

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel:

Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky/:

Zmluva o dielo č. ÚSTREDIE/2011/140 zo dňa 12.12.2011

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 123/2011

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy horského hotela č.súp. 1 na parc.č. 267 v k.ú. Regetovka, obec Regetovka, okres Bardejov, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 266 a 267.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre prevod nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 42 /z toho 23 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011

I. ÚVOD POSUDKU

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy horského hotela č.súp. 1 na parc.č. 267 v k.ú. Regetovka, obec Regetovka, okres Bardejov, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 266 a 267.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre prevod nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 30.11.2011

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.12.2011

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.12.2011

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 410, k.ú. Regetovka, obec Regetovka, okres Bardejov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.12.2011.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Regetovka, obec Regetovka, okres Bardejov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.12.2011.
- Stavebné povolenie prot.č. ŽP 99/01453-Kr vydané Okresným úradom v Bardejove, odborom životného prostredia zo dňa 31.08.1999 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie prot.č. ŽP 2002/01764-Fá vydané Okresným úradom v Bardejove, odborom životného prostredia zo dňa 16.01.2003 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 9.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Pre použitie porovnávej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch, kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že objekt sa v súčasnom období nevyužíva a nedosahuje primerané výnosy z nájomov.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.410, Regetovka

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 266, zastavané plochy a nádvoria o výmere 903 m²

parc.č. 267, zastavané plochy a nádvoria o výmere 464 m²

Stavby

horský hotel č.súp. 1 na parc.č. 267

B. Vlastníci:

Vlastník

Slovenská republika

Správca

Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, Banská Bystrica, Slovensko, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti dňa 08.12.2011. Kontrolné zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia boli vykonané dňa 08.12.2011.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená čiastočná technická dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, hodnotená stavba a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 410 vedenom Správou katastra Bardejov pre k.ú. Regetovka, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 266, zastavané plochy a nádvoria o výmere 903 m²
- parc.č. 267, zastavané plochy a nádvoria o výmere 464 m²

Stavby

- horský hotel č.súp. 1 na parc.č. 267
- sklad náradia na parc.č. 266

- prestrešenie vstupu na parc.č. 266
- vodovodná prípojka na parc.č. 266
- kanalizačná prípojka na parc.č. 266
- prípojka plynu na parc.č. 266
- oporný múr na parc.č. 266
- spevnené plochy na parc.č. 266

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

V posudku nie sú hodnotené vonkajšie úpravy záchytného prameňa vody, vodojem, zásobné vodovodné potrubie, žumpa, čistička odpadových vôd a jej oplatenie, tieto vonkajšie úpravy sa nachádzajú na cudzích pozemkoch a znalcovi nebolo preukázané ich vlastníctvo, podľa ústnych výpovedí svedkov pri miestnom šetrení stavby nie sú vo vlastníctve vlastníka hlavného objektu. Vzhľadom k uvedenému sú v posudku hodnotené len prípojky na vlastných pozemkoch patriacich k objektu.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Horský hotel č.súp. 1

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť s názvom Horský hotel Regetovka je samostatne stojaci objekt postavený na rovinatom upravenom teréne parc.č. 267 v k.ú. Regetovka, okres Bardejov, objekt bol postavený na účely hromadnej rekreácie v zimnom stredisku Regetovka.

Rozsahom ide o štvorpodlažný objekt, ktorý nie je podpivničený, má dve nadzemné a dve podkrovné podlažia, druhé podkrovné podlažie tvoria mezonetové spálňové priestory prístupné vnútornými schodiskami z izieb prvého podkrovného podlažia /toto podlažie nepočítam ako reprezentatívne pri výpočte kzp/. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je zrejmé z technickej dokumentácie, pôdorysy podlaží sú priložené v prílohách znaleckého posudku. Prízemie objektu tvoria najmä zabezpečovacie priestory, t.j. vstupný vestibul, reštaurácia, kuchyňa, sklady, kotolňa, sociálne miestnosti, kancelária, nadzemné a podkrovné podlažia tvoria ubytovacie priestory, celková kapacita ubytovacej časti je 91 postelí, každá z izieb má vlastné sociálne zázemie, ktoré pozostáva väčšinou zo sprchy, umývadla a WC.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, zvislé nosné aj deliace konštrukcie sú tehlové, v časti objektu kombinované so železobetónovými monolitickými stĺpmi, obvodový plášť je zateplený, stropy sú železobetónové monolitické. Strecha je sedlová, doplnená strešnými vikiermi /1 veľký vikier nad vstupom a 5 menších vikierov/, krytina je škridlová betónová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie strechy sú z medeného plechu. Úpravu vnútorných povrchov tvoria hladké vápenocementové omietky alebo keramické obklady v sociálnych miestnostiach, vonkajšie omietky sú tiež hladké silikátové aplikované na zasieťkovaní kontaktného zatepl'ovacieho systému. Okná sú plastové, dvere väčšinou drevené dyhované osadené v drevených obložkových zárubniach. Schody sú železobetónové monolitické s keramickými dlažbami, vnútorné mezonetové schodiská v podkrovi sú drevené bez podstupníc, zadné požiarne schodisko je umiestnené mimo budovy a je oceľové. Podlahy sú v prízemí vo väčšinovom vyhotovení s keramických dlažieb, v ubytovacích izbách textilné, v chodbách a sociálnych miestnostiach sú keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné, zdrojom je plynová kotolňa /2 ks plynové kotle THERM DUO 50/ napojená na prípojku propán-butánu zo zásobníkov /2 ks PROBUGAS/ umiestnených mimo budovy. Objekt je napojený na elektroinštaláciu z verejných rozvodov, vodu samospádom zo súkromného záchytného prameňa a vodojemu nad hotelom, kanalizácia je vedená do záchytnej žumpy, čističky odpadových vôd a do miestneho potoka. V prízemí objektu je kuchyňa so štandardným vybavením pre danú kapacitu hotela, t.j. nerezové plynové sporáky, drezy, pracovné stoly. Hygienické zariadenia sú v štandardnom vyhotovení, t.j. keramické umývadlá, sprchové kúty, splachovacie keramické WC, nerezové pákové batérie, keramické obklady stien a podláh.

Podľa predložených podkladov bol objekt daný do užívania v roku 2003, životnosť stanovujem na 80 rokov, v súčasnom období je hotel mimo prevádzky.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: (27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2)*0,40	185,70
Ov: (27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2)*6,50	3 017,64
Ot: (27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2)*6,10/2	1 415,97
Od /vikier veľký/ : 9,20*5,10*8,30/6	64,91
Od /vikiere malé/ : 5*3,00*2,80/2+5*3,00*1,50*5,20/6	40,50
Obstavaný priestor stavby celkom	4 724,72

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

JKSO:	budovy hotelov a motelov
KS:	1211 Hotelové budovy
Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 EUR/m ³
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2	464,25	Repr. 3,50	3,5
Nadzemné	2	27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2	464,25	Repr. 3,00	3
Podkrovné	1	27,50*6,40+1,00*4,10+6,56*27,50+1,45*6,90/2+29,91*4,98/2+25,11*1,10/2+4,80*1,60+0,96*5,80/2	464,25	Repr. 2,80	2,8
Podkrovné	2	27,50*7,80+7,20*1,20+4,10*1,95/2+1,45*6,90/2	232,14	2,80	2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(464,25 + 464,25 + 464,25) / 3 = 464,25 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(464,25 * 3,5 + 464,25 * 3 + 464,25 * 2,8 + 232,14 * 2,8) / (464,25 + 464,25 + 232,14) = 3,06 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 464,25) = 0,9717$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,93
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,82

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,91
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,97
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	7,12
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,56
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,94
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,93
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,97
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,97
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,17
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,95
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	3,95
Spolu		100,00		101,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,15 / 100 = 1,0115$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$$VH = 93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,194 * 1,0115 * 0,9717 * 0,9863 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 177,8516 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Horský hotel č.súp. 1	2003	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$177,8516 \text{ EUR/m}^3 * 4724,72 \text{ m}^3$	840 299,01
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 840 299,01 \text{ EUR}$	756 269,11

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Sklad náradia

POPIS STAVBY

Sklad náradia je jednopodlažná drevená stavba obdĺžnikového tvaru, je postavená na bočnej strane hotela, dispozične ju tvorí jedna miestnosť skladu. Základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie drevené trámčekové jednostranne obité, strecha pultová, krytina z asfaltového šindľa, vonkajšie aj vnútorné povrchové úpravy tvoria nátery drevených konštrukcií, podlaha je betónová, dvere drevené zvlakové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	5,60*3,20	17,92	18/17,92=1,004

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez pohľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105

14 Podlahy	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
Spolu		3370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(3370 + 0 * 1,004)/30,1260$	111,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$111,86 \text{ EUR/m}^2 * 17,92 \text{ m}^2 * 2,194 * 0,95$	4 178,04
Technická hodnota	84,00% z 4 178,04	3 509,55

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.3.1 Altánok****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,85 * 9,85 = 57,62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$
 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 [%]
Altánok	2003	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$57,62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,194 * 0,95$	12 438,48
Technická hodnota	80,00 % z 12 438,48 EUR	9 950,78

2.3.2 Spevnené plochy betónové**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégoria:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$27,50 * 12,00 = 330 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,194$
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 betónové	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$330 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,194 * 0,95$	7 531,62
Technická hodnota	84,00 % z 7 531,62 EUR	6 326,56

2.3.3 Prestrešenie vstupnej časti**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégoria:	21. Altánok
Bod:	21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$12,20 * 3,65 + 11,40 * 2,00 = 67,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,194$
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 [%]
Prestrešenie vstupnej časti	2003	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$67,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,194 * 0,95$	14 534,59
Technická hodnota	80,00 % z 14 534,59 EUR	11 627,67

2.3.4 Vodovodná prípojka**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ EUR/bm}$

Počet merných jednotiek: 7,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$

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	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 42,49 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 0,95$	619,93
Technická hodnota	84,00 % z 619,93 EUR	520,74

2.3.5 Kanalizačná prípojka**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka:	2.2.b) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ EUR/bm}$

Počet merných jednotiek: 37,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,194$

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	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$37 \text{ bm} * 84,64 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 0,95$	6 527,36
Technická hodnota	84,00 % z 6 527,36 EUR	5 482,98

2.3.6 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	$11,00+9,00 = 20 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,194$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 0,95$	588,19
Technická hodnota	84,00 % z 588,19 EUR	494,08

2.3.7 Oporný múr zadný

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1555/30,1260 = 51,62 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$37,00*1,15*0,30+27,50*0,50*0,30 = 16,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,194$
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 [%]
Oporný múr zadný	2003	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	16,89 m ³ OP * 51,62 EUR/m ³ OP * 2,194 * 0,95	1 817,22
Technická hodnota	84,00 % z 1 817,22 EUR	1 526,46

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Horský hotel č.súp. 1	840 299,01	756 269,11
Sklad náradia	4 178,04	3 509,55
Vonkajšie úpravy		
Altánok	12 438,48	9 950,78
Spevnené plochy betónové	7 531,62	6 326,56
Prestrešenie vstupnej časti	14 534,59	11 627,67
Vodovodná prípojka	619,93	520,74
Kanalizačná prípojka	6 527,36	5 482,98
Prípojka plynu	588,19	494,08
Oporný múr zadný	1 817,22	1 526,46
Čelkom:	888 534,44	795 707,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hodnotený objekt Horský hotel č.súp. 1 na parc.č. 267 sa nachádza v okrajovej časti obce Regetovka, okres Bardejov, obec má do 2000 obyvateľov a leží cca 14 km severne od okresného mesta, v horskom prírodnom prostredí zimného rekreačného strediska Regetovka, uvedená lokalita sa nachádza v blízkosti poľských hraníc. Hodnotená stavba je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu z verejnej siete, vody z miestneho vodojemu, prípojku propán-butánu zo zásobníkov pri chate /sú v prenájme/, kanalizácia je vedená do čističky odpadových vôd a miestneho potoka. Horský hotel je prístupný po cestnej komunikácii, životné prostredie je v danom mieste bez zjavného poškodenia, objekt leží nad obcou v tichom prírodnom prostredí. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt nižší ako ponuka najmä vzhľadom na polohu a charakter nehnuteľnosti, možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané, v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je horský hotel určený na hromadnú rekreáciu v zimnom rekreačnom stredisku Regetovka, objekt sa v súčasnom období nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,8600
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,4000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,6000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,0000
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,2000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,5400
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,5400
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,2000

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	8	6,4000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoji,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,2000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,2800
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,8800
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,0000
Spolu				180	94,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,9 / 180$	0,527
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 795\,707,93 \text{ EUR} * 0,527$	419 338,08 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
266	zastavaná plocha a nádvorie	903	903,00	1/1	903,00 m ²
267	zastavaná plocha a nádvorie	464	464,00	1/1	464,00 m ²
Spolu výmera					1 367,00 m²

Obec: Regetovka
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,0098
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ EUR/m}^2 * 1,0098$	3,35 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,367,00 \text{ m}^2 * 3,35 \text{ EUR/m}^2$	4 579,45 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parc. č. 266	3 025,05
parc. č. 267	1 554,40
Spolu	4 579,45

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty budovy horkého hotela č.súp. 1 na parc.č. 267 v k.ú. Regetovka, obec Regetovka, okres Bardejov, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 266 a 267.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad náradia		0,00	17,92	1
Horský hotel č.súp. 1	801 71	4 604,37	484,67	2+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	266	903,00
Pozemky	267	464,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch, kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že objekt nedosahuje primerané výnosy z nájmov.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : 419 338,08 EUR

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 4 579,45 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Horský hotel č.súp. 1	398 553,82
Sklad náradia	1 849,53
Vonkajšie úpravy	
Altánok	5 244,06
Spevnené plochy betónové	3 334,10

Prestrešenie vstupnej časti	6 127,78
Vodovodná prípojka	274,43
Kanalizačná prípojka	2 889,53
Prípojka plynu	260,38
Oporný múr zadný	804,44
Spolu stavby	419 338,08
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 266 (903 m ²)	3 025,05
Pozemky - parc. č. 267 (464 m ²)	1 554,40
Spolu pozemky (1 367,00 m²)	4 579,45
Spolu VŠH	423 917,53
Zaokrúhlená VŠH spolu	424 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **424 000,00 EUR**

Slovom: **Štyristodvadsaťštyritisíc EUR**

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Výpis z listu vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Stavebné povolenie
- 4.5 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bardejov

Obec: REGETOVKA

Katastrálne územie: Regetovka

Dátum vyhotovenia 08.12.2011

Čas vyhotovenia: 19:02:59

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 410

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.
266	903	Zastavané plochy a nádvoria	18			2
267	464	Zastavané plochy a nádvoria	16			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1	267	19	HOR.HOTEL		1

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
4 SLOVENSKÁ REPUBLIKA 1 / 1

Identifikátor:

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 1423/2004
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva o prevode vl.č.V 2132/2003-59/2003
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 481/2004 - 11/2004
Titul nadobudnutia Žiadosť o zlučenie podielov na LV - Z 1115/2004

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
5 SLOVENSKÁ AGANTÚRA ŽIVOTNÉHO PRSTREDIA, TAJOVSKÉHO 28, BANSKÁ BYSTRICA, Slovensko /

IČO:

K vlastníkom č.4 je pod por.č.5 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Vše údaje:

5 K vlastníkom č.4 je pod por.č.5 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.

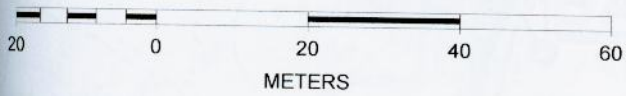
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bardejov
Obec: REGETOVKA
Katastrálne územie: Regetovka

8. decembra 2011 19:01



SCALE 1 : 1 000





SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

Map showing the location of Bardejov in the context of the surrounding region, including nearby towns and geographical features.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude realizovaná presne podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto stavebného povolenia a ktorú spracoval PALLADIO PROJEKT Ing.arch. Sitarčík M. v júli 1999. Pripadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavebník zabezpečí vytyčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 83/76 Zb. v znení vyhlášok č. 45/1979 Zb. a 376/1992 Zb., ktorá upravuje všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy, zvlášť ČSN 38 6441, 05 7110, 38 6413, 73 4219.
5. Stavba bude ukončená najneskôr do 09.2001.
6. Stavba bude realizovaná dodávateľsky.

Odborný dozor nad jej uskutočňovaním bude vykonávať:
Ing. Dušan Hricišín, Ružová 27, Košice

7. Podmienky napojenia na technické siete a úprava staveniska:

- stavba bude osadená v súlade s vydaným územným rozhodnutím pod číslom OÚ ŽP 99/00969-Kr zo dňa 24.06.1999 a podľa situácie osadenia stavby v projektovej dokumentácii.
- napojenie na NN sieť z existujúcej verejnej siete s umiestnením merania podľa podmienok stanovených a odsúhlasených VSE RZ Prešov podľa schválenej projektovej dokumentácie na vlastný náklad a zrealizuje ju oprávnená organizácia.
- napojenie objektu na odber pitnej vody z existujúceho vlastného vodného zdroja nad objektom samospadom,
- odkanalizovanie objektu bude prevedené do kapacitne vyhovujúcej malej ČOV zriadenej na vlastnom pozemku s vyústením do miestneho potoka podľa podmienok stanovených správcom toku a podmienok stanovených v stavebnom povolení, ktoré vydá odbor ŽP, odd. starostlivosti o ŽP a ÚP.
- vstup na pozemok z existujúcej komunikácie,
- vykurovanie objektu so zásobníkov plynu - propan podľa schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
- dažďové vody budú zvedené na vlastný pozemok tak, aby neohrozovali susedné nehnuteľnosti
- prípadne škody vzniknuté na susedných nehnuteľnostiach pri realizácii stavby hradí stavebník /investor stavby/.

Rozpočtový náklad stavby: 18 620 000.-Sk

Správny poplatok zaplatený : 3 500.-Sk

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Pri stavebnom konaní neboli vznesené žiadne pripomienky.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právnu moc, nebola stavba začatá.

Stavba nesmie byť začatá pokým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.

Pred ukončením stavby je potrebné v zmysle § 79 stavebného zákona požiadať stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

O d ť v o d n e n i e

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 stavebného zákona, prejednal ju s dotknutými účastníkmi konania a zistil, že uskutočnením /ani budúcim užívaním/ stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené vyhláškou č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na vystavbu, v znení vyhlášok č. 45/1979 Zb. a 376/1992 Zb., ako aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby. K stavebnému konaniu zaujali svoje stanoviska tieto orgány a organizácie: Obec Regetovka, VSE RZ Prešov, OÚ Bardejov - odbor požiarnej ochrany, odbor ŽP, odd. starostlivosti o ŽP a ÚP, Štátny okresný hygienik.

Ich stanoviska boli skoordované a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa do 15 dní od jeho doručenia môžu účastníci konania odvolať podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní na Krajskom úrade v Prešove - odbore životného prostredia cestou tunajšieho úradu.



Jozef Chovanec
Ing. Jozef Chovanec
vedúci odboru ŽP

Prílohy: 1x projektová dokumentácia
overená stavebným úradom

Rozhodnutie sa doručuje:

1. H + H invest a.s., Štefaniková 75, Bardejov
2. Ing. Dušan Hricišin, Ružová 27, Košice - stavebný dozor
3. Starosta obce Regetovka

Na vedomie:

1. OÚ Bardejov - odbor požiarnej ochrany
2. VSE RZ Prešov
3. ŠZÚ Bardejov
4. OÚ - okresný štátny lekár
5. Slovenský pozemkový fond Bardejov

termíne najneskôr do 31.01.2003 preukázať sprievodnou dokumentáciou v súlade s požiadavkou § 12 vyhl. MV SR č. 285/2001 z. z. požiarne uzávery použité v ubytovacej časti stavby a požiarne uzáver použitý do plynovej kotolne v súlade s druhom a typom podľa schválenej dokumentácie, časť protipožiarne zabezpečenie stavby, najneskôr do doby dokončenia vonkajšieho únikového schodiska nesmú byť prevádzkované priestory kuchyne, reštaurácie, baru na I. NP, dokončiť požiarne oddelenie chodby na II. a III NP v ubytovacej časti stavby požiarnymi uzávermi typu EI 30 D2, do plynovej kotolne osadiť dedektor úniku plynu podľa požiadaviek projektovej dokumentácie najneskôr do 31.01.2003.

O d ť v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 21.10.2002. Stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Okresný úrad - štátny okresný hygienik v Bardejove, ktorých stanoviská nie sú záporné ani protichodné. Týmto stavebné povolenie číslo ŽP 99/01453 Kr zo dňa 31.08.1999 na stavbu "Horská chata" bolo vydané na navrhovateľa H + H investičná spoločnosť, s. r. o., Štefánikova 75, 085 01 Bardejov, podľa § 70 zákona č. 50/1976 z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nadobudla vlastnícke práva spoločnosť GEFIS, spol. s r. o., Hlavná 8, Bratislava na základe kúpno predajnej zmluvy evidovanej na Správe katastra v Bardejove pod č. 1575/2002 zo dňa 08.08.2002 a podľa listu vlastníctva číslo 202. Týmto prevodom vlastníctva rozostavanej stavby nadobúda nový vlastník postavenie stavebníka so všetkými právami a povinnosťami podľa stavebného povolenia.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené územným rozhodnutím a v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto je užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

V konaní boli predložené tieto doklady :

Projektová dokumentácia realizácie zameranie stavby zo dňa 08.08.2002 pod č. 33526567-199/2002

Právo správy o odbornej prehliadke a odbornej skúške el. zariadenia zo dňa 11.10.2002

Právo správy o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia zo dňa 12.11.2002

Právo správy o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodného zariadenia zo dňa 11.11.2002

Protokol o skúške tesnosti kanalizácie zo dňa 24.07.2002

Kopie kupnej zmluvy

Kopie právoplatného stavebného povolenia


Kopie z listu vlastníctva č. 202

Rozhodnutie Okresného úradu v Bardejove - štátneho okresného hygienika

Stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa diania rozhodnutia na Okresný úrad v Bardejove - odbor Životného stredia.


Ing. Jozef Chovanec
vedúci odboru ŽP

rozhodnutie sa doručuje:

ŠP spol.s r.o., Nevädzová 8, 821 01 Bratislava

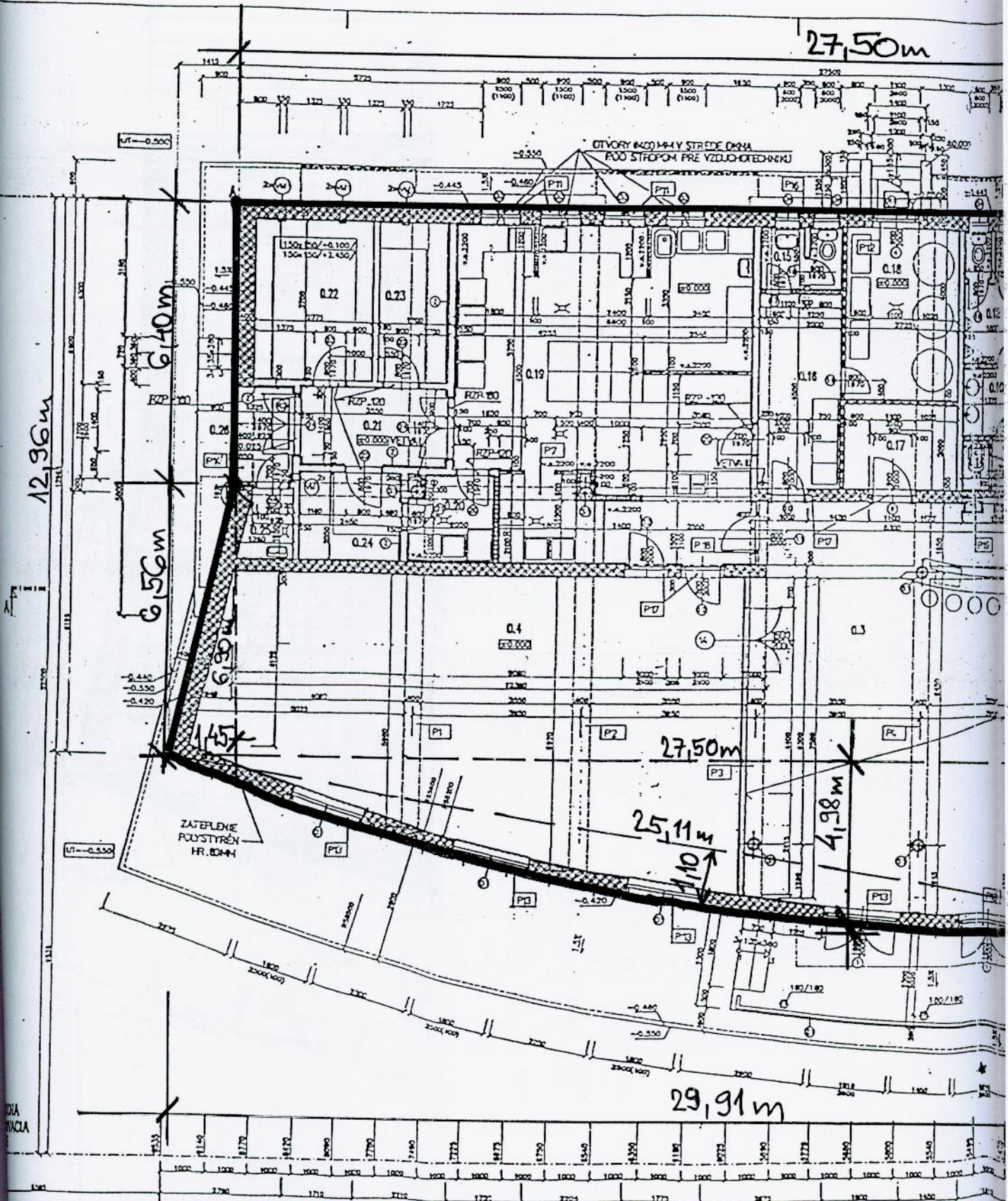
vedomie :

osta obce Regetovka

asné riaditeľstvo hasičského a záchran.zboru, Bardejov

sný úrad - štátny okresný hygienik v Bardejove

HORSKÝ HOTEL REGETOVKA PŮDORYS 1.NP



27,50m

12,96m

6,40m

6,56m

6,90m

27,50m

25,11m

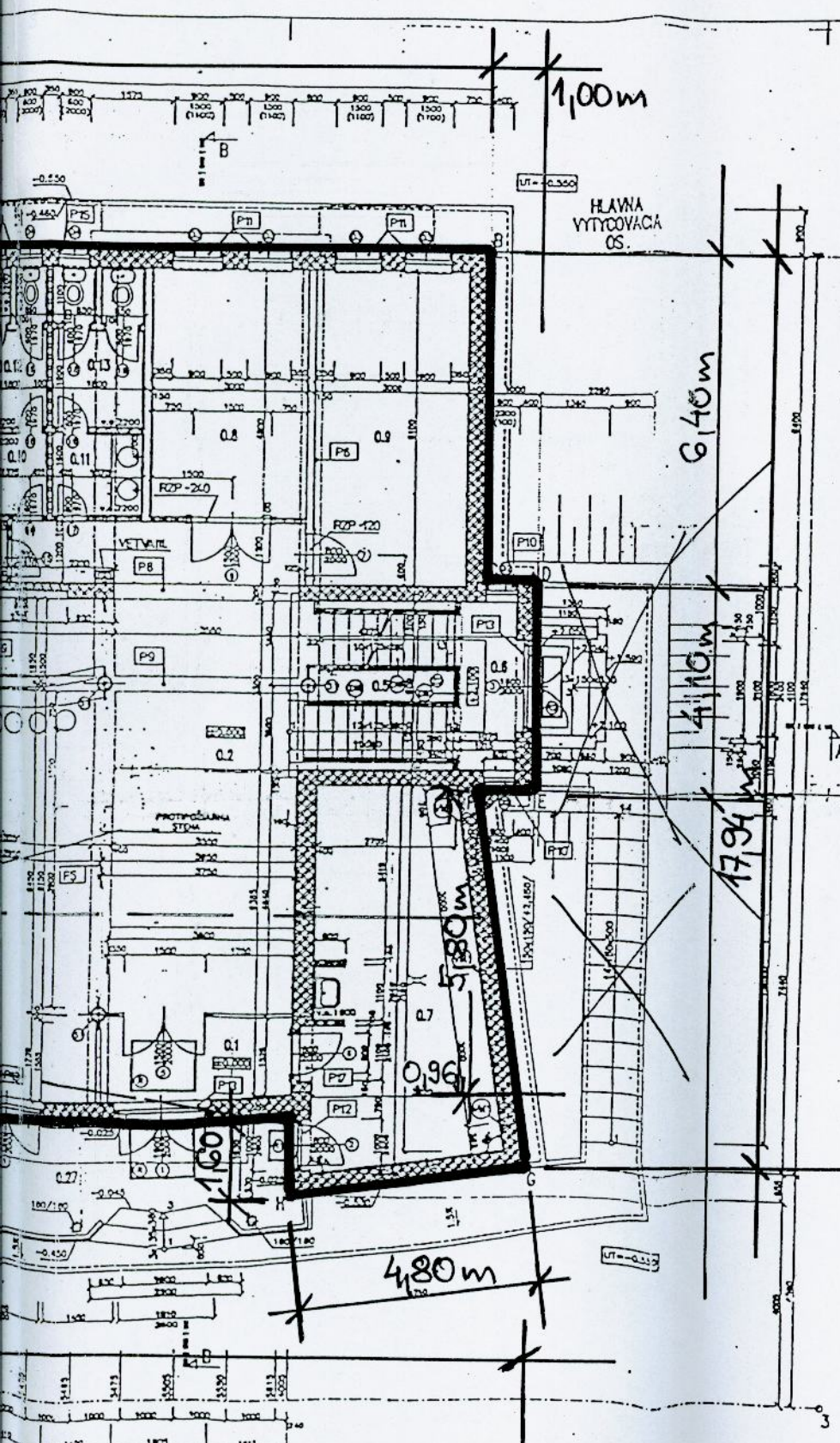
4,98m

29,91m

OTVORY 600x441 V STŘEDĚ OKNA
PŮD STĚPOM PŘE VZDUCHOTEČNÍKŮ

ZATEPLNĚNÉ
ROVĚSTĚNÍ
HR. 80MM

OKNA
KANCELÁŘ



LEGENDA OČELU MIESTNOSTI

ODZ VO VTK	OČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (M ²)	POCULANOSKOK	STORY
0.1	ZAOVODIE	8.0		
0.2	VSTUPNÁ HALA	37.5		VÁPŇOVÁ MALBA
0.3	RESTAURÁČIA BAR RECEPCIA	77.2		VÁPŇOVÁ MALBA
0.4	RESTAURÁČIA	77.0		VÁPŇOVÁ MALBA
0.5	ZIMNÁ ZÁHRADA /PRED SCHODISTOM/	14.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.6	PODESTA	3.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.7	LYŽIARŇ	24.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.8	SALÓNK	14.4	KER. DLAŽBA 300/300MM OPRES	VÁPŇOVÁ MALBA
0.9	KANCELÁRIA	18.3	KER. BOKEL V-100MM OPRES	VÁPŇOVÁ MALBA
0.10	WC - MUŽ PREDŠOH	2.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.11	WC - ŽENY PREDŠOH	2.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.12	WC - MUŽ	3.6		VÁPŇOVÁ MALBA
0.13	WC - ŽENY	3.6		VÁPŇOVÁ MALBA
0.14	UPRATAVNÁČIA	1.0		VÁPŇOVÁ MALBA
0.15	WC - ZAMEŠTRNANO	2.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.16	SATKA ZAMESTNANO	8.2		VÁPŇOVÁ MALBA
0.17	SKLAD NÁPOJOV	3.4		VÁPŇOVÁ MALBA
0.18	KOTOLNÁ	11.0	PROTIPŤAĽNÁ POCULANA	VÁPŇOVÁ MALBA
0.19	KUCHYŇA	50.0		VÁPŇOVÁ MALBA
0.20	OSTENIE ZEDNÁKOV	4.0		VÁPŇOVÁ MALBA
0.21	CHODBA	6.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.22	SKLAD POTRAVIN	10.3	KER. DLAŽBA 300/300MM OPRES	VÁPŇOVÁ MALBA
0.23	SKLAD POTRAVIN	6.1	KER. BOKEL V-100MM OPRES	VÁPŇOVÁ MALBA
0.24	SKLAD ZEDNÁKOV	5.0		VÁPŇOVÁ MALBA
0.25	COPIAC	1.8		VÁPŇOVÁ MALBA
0.26	ZASOBŇOVACIA RAMPÁ	7.0	ODVOJTOVÝ POKR	
0.27	KRYTÁ TERASA	25.3	BET. DLAŽBA 400/400MM VYTKVÁK BETON	

LEGENDA HŮST

- MURIVO IV. 400 x 300MM Z TVRANIC POROCHENIM (300x300x300MM), NA MALBU KVETIO
- MURIVO IV. 300MM Z TVRANIC POROCHENIM (300x300x300MM), NA MALBU KVETIO
- MURIVO IV. 150MM Z TERAZ PUKTŇO PALDYNŇO (300x300x300MM), NA MALBU KVETIO
- SKLONOVANÁ PŇEČIA

LEGENDA:

- S1 - OČELI BET. STĚP VĚ VÝŠETI STÁTKY /400MM/
- VW1 - VETRACIA MREŽICA HĚRANOVÁ 150/150, 11x5
- R - OVLADNÁ POKRČIČEK 1200/1000MM, ŽIČ V HĚRANOVOM RÁME ZAPUŠTENOM DO DLAŽBY
- R1 - OČELNÁ POKRČIČEK 800/400MM, ŽIČ V OČELNOM RÁME ZAPUŠTENOM DO DLAŽBY
- R2 - OČELNÁ POKRČIČEK 1200/400MM, ŽIČ V OČELNOM RÁME ZAPUŠTENOM DO DLAŽBY
- Z - ZATEPLENIE HR. 50MM /POLYSTYRŇO/

POZNÁMKA:
BOČNÉ SCHODISTÁ A TERASA - DOSKY Z VYTKVÁNEHO BETÓNU 400x400MM, HR.30MM
P1: P10, D10, D12, D22 - POZRI VÝKRES STATIKY

±0.000=URČI SA NA STAVENISKU

Architectural office information and project details:

- PROJEKT: **Horská chata v REZTOVKE**
- ADRESA: **Rešovská 78, 040 01 Banská Bystrica**
- PROJEKTANT: **Ing. Jozef Hájek**
- PROJEKTANTKA: **Ing. Mária Hájeková**
- PROJEKTANT: **Ing. Jozef Hájek**
- PROJEKTANTKA: **Ing. Mária Hájeková**

HORSKÝ HOTEL REGETOVKA PŮDORYS 2.NP

27,50m

6,40m

6,56m

6,30m

1,15

ZATEPLENÉ
POLYSTYRÉN
HR. 60MM

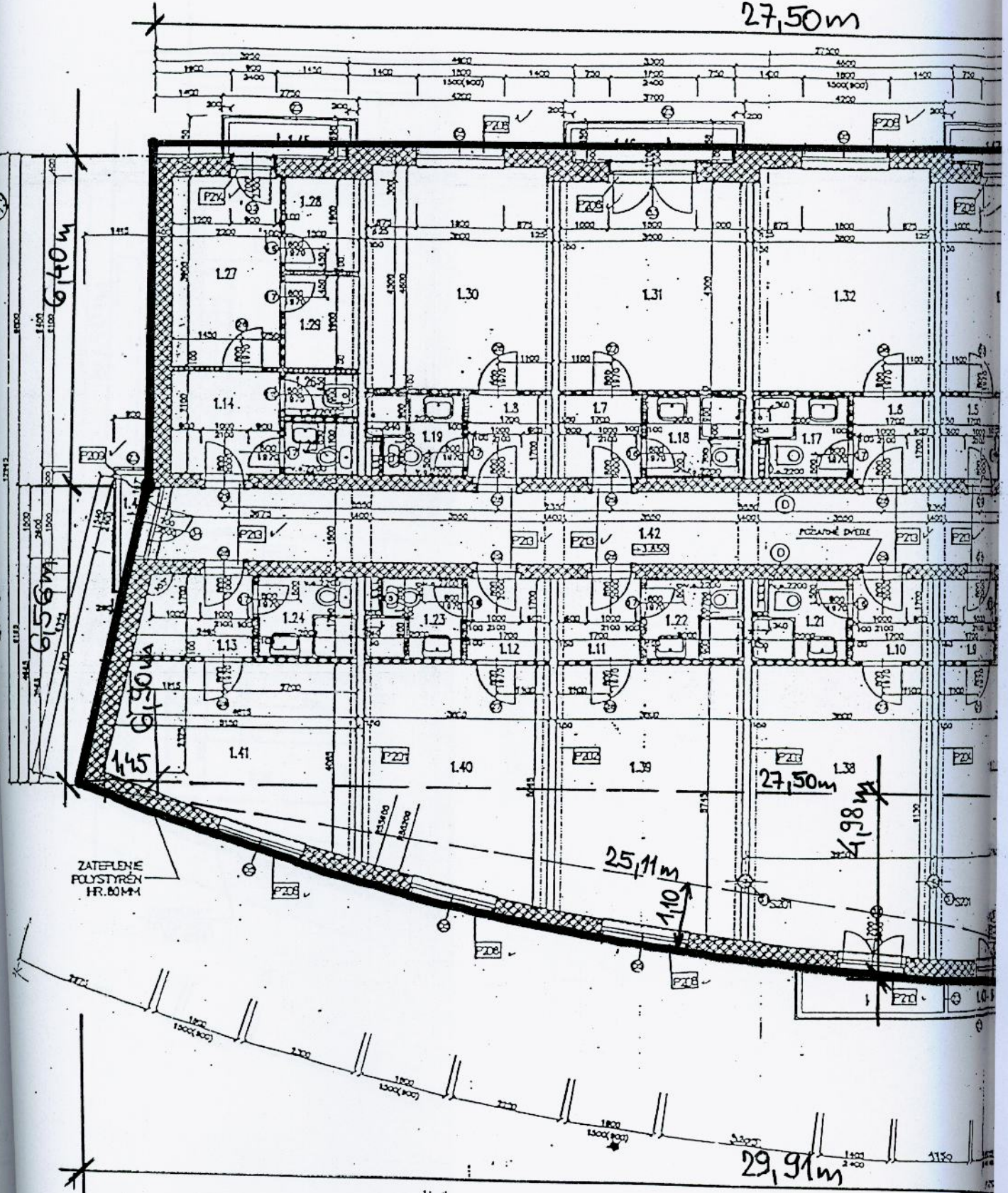
25,11m

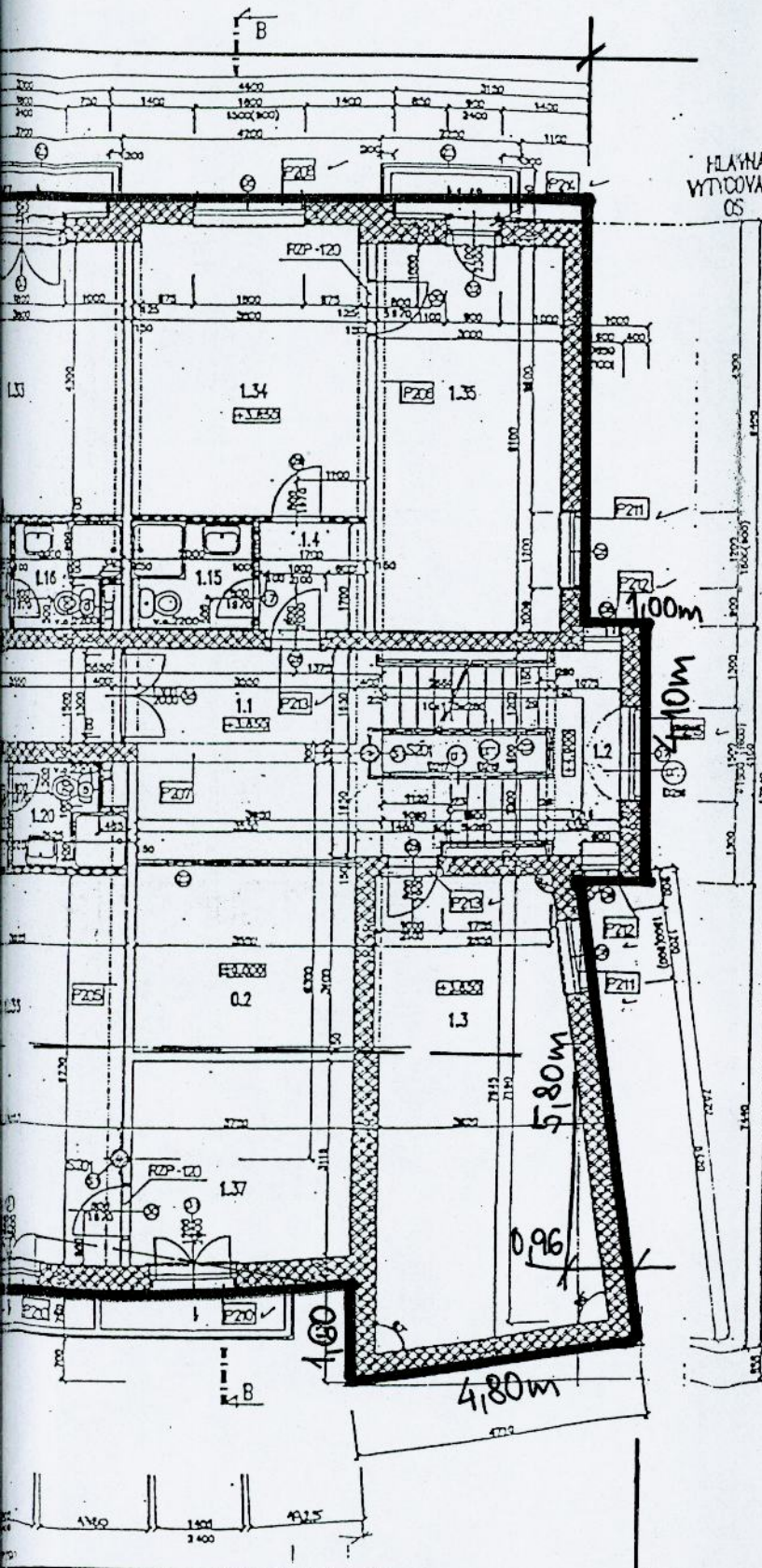
1,10

27,50m

4,98m

29,91m





LEGENDA OČELU MIESTNOSTI

ČÍSLO	OCHEL MIESTNOSTI	PLUŠNIA (m ²)	PODLAHA/SOKEL	STĚNY	STŘ.
1.1	KHALA	15.0	KER. BLAŽBA 300/300MM		
1.2	PODESTA	3.8	OCEPI	VÁPENKÁ MALBA	VÍŠŤ
1.3	SKLAD DOP	24.8	KER. SOKEL V-100MM		VÍŠŤ
1.4		3.0			
1.5		3.0			
1.6		3.0			
1.7		3.0			
1.8		3.0			
1.9	PROSEK	3.0	KOBROCOVÁ PODLAHA "JOKO"	VÁPENKÁ MALBA	VÍŠŤ
1.10		3.0			
1.11		3.0			
1.12		3.0			
1.13		4.0			
1.14		4.75			
1.15		3.4			
1.16		3.15			
1.17		3.4			
1.18		3.15			
1.19	KOPELNA	3.15	KER. BLAŽBA 300/300MM	VÁPENKÁ MALBA	VÍŠŤ
1.20		3.25	OCEPI	KER. SOKEL	
1.21		3.25	KER. SOKEL V-100MM		
1.22		3.4			
1.23		3.15			
1.24		3.4			
1.25	WC, UMYVADLO	1.83			
1.26	VÝLETKA	1.33			
1.27	OTYKLA	8.7			
1.28	ČISTÉ PRÁČLO	2.83			
1.29	SPINAVÉ PRÁČLO	2.83			
1.30		17.4			
1.31		16.33			
1.32		17.4			
1.33		16.33			
1.34		17.4			
1.35		18.3			
1.36	ČIŠŤ	24.3	KOBROCOVÁ PODLAHA "JOKO"	VÁPENKÁ MALBA	VÍŠŤ
1.37		11.4			
1.38		22.8			
1.39		20.8			
1.40		17.36			
1.41		18.0			
1.42	OPICOVA	23.9			
1.43		8.0			
1.44		8.8			
1.45	BALECH	2.45	KER. BLAŽBA 300/300MM		
1.46		3.35	MALYVOSOK, PROTISŤIK		
1.47		3.35	KER. SOKEL V-100MM		
1.48		2.0	OCEPI		

LEGENDA HMŤ

- MURNO W. 400 x 300MM Z TVÁRNIC POROTHERM (DROBNOŠŤAVNÉ, DROBNOŠŤAVNÉ), NA MALTU SVIČO
- MURNO W. 100MM Z TVÁRNIC POROTHERM (DROBNOŠŤAVNÉ, DROBNOŠŤAVNÉ), NA MALTU SVIČO
- MURNO W. 100MM Z TENHĽ PUKTOH PÁLENYH (DROBNOŠŤAVNÉ, DROBNOŠŤAVNÉ), NA MALTU SVIČO

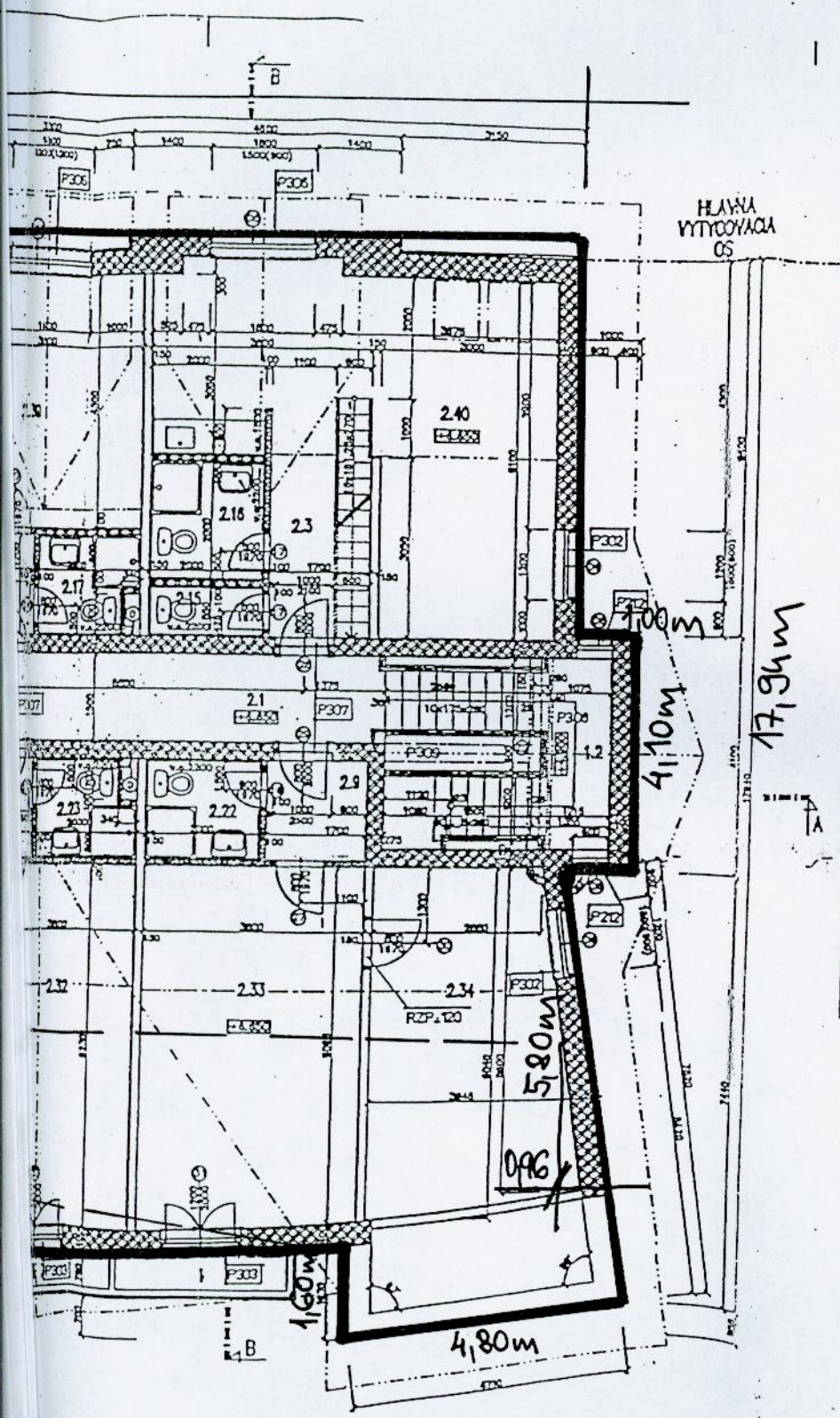
LEGENDA:

- S1 - OČELI BEZ STUP. W. VÝŠKY STĚNY /400MM/
- O'' - SÁROUKŤOVNÁ PŘEČKA

±0.000 - 1000 NA STAVEBNÍKU



SA



LEGENDA ÚČELU MIESTNOSTI

NO VÝK.	ÚČEL MIESTNOSTI	POCITA /M ² /	PODLAHOVÝKEL	STĚNY	STROP
2.1	CHODBA	6.2	KER. DLAŽBA 300/300MM KER. SOKEL 10-100MM	VÝDMANÁ MAJBA	VÝP. MAJBA
2.2	CHODBA	30.0			
2.3		6.2			
2.4		3.0			
2.5		3.0			
2.6		3.0			
2.7		3.0			
2.8		3.0			
2.9	PRÍJEM	2.7	KOBROVÁ POCILKA "DOK"	VÝDMANÁ MAJBA	VÝP. MAJBA
2.10		3.0			
2.11		3.0			
2.12		3.0			
2.13		3.0			
2.14		4.0			
2.15	WC LANTYADLO	1.7			
2.16		4.0			
2.17		3.16			
2.18		3.4			
2.19	KOPELÁ	3.15	KER. DLAŽBA 300/300MM KER. SOKEL 10-100MM	VÝDMANÁ MAJBA KER. OKRÁJ	VÝP. MAJBA
2.20		3.15			
2.21		3.4			
2.22		3.4			
2.23		3.15			
2.24		3.4			
2.25		3.15			
2.26		3.15			
2.27		3.4			
2.28		16.0			
2.29		17.56			
2.30		23.8			
2.31		22.6			
2.32		23.8			
2.33		23.4			
2.34		18.3			
2.35		16.36			
2.36	IBA	17.14	KOBROVÁ POCILKA "DOK"	VÝDMANÁ MAJBA	VÝP. MAJBA
2.37		16.36			
2.38		17.14			
2.39		16.36			
2.40		31.1			
2.41	BALCON	1.8	KER. DLAŽBA 300/300MM KOVANÝDOR, PRÍSTRAŽEK KER. SOKEL 10-100MM		
2.42		8.0			

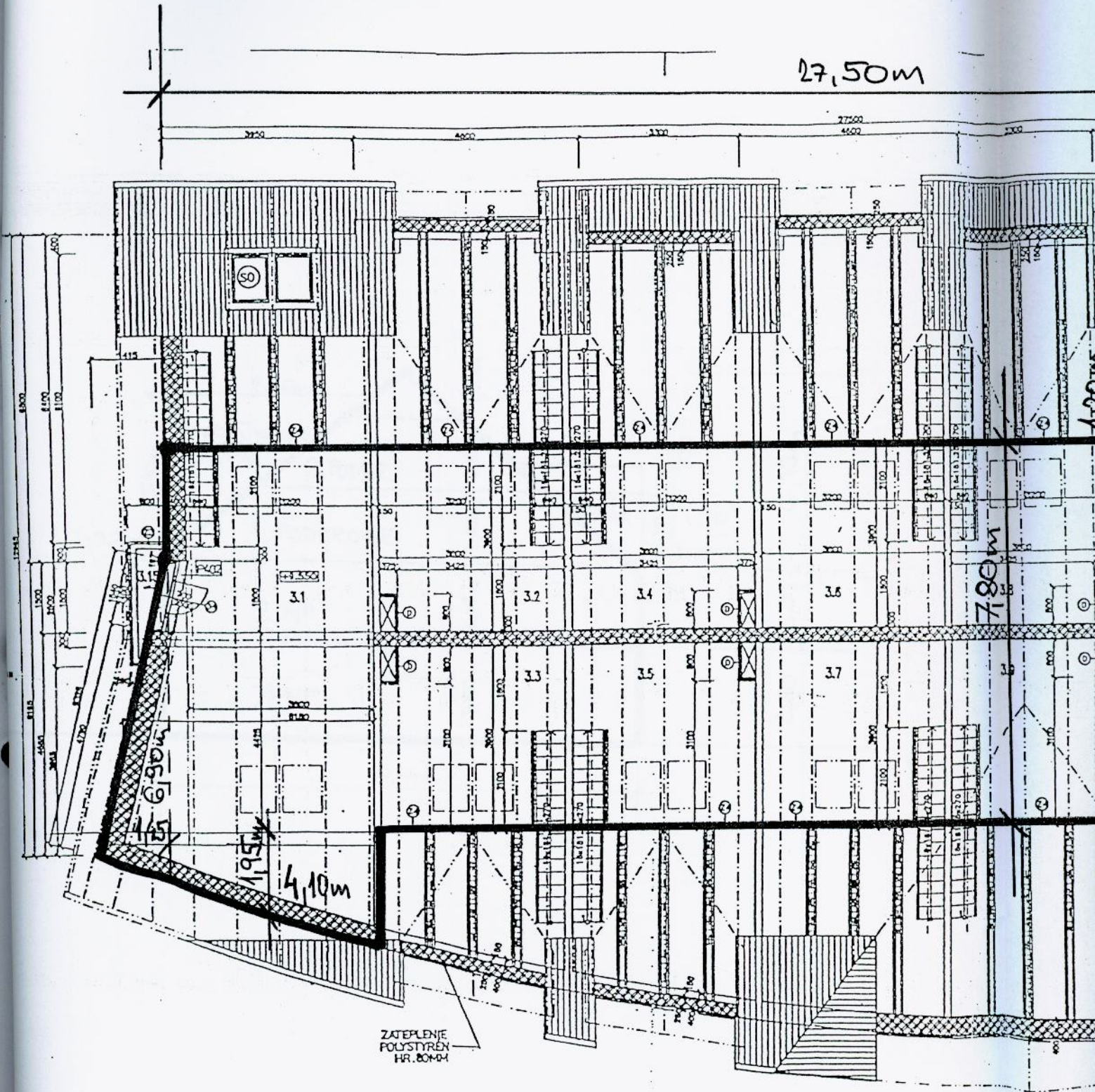
LEGENDA HMST

- MURNO N. 400 x 300MM Z TVRANÉ PORCELENY (300x300x30MM), NA MALTU VÝČO
- MURNO N. 100MM Z TVRANÉ PORCELENY (300x300x30MM), NA MALTU VÝČO
- MURNO N. 100MM Z TOULÉ PUKTOU PÁLDYTOU (300x300x30MM), NA MALTU VÝČO

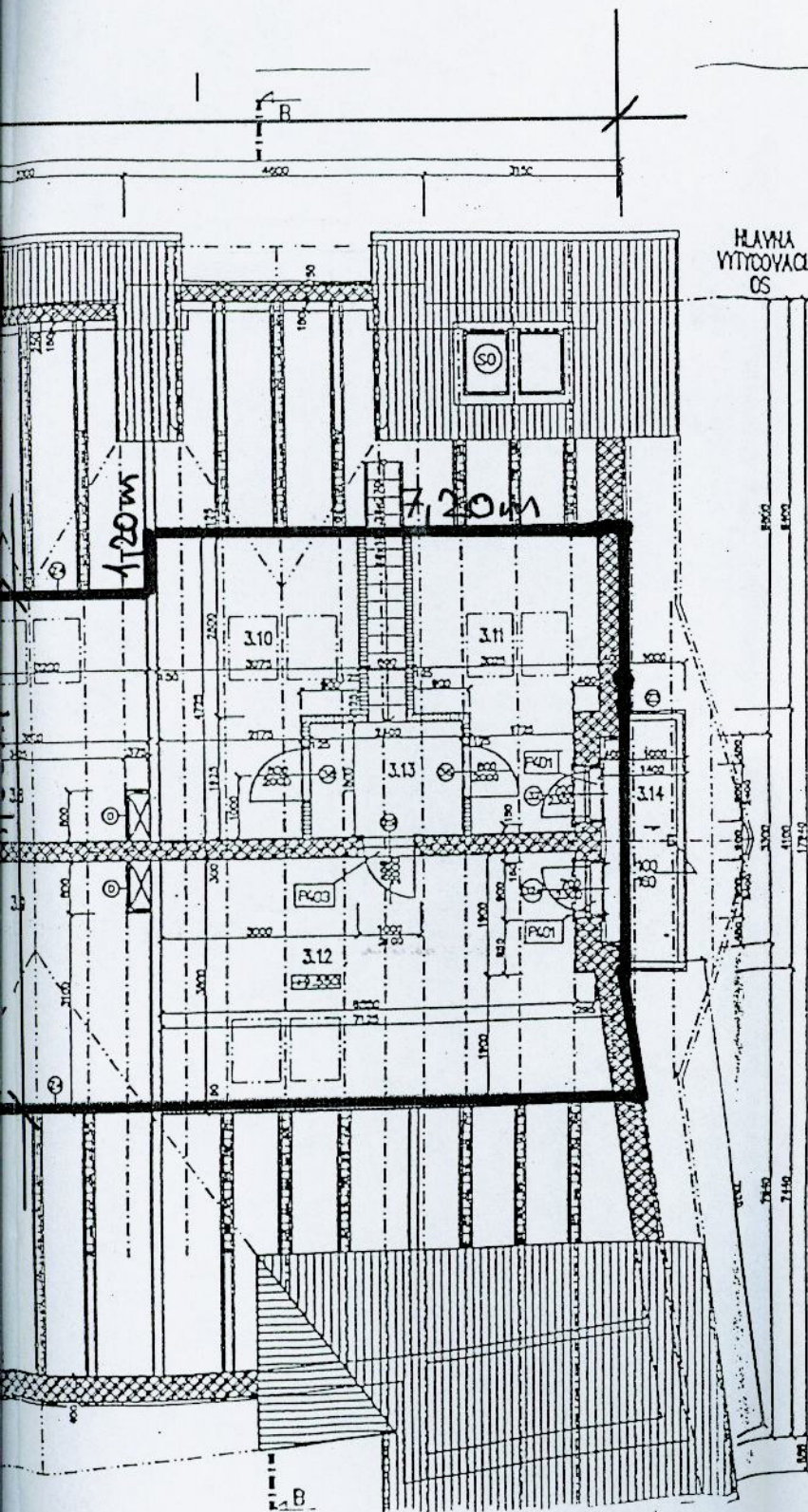
LEGENDA:

D - ŠKROVATOVÝK PŘEKLA

HORSKÝ HOTEL REGETOVKA PŮDORYS 2. PODKROVIA



VKA



LEGENDA OČELI MIESTNOSTI

OZNAČENIE VO VÝK.	OČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (M ²)	PODLAHA/SOKEL	STĚNY
3.1	DĽA	34.1	DREVOBNE VÝŠKY	VÝPOČÍV. MALBA
3.2		13.5		
3.3		13.5		
3.4		13.5		
3.5		13.5		
3.6		13.6		
3.7		13.6		
3.8		13.5		
3.9		13.5		
3.10		12.8		
3.11	11.8			
3.12	25.7			
3.13	OKOCELA	4.3		
3.14	BALKÓN	8.5	KER. DLAŽBA 300/300MM VRAZLVÝZDOR. PROTISŤNÝK	
3.15		1.6	KER. SOKEL V=100MM	

LEGENDA HMŤ

- MURIVO N. 400, 300MM A 250MM Z TVÁRNEJ POROTHERM (300x250x230MM, 300x250x230MM), NA MALTU MVG10
- MURIVO N. 150MM Z TĚŽKÝCH PUKTICH PÁLEKTOCH (200x140x65), NA MALTU MVG10
- SÁDROKARTÓN HR. 12,5MM
DREVENÉ HR. 20MM
HRANOL 80/100MM PR. 800MM, MINERÁLNÁ VUNA
SÁDROKARTÓN HR. 12,5MM
- SÁDROKARTÓN HR. 12,5MM
DREVENÉ HR. 20MM
HRANOL 105/100MM PR. 800MM, MINERÁLNÁ VUNA
SÁDROKARTÓN HR. 12,5MM

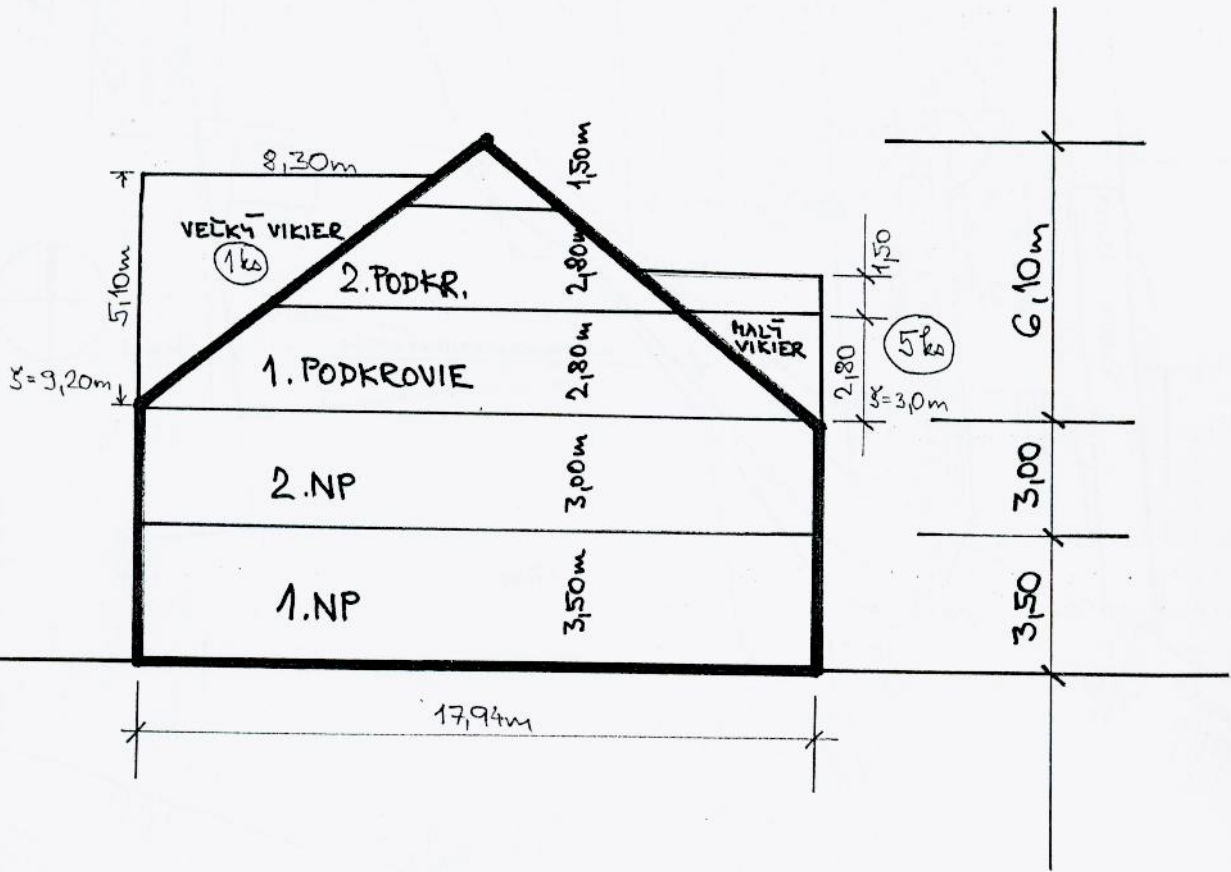
LEGENDA:

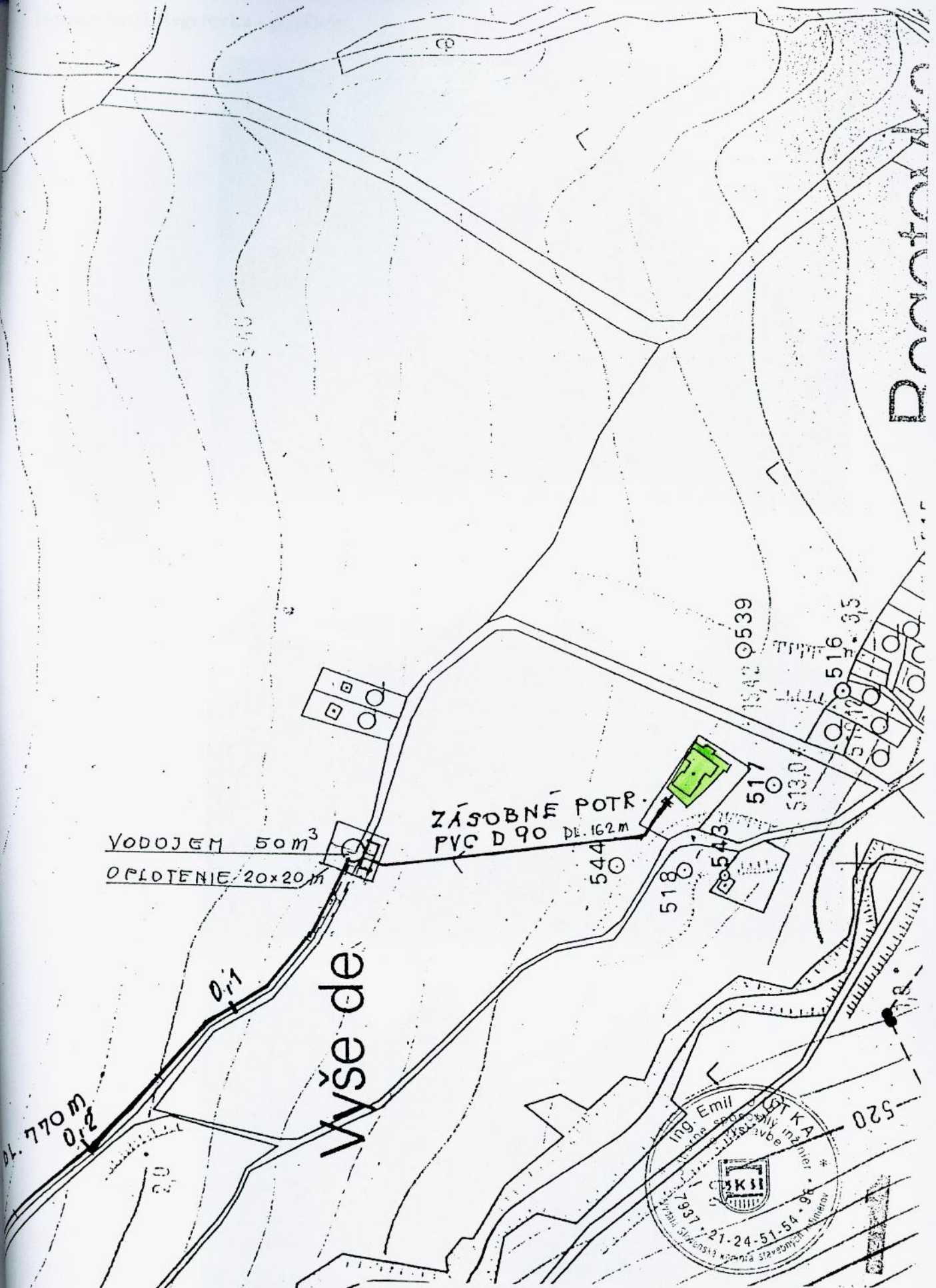
- D - SÁDROKARTÓNOVÁ PŘECĽA
HRANOL 50/50MM
DREVENÉ HR. 20MM
SÁDROKARTÓN HR. 12,5MM 2x
- (S) STREŠNÉ OKNO

	Miesto: PALLADIO - projekt Bratislava 78 ul. B. BARTOLY	Projektant: BRATISLAVA 22, ul. B. BARTOLY	
Projekt:	Horná chota v REGETOVKE		Výkres:
Objekt:	RODOVKA NA BARTOLY		Mier:
Stavebný objekt:	VLASTNÝ OBJEKT - 80 m ²		Dátum:
Stavba:	PROJEKT A OPORNÉ PODROBNÉ		Odkaz:

HORSKÝ HOTEL REGETOVKA

SCHEMATICKÝ PRIEDŇNY REZ
/PODKLAD PRE VÝPOČET OBSTAVANÉHO PRIESTORU/

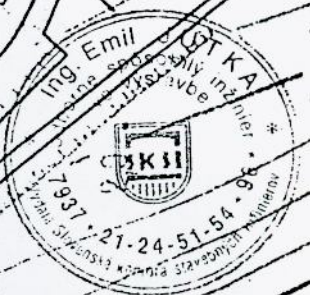




VODOJEM 50m³
OPLOTENIE 20x20m

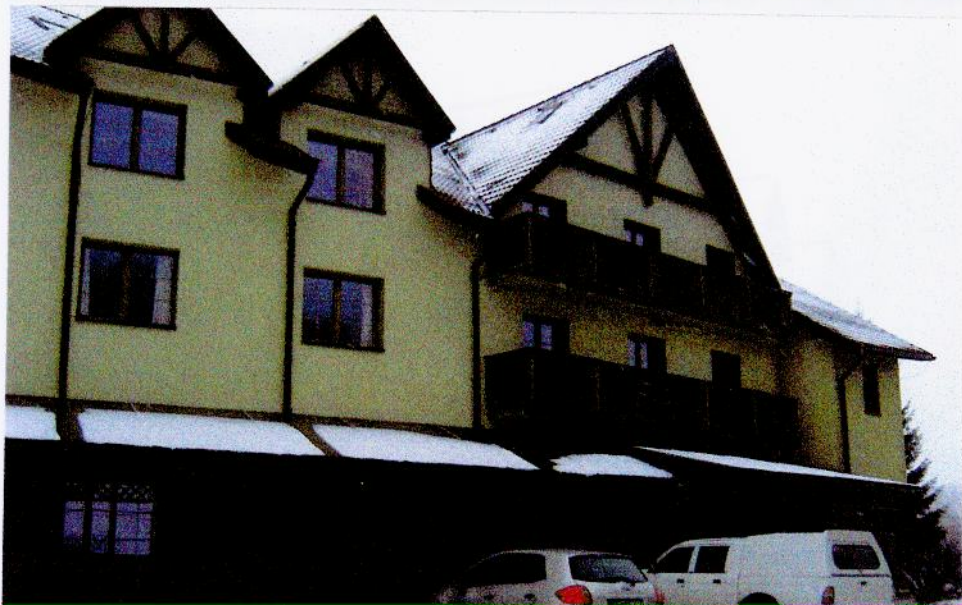
ZÁSOBNÉ POTR.
PVC D 90 DE. 162m

Wyše de



Zápis proj.	Projektant	Vyprac.	Kontrol	JUTINO - Ing. Jutka Emil	
Ing. Jutka E	Ing. Jutka A	Ing. Jutka A	Ing. Jutka E	Práv. Vajanského 4	
				ICO 167 6368 OÚC 36884713/124	
Objednávateľ	H + H INVEST a. s. Bardejov			Formát	
Nájom stavby				Dátum	XII.00

Horský hotel Regetovka - pohľady



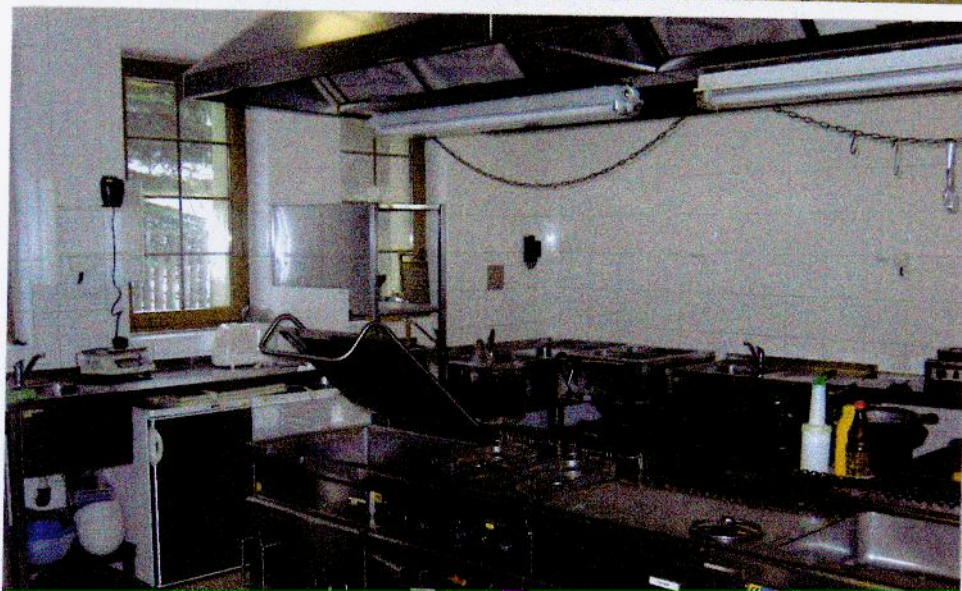
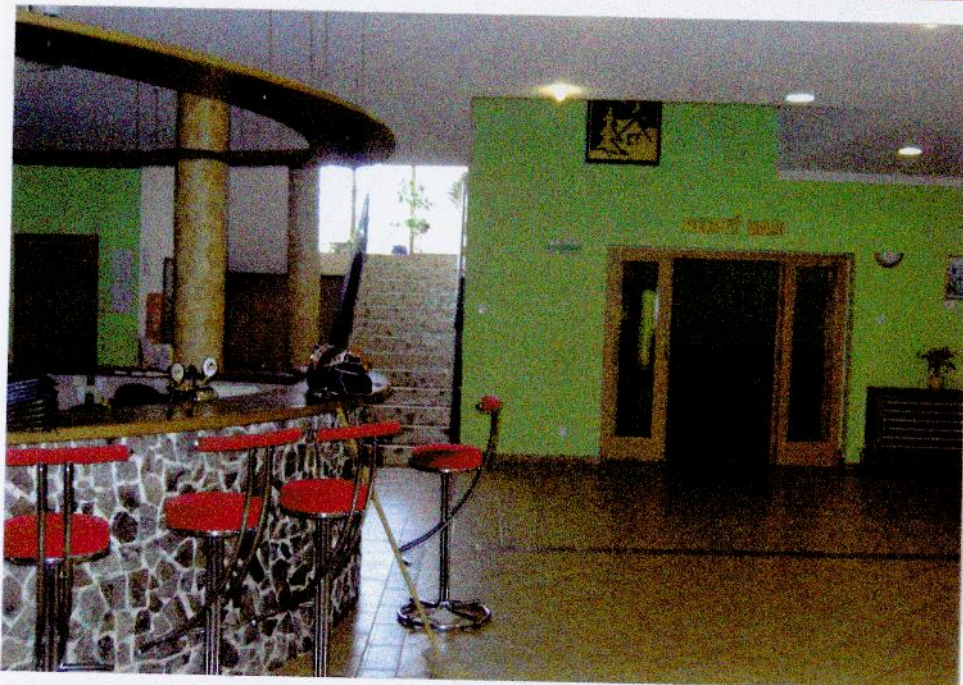
Horský hotel Regetovka - pohľady



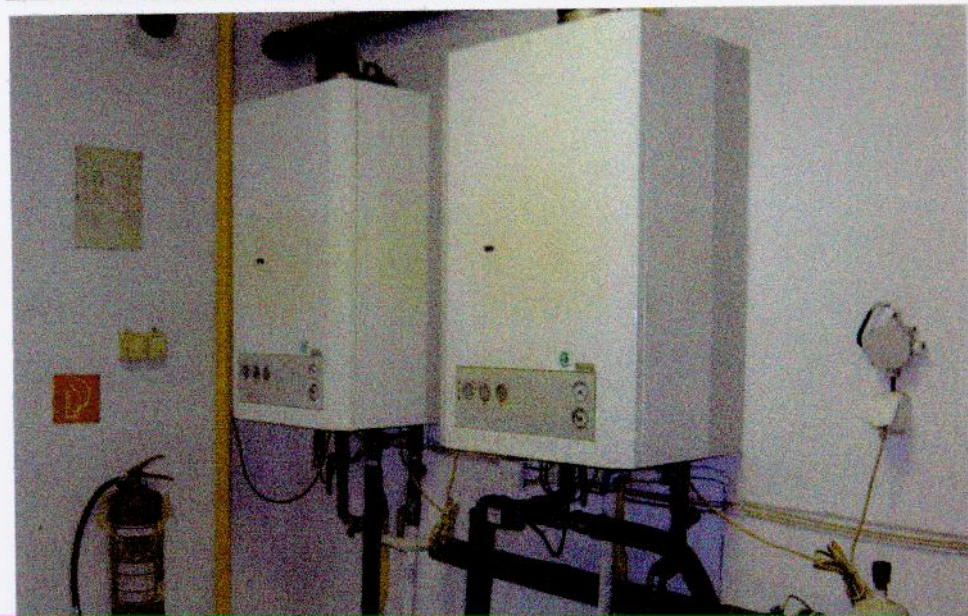
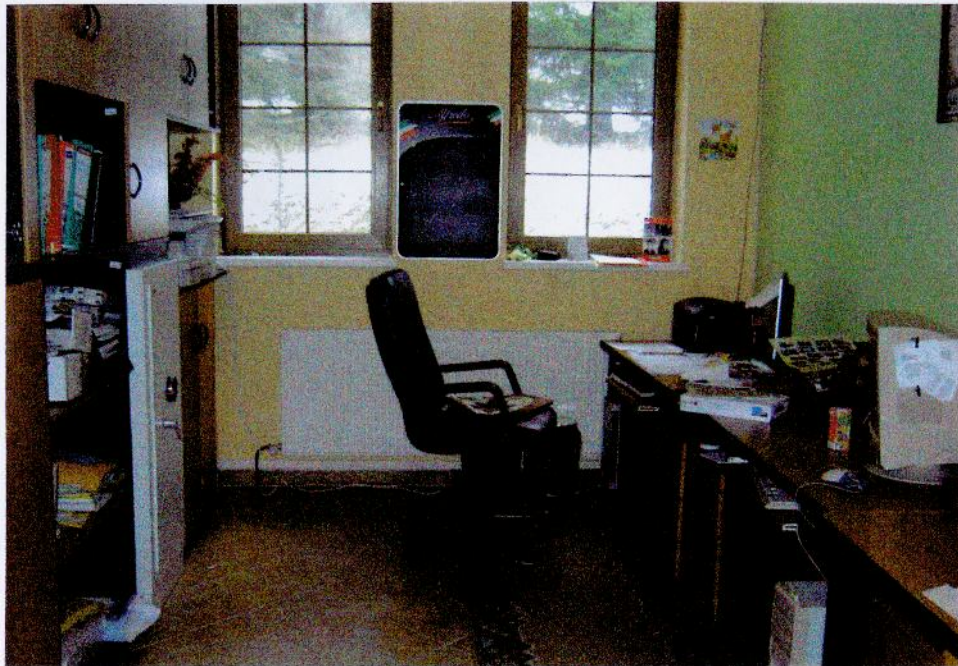
Horský hotel Regetovka – altánok, sklad náradia



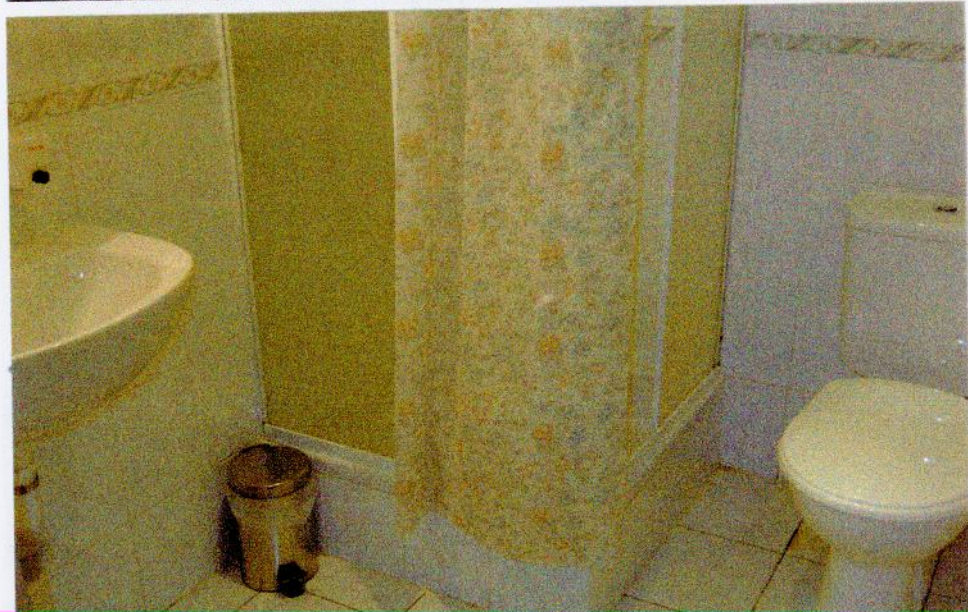
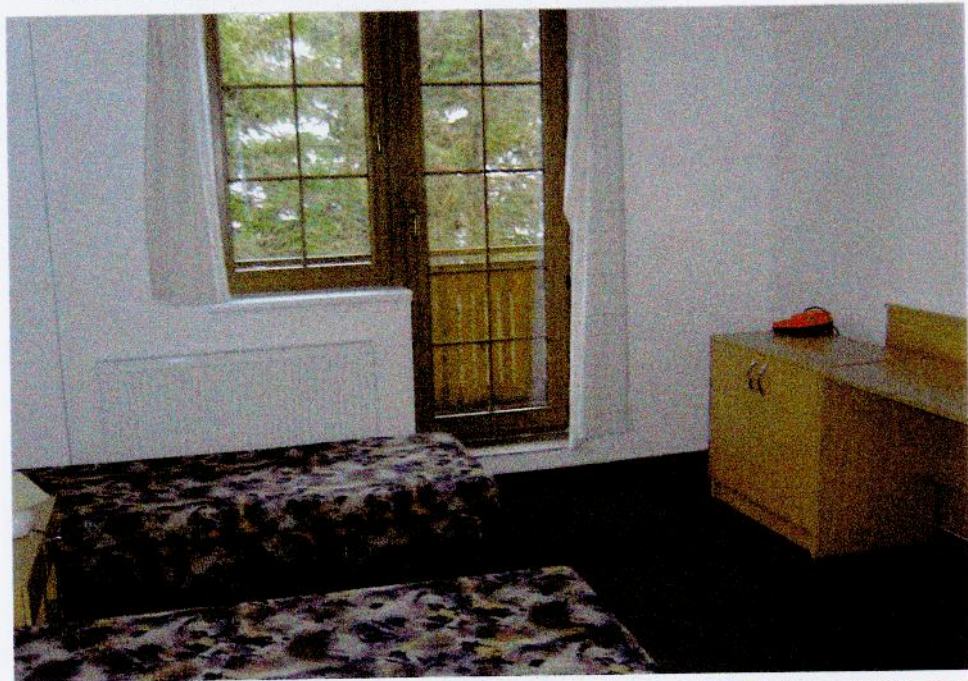
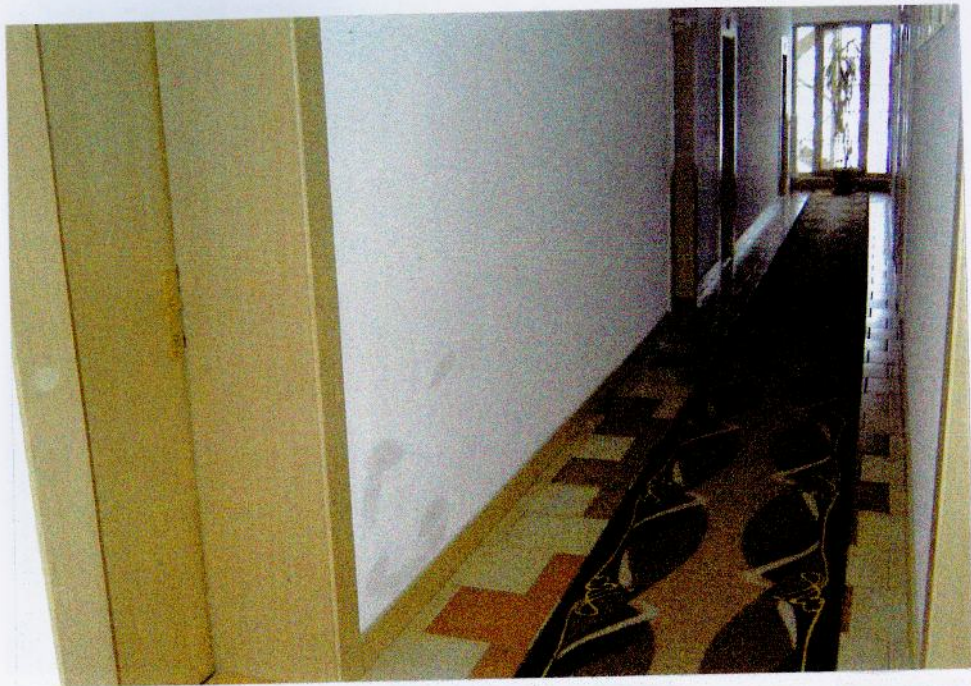
Horský hotel Regetovka – interiéry prízemia



Horský hotel Regetovka – interiéry prízemia



Horský hotel Regetovka – interiéry ubytovacích podlaží



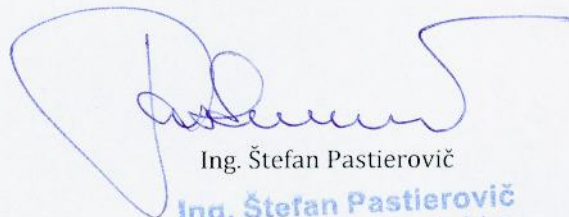
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 912652 zo dňa 23.10.2001 pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912652.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 123/2011 znaleckého denníka č.9.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 123/2011.

V Banskej Bystrici dňa 23.12.2011



Ing. Štefan Pastierovič

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

