25)A
1x(B3x63)A

-Vodárenská spoločnosť Ružomberok a.s., pod č. 3544/2008 zo dňa 15.08.2008:
S predloženým projektom súhlasíme za podmienky:
- Žiadosť o vodovodnú prípojku obdržíte na technickom úseku našej spoločnosti ako i podrobne podmienky na ich realizáciu. K žiadosti predložte PD prípojky (výpočet potreby vody, situáciu, pozdĺžny profil a priečny rez, výkres vodomernej šachty, výkres vodomernej zostavy) a listu vlastníctva, ktorej kópiu si ponecháme pre potreby archivácie.
- Napojenie vodovodnej prípojky na verejný vodovod a montáž vodomernej zostavy realizuje výlučne VSR,a.s.
- ku kolaudácii stavby je potrebné doložiť geodetické zameranie stavby v digitálnej forme so zakreslením vodovodnej prípojky (**zameranie vykonať ešte pred zásypom prípojok**).

-SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, ev.č. 9003050908 zo dňa 11.09.2008:
Súhlasíme s uskutočnením zmien v existujúcom odbernom mieste.
Stanovenie podmienok na realizáciu týchto zmien:
Jestvujúci membránový plynomer BK 4T G4 je nevyhovujúci a bude demontovaný (predložiť žiadosť o demontáž).
Na meranie požadovaného odberu plynu bude použitý membránový plynomer Premagas BK G 10T, DN 40, PN 0,5, na tlaku 2kPaa. Pred a za plynomer osadiť guľový uzáver DN40. PD požadujeme predložiť na schválenie do SPP-D a.s., LC Žilina, útvar MaT, p. Ondro Ladislav.
Ďalšie technické a obchodné podmienky:
Z dôvodu rekonštrukcie plynofikácie OPZ (odberného plynového zariadenia) vo vlastníctve odberateľa bude potrebné projektantom prehodnotiť kapacitu jestvujúceho pripojovacieho plynovodu, ako aj ostatných plynových zariadení. Za predpokladu ich dostatočného dimenzovania ďalšie rozšírenie vnútorných rozvodov bude nutné zabezpečiť vo vlastnej investícii, podľa vlastnej potreby. Pred uvedením nových spotrebičov do prevádzky bude potrebné zaktualizovať zmluvu o dodávke zemného plynu na SPP a.s.- Zákaznícke centrum v Liptovskom Mikuláši.

-Obec Liptovská Teplá, pod č. 373/2008 zo dňa 11.08.2008:
Súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia.

- T-Com, č. LM 664/08, zo dňa 05.08.2008
-Pri realizácii Vami plánovanej akcie dôjde k styku s podzemnými vedeniami prístupovej a transportnej siete v mieste stavby. V káblovej ryhe je viac káblov. Vytýčiť! Preložiť OOK – L.Teplá-L.Mikuláš – MTS. Dodržať STN! PD predložiť na schválenie.

- Orange Slovensko a.s., č. BB-1681/2008, zo dňa 18.08.2008
-Pri realizácii Vami plánovanej stavebnej akcie nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s..

- Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku pod č.ŠVS-2008/01595-2 zo dňa 21.08.2008:
Úsek štátnej vodnej správy
Nemáme pripomienky

- Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku pod č.OH-2008/1582-2 zo dňa 19.08.2008:
Odpadové hospodárstvo
- do projektu stavby doplniť špecifikáciu odpadov, ktoré vzniknú pri realizácii a prevádzke stavby podľa Katalógu odpadov (vyhl.č.284/2001 z.z. v platnom znení).
- vytvárať skládky odpadov je zakázané!

- Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku pod č.OP-2008/1596-2 zo dňa 19.08.2008:
Štátna správa ochany prírody a krajiny
Z pohľadu zákona sa predmetná stavba bude realizovať v území s prvým stupňom územnej ochrany prírody a krajiny.
Prípadný výrub drevín rastúcich mimo lesa podlieha osobitnému súhlasu príslušného orgánu ochrany príroda (Obec Liptovská Teplá – starosta obce)

- Okresné riaditeľstvo HaZZv Ružomberku, č.ORHZ-558/2008, zo dňa 04.09.2008
- k riešeniu protipožiarnej bezpečnosti nemá pripomienky.
Požiadavka: Pri kolaudačnom konaní žiadame predložiť sadu overenú OR HaZZ v Ružomberku a súhlas majiteľa vodovodu (menovitá svetlosť potrubia DN 150) a vonkajšieho hydrantu, z ktorého je plánované zabezpečenie potreby požiarnej vody s ich využitím na tieto účely a potvrdenie o hydrostatickom tlaku vody najmenej 0,25 MPa.

- Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, ul. M.Rázusa, Žilina,č.39/2009/021/tsú-22, zo dňa 14.01.2009
Súhlasíme s vydaním stavebného povolenia.

- Okresné riaditeľstvo policajného zboru ODI, Ružomberok, č.ORP-45-3/ODI-V-2009, zo dňa 12.01.2009
-súhlasí s predloženým projektom riešenia dopravnej situácie v danom mieste. V prípade, že počas realizácie stanovených úprav dôjde k obmedzeniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky je nutné požiadať príslušný cestný orgán o vydanie povolenia na zvláštne užívanie pozemnej komunikácie s príslušným projektom dočasného dopravného značenia.

-Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Ružomberok, č.2009/00117-03, zo dňa 13.01.2009
ObÚ pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Ružomberku žiada, aby na budove boli vykonané opatrenia na zabránenie zosuvu snehu na priľahlý chodník.

11) Projektovú dokumentáciu vypracoval:
Zameranie existujúceho stavu - Ing. Michal Vierik projektant, architektonicko - stavebná časť - Ing. Ján Potoma autorizovaný stavebný inžinier, statika stavby – Ing.Ahmad Fawad Qasemyar autorizovaný stavebný inžinier, vykurovanie a vzduchotechnika – Anton Lavička projektant, zdravotechnika a vodovodná prípojka - Janka Rechtoríková projektant, rozvody plynu – Ing. Juraj Martinisko autorizovaný stavebný inžinier, elektroinštalácia a prípojka NN - Ing.Milan Jurčík autorizovaný stavebný inžinier, Požiarna bezpečnosť stavby – Pavol Husarčík špecialista požiarnej ochrany

Stavba obsahuje :
Suterén. : existujúci
Prízemie: existujúce – hostinec, výčap, sklad, kuchyňa, chodba, sklad obalov, schodište, WC+umyváreň zamestnanci, sklad nápojov, kancelária, spoločenská miestnosť, WC muži, WC ženy
navrhované - hostinec, výčap, sklad, kuchyňa, chodba, schodisko, schodisko, WC zamestnanci + kotolňa, sklad nápojov, kancelária, spoločenská miestnosť, WC muži, WC ženy, bar, herňa, salonik, sedenie, vstupná hala.
Podkrovie: navrhované - vstupná chodba,
Apartmán č.1: zádverie, kúpeľňa, kuchyňa, obývacia izba+jedáleň, izba, balkón
Apartmán č.2: zádverie, kúpeľňa, kuchyňa+jedáleň, , obývacia izba, izba
Apartmán č.3: zádverie, kúpeľňa, obytná miestnosť, 2x izba, balkón

12) Stavebník je povinný po ukončení stavby podľa § 79 stavebného zákona požiadať stavebný úrad o kolaudáciu stavby.

13) So stavbou sa nesmie začať skôr, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť - § 52 zákona č.71/1967 Zb o správnom konaní.

14) Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Rozhodnutie o námietkách účastníkov konania:
Námietku vzniesol účastník konania Ján Arbet.
Žiadam, aby okná orientované k mojej nehnuteľnosti do môjho dvora boli opatrené mliečnym sklom
Stavebný úrad námietke Jána Arbeta v y h o v e l.
Stavebný úrad zaväzuje stavebníka zhotoviť okná orientované k nehnuteľnosti Jána Arbeta s nepriehľadným sklom.

O D Ô V O D N E N I E

Žiadosť na vydanie stavebného povolenia na stavbu „Stavebné úpravy, prístavba hostinca a nadstavba apartmánového bývania" na pozemku parcl.č. KN 60 v k.ú. Liptovská Teplá, žiadateľa Peter Kráľ a manželka Mária Králová, bytom K.Salvu 3/51, 034 01 Ružomberok bola podaná na Obec Liptovská Teplá ako príslušný stavebný úrad dňa 24.09.2008.

Oznámením zo dňa 25.09.2008 pod č. SP 443/2008/TXI stavebný úrad zlúčil konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním a nariadil na prejednanie žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 14.10.2008. Na tomto konaní boli vznesené námietky a pripomienky k navrhovanej stavbe od účastníka konania Jána Arbeta. Zároveň stavebný úrad na tvare miesta zistil ďalšie skutočnosti, ktoré bolo potrebné doriešiť pre posúdenie stavby a preto výzvou zo dňa 19.11.2008 vyzval stavebníkov, aby predloženú žiadosť doplnili o vyjadrenia ďalších dotknutých orgánov: Okresné riaditeľstvo PZ Okresný dopravný inšpektorát, Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja - závod Liptov, Liptovský Mikuláš a opravili názov stavby nakoľko sa jedná aj o prístavbu hostinca, rozhodnutím pod č.j. 443/2008/TXI zo dňa 19.11.2008 prerušil konanie na 30 dní. Všetky požadované doklady boli doplnené dňa 16.01.2008 v zákonnom stanovenej lehote.

Stavebný úrad ďalej preskúmal podanie z hľadísk uvedených v §39, §39a, §62 a §63, stavebného zákona a zistil, že uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti a ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecno–technické požiadavky na výstavbu.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány :SSI, a.s. Žilina, Vodárenská spoločnosť Ružomberok a.s., SPP a.s. Žilina, Obvodný úrad životného prostredia v Ružomberku, Obec Liptovská Teplá, T-Com a.s., ORANGE SLOVENSKO a.s., OR HaZZ v Ružomberku, Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, Okresné riaditeľstvo PZ ODI, Ružomberok, Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Ružomberok.
Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.
Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

P O U Č E N I E

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb o správnom konaní v znení neskorších predpisov možné podať odvolanie v lehote do 15 dní na Obec Liptovská Teplá. O odvolaní rozhodne Krajský stavebný úrad v Žiline. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku.

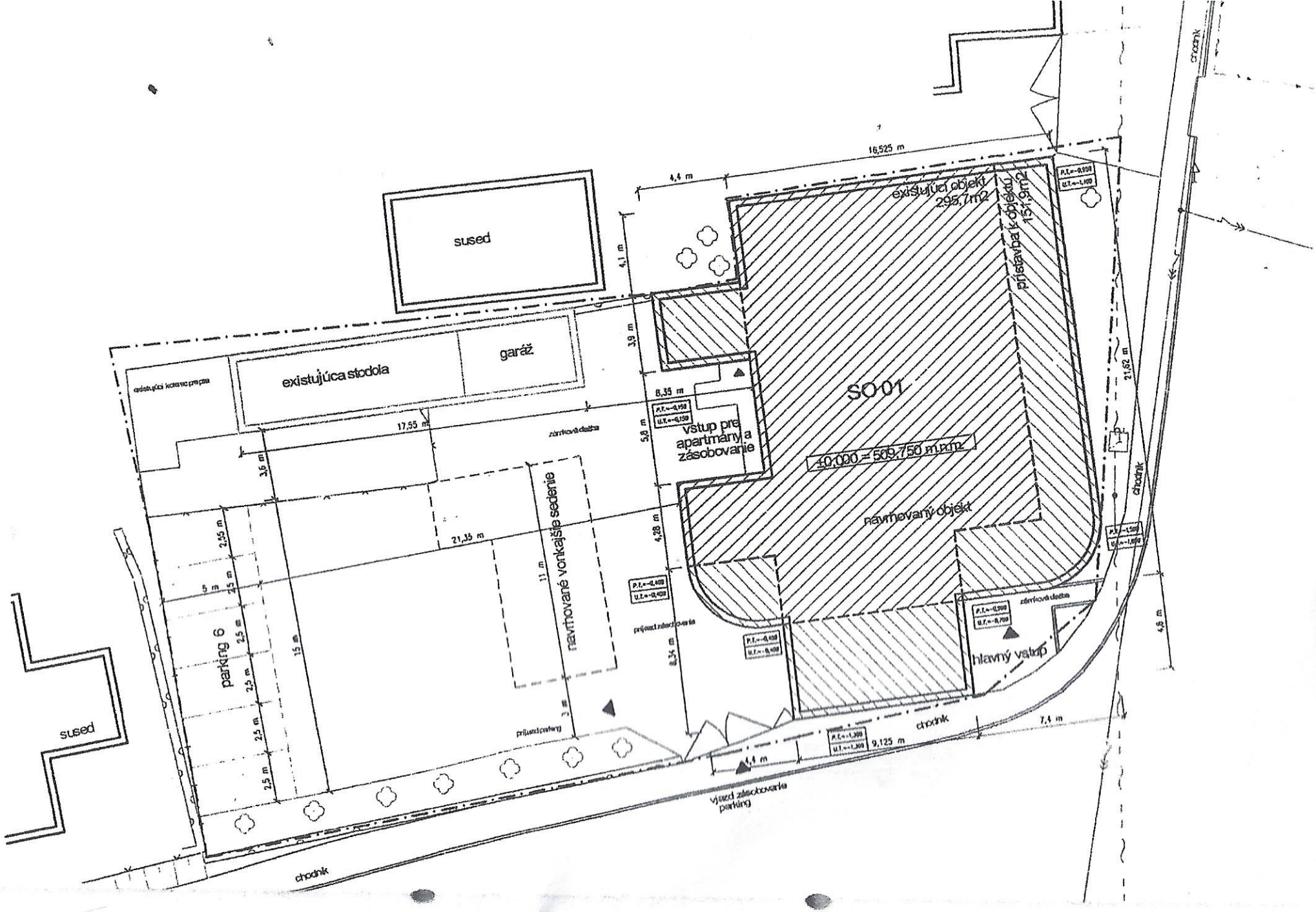
Vladimír Šimalčík
starosta obce

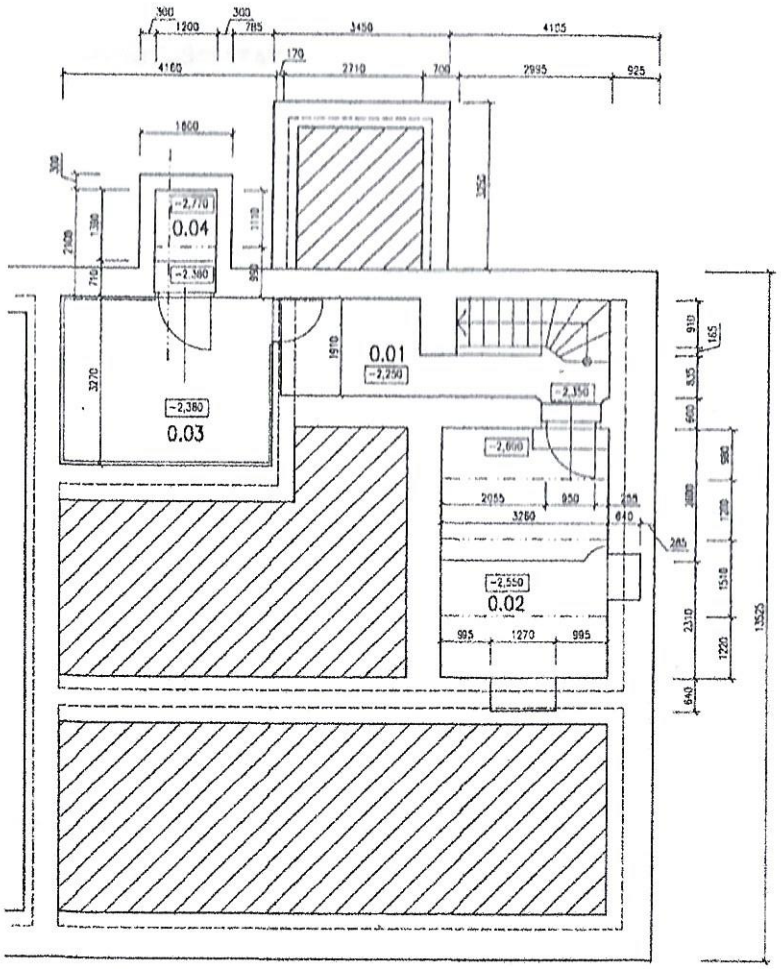
Rozhodnutie sa doručuje:

1. Peter Král, K.Salvu 1985/5, Ružomberok
2. Mária Králová, K.Salvu 1985/5, Ružomberok
3. Ján Arbet Liptovská Teplá č.121
4. Margita Arbetová, Liptovská Teplá č.121
5. JUDr. Ján Červeňanský, Beckovská č.28, 821 04 Bratislava
6. JUDr. Eva Červeňanská, Beckovská č.28, 821 04 Bratislava
7. Obecný úrad Liptovská Teplá v zastúpení starostom obce Vladimírom Šimalčíkom
8. Ing. Ján Potoma, Nám.Š.N.Hýroša , Ružomberok
9. Jozef Legerský, Jarná č.5, Ružomberok

- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Ružomberku
- Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Ružomberok
- SSE a.s. a.s. Žilina
- Vodárenská spoločnosť Ružomberok a.s.
- T-Com Liptovský Mikuláš
- SPP – Distribúcia, a.s., Žilina
- Správa ciest ŽSK – závod Liptov, Pod stráňami 4, Liptovský Mikuláš

Za vydanie rozhodnutia sa podľa zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov o správnych poplatkoch predpisuje správny poplatok 66,00€ (2000.- Sk) Poplatok bol uhradený priamou platbou .


sused
existujúca stodola
garáž
existujúci kotlenc pre plyn
zámková dlažba
17,55 m
3,6 m
21,35 m
parking 6
2,55 m
2,5 m
5 m
15 m
navrhované vonkajšie sedenie
11 m
3 m
prijazd parking
4,1 m
3,9 m
5,8 m
4,28 m
8,34 m
8,35 m
vstup pre apartmány a zásobovanie
prijazd zásobovanie
SO 01
±0,000 = 509,750 m.n.m.
navrhovaný objekt
existujúci objekt 295,7m2
prístavba k objektu 151,9m2
16,525 m
4,4 m
21,62 m
4,8 m
hlavný vstup
zámková dlažba
chodník
7,1 m
9,125 m
4,4 m
výjazd zásobovanie parking
sused



PÔDORYS SUTERÉNU - EXISTUJÚCI STAV

LEGENDA MIESTNOSTÍ					
M.Č.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	ÚPRAVA POVRCHOV	PODLAHA
0.01	SCHODISTE+ CHODBA	11,64	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMETKA	
0.02	PIVNICA	16,00	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMETKA	
0.03	SKLAD PIVA	13,60	CEM. POTER	ŠTUK. OMETKA	
0.04	VÝTAH	2,31	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMETKA	

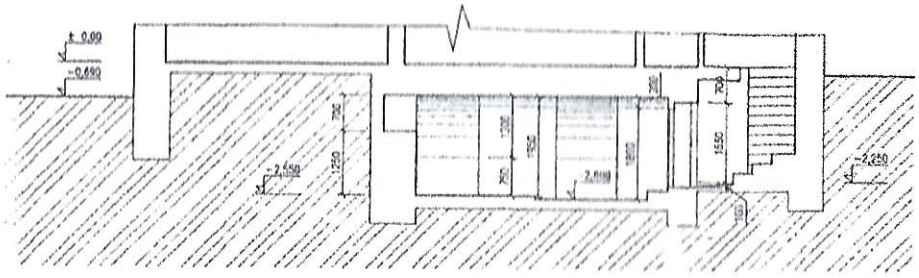
LEGENDA

EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE

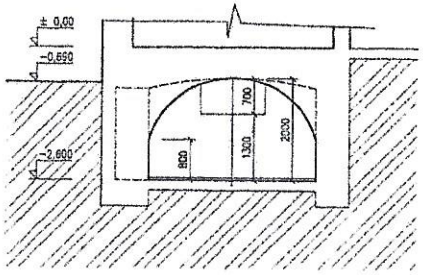
– ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

ZODP.PROJEKTANT: ING.VLADIMÍR HÚSKA	PROJEKTOVAL: ING.VLADIMÍR HÚSKA	KRESLIL:	Ing. Vladimír Húska 034 93 Hubová 128 IČO:37043978 DIČ:531107351	
INVESTOR:	PETER KRÁĽ a MÁRIA KRÁĽOVÁ, ul. K. SALVU 3/51, RUŽOMBEROK		ZAK. ČÍSLO	
			PROFESIA	ARCHITEKTÚRA
MIESTO:	LIPTOVSKÁ TEPLÁ		DÁTUM	04/20004
			STUPEŇ	ZAMERANIE
STAVBA: OBJEKT:	HOSTINEC " ORAVA" 01– HOSTINEC		FORMÁT A4	2
			ARCH. ČÍSLO	
OBSAH VÝKRESU	PÔDORYS SUTERÉNU – EXISTUJÚCI STAV		MIERKA 1:75	Č. VÝKRESU 2

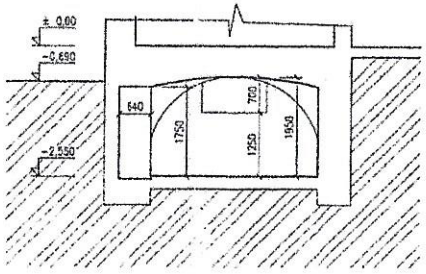
REZ 1 - 1 EXISTUJÚCI STAV



REZ 2 - 2 EXISTUJÚCI STAV



REZ 3 - 3 EXISTUJÚCI STAV



LEGENDA

EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE

RASTLÝ TERÉN

– ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

ZODP. PROJEKTANT: ING. VLADIMÍR HÚSKA	PROJEKTOVAL: ING. VLADIMÍR HÚSKA	KRESLIL:	Ing. Vladimír Húska 034 93 Hubová 128 IČO:37043978 DIČ:531107351
INVESTOR:	PETER KRÁL a MÁRIA KRÁLOVÁ, ul. K. SALVU 3/51, RUŽOMBEROK		ZAK. ČÍSLO	
			PROFESIA	ARCHITEKTÚRA
MIESTO:	LIPTOVSKÁ TEPLÁ		DÁTUM	04/2004
			STUPEŇ	ZAMERANIE
STAVBA: OBJEKT:	HOSTINEC " ORAVA" 01 – HOSTINEC		FORMÁT A4	2
			ARCH. ČÍSLO	
OBSAH VÝKRESU:	REZ 1 – 1, 2 – 2, 3 – 3, EXISTUJÚCI STAV		MIERKA 1:75	Č. VÝKRESU G

Legenda miestností:

č.m.	účel miestnosti	plocha m²	podlahy		steny	stropy	poznámka
1.01	hostinec	64,15	Pp	pôvodná	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.02	výčap	9,61	Pp	pôvodná	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.03	príravný sklad	7,01	Pp	pôvodná	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.04	kuchyňa	15,73	Pp	pôvodná	vnútorná omietka keramický obklad	vnútorná omietka	
1.05	chodba	9,04	Pp	pôvodná	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.06	prístupové schodisko	13,43	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.07	schodisko	6,46	Pp	pôvodná	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.08	wc zamest. + kotolňa	4,66	Pp	pôvodná	vnútorná omietka keramický obklad	vnútorná omietka	
1.09	sklad nápojov	17,53	Pp	pôvodná	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.10	kancelária	17,58	Pp	pôvodná	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
1.11	spol.miestnosť	30,88	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.12	wc muži hostia	9,28	Pp	pôvodná	keramický obklad bezšpár. (2000)	vnútorná omietka	
1.13	wc ženy hostia	3,37	Pp	pôvodná	keramický obklad bezšpár. (2000)	vnútorná omietka	
1.14	bar	11,88	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.15	herňa	32,35	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.16	salónik	12,22	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.17	sedenie	76,23	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka umyvateľná	vnútorná omietka	
1.18	vstupná hala	14,59	P1	keramická dlažba	vnútorná omietka	vnútorná omietka	
	spolu užitková plocha	356,00					

[illegible] = [illegible] m.n.m.

Architektonicko-stavebné riešenie

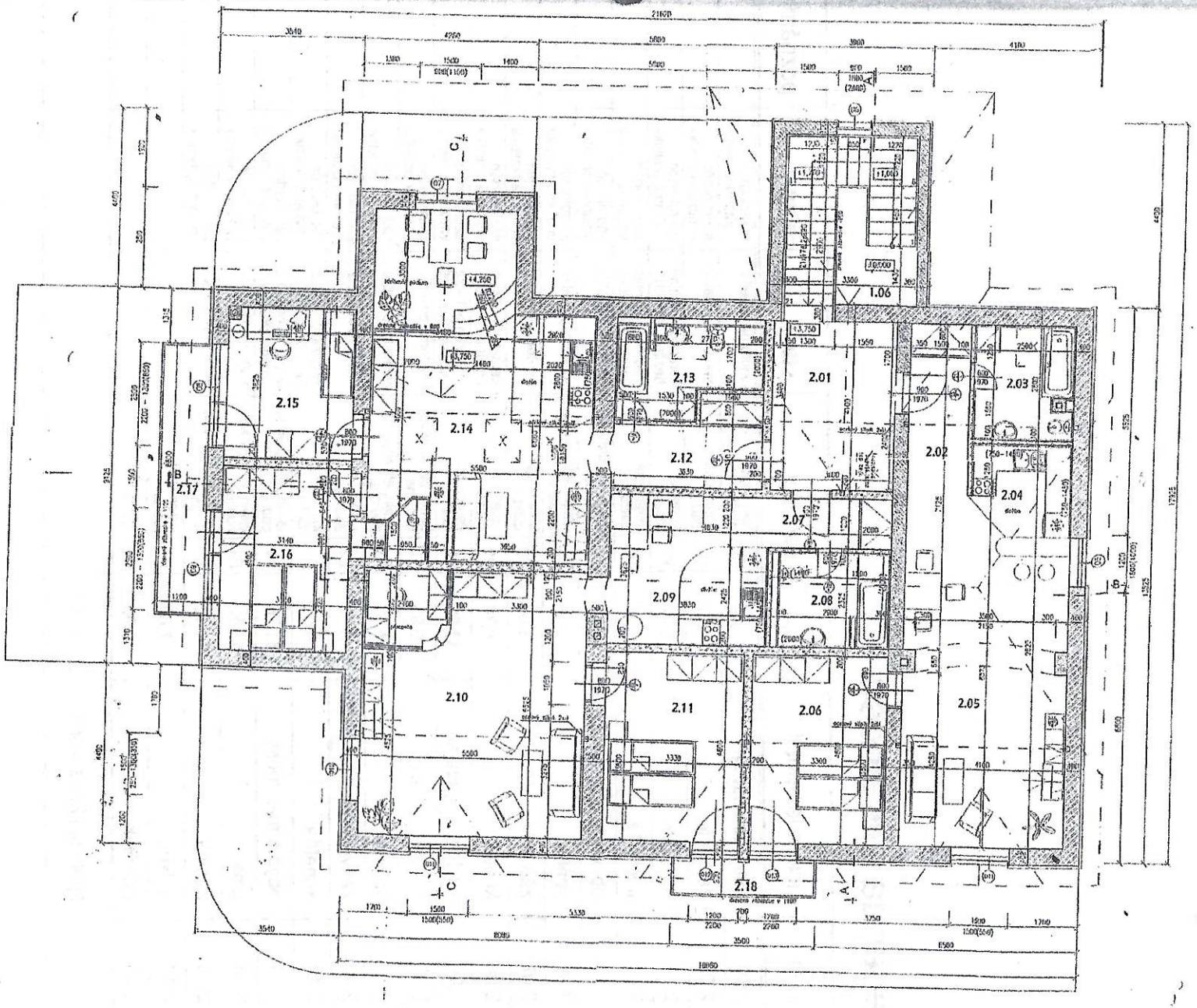
ZODP. PROJEKTANT	AUTORI	VYPRACOVAL	Ing. Michal VIERIK stavebná inžinierska činnosť, projektovanie L. HOUDEKA 30/2, 034 01 RUŽOMBEROK IČO: 43 295 681 DIČ: 1026825041
Ing. Ján Potoma	Ing. M. Vierik	Ing. M. Vierik	
MIESTO STAVBY	034 83 Liptovská Teplá, okr. Ružomberok		
INVESTOR	Peter Král a Mária Králová, Liptovská Teplá		
STAVBA	Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania	PROFESIA	Architektúra
		FORMÁT	3xA4
OBJEKT	SO 01 - Hostinec	DÁTUM	apríl 2008
		ČÍSLO ZÁK.	
STUPEŇ	Projekt na vydanie stavebného povolenia	ARCH. ČÍSLO	
OBSAH VÝKRESU	PÔDORYS 1.NP - PRÍZEMIE	MIERKA 1 : 50	ČÍSLO VÝKRESU 3

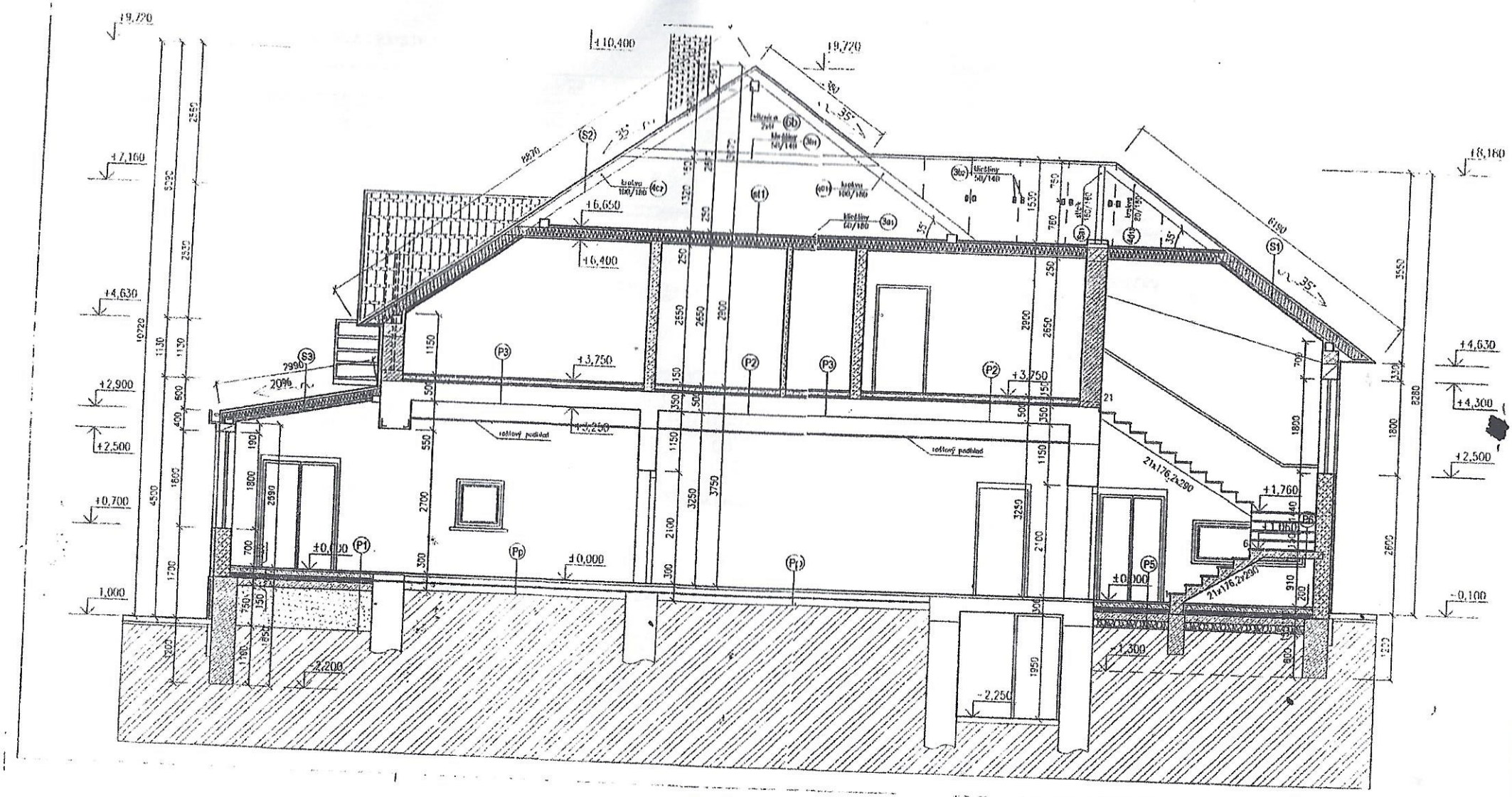
zámková dlažba
zámková dlažba
krb
1.01
1.02
1.03
1.04
1.05
1.06
1.07
1.08
1.09
1.10
1.11
1.12
1.13
1.14
1.15
1.16
1.17
1.18

Legenda miestností:

č.m.	účel miestnosti	plocha m²	podlahy		steny	stropy	poznámka
2.01	vstupná chodba	12,32	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.02	zádverie	4,27	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.03	kúpeľňa	8,29	P2	keramická dlažba	keramický obklad bezšpár. (2000)	sádrokartón vnútorná omietka	
2.04	kuchyňa	5,75	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka keramický obklad	sádrokartón vnútorná omietka	
2.05	obývacia izba + jedáleň	32,90	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.06	spálňa	15,16	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.07	zádverie	3,60	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.08	kúpeľňa	6,76	P2	keramická dlažba	keramický obklad bezšpár. (2000)	sádrokartón vnútorná omietka	
2.09	kuchyňa + jedáleň	13,90	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka keramický obklad	sádrokartón vnútorná omietka	
2.10	obývacia izba	35,95	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.11	spálňa	15,30	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.12	zádverie	5,43	P2	keramická dlažba	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.13	kúpeľňa	9,06	P2	keramická dlažba	keramický obklad bezšpár. (2000)	sádrokartón vnútorná omietka	
2.14	obytná miestnosť	41,76	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka keramický obklad	sádrokartón vnútorná omietka	
2.15	izba	11,53	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.16	spálňa	14,12	P3	lamin. alt. drevená podlaha	vnútorná omietka	sádrokartón vnútorná omietka	
2.17	balkón	7,80	P4	exterierová dlažba			
2.18	balkónik	2,90	P4	exterierová dlažba			
	spolu užitková plocha	246,00					

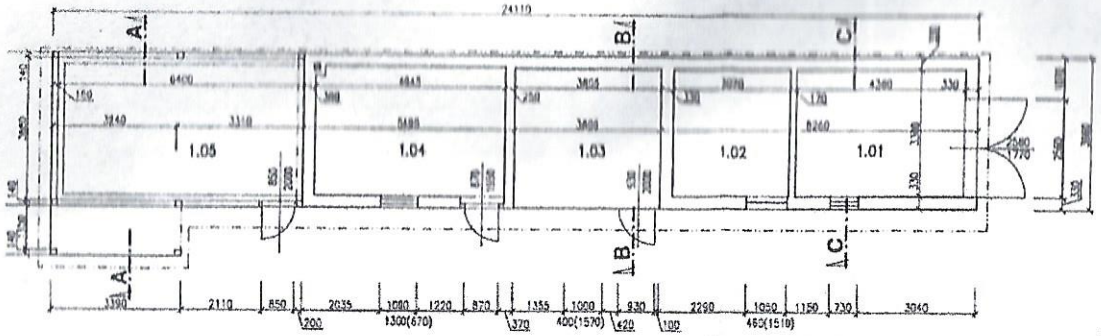
ZODP. PROJEKTANT	AUTOR:	VYPRACOVAL	**Ing. Michal VIERIK** *stavebná inžinierska činnosť, projektovanie* I. HOUDEKA 30/2, 034 01 RUŽOMBEROK IČO: 43 295 681 DIČ: 1026825041
Ing. Ján Potoma	Ing. M. Vierik	Ing. M. Vierik	
MIESTO STAVBY	034 83 Liptovská Teplá, okr. Ružomberok		
INVESTOR	Peter Król a Mária Králová, Liptovská Teplá		
STAVBA	Stavebné úpravy hostinca a nadstavba apartmánového bývania	PROFESIA	Architektúra
		FORMÁT	3xA4
OBJEKT	SO 01 - Hostinec	DÁTUM	apríl 2008
STUPEŇ	Projekt na vydanie stavebného povolenia	ČÍSLO ZÁK.	
		ARCH. ČÍSLO	
OBSAH VÝKRESU	PÔDORYS 2.NP - PODKROVIE	MIERKA 1 : 50	ČÍSLO VÝKRESU 4


2.01
2.02
2.03
2.04
2.05
2.06
2.07
2.08
2.09
2.10
2.11
2.12
2.13
2.14
2.15
2.16
2.17
2.18
1.06


+19,720
+10,400
+19,720
+18,160
+17,160
+16,650
+16,400
+14,630
+14,300
+13,750
+12,900
+12,500
+11,760
+10,700
±0,000
-0,100
-1,000
-1,300
-2,200
-2,250
20%
35°
21x176,2x290
S1
S2
S3
P1
P2
P3
P5
Pp
roštový podklad

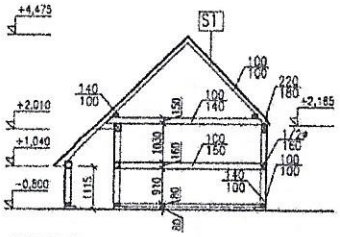
32

PÔDORYS PRÍZEMIA - EXISTUJÚCI STAV

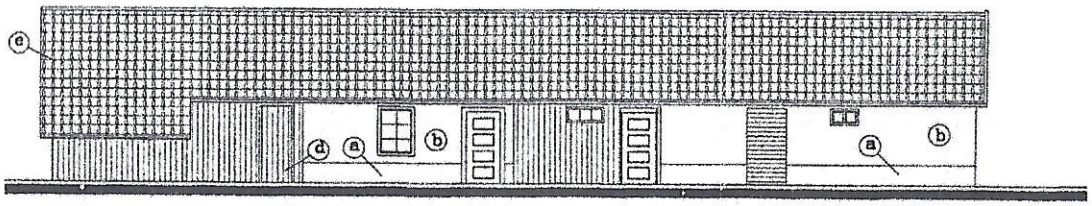


LEGENDA MIESTNOSTÍ				
M.Č.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	ÚPRAVA POVRCHOV
1.01	GARÁŽ	14,39	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMIETKA
1.02	[illegible]	10,13	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMIETKA
1.03	SKLAD PLAST. FLIAŠ	13,77	BET. MAZANINA	ŠTUK. OMIETKA
1.04	SKLAD FLIAŠ	18,56	KER. DLAŽBA	ŠTUK. OMIETKA
1.05	SKLAD OBALOV	3,039	KER. DLAŽBA	ŠTUK. OMIETKA

REZ A - A EXISTUJÚCI STAV



POHLAD JUZNÝ

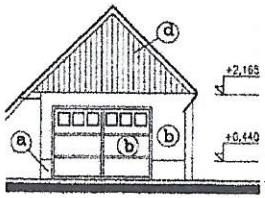


LEGENDA

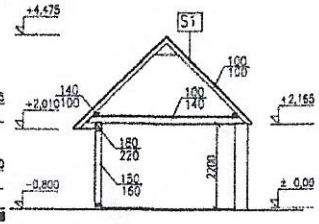
EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE

- (a) SOKEL CEM. OMIETKA – ODTIEŇ PRÍRODNÝ
- (b) VÁPENNOCEMENTOVÁ OMIETKA – ODTIEŇ STARORUŽOVÁ
- (c) OCEĽOVÉ DVERE – ODTIEŇ HNEDÝ
- (d) DREVENÉ KONŠTRUKCIE – ODTIEŇ PRÍRODNÝ
- (e) KRYTINA PÁLENÁ ŠKRIDLA

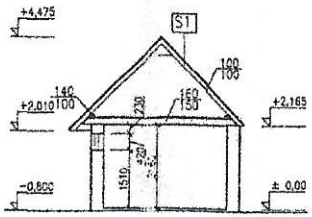
POHLAD ZÁPADNÝ



REZ B - B EXISTUJÚCI STAV



REZ C - C EXISTUJÚCI STAV



– ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

ZOCP PROJEKTANT: ING.VLADIMÍR HÚSKA	PROJEKTOVAL: ING.VLADIMÍR HÚSKA	KRESLIL	Ing. Vladimír Húska, 03493 Hubová 128, IČO:37043978 DIČ:531107351
INVESTOR:	PETER KRÁL a MÁRIA KRÁLOVÁ, ul. K. SALVU 3/51, RUŽOMBEROK		ZAK. ČÍSLO
			PROFESIA: ARCHITEKTÚRA
MIESTO:	LIPTOVSKÁ TEPLÁ		DÁTUM: 04/20004
STAVBA:	HOSTINEC " ORAVA"		STUPEŇ: ZAMERANIE
OBJEKT:	02– HOSPODÁRSKA BUDOVA		FORMAT A4: 2
			ARCH. ČÍSLO
OBSAH VÝKRESU:	PÔDORYS PRÍZEMIA, REZY, POHLAD JUŽNÝ ZÁPADNÝ – EXISTUJÚCI STAV		MIERKA 1:100 / Č. VÝKRESU 1

FOTODOKUMENTÁCIA

Hostinec súp.č. 119 na parc.č. 60 v k.ú. Liptovská Teplá

Sklad na parc.č. 60 v k.ú. Liptovská Teplá

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914437.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 9/2020.

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

Podpis znalca